

COMPRAVENTA DE FINCA: EL IVA COMO PARTE DEL PRECIO Y PARA PAGO DE HIPOTECA. PROBLEMAS REGISTRALES

JOSÉ IGNACIO ATIENZA LÓPEZ
Secretario Judicial

Palabras clave: contrato de compraventa, el IVA, Registro de la Propiedad, precio de la compraventa.

ENUNCIADO

Mediante escritura autorizada el 12 de marzo de 2008 por un notario de Madrid, una sociedad vendió a don Juan determinada vivienda sita en término municipal de Orgaz (Toledo), que estaba gravada con una hipoteca a favor de una caja de ahorros, en garantía de un préstamo de 147.826 euros de principal, del cual, el saldo pendiente de amortizar en la fecha del otorgamiento ascendía a 136.000 euros.

En dicha escritura se expresa que el precio de la venta es de 127.102,80 euros, más la cantidad del IVA, por importe de 8.897,20 euros. Se añade que es satisfecho por la parte compradora a la vendedora mediante la retención del importe pendiente de amortizar del préstamo garantizado con la hipoteca antes reseñada, asumiendo la parte compradora su pago y subrogándose esta en las responsabilidades derivadas de la hipoteca y en la obligación personal con ella garantizada. Además se especifica que en la referida cantidad retenida (136.000 €) está incluida la cantidad de 8.897,20 euros del IVA, cantidad que la parte vendedora se compromete a ingresar en el Tesoro Público en la forma reglamentaria. La entidad acreedora hipotecaria prestó su consentimiento a dicha subrogación en la misma escritura de compraventa.

Cuando el comprador presenta la escritura para inscribir en el Registro de la Propiedad, se le califica la misma por el registrador en el sentido de suspender la inscripción por que del precio de la venta el comprador retiene una cantidad superior a dicho precio.

Tal y como señala el registrador, es requisito esencial en los contratos de compraventa la existencia de un precio cierto que el comprador entrega a cambio de la cosa que constituye el objeto del contrato (art. 1.455 CC). Dicho precio debe constar en la inscripción de la transmisión del inmueble, «así como la forma en que se hubiere hecho o convenido el pago» (art. 10 LH).

Una de las formas en que puede convenirse el pago, en caso de venta de finca hipotecada, consiste en que el comprador retenga y descuenta del precio de venta el importe del principal pendiente del préstamo hipotecario, con o sin subrogación en la obligación personal (art. 118 LH).

En el presente caso, el precio de la venta se ha fijado en 127.102,80 euros, y el comprador retiene la cantidad de 136.000 euros, es decir, una cifra superior al precio de la venta, lo cual es matemáticamente imposible y jurídicamente presenta, además un problema de causa, pues, para que el comprador asuma, con carácter de deudor personal y real, una deuda que supera el precio de la cosa, debe existir y documentarse, la relación jurídica que la justifique.

El tributo que grava la transmisión no es precio de la compraventa, está excluido de la voluntad de los particulares y no cabe, por tanto, aplicar su importe para el pago de la hipoteca como parte del precio de la compraventa; el descuento o retención cabe sobre el precio de venta (art. 118 de la LH), no sobre el precio de venta más el tributo.

¿Tiene razón el registrador? Informar para lograr la inscripción.

CUESTIONES PLANTEADAS:

- El IVA como parte del precio de la venta de inmuebles y para pago del precio de la hipoteca.
- Subrogación del comprador en una cantidad superior a la del precio de compra.
- Límites de calificación del registrador de la propiedad.

SOLUCIÓN

Es perfectamente admisible que el comprador se subroge en una cantidad superior a la del precio de compra, si bien habrá que determinar la causa de dicha asunción de deuda. Entre otras causas, puede deberse a la existencia de otra deuda que el comprador tuviese con el vendedor, que es lo que ocurre en el presente caso, pues el comprador tiene dos deudas con el vendedor: una, la del pago del precio; y otra, impuesta por la ley, cual es la de abonar al vendedor el importe del IVA que corresponda, como consecuencia de la repercusión que el vendedor debe hacer al comprador de dicho impuesto.

Ambas cantidades, precio e IVA, las satisface el comprador mediante la asunción del total importe pendiente de reembolso del préstamo hipotecario, que equivale a la suma de las dos partidas, existiendo en ambos casos una *causa solvendi*, ya que mediante dicha subrogación se pagan las dos deudas indicadas, y como consecuencia de dicha subrogación, consentida por el acreedor hipotecario, el vendedor queda liberado de su obligación de pagar el préstamo a la entidad financiera y el comprador ha pagado el precio y el IVA al vendedor.

Para resolver la cuestión planteada debe tenerse en cuenta que, en el ámbito de la normativa civil e hipotecaria, se trata de un contrato de compraventa que reúne todos y cada uno de los elementos esenciales (cosa determinada y precio cierto) para que, seguido de la tradición instrumental, haya provocado la adquisición del dominio por parte del comprador, operándose así una mutación jurídico real que ha de acceder al Registro (art. 2.º 1 LH).

En efecto, del título calificado resulta que el precio de la compraventa está perfectamente determinado, de modo que se cumple plenamente la exigencia de precio cierto que impone el artículo 1.445 del Código Civil.

En lo que concierne a la forma en que haya de abonarse dicho precio, se cumple la exigencia de precio cierto, en dinero o signo que lo represente, cuando, una vez señalado aquel, las partes convengan formas de satisfacción del mismo que sean subrogadas de la pura entrega de dinero, como por ejemplo, la dación en pago, entre otras formas posibles. Y esto es precisamente lo que ha ocurrido en este caso, en el que, sin perjuicio de lo que más adelante se precisará, el comprador ha realizado su prestación (o lo que es lo mismo, ha saldado su deuda con el vendedor derivada del precio que tiene que abonarle) asumiendo una obligación que este último tiene contraída con determinada entidad financiera y que gravita sobre el bien adquirido, quedando aquel liberado de tal obligación.

Por lo demás, se trata de un supuesto, el de compraventa de finca hipotecada con subrogación en la obligación garantizada con la hipoteca, que está expresamente contemplado en el artículo 118 de la Ley Hipotecaria.

En el ámbito de la normativa registral, respecto de la inscripción de los contratos en que haya mediado precio o entrega en metálico el artículo 10 de la Ley Hipotecaria exige que se haga constar el que resulte del título, así como la forma en que se hubiese hecho o convenido el pago. Y, en relación con tal requisito de forma, aparece perfectamente determinada la forma en que las partes han convenido el pago del precio, mediante la concreta satisfacción de su prestación por parte del comprador deudor. Por ello, carecen de fundamentación las objeciones expresadas, tanto de orden contable como de apreciación de la causa que justificara el hecho de que en este caso concreto el comprador asuma una deuda superior al precio de la cosa comprada. No solo porque tales objeciones rebasan manifiestamente los límites que el artículo 18 de la Ley Hipotecaria ha fijado para la calificación registral, sino porque, además, y aunque ello no influye en la posibilidad de inscripción del documento calificado, la simple lectura del mismo revela, de forma manifiesta, cuál es la causa que ha justificado la asunción de deuda en el importe global que refleja la escritura.

En el ámbito de la normativa tributaria tampoco existe obstáculo para la asunción global cuestionada en la calificación registral, pues el vendedor ostenta dos créditos contra el comprador: uno, derivado del precio por satisfacer, y otro, por el IVA que grava la transmisión, y que el vendedor, en tanto que sujeto pasivo, tiene el derecho de repercutir al comprador, algo que efectivamente ha realizado, satisfaciendo el comprador ambos créditos mediante la subrogación en el préstamo hipotecario que se había concedido en su día al vendedor.

Ciertamente, la obligación que tiene el comprador de abonar al vendedor, en concepto de repercusión, el importe del IVA por la compraventa efectuada es una obligación que establece la misma ley fiscal y que en ella tiene tratamiento especial. Pero también es verdad que se trata, a la vez, de una obligación que frente al vendedor contrae el comprador a consecuencia del contrato celebrado por ambos y que, entre las partes, las relaciones que surgen del contrato se rigen, en primer lugar, por el contrato mismo (arts. 1.091, 1.255 y 1.258 CC). Y en el contrato se establece expresamente que al precio de la compraventa se añade determinada cantidad por dicho impuesto, de modo que queda precisado, a efectos civiles, el alcance exacto de la contraprestación que ha de recibir y recibe el vendedor. En este aspecto la obligación contraída por el comprador, de soportar la repercusión del impuesto, es uno de los efectos regidos por la Ley del Contrato (arts. 1.091 y 1.255 CC), y por tanto, por el Derecho civil y sujetos a la jurisdicción civil.

SENTENCIAS, AUTOS Y DISPOSICIONES CONSULTADAS:

- Código Civil, arts. 1.091, 1.255, 1.258 y 1.455.
- Ley Hipotecaria de 1946, arts. 2.º 1, 10 y 118.
- RDGRN de 7 y 18 de marzo, 5 de mayo y 22 de octubre de 2008.