

RESTOS DE FINCAS MADRES: HUÉRFANOS Y MOROSOS II

Adolfo J. Campos Barranco

Abogado especializado en materia tributaria y Socio de RC Tax Consulting, S.A.

Artículo publicado en el diario La Prensa. Sección de Economía & Negocios. Ventana Fiscal. 21/02/2021.

En la Ventana Fiscal del 29/9/2019, tratamos el tema de los restos de fincas madres que pasan a ser lugares de uso público y que el promotor no ha construido para su venta individual, sino que son áreas necesarias construir en estos tipos de desarrollos urbanísticos para el uso colectivo.

Esta es una situación histórica y que ocurre en aquellos proyectos inmobiliarios que no son construidos bajo el régimen de propiedad horizontal, donde el Estado debe incorporar a sus activos dichas áreas construidas de uso colectivo, pero buscando garantizar las condiciones de durabilidad y mantenimiento de 3 años por parte del promotor. Por otro lado, tenemos al promotor que busca librarse de estos bienes que son parte del desarrollo que comercializó y que pueden estar causando Impuesto de inmueble (IBI) mientras no se segreguen para si y exoneren, o se traspasen al Estado finalmente (artículo 764 #11 del Código Fiscal -CF-), lo cual a su vez genera una cuenta ficticia por cobrar para la DGI y que finalmente tendrá que condonar bajo lo ordenado por la Ley 28/2012. Por último, está el ciudadano que en el 99% de las veces desconoce todo lo que ocurre, pues vive y trabaja a diario para pagar su hogar y se entera 15 años después, cuando colapsó la planta de tratamiento de aguas residuales a la cual no se le ofreció mantenimiento, pues nunca se hizo el trámite de traspaso al Estado (IDAAN).

En este sentido y buscando una solución al problema, el lunes 15/2/2021, se expide la Ley 198/2021. Entendemos que la norma encierra a todas aquellas infraestructuras que forman parte de la servidumbre pública (tal como lo define la norma en el glosario de términos). Sin embargo, en los artículos 3 y 5 se refiere al término de servidumbre vial.

Estas construcciones en servidumbre pública comprenden calles, parques, tanques sépticos, líneas de agua, electricidad y gas, telecomunicaciones, centros deportivos, puestos de

vigilancia policial y hasta iglesias. Siendo que estos bienes inmuebles resultantes donde se desarrollarán y ubicarán estos elementos urbanísticos estarán libres de pagar IBI según el artículo 764 del CF, lo cual debe ser a mi criterio el amplio espectro de aplicación de esta nueva Ley.

La norma comentada indica que la misma es de orden público y tendrá efecto retroactivo hasta el 2/2/2006. Esto es, porque la misma señala que este procedimiento especial para el traspaso definitivo al Estado de las servidumbres viales aplica para aquellas que fueron construidas al 2/2/2006 y que no hayan sido traspasadas al Estado. La fecha, en atención a la Ley 6/2006 que reglamenta el ordenamiento territorial para el desarrollo urbano y dicta otras disposiciones.

La Ley detalla los requisitos que se deben aportar para acogerse a la Ley, tanto para los dueños particulares de sus inmuebles donde ya el promotor no exista o no se encuentre presente (artículo 3), así como para aquellos promotores que existan o estén presentes y quieran realizar el trámite (artículo 5).

CÁPSULA FISCAL.

El artículo 6 de la Ley indica que “los impuestos de las fincas que sean traspasadas al Estado, además de las obligaciones tributarias, como la declaración jurada de transferencias de inmuebles en los términos prescritos en el artículo 701 del CF serán pagados por los propietarios de inmuebles que soliciten dicho traspaso”, siendo estos los ciudadanos dueños de sus casas individualmente o el promotor.

Ciertamente, no comprendemos el alcance de esta norma desde la óptica fiscal por las siguientes razones: i) La Ley 106/1974, excluye del Impuesto de transferencia de bienes inmuebles a los traspasos a favor del Estado; ii) por su parte el IBI será condonado por la DGI por mandato de lo normado en el parágrafo del numeral 11 del artículo 764 del CF; y iii) finalmente el Impuesto sobre la renta que trata el artículo 701 del CF, indica que se

adelantará un 3% del valor catastral o de venta (el que resulte mayor), y luego como no existió ganancia se deberá solicitar su devolución.

¡Vaya tranque fiscal que les espera a los ciudadanos y al promotor que quieran acogerse a esta nueva norma! Esto debe reformarse.

El autor es abogado especializado en materia tributaria.

