SÍNDIC
EL DEFENSOR DE LES PERSONES

Nota de prensa
24 de abril de 2012

El Síndic recomienda cambios normativos y compensaciones para eximir de la plusvalía municipal cuando se pierde la vivienda

El Síndic propone una modificación legislativa de la ley de haciendas locales para que se declaren exentas del impuesto sobre el incremento de valores de los terrenos de naturaleza urbana (IIVTNU) las transmisiones de viviendas habituales derivadas de una ejecución hipotecaria. También recomienda que los ayuntamientos establezcan medidas compensatorias para evitar agravar la situación de las personas afectadas.

El Síndic ha formulado estas propuestas en el marco de una actuación de oficio para analizar y aliviar la situación de las personas que pierden su vivienda habitual, y en algunos casos siguen siendo deudores de parte del préstamo o crédito hipotecario, y que se encuentran que la administración municipal les reclama el pago del IIVTNU o plusvalía municipal.

En la resolución emitida, y enviada a todas las administraciones implicadas, el síndic, Rafael Ribó, constata que el hecho de tener que pagar este tributo agrava la situación en que se encuentra este colectivo de personas. Según Ribó "en los supuestos en que la Administración obliga a asumir un tributo a una persona perjudicada por la transmisión de la que había constituido su vivienda habitual, como sucede en los casos de ejecuciones hipotecarias, debemos entender que esta actuación se aleja del criterio de justicia y de los principios establecidos en el artículo 31 de la Constitución Española".

La plusvalía municipal es un impuesto legislado por la Ley Reguladora de las Haciendas Locales (TRLHL) y son los ayuntamientos quienes la establecen y exigen. Esta ley no prevé que las ordenanzas fiscales puedan regular bonificaciones sobre la cuota del impuesto en los casos en que la transmisión de la vivienda derive de un procedimiento de ejecución, ni se ha regulado una exención para estos supuestos.

Recientemente ha habido una modificación de esta ley, y se han introducido medidas urgentes para proteger a los deudores hipotecarios sin recursos. De esta medida sólo podría beneficiarse, en algunos casos, las personas que se encuentren en los casos de la dación en pago de su vivienda, en las cuales es la entidad que adquiere el inmueble quien debe hacer frente a las obligaciones tributarias.

El Síndic entiende que esta modificación introducida por el legislador estatal no basta para evitar que a las personas que hayan perdido la titularidad de su vivienda habitual como consecuencia de subastas o procedimientos de ejecución hipotecaria les sea liquidado el citado impuesto.

Según el Síndic, mientras no se apruebe una modificación legislativa, los ayuntamientos deberían establecer medidas compensatorias para no empeorar la situación en que ya se encuentra el ejecutado hipotecario, con la imposición del pago del citado impuesto, atendiendo a principios de capacidad económica, proporcionalidad y justicia. En el marco de esta actuación de oficio, el Síndic ha podido observar que algunos municipios ya están estableciendo medidas con esta finalidad. En este sentido, propone la regulación de subvenciones como una de las medidas a adoptar.

A raíz de las quejas recibidas y el conocimiento de la situación de muchas familias afectadas por la problemática de las ejecuciones hipotecarias, el Síndic ya presentó en el mes de diciembre de 2011 un documento titulado "Medidas para un sistema de reestructuración de deuda", que fue entregado a la Presidenta del Parlamento de Cataluña.