



**Arartekoaren 11/2011 gomendio orokorra, abenduaren 26koa.
Hipoteka betearazpenetatik sortutako eskualdatzeak Hiri Lurren Balioaren Gehikuntzaren gaineko Zergatik salbuetsita geratzeko proposamena, eskualdatze horiek subjektu pasiboan ohiko etxebizitzan eragina dutenean.**

1. Aurrekariak

Uneko egoera ekonomikoa bereziki gogorra izaten ari da pertsona askorentzat gure autonomia erkidegoan. Lana galtzeaz gain, ezin izan diote hipoteka-kredituen ordaintzari aurre egin eta horrekin, ohiko etxebizitza zena galdu dute.

Berez dramatiko den errealitate horri gaineratu behar diogu, etxebizitzaren enkantea edo lagapenarekin beti ez dituztela zorrak agortzen bititza berri bat hasi ahal izateko hutsetik hasita.

Banku erakundeei egiten zaizkien higiezin esleipenak, kasu askotan, hipotekatutako ondasunen burutzapenetan interesik duen pertsonarik edo eskaintzailerik ez dagoelako gertatzen dira.

Prozedura Zibilaren Legeak, kasu horietan, hartzekodun hipotekarioak ondasun horien esleipena bere tasazio balioaren % 60ko edo gehiagoko kopuruaren truke eskatzea baimentzen du¹

Zenbateko horiek zenbaitetan ez dira nahikoak izaten zorduna ordaintzeko beharretik askatzeko. Zorra murrizten da baina ez da desagertzen, beraz, etxea galdu arren, kreditu bat ordaintzen jarraitu behar da.

Etxebizitza baten eskualdatzea, hipoteka betearazpen batean indarrezko besterentze batek eragindakoa bada ere, eragiketa kaltegarria da zerga ikuspegitik. Hasteko, udalek familia horiei Hiri Lurren Balioaren Gehikuntzaren gaineko Zerga likidatu behar diete. Sortutako zerga kuota, faktore askoren mende egongo da, baina zenbateko handiak islatzen ohi dituzte, batez ere, eragindako familien (subjektu pasiboak) egoera ekonomiko estua kontuan hartzen bada.

Pertsona horiek, egoerarengatik larrituta, Ararteko erakundearekin harremanetan jartzen dira eta akatsen bat egon delakoan zerga bat likidatu dietela adierazten

¹ Prozedura Zibilaren Legeko 671. artikulua, hipoteka zor dutenen aldeko neurriak hartzen dituen, gastu publikoa kontrolatzen duen eta administrazio bidea errazteko eta birgaitzeko eta enpresa-jarduera sustatzeko toki-erakundeek enprekin eta autonomoekin egindako zorrak kitatzeko bidea ematen duen uztailaren 1eko 8/2011 Errege Lege Dekretuaren 2.3. artikulua aurkeztutakoa. Indarrean sartu aurretik, esleipen mota horiek enkantean ateratzeko balioaren % 50eko edo gehiagoko kopuruaren truke egin zitezkeen.



digute, nolanahi ere, bankuak ordaindu beharko zukeelako uste osoa baitute eta, aldi berean, hura ordaintzeko diru-sarrerarik ez dutela aitortzen digute.

Likidazioak ez dira gaizki igorriak egoten. Higiezinaren igorleari dagokionez zergaren subjektu pasiboaren baldintza ezartzen da eta, beraz, likidazio horren ordainketaren beharra duena da.

Erakunde honetatik euren ordainketa geroratzea eta zatikatzea aholkatzen diegu, arinagoa izaten baita horrela ordaintzea aurre ez egitea baino, bitartekoak ez izateagatik, eta zorra premiamenduzko bidean kobratzeko fasean sartzea. Zentzu horretan ezin dugu esan tokiko erakundeen alde zuzeneko jarrera falta dagoenik zerga horren ordainketa aukerak euren ahalmenetara egokitzeari dagokionez. Are gehiago, eskura ditugun datuen arabera jakin dezakegunez, tokiko erakundeek likidazio horien ordainketa errazten ari dira, ordainketen egutegietan ahalik eta eperik luzeenak ezarriz.

Hala eta guztiz ere, erakunde honen ustez, konponbidea ez datza baldintza egokiagoak ezartzean pertsona horiek zerga zorra ordaindu ahal izateko euren bitzta ekonomikoa guztiz suntsitu gabe eta euren iraute pertsonala arriskuan jarri gabe. Kontuan hartu behar dugu gerorapenen eta zatikatzeen onarpena berandutze-interesaren ordainketaren mende dagoela. Gerorapena edo zatikatzea eskaintzen den kasuetan dagozkion berandutze-interesak ere likidatzen dira, dirua borondatezko aldi sartzeko epea bete zenetik eskaintako gerorapen edo zatikatzerara arte dagoen denborari dagokiona.

Badakigu gure tokiko erakundeek finantza eta ekonomia egoera zaila zeharkatzen ari direla. Hori bai, zerga horren azpian dagoen justifikazioa lurzorua eskualdatzearekin ondaretutako gainbalioaren zati bat komunitateari itzultzea baldin bada, higiezin baten indarrezko besterentzeak hipoteka betearazpen batean kontrakoa adierazten du, kontribuzio-ahalmen zehatz baten erabateko falta subjektu pasiboan, beraz, gure ustez, justizia materialaren ikuspuntutik, indarrezko eskualdatze horiek ez lukete zergarik izan beharko subjektu pasiboaren ohiko etxebizitzan eragina dutenean. Hori dela-eta, oso onuragarritzat jotzen ditugu hainbat toki erakundetan helburu horrekin sustatu diren ekimenak, lehen urrats bat baitira. Hala eta guztiz ere, etxebizitza galdu ez dadin lanean jarraitu behar dugu, noski.

2. Oharbideak

EAEn zerga horren inguruko Arandia Hiri Lurren Balioaren Gehitzea arautzen duten foru arauetan aurkitzen dugu gure lurralde historiko bakoitzean.² Arautzea, zentzu horretan, antzeko adierazpenekin egiten da.

² Hirilurren Balioaren Gehikuntzaren gaineko Zergari buruzko uztailaren 5eko 16/1989 Foru Araua (GAO 1989-7-10), Hiri-Lurren Balioaren Gehikuntzaren gaineko Zergari buruzko ekainaren 30eko 8/1989 Foru Araua (BAO 1989-7-19) eta Hiri Lurren Balioaren Gehikuntzaren gaineko Zerga (ALHAO 1989ko abuztuaren 28).



Zerga hori, gainbalio izenarekin ezagunagoa, edozein titulu bidez eskualdatzen diren hiri lurrek duten balio gehikuntza kargatzen duen zerga da, lur horien jabetza edozein tituluren bidez eskualdatzen denean edo horien gainean jabaria mugatzen duen edozein ondasun eskubide eratu edo eskualdatzen denean.

Etxebizitza baten indarrezko besterentzea hipoteka betearazpenaren ondorioz jabetzaren eskualdatzea dakar esleipendun berriaren alde.

Foru arauak azaltzen dituzten salbuespenek ez dute egoera hori biltzen, beraz, luraren eskualdatzea gehienez ere hogeitertan zehar izan duen balioaren gehikuntzaren zerga-ordainketaren mende dago. Balioaren gehikuntza hori sortzapearen unean adieraziko da, hau da, jabetza eskualdatzen den egunean.

Halaber, foru arauak eskatzen dute kostubidezko tituluan egiten diren eskualdatzeetan, hau da, aldean arteko kontraprestazioa gertatzen den horietan, zergaren subjektu pasiboa eta, beraz, ordaindu behar duena, lurra eskualdatzen duena izatea.

Kontuan izan behar da, itunen askatasun printzipioaren babesean, aldeek hainbat konpromiso har ditzaketela kontratu bat sinatzean, baina konpromiso horiek kontratua sinatzen dutenak bakarrik lotesten dituzte, eta ez administrazioa, kontratu-harreman horrekiko hirugarrena baita. Hori dela eta, administrazioak zerga arauak zergapeko gisa zergaren subjektu pasibo bezala definitzen duenari igorri behar dio.

Beste kontu bat da sinatutako konpromisoen oinarriaren gainean eskuratzailak zergaren kuotaren ondorioak izan ditzakeela. Nolanahi ere, hori kontu zibila izango da, toki erakundeek argituko ez dutena eta harreman juridikoa eta zerga mailakoa aldatzen ez duena.

Hipoteka betearazpenen ondoriozko indarrezko besterentzeen kasuetan ez dira batere ohikoak halako itunak. Are gehiago, berariaz biltzen da Hiri Lurren Balioaren Gehikuntzaren gaineko Zergaren ordainketa igorleari dagokiola.

Gure araudiaren kontu horiek lurralde komunean indarrean dagoen legeriarekin bat egiten dute.³ Maiatzaren 23ko 12/2002 Legeak, Euskal Autonomia Erkidegoarekiko Ekonomia-ituna onartzen duenak, estatuaren eta Euskal Autonomia Erkidegoaren arteko finantza eta zerga mailako harremanak oinarritzen dituen funtsak ezartzen ditu.

Lege horrek, 15. atalean, toki ogasunak arautzen ditu eta, zehatzago, 42. artikuluan, tokiko beste zerga izendapen orokorarekin, Hiri Lurren Balioaren Gehikuntzaren gaineko Zerga jorratzen du eta zera aipatzen du:

³ 2/2004 Legegintzako Errege Dekretua, martxoaren 5koa, Toki Ogasunak Arautzen dituen Legearen testu bategina onesten duena (2004-3-9ko BOE), 104. artikulua eta hurrengoak.



“Lurralde historikoetan eskumena duten erakundeek toki-erakundeen gainerako zerga propioen araubidea mantendu, ezarri eta arautu ahal izango dute, bakoitzak bere lurraldearen barruan, ondoren aipatzen diren irizpideak beteta:

a) Araubide erkideko tokiko zerga-sistementzako ezarritako egitura orokorra eta egitura horren printzipioak kontuan izatea, gai honetan ezartzekoak izan eta 3. artikuluan aurreikusitako harmonizazio-arauak errespetatuta.

b) Araubide erkidekoek gainera, zeharkako bestelako zerga-modurik ez ezartzea, zerga-modu horien etekina Euskadiko lurraldetik kanpora beste batengan isla badaiteke edo eragina izan badezake.”

Kontzertu Ekonomikoko 3. artikulua zera dio:

“Zerga-arauak sortzeko orduan, lurralde historikoek:

a) Zergei buruzko Lege Orokorren arabera egokitu behar dituzte terminologia eta kontzeptuak, ekonomia-itun honetan ezarritako berezitasunak kontuan hartu behar badira ere.

b) Benetako zerga-presio orokorra Estatuko gainerako lekuetan dagoenaren parean mantendu behar dute.

c) Espainiako lurralde osoan pertsonen joan-etorri askea eta pertsonak kokatzeko askatasuna errespetatu eta bermatu behar dira, baita ondasunen, kapitalen eta zerbitzuen joan-etorri askea ere. Ezin da bazterketarik gertatu; ezin dira enpresen lehiazeko aukerak murriztu; eta ezin da baliabideen asignazioan distortsiorik eragin.

d) Jardueren sailkapenak direla-eta, abeltzaintza, meatzaritza, industria, merkataritza, zerbitzu, lanbide eta arte arloetan, lurralde erkidean erabiltzen den sailkapen berbera erabili behar dute, nahiz eta sailkapen zehatzagoa egiteko aukera eduki.”

Ez dirudi estatuaren eta Euskal Autonomia Erkidegoaren arteko zerga bateratzeko muga horiek estuak izango direnik Hiri Lurren Balioaren Gehikuntzaren gaineko Zergaren foru arauetan proposatutako moduko salbuespena ezartzeagatik.





Arestiko oharbideak ikusita, aztertutako gaian eskumena duten herri-administrazioei honako gomendio orokorra helarazten diegu:

GOMENDIO OROKORRA

- 1 Hiri Lurren Balioaren Gehikuntzaren gaineko Zerga arautzen duten foru arauak alda daitezen, hipoteka betearazpenetatik sortutako lurren kostubidezko eskualdatzeak zergak ordaintzetik salbuetsi daitezen subjektu pasiboen ohiko etxebizitzan besterentzean eragina dutenean.
- 2 Aipatutako salbuespenarekin lotuta, Euskal Autonomia Erkidegoko herrietako zerga ordenantzak alda daitezen.

