

Consell Tributari

Expediente: 7/6

El Consell Tributari, reunido en sesión de 7 de mayo de 2007, conociendo del recurso presentado por S.U.M.R.G, S.A., ha estudiado la propuesta elaborada por el poniente designado al efecto, adoptando el acuerdo siguiente:

ANTECEDENTES DE HECHO

1.- A 4 de febrero de 2005, S.U.M.R.G, S.A. (R.) solicita la bonificación del 90% en la cuota del impuesto sobre bienes inmuebles correspondiente a la finca situada en la calle de P., núm. ... Indica que “en fecha 9-12-2003 se solicitó la bonificación del 90% del IBI que fue denegada en fecha 22-6-2004”, y “puesto que la titularidad de la finca la hemos adquirido en fecha 25 de enero de 2005, solicitamos que sea reconsiderada esta resolución”.

2.- Consta en el expediente la resolución de 28 de mayo de 2004 (notificada el 22 de junio de 2004) por la que fue denegada a R. la solicitud de bonificación, a la vista de lo que disponía el art. 74.1 de la Ley reguladora de las haciendas locales (LHL) –actual art. 73.1 del texto refundido de la Ley reguladora de las haciendas locales de 2004 (TRLHL)–, ya que, como se decía en su fundamento de derecho, la solicitud mencionada había sido formulada el 9 de diciembre de 2003 con posterioridad a la fecha de inicio de las obras, que según resultaba del expediente se produjo el 18 de noviembre de 2003.

3.- También consta en el expediente copia de la escritura pública de compraventa, datada el día 25 de enero de 2005, según la cual el Ayuntamiento de Barcelona vendió a R. la finca señalada.

4.- Igualmente consta en el expediente una copia del Convenio de Colaboración-Viviendas de Protección Oficial Destinadas a Realojamiento, con fecha 18 de octubre de 2001 (en adelante, Convenio 2001), celebrado entre el Ayuntamiento y R., en virtud del cual, entre otros extremos, el primero se comprometió a transmitir la

finca indicada en R. (“el Ayuntamiento de Barcelona [...] transmitirá a R., en su calidad de operador público, para que pueda construir promociones de viviendas [...] suelos suficientes [...] en la finca municipal destinada a realojamiento, ubicada en la calle ... [...]”), y el pago del precio de la transmisión, que indiciariamente se fijaba también en el Convenio 2001, se verificaría “en el momento de la formalización de la entrega de los terrenos a R. por parte del Ayuntamiento de Barcelona, mediante la escritura pública”, obligándose a R. inmediatamente “a partir de la firma de este convenio” a tramitar “las licitaciones correspondientes a la redacción de los proyectos de edificación para la construcción de las viviendas previstas en las fincas que le ha transmitido el Ayuntamiento”.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Primero.- La pretensión de bonificación formulada por R. mediante el escrito presentado el día 4 de febrero de 2005 no puede ser atendida, por el hecho de que no concurren los requisitos para que la interesada la obtenga en virtud de lo que dispone el art. 73.1 TRLHL. En efecto, este artículo establece una bonificación en la cuota íntegra del IBI –que la Ordenanza fiscal 1.1 fija, al amparo del artículo indicado, en el 90% para los inmuebles que constituyan el objeto de la actividad de las empresas de urbanización, construcción y promoción inmobiliaria que no figuren entre los bienes de su inmovilizado, como en el caso tanto de R. como de la finca que nos ocupa. Asimismo, esta bonificación, que ya se venía contemplando desde la redacción originaria de la LHL, y debido a la reforma de este texto, producida por la Ley 51/2002, de 27 de diciembre, permanece sometida a un requisito ineludible, como ya ha tenido ocasión de destacar este Consell Tributari en varios informes (significativamente en los correspondientes a los expedientes 163/2004 y 131/2005), que consiste en la presentación de la solicitud correspondiente antes de iniciarse las obras.

Claro que en el caso que aquí se trata no se ha cumplido este requisito, pues consta en el expediente que las obras en cuestión se iniciaron el día 18 de noviembre de 2003 y, tanto la solicitud de bonificación que formuló R. cuando aún no era sujeto pasivo del IBI, como la que se contiene en su escrito de 4 de febrero de 2005, están formuladas extemporáneamente y, por lo tanto, no son susceptibles de ser aceptadas.

Segundo.- A efectos puramente aclaratorios, sin embargo, conviene insistir en que la única razón para no atender las solicitudes mencionadas yace en lo que se

acaba de decir y, por tanto, en nada afecta, como equivocadamente insinúa en su escrito la solicitante, la circunstancia que ahora haya adquirido la titularidad dominical de la finca.

Es cierto que R. es la titular del derecho de propiedad sobre la finca que nos ocupa desde el día 27 de enero de 2005 cuando se produjo el otorgamiento de la escritura pública de compraventa. Este hecho no sólo lo admite la propia interesada en su solicitud de bonificación de 4 de febrero de 2005, sino que se deduce de la interpretación conjunta del Convenio 2001 y la escritura pública de compraventa de 25 de enero de 2005. En efecto, con independencia de la calificación que merezca el negocio documentado mediante el Convenio 2001 mencionado anteriormente –es decir, con independencia de que se considere como un compromiso de venta o como una venta perfecta, en la medida en que este caso se entienda producido, en virtud del mencionado Convenio 2001, el consentimiento conjunto respecto a la cosa y al precio, de forma determinada o determinable (arts. 1450 y 1447 del Código Civil)–, lo cierto es que este Convenio 2001 no generó otra cosa que efectos obligacionales, quedando fijada la entrega de la finca, requisito indispensable en nuestro ordenamiento para la adquisición de la propiedad (del “ius in rem”), en el momento de la entrega de la escritura pública. Todo esto es coherente con lo que se dispone en el párrafo II del acuerdo segundo del Convenio 2001, transcrito en los antecedentes, y asimismo deriva del expositivo III de la escritura mencionada, donde las partes declaran que en la fecha del Convenio 2001 “se previó la venta a [...] R. de la finca descrita”, y del pacto séptimo de la misma, donde se reconoce explícitamente que “las partes vendedora y compradora dan al presente acto todo el abasto de la tradición instrumental”.

Si esto es así, luego R., en virtud del art. 63.1 TRLHL, solo puede considerarse sujeto pasivo del IBI correspondiente a la finca de la calle de P., núm. ..., desde los periodos que se inicien con posterioridad al 25 de enero de 2005, fecha de la adquisición de la titularidad dominical de la finca. De forma que, por otra parte, sólo desde este momento de atribución de la condición de sujeto pasivo, R. podría disponer de la bonificación solicitada, si ésta fuera aplicable.

Ahora bien, de este hecho no se puede derivar que sólo dándose la condición de ser sujeto pasivo, R. estaría legitimada para solicitar la bonificación, ya que el art. 73.1 TRLHL (y en los mismos términos el art. 9.2 de la Ordenanza fiscal núm. 1.1) no vincula la legitimación para solicitarla a esta circunstancia, sino al hecho que el solicitante sea interesado al respecto, y está claro que la inequívoca expectativa de R. de convertirse en propietaria de la finca indicada y, por lo tanto, sujeto pasivo del

IBI en virtud del Convenio 2001, le otorgaba plenamente esta legitimación en el momento que formuló la primera solicitud. Otra cosa es, como hemos dejado dicho, que tanto en aquel momento como ahora no se den los requisitos para gozar del beneficio fiscal a la vista del nuevo régimen establecido por la reforma de la LHL de 2002.

Por lo cual,

SE PROPONE

DESESTIMAR la reclamación formulada, y CONFIRMAR la denegación de la bonificación solicitada.