



Consell Tributari
Palau Foronda
Rda. Sant Pau, 43-45, 1r.
08015 Barcelona
Telèfon 93 402 78 15
Fax 93 402 78 48
conselltributari@bcn.cat

Expediente: 1197/21

Expediente de gestión: 2021RCAL...

Número de registro: 2021/...

Recurrente: LPE

Tributo: Impuesto sobre el incremento de valor de los terrenos de naturaleza urbana

Fecha de presentación del recurso: 21/6/2021

El Consell Tributari, reunido en sesión de 18 de enero de 2023, conociendo del recurso presentado por LPE, ha estudiado la propuesta elaborada por el ponente designado al efecto, adoptando el siguiente acuerdo:

ANTECEDENTES DE HECHO

1.- Es objeto del presente recurso los actos que se detallan a continuación:

Acto impugnado / Recibo	Detalle: Concepto	Identificador / Dirección Objeto
Resolución de gerente	IIVTNU	...

2.- El recurrente alega que en fecha 15 de junio de 2006 y 3 de julio de 2009 se vendieron dos inmuebles, y que hasta el 15 de febrero de 2021 no se elevaron a públicos ambos contratos.

La recurrente expone que en ambos contratos privados se acredita que se procedió a la entrega de las llaves y la transmisión de la propiedad al comprador, por lo que la tradición del inmueble se produjo en ese acto, en la fecha de los contratos privados.

Por ello considera que ha prescrito el derecho de la administración para exigir el pago del Impuesto sobre incremento de valor de los terrenos de naturaleza urbana devengado a consecuencia de la transmisión por compraventa de los inmuebles en cuestión.

3.- De la documentación incorporada al expediente, los antecedentes del mismo y el Informe del IMH se desprende la siguiente relación de hechos:

- El 15 de junio de 2006 el Sr. LPE firmó un contrato privado de compraventa en el que se pacta la venta del inmueble ubicado en la calle Salva núm. 67, piso ático, puerta primera de Barcelona.

En el contrato privado de compraventa se incluyen, entre otros, los siguientes pactos:

“Segundo.- El precio de la presente compraventa es la suma de (...) sirviendo el presente documento como la más formal carta de pago de la referida cantidad.

(...)

Quinto.- La entrega de las llaves y transmisión de la propiedad al comprador se efectúa en el presente acto. Sexto.- Se autoriza al comprador (...) para que pueda realizar a su costa las obras de rehabilitación de dicha entidad así como de su estructura con total exclusión del vendedor Sr. P.”

- El 3 de julio de 2009 el Sr. LPE firmó un contrato privado de compraventa en el que se pacta la venta del inmueble ubicado en la calle Salva núm. 67, piso ático, puerta segunda de Barcelona.

En el contrato privado de compraventa se incluyen, entre otros, los siguientes pactos:

“Segundo.- El precio de la presente compraventa es la suma de (...) sirviendo el presente documento como la más formal carta de pago de la referida cantidad.

(...)

Quinto.- La entrega de las llaves y transmisión de la propiedad al comprador se efectúa en el presente acto. En cuanto a la elevación a Público de este documento, se pacta especialmente, una carencia de un año como máximo a contar de la fecha del presente documento.

Sexto.- Dada la situación física de dicho departamento, se autoriza al comprador (...) para que pueda realizar a su costa las obras de rehabilitación de dicha entidad así como de su estructura con total exclusión del vendedor Sr. P.”



Consell Tributari
Palau Foronda
Rda. Sant Pau, 43-45, 1r.
08015 Barcelona
Telèfon 93 402 78 15
Fax 93 402 78 48
conselltributari@bcn.cat

- La escritura de elevación a público de contratos privados de compraventa en ejecución de sentencia con número de protocolo 274, autorizada el 15 de febrero de 2021 por el Ilustre Notario Jesús ..., acredita que:

“Don LPE es titular meramente registral, por el título y razón que se dirá, de las siguientes fincas: Entidad número siete: vivienda situada en la planta ático puerta primera del edificio sito en la calle Salva número 67 (...) Entidad número ocho: vivienda situada en la planta ático puerta segunda del edificio sito en la calle Salva número 67

(...)

Don LPE vendió (...), mediante sendos contratos de fecha 15 de junio de 2006 el ático 1ª y 3 de julio de 2009 el ático 2ª cuyos originales fueron aportados al procedimiento ordinario número 97/20020-6 seguido ante el Juzgado de Primera Instancia número 7 de Barcelona.

(...)

En virtud de la citada sentencia condenatoria en la que la parte demandada se allanó se declaraba la efectividad de dichos contratos privados sobre las viviendas ático 1ª y ático 2ª que son objeto de otorgamiento, así como se condenaba a la parte demandada a elevar a público dichos contratos de compraventa. (...) en atención a lo dispuesto en la sentencia referida en el expositivo II elevan a escritura pública los contratos privados de compraventa de fecha 15 de junio de 2006 y 3 de julio de 2009.

(...)

La parte en su día vendedora hace a la parte compradora tradición meramente formal de la finca. En ese sentido ambas partes reconocen que la posesión de ambas fincas se entregó en los momentos de los contratos y que el comprador ha disfrutado de forma ininterrumpida de la posesión y de sus frutos derivados de los arrendamientos hasta la fecha de hoy.”

- El 23 de febrero de 2021, mediante correo administrativo, la Notaría ... CB, presentó la instancia núm. 2021/.. en la que exponía que:

“Por la presente procedemos a adjuntarles, por encargo expreso de Doña María Nieves Prat López, en representación de LPE, copia de la escritura de Elevación a público de contratos privados de compraventa en ejecución de sentencia, autorizada

por el Notario de Barcelona D. Jesús ... bajo el número .../2021 de su protocolo, de fecha 15 de febrero de 2021. Para que tengan constancia de las ventas realizadas el 15 de junio de 2006 y 3 de julio de 2009, se acompaña a la presente.

El compareciente solicita las reducciones y exenciones en el pago de los impuestos a que pudieran tener derecho con arreglo a la Ley vigente aplicable y es especial solicitan la prescripción de la presente operación del Impuesto sobre Incremento de Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana, por estar prescrita dicha compraventa habiendo transcurrido el plazo legalmente establecido para ser acreedor a dicho derecho.”

La solicitud de declaración de prescripción del impuesto sobre incremento de valor de los terrenos de naturaleza urbana devengado por las operaciones de compraventa realizadas fue desestimada por la resolución del Gerente del Institut Municipal d’Hisenda de fecha 5 de mayo de 2021 y notificada el 25 de mayo de 2021.

- Contra la anterior resolución, la representación legal del interesado interpuso recurso de alzada en fecha 18 de junio de 2021.

4.- El Institut Municipal d’Hisenda propone la estimación del recurso.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Primero.- De acuerdo con el artículo 46.1 de la Ley 1/2006, de 13 de marzo, por la que se aprueba el régimen especial del municipio de Barcelona, en concordancia con el artículo 14.2.c) del Real Decreto Legislativo 2/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales, contra los actos de la administración municipal de aplicación de los tributos se podrá interponer el recurso de alzada con efectos de reposición.

Por ello se considera que el recurso de alzada se ha interpuesto en plazo y corresponde su admisión.

Segundo.- La recurrente alega que ha prescrito el derecho de la administración a exigir el pago del impuesto sobre incremento de valor de los terrenos de naturaleza urbana, por cuanto la transmisión de los inmuebles de referencia se realizó en la fecha de los contratos privados firmados los días 15 de junio de 2006 y 3 de julio de 2009 y no en la fecha de



Consell Tributari
Palau Foronda
Rda. Sant Pau, 43-45, 1r.
08015 Barcelona
Telèfon 93 402 78 15
Fax 93 402 78 48
conselltributari@bcn.cat

elevación a público de los contratos mediante la escritura notarial de fecha 15 de febrero de 2021.

La cuestión que se plantea se concreta en determinar si la transmisión, a efectos del impuesto que ahora nos ocupa, debe tenerse por efectuada en la fecha de los contratos privados firmados por el interesado o bien en el momento de elevarse a escritura pública los contratos privados de compraventa para así determinar cuál es el momento del devengo del impuesto y si ha prescrito el derecho de la administración tributaria a practicar la oportuna liquidación del impuesto de plusvalía.

Por ello, es preciso acudir al Código Civil para establecer en qué momento se produce la transmisión de la propiedad del terreno que determinará el momento del devengo del impuesto sobre incremento de valor de los terrenos de naturaleza urbana.

El Código Civil prevé en su artículo 609 que la propiedad se adquiere y transmite por la ley y por consecuencia de ciertos contratos mediante la tradición. En el art. 1280 determina que deberán constar en documento público los actos y contratos que tengan por objeto la creación, transmisión, modificación o extinción de derechos reales sobre bienes inmuebles como es el caso de la compraventa.

En el artículo 1462 del Código Civil se prevé que se considerará entregada la cosa vendida cuando se ponga en poder y posesión del comprador. Cuando la venta se haga mediante escritura pública el otorgamiento de ésta equivaldrá a la entrega de la cosa objeto del contrato, si de la misma escritura no resultare o se dedujere claramente lo contrario.

De acuerdo con el Código civil, la adquisición de la propiedad se fundamenta en el título y el modo, es decir, para adquirir la propiedad de un inmueble por compraventa no basta con el mero contrato traslativo, sino que además es necesaria la entrega de la posesión del inmueble.

A la misma solución se llega a la vista de los artículos 531-3 y 531-4.2.a) y b) del Código Civil de Cataluña, cuyo libro quinto fue aprobado por Ley 5/2006, de 10 de mayo, y que resultan de aplicación a la segunda de las compraventas formalizadas en documento privado, de fecha 3 de julio de 2009.

En el caso que ahora nos ocupa, en los contratos privados de compraventa de fecha 15 de junio de 2006 y 3 de julio de 2009 se acordó que la entrega de las llaves y la transmisión de la propiedad se producía en ese momento, autorizándose al comprador para realizar obras en los inmuebles con total exclusión del vendedor. Es decir, en este momento se produjo la entrega real y efectiva de los inmuebles vendidos produciéndose así la transmisión de la propiedad de los mismos.

Del mismo modo, en la escritura notarial de elevación a público de contratos privados de compraventa autorizada el 15 de febrero de 2021 por el Ilustre Notario Jesús ... se acredita que la parte compradora y la vendedora reconocen que la posesión de ambas fincas se entregó en los momentos de los contratos y que el comprador ha disfrutado de forma ininterrumpida de la posesión hasta la fecha de la escritura.

En conclusión con todo ello, y de acuerdo con el Código Civil español y con el Código Civil de Cataluña, podemos decir que la transmisión de los inmuebles se produjo en la fecha de los contratos de compraventa privados, los días 15 de junio de 2006 y 3 de julio de 2009, siendo ésta la fecha en la que se produce la entrega de la posesión de ambos inmuebles, consumándose así la adquisición de la propiedad por el comprador, es decir, se produce la transmisión del inmueble.

En este sentido, la Sentencia del Tribunal Supremo (Sala de lo Contencioso-Administrativo, Sección 2ª) núm. 320/2017 de 24 de febrero (RJ\2017\1914 y ECLI:ES:TS:2017:758) interpreta que:

“efectivamente, existió traditio conforme al artículo 1.464 del C.C. a través del contrato privado de 30 de diciembre de 2002. Y dándose el título y el modo la propiedad quedó adquirida con dicho contrato privado, sin perjuicio de que, a efectos puramente formales, se otorgara la escritura el día 18 de marzo de 2004.

(...)

Queda pues claro que el periodo de generación patrimonial fue desde la celebración del contrato privado con el que se adquirió la propiedad hasta la fecha de la escritura pública de venta a dicha empresa, en que se transmitió dicha propiedad, es decir, transcurrido más de un año.

(...)

*En nuestro Ordenamiento jurídico para adquirir la propiedad es generalizada la teoría del título y el modo, y para ello es necesaria la existencia de un contrato (**título**) y de la entrega de la cosa (**modo**), que en el caso de la transmisión de inmuebles generalmente se produce a través de la traditio ficta (mediante el*



Consell Tributari
Palau Foronda
Rda. Sant Pau, 43-45, 1r.
08015 Barcelona
Telèfon 93 402 78 15
Fax 93 402 78 48
conselltributari@bcn.cat

otorgamiento de la escritura pública). Pero si bien esta es una forma usual de entrega, existen otras: la entrega de llaves, entrega de los títulos de pertenencia, por ministerio de la Ley, brevi manu, mediante la cuasitradicación simbólica y, mediante la cuasitradicación por ley, que no es otra cosa, esta última, que la tradición producida por el uso del derecho de la compradora, forma que se contempla en el Artículo 1.464 del Código Civil y que supone " el uso que haga de su derecho el comprador, consintiéndole el vendedor.

Aquí se evidencia, sin duda alguna, que la base de la sentencia no es sino la defensa de la transmisión por cuasitradicación y en consecuencia que la adquisición de la propiedad se produjo por el contrato privado.

(...)

el Código Civil español, inspirado en el sistema romano, la propiedad no se transmite por la mera perfección del contrato si no es seguida de la tradición, desprendiéndose así del contenido de los artículos 609 y 1.095 , es decir, que sólo la conjunción de los dos elementos, el título y el modo de adquirir, determina la transformación del originario "ius ad rem" en un "ius in re" sin que en contra de ello implique nada la "traditio ficto" o espiritualizada o, dentro de ella, la meramente instrumental, recogida en el artículo 1.462 del propio texto sustantivo, aunque la presunción legal de que el otorgamiento de la escritura pública equivale a la entrega de la cosa, por presunción "iuris tantum" pueda rebatirse demostrando que de la propia escritura resulta o se deduce otra cosa. Que es lo que se da en el caso que nos ocupa.

En efecto, la voluntad de las partes quedó perfectamente clara de querer transmitir la propiedad en el momento del contrato privado, ya que se le otorga al comprador la facultad plena sobre los derechos o bienes incorporales."

Tercero.- El Real Decreto Legislativo 2/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales (TRLRHL) regula el Impuesto sobre Incremento de Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana. En su artículo 104 establece que es un tributo directo que grava el incremento de valor de los terrenos que se ponga de manifiesto a consecuencia de la transmisión de la propiedad de los terrenos. El devengo del impuesto se produce en la fecha de la transmisión de la propiedad del terreno, ya sea a título oneroso o gratuito, entre vivos o mortis causa (art. 109).

Teniendo en cuenta que el TRLRHL determina que el impuesto que ahora nos ocupa se devenga en la fecha de la transmisión de la propiedad de los terrenos y que, tal y como se ha expuesto anteriormente, de acuerdo con el Código Civil, la transmisión de la propiedad se produce con la perfección del contrato (título) y con la traditio o entrega de los inmuebles (modo), podemos considerar que el devengo del impuesto en cuestión se produjo los días 15 de junio de 2006 y 3 de julio de 2009.

La Sentencia del Tribunal Supremo (Sala de lo Contencioso-Administrativo, Sección 2ª) de 6 septiembre 2001 dictada en el Recurso de Casación 4412/1996 (RJ\2001\8268) en el mismo sentido interpreta que:

“Siguiendo ese cauce interpretativo, las Salas de lo Contencioso-Administrativo y, en especial, la Tercera, precisamente en asuntos referentes al arbitrio de plusvalía, han sentado la doctrina, en Sentencias, entre otras, de 20 junio 1956 (RJ 1956, 2855) , 24 octubre 1980 (RJ 1980, 3764) , 16 mayo 1988 (RJ 1988, 3869) , 2 (RJ 1989, 769) , 6 (RJ 1989, 840) y 13 febrero 1989 (RJ 1989, 1374) y 15 julio 1991 (RJ 1991, 5596) , de que “el acto de adjudicación del inmueble en subasta pública judicial es suficiente para justificar el título dominical, y con él el momento del devengo o el cierre del período impositivo del arbitrio de plusvalía, aunque no sea bastante para poder efectuar la inscripción registral, habida cuenta el sistema vigente de transmisión y adjudicación del dominio de los inmuebles, y, por tanto, la escritura pública de compraventa no dilata el efecto transmisivo hasta su fecha, porque su función no es constitutiva sino meramente de formalización o declaración de la transmisión, pues el acto judicial de adjudicación del remate constituye, a los efectos de los artículos 609 y 1462 del Código Civil, el título o contrato, y no se ve afectado el modo por el otorgamiento posterior de la escritura pública, ya que el adquirente se encontraba con mucha antelación en la pacífica posesión y propiedad de la finca, que le había sido entregada, antes de la escritura, al tiempo de la citada adjudicación del remate”.

Cuarto.- No obstante lo expuesto en los fundamentos jurídicos segundo y tercero, es preciso tener en cuenta que la ordenanza fiscal núm. 1.3 del Ajuntament de Barcelona, reguladora del impuesto sobre incremento de valor de los terrenos de naturaleza urbana establece que el impuesto se devenga en la fecha de la transmisión. Se considerará como fecha de la transmisión en los actos o en los contratos inter vivos, la del otorgamiento del documento público o la de la resolución judicial y, si se trata de documentos privados, la de su incorporación o inscripción en un registro público o la de su entrega a un funcionario



Consell Tributari
Palau Foronda
Rda. Sant Pau, 43-45, 1r.
08015 Barcelona
Telèfon 93 402 78 15
Fax 93 402 78 48
conselltributari@bcn.cat

público por razón de su oficio, o bien desde la fecha en que el adquirente venga tributando por el impuesto sobre bienes inmuebles.

Del mismo modo, en el artículo 1227 del Código Civil se establece que la fecha de un documento privado no se contará respecto de terceros sino desde el día en que hubiese sido incorporado o inscrito en un registro público, desde la muerte de cualquiera de los que lo firmaron, o desde el día en que se entregase a un funcionario público por razón de su oficio.

El Consell Tributari de Barcelona, en un caso similar al presente, resuelve esta cuestión en su dictamen de fecha 13 de julio de 2009 dictado en el expediente 234/8, expediente de gestión .../7 cuyo texto se incorpora como fundamentación jurídica de este escrito:

“Por otra parte, la sentencia de 25 de enero de 2002 (RJ 2002\859) establece: “(...) la conjunción del título y el modo en las transmisiones onerosas inmobiliarias o, incluso, los efectos de alguno de los hechos indicados en el artículo 1227 del CC se entienden también producidos cuando las noticias del acto gravado acceden ante un organismo no incardinado en la propia Administración Tributaria (pues lo esencial es que se acredite la fecha de la transmisión y no la fecha en que tuvo conocimiento de la celebración del negocio jurídico y del hecho imponible del impuesto la Corporación liquidadora del mismo)”.

Y la sentencia de 24 de junio de 2005 (RJ 2005\5520) recuerda “el cambio de orientación producido en la jurisprudencia recientemente, admitiendo la prueba de la fecha de un documento privado, a efectos de la prescripción, por medios distintos a los contemplados en el art. 1227 del CC. Así, la sentencia de 14 de julio de 1999, que se basa en pronunciamientos del Tribunal Constitucional –sentencias 25/1996, de 13 de febrero, y 189/1996, de 25 de noviembre, donde se interconexiona la indefensión contemplada en el art. 24.1 de la Constitución con el derecho a utilizar los medios de prueba pertinentes para la defensa-, establece que el derecho a la prueba impide cualquier reducción que no venga impuesta de manera clara y tajante por la propia Ley, de manera que las presunciones «iuris et de iure» y con mayor razón las «fictio legis» deben quedar claramente establecidas en precepto legal que, de manera indubitada, excluya o prohíba la prueba en contrario.”

Tercero.- En este caso, las declaraciones fiscales del ejercicio 1997 aportadas, una de ellas relativa al IRPF del vendedor, en la que consta el incremento de patrimonio producido por la venta del domicilio habitual del declarante y su cónyuge, que era el inmueble transmitido, por un valor de transmisión coincidente con el precio de la compraventa, y la otra relativa al impuesto sobre el patrimonio del comprador, donde consta incluido dicho inmueble con el mismo valor indicado, constituyen pruebas suficientes para entender acreditada la transmisión el 15 de octubre de 1997, fecha del último pago del precio del contrato que dio lugar a la entrega de llaves según las cláusulas del documento privado, al concurrir el título y el modo en la compraventa conforme a lo exigido por los arts. 609 y 1095 del Código Civil. Por lo que procede declarar prescrito el derecho a liquidar el tributo, en aplicación de los arts. 66 a 68 de la Ley General Tributaria.”

Esta doctrina ha sido mantenida posteriormente, entre otras, por la SSTS (Sala de lo Contencioso-Administrativo, Sección 2ª) de 15 de diciembre de 2012 (ECLI:ES:TS:2012:7175), de 11 de diciembre de 2014 (ECLI:ES:TS:2014:6549) y por las SSTSJ de Cataluña (Sala de lo Contencioso-Administrativo, Sección 1ª) 1091/2016, de 30 de diciembre (ECLI:ES:TSJCAT:2016:12711), 514/2018, de 4 de junio (ECLI:ES:TSJCAT:2018:7555), 1389/2019, de 15 de noviembre (ECLI:ES:TSJCAT:2019:11101), 30/2022, de 13 de enero (ECLI:ES:TSJCAT:2022:160),

En el presente caso, podemos considerar que los contratos privados de compraventa de fecha 15 de junio de 2006 y 3 de julio de 2009, y la escritura notarial de 15 de febrero de 2021 son prueba suficiente que acreditan que se han cumplido los requisitos de título y modo con los que se perfecciona la transmisión de los inmuebles por compraventa. En dichos documentos se acredita que la entrega de las llaves y la transmisión de la propiedad se produjeron el 15 de junio de 2006 y 3 de julio de 2009.

Cuarto.- Respecto de la prescripción alegada por el interesado, el artículo 66.a) de la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria establece que prescribirá a los 4 años el derecho de la Administración para determinar la deuda tributaria mediante la oportuna liquidación.

En el artículo 67.1 de la misma ley se dispone que el plazo de prescripción se iniciará a partir del día siguiente a aquel en que finalice el plazo reglamentario para presentar la correspondiente declaración o autoliquidación.



Consell Tributari
Palau Foronda
Rda. Sant Pau, 43-45, 1r.
08015 Barcelona
Telèfon 93 402 78 15
Fax 93 402 78 48
conselltributari@bcn.cat

En el caso que ahora nos ocupa, de acuerdo con el artículo 110 del TRLRHL y el art. 11 de la ordenanza municipal núm. 1.3 la autoliquidación del impuesto se debe practicar en las transmisiones por compraventa, en el plazo de 30 días hábiles desde la fecha en que tenga lugar el devengo del impuesto.

Por todo lo anteriormente expuesto, el impuesto en cuestión se devengó los días el 15 de junio de 2006 y 3 de julio de 2009, fecha de los contratos privados de compraventa en las que se produjo la transmisión de los inmuebles de referencia. Desde esas fechas ha transcurrido un plazo superior a los 4 años de prescripción, sin que en los archivos y bases de datos municipales conste que se ha producido ninguna de las causas de interrupción de la prescripción previstas en el artículo 68.1 de la Ley General Tributaria.

Por ello, podemos concluir que ha prescrito el derecho de la administración tributaria para determinar la deuda tributaria mediante la oportuna liquidación.

Por lo cual, y coincidiendo con la propuesta del *Institut Municipal d'Hisenda*,

SE PROPONE

ESTIMAR el recurso de alzada interpuesto y DECLARAR prescrito el derecho de la administración para determinar la deuda tributaria mediante la oportuna liquidación.