



**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](mailto:conselltributari@bcn.cat)

**Expedient:** 1197/21

**Expedient de gestió:** 2021RCAL...

**Número de registre:** 2021/...

**Recurrent:** LPE

**Tribut:** Impost sobre l'increment de valor dels terrenys de naturalesa urbana

**Data de presentació del recurs:** 21/6/2021

El Consell Tributari, reunit en sessió de 18 de gener de 2023, coneixent del recurs presentat per LPE, ha estudiat la proposta elaborada pel ponent designat a aquest efecte, adoptant el següent acord:

### **ANTECEDENTS DE FET**

1.- És objecte del present recurs els actes que es detallen a continuació:

<b>Acte impugnat / Rebut</b>	<b>Detall: Concepte</b>	<b>Identificador / Adreça Objecte</b>
<b>Resolució de gerent</b>	IIVTNU	...

2.-El recurrent al·lega que en data 15 de juny del 2006 i 3 de juliol del 2009 es van vendre dos immobles, i que fins al 15 de febrer del 2021 no es van elevar a públics ambdós contractes.

La recurrent exposa que en els dos contractes privats s'acredita que es va procedir al lliurament de les claus i la transmissió de la propietat al comprador, i per això la tradició de l'immoble es va produir en aquest acte, a la data dels contractes privats.

Per això considera que ha prescrit el dret de l'administració per exigir el pagament de l'impost sobre increment de valor dels terrenys de naturalesa urbana meritat a conseqüència de la transmissió per compravenda dels immobles en qüestió.

3.- De la documentació incorporada a l'expedient, els antecedents del mateix i l'Informe de l'IMH es desprèn la següent relació de fets:

- El 15 de juny de 2006 el Sr. LPE va signar un contracte privat de compravenda en què es pacta la venda de l'immoble ubicat al carrer ... de Barcelona.

En el contracte privat de compravenda s'inclouen, entre d'altres, els pactes següents:

*“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 juliol de 2009 el Sr. LPE va signar un contracte privat de compravenda en què es pacta la venda de l'immoble ubicat al carrer ... de Barcelona.

En el contracte privat de compravenda s'inclouen, entre d'altres, els pactes següents:

*“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.*



**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](mailto:conselltributari@bcn.cat)

*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.”*

- L'escriptura d'elevació a públic de contractes privats de compravenda en execució de sentència amb número de protocol 274, autoritzada el 15 de febrer de 2021 per l'Il·lustre Notari Jesús Julián Fuentes Martínez, 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 febrer del 2021, mitjançant correu administratiu, la Notaria ... CB, va presentar la instància núm. 2021/... en què exposava 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 Julián Fuentes Martínez 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 sol·licitud de declaració de prescripció de l'impost sobre increment de valor dels terrenys de naturalesa urbana meritat per les operacions de compravenda realitzades va ser desestimada per la resolució del Gerent de l'Institut Municipal d'Hisenda de data 5 de maig de 2021 i notificada el 25 de maig del 2021.

-Contra la resolució anterior, la representació legal de l'interessat va interposar recurs d'alçada en data 18 de juny de 2021.

4.- L'Institut Municipal d'Hisenda proposa l'estimació del recurs.

#### **FONAMENTS DE DRET**



**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](mailto:conselltributari@bcn.cat)

**Primer.**- D'acord amb l'article 46.1 de la Llei 1/2006, del 13 de març, per la qual s'aprova el règim especial del municipi de Barcelona, en concordança amb l'article 14.2.c) del Reial Decret Legislatiu 2/2004, de 5 de març, pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei Reguladora de les Hisendes Locals, contra els actes de l'administració municipal d'aplicació dels tributs es podrà interposar el recurs d'alçada amb efectes de reposició.

Per això es considera que el recurs d'alçada s'ha interposat en termini i correspon la seva admissió.

**Segon.**- La recurrent al·lega que ha prescrit el dret de l'administració a exigir el pagament de l'impost sobre increment de valor dels terrenys de naturalesa urbana, ja que la transmissió dels immobles de referència es va fer a la data dels contractes privats signats els dies 15 de juny de 2006 i 3 de juliol de 2009 i no a la data d'elevació a públic dels contractes mitjançant l'escriptura notarial de data 15 de febrer de 2021.

La qüestió que es planteja es concreta a determinar si la transmissió, a efectes de l'impost que ara ens ocupa, s'ha de tenir per efectuada a la data dels contractes privats signats per l'interessat o bé a l'hora d'eivar-se a escriptura pública els contractes privats de compravenda per tal de determinar quin és el moment de la meritació de l'impost i si ha prescrit el dret de l'administració tributària a practicar l'oportuna liquidació de l'impost de plusvàlua.

Per això, cal acudir al Codi Civil per establir en quin moment es produeix la transmissió de la propietat del terreny que determinarà el moment de la meritació de l'impost sobre increment de valor dels terrenys de naturalesa urbana.

El Codi Civil preveu a l'article 609 que la propietat s'adquireix i transmet per la llei i per conseqüència de certs contractes mitjançant la tradició. A l'art. 1280 determina que hauran de constar en document públic els actes i contractes que tinguin per objecte la creació, transmissió, modificació o extinció de drets reals sobre béns immobles com és el cas de la compravenda.

A l'article 1462 del Codi Civil es preveu que es considerarà lliurada la cosa venuda quan es posi en poder i possessió del comprador. Quan la venda es faci mitjançant escriptura pública l'atorgament d'aquesta equival al lliurament de la cosa objecte del contracte, si de la mateixa escriptura no resulta o es dedueix clarament el contrari.

D'acord amb el Codi Civil, l'adquisició de la propietat es fonamenta en el títol i el mode, és a dir, per adquirir la propietat d'un immoble per compravenda no n'hi ha prou amb el mer contracte traslatiu, sinó que a més cal el lliurament de la possessió de l'immoble.

A la mateixa solució s'arriba a la vista dels articles 531-3 i 531-4.2.a) i b) del Codi Civil de Catalunya, el llibre cinquè del qual va ser aprovat per Llei 5/2006, de 10 de maig, i que resulten d'aplicació a la segona de les compravendes formalitzades en document privat, de data 3 de juliol de 2009.

En el cas que ara ens ocupa, als contractes privats de compravenda de data 15 de juny de 2006 i 3 de juliol de 2009 es va acordar que el lliurament de les claus i la transmissió de la propietat es produïa en aquell moment, autoritzant-se al comprador per realitzar obres als immobles amb total exclusió del venedor. És a dir, en aquest moment es va produir el lliurament real i efectiu dels immobles venuts produint-se així la transmissió de la propietat dels mateixos.

De la mateixa manera, a l'escriptura notarial d'elevació a públic de contractes privats de compravenda autoritzada el 15 de febrer de 2021 per l'Il·lustre Notari Jesús ... s'acredita que la part compradora i la venedora reconeixen que la possessió de les dues finques es va lliurar en els moments dels contractes i que el comprador ha gaudit de manera ininterrompuda de la possessió fins a la data de l'escriptura.

En conclusió amb tot això, i d'acord amb el Codi Civil espanyol i amb el Codi Civil de Catalunya, podem dir que la transmissió dels immobles es va produir a la data dels contractes de compravenda privats, els dies 15 de juny de 2006 i 3 de juliol de 2009, i aquesta és la data en què es produeix el lliurament de la possessió d'ambdós immobles, consumant-se així l'adquisició de la propietat pel comprador, és a dir, es produeix la transmissió de l'immoble.



**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](mailto:conselltributari@bcn.cat)

En aquest sentit, la Sentència del Tribunal Suprem (Sala Contenciosa Administrativa, Secció 2a) núm. 320/2017 de 24 de febrer (RJ\2017\1914 i 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 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 cuasitradición simbólica y, mediante la cuasitradición 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 cuasitradición 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 "íus 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."*

**Tercer.-** El Real decret legislatiu 2/2004, de 5 de març, pel qual s'aprova el text refós de la Llei reguladora de les hisendes locals (TRLRHL) regula l'impost sobre increment de valor dels terrenys de naturalesa urbana. A l'article 104 estableix que és un tribut directe que grava l'increment de valor dels terrenys que es posi de manifest a conseqüència de la transmissió de la propietat dels terrenys. La meritació de l'impost es produeix a la data de la transmissió de la propietat del terreny, ja sigui a títol oneros o gratuït, entre vius o mortis causa (art. 109).

Tenint en compte que el TRLRHL determina que l'impost que ara ens ocupa es merita a la data de la transmissió de la propietat dels terrenys i que, tal com s'ha exposat anteriorment, d'acord amb el Codi Civil, la transmissió de la propietat es produeix amb la perfecció del contracte (títol) i amb la traditio o lliurament dels immobles (mode), podem considerar que la meritació de l'impost en qüestió es va produir els dies 15 de juny de 2006 i 3 de juliol de 2009.

La Sentència del Tribunal Suprem (Sala Contenciosa Administrativa, Secció 2a) de 6 setembre 2001 dictada en el Recurs de Cassació 4412/1996 (RJ\2001\8268) en el mateix sentit 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”.*

**Quart.-** No obstant l'exposat als fonaments jurídics segon i tercer, cal tenir en compte que l'ordenança fiscal núm. 1.3 de l'Ajuntament de Barcelona, reguladora de l'impost sobre increment de valor dels terrenys de naturalesa urbana estableix que l'impost es merita a la data de la transmissió. Es considerarà com a data de la transmissió als actes o als contractes inter vius, la de l'atorgament del document públic o la de la resolució judicial i, si es tracta de documents privats, la de la seva incorporació o inscripció en un registre públic o la del seu lliurament a un funcionari públic per raó del seu ofici, o bé des de la data en què l'adquirent tribuï per l'impost sobre béns immobles.

De la mateixa manera, a l'article 1227 del Codi Civil s'estableix que la data d'un document privat no es comptarà respecte de tercers sinó des del dia en què hagi estat incorporat o

inscrit en un registre públic, des de la mort de qualsevol dels que ho van signar, o des del dia en què es lliurés a un funcionari públic per raó del seu ofici.

El Consell Tributari de Barcelona, en un cas similar al present, resol aquesta qüestió en el seu dictamen de data 13 de juliol de 2009 dictat a l'expedient 234/8, expedient de gestió .../7 el text del qual s'incorpora com a fonamentació jurídica d'aquest escrit:

*“D'altra banda, la sentència de 25 de gener de 2002 (RJ 2002\859) estableix: “(...) la conjunció del títol i la manera en les transmissions oneroses immobiliàries o, fins i tot, els efectes d'alguns dels fets indicats a l'article 1227 del CC s'entenen també produïts quan les notícies de l'acte gravat accedeixen davant un organisme no incardinat en la pròpia Administració Tributària (perquè l'essencial és que s'acrediti la data de la transmissió i no la data en què va tenir coneixement de la celebració del negoci jurídic i del fet imposable de l'impost la Corporació liquidadora del mateix)”.*

*I la sentència de 24 de juny de 2005 (RJ 2005\5520) recorda “el canvi d'orientació produït en la jurisprudència recentment, admetent la prova de la data d'un document privat, a l'efecte de la prescripció, per mitjans diferents als contemplats en l'art. 1227 del CC. Així, la sentència de 14 de juliol de 1999, que es basa en pronunciaments del Tribunal Constitucional –sentències 25/1996, de 13 de febrer, i 189/1996, de 25 de novembre, on s'interconnecta la indefensió contemplada en l'art. 24.1 de la Constitució amb el dret a utilitzar els mitjans de prova pertinents per a la defensa-, estableix que el dret a la prova impedeix qualsevol reducció que no vingui imposada de manera clara i categòrica per la pròpia Llei, de manera que les presumpcions «iuris et de iure» i amb major raó les «fictio legis» han de quedar clarament establertes en precepte legal que, de manera indubtable, exclouï o prohibeixi la prova en contra.”*

*Tercer.- En aquest cas, les declaracions fiscals de l'exercici 1997 aportades, una d'elles relativa a l'IRPF del venedor, en la qual consta l'increment de patrimoni produït per la venda del domicili habitual del declarant i el seu cònjuge, que era l'immoble transmès, per un valor de transmissió coincident amb el preu de la compravenda, i l'altra relativa a l'impost sobre el patrimoni del comprador, on*



**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](mailto:conselltributari@bcn.cat)

*consta inclòs aquest immoble amb el mateix valor indicat, constitueixen proves suficients per a entendre acreditada la transmissió el 15 d'octubre de 1997, data de l'últim pagament del preu del contracte que va donar lloc al lliurament de claus segons les clàusules del document privat, en concórrer el títol i la manera en la compravenda conforme a l'exigit pels arts. 609 i 1095 del Codi Civil. Pel que procedeix declarar prescrit el dret a liquidar el tribut, en aplicació dels arts. 66 a 68 de la Llei General Tributària.”*

Aquesta doctrina ha estat mantinguda posteriorment, entre d'altres, per la SSTS (Sala Contenciosa Administrativa, Secció 2a) de 15 de desembre de 2012 (ECLI:ES:TS:2012:7175), d'11 de desembre de 2014 (ECLI:ES:TS:2014:6549) i per les SSTSJ de Catalunya (Sala Contenciosa Administrativa, Secció 1a) 1091/2016, de 30 de desembre (ECLI:ES:TSJCAT:2016:12711), 514/2018, de 4 de juny (ECLI:ES:TSJCAT:2018:7555), 1389/2019, de 15 de novembre (ECLI:ES:TSJCAT:2019:11101), 30/2022, de 13 de gener (ECLI:ES:TSJCAT:2022:160).

En aquest cas, podem considerar que els contractes privats de compravenda de data 15 de juny de 2006 i 3 de juliol de 2009, i l'escriptura notarial de 15 de febrer de 2021 són prova suficient que acrediten que s'han complert els requisits de títol i mode amb què es perfecciona la transmissió dels immobles per compravenda. En aquests documents s'acredita que el lliurament de les claus i la transmissió de la propietat es van produir el 15 de juny del 2006 i el 3 de juliol del 2009.

**Quart.-** Respecte de la prescripció al·legada per l'interessat, l'article 66.a) de la Llei 58/2003, de 17 de desembre, General Tributària estableix que prescriurà als 4 anys el dret de l'Administració per determinar el deute tributari mitjançant la liquidació oportuna.

A l'article 67.1 de la mateixa llei es disposa que el termini de prescripció s'iniciarà a partir del dia següent a aquell que finalitzi el termini reglamentari per presentar la corresponent declaració o autoliquidació.

En el cas que ara ens ocupa, d'acord amb l'article 110 del TRLRHL i l'art. 11 de l'ordenança municipal núm. 1.3 l'autoliquidació de l'impost s'ha de practicar a les transmissions per compravenda, en el termini de 30 dies hàbils des de la data en què tingui lloc la meritació de l'impost.

Per tot això exposat anteriorment, l'impost en qüestió es va meritatar els dies el 15 de juny de 2006 i 3 de juliol de 2009, data dels contractes privats de compravenda en què es va produir la transmissió dels immobles de referència. Des d'aquestes dates ha transcorregut un termini superior als 4 anys de prescripció, sense que als arxius i les bases de dades municipals consti que s'ha produït cap de les causes d'interrupció de la prescripció previstes a l'article 68.1 de la Llei General Tributària.

Per això, podem concloure que ha prescrit el dret de l'administració tributària per determinar el deute tributari mitjançant la liquidació oportuna.

Per això, i coincidint amb la proposta de l'*Institut Municipal d'Hisenda*,

### **ES PROPOSA**

ESTIMAR el recurs d'alçada interposat i DECLARAR prescrit el dret de l'administració per determinar el deute tributari mitjançant la liquidació oportuna.