

Expediente: 207/17

El Consell Tributari, reunido en sesión de 21 de septiembre de 2017, conociendo del recurso presentado por FPD, ha estudiado la propuesta elaborada por el ponente designado al efecto, adoptando el siguiente acuerdo:

ANTECEDENTES DE HECHO

1.- En fecha 1 de diciembre de 2014, la Sra. ACR, en nombre y representación de la FPD, interpone recurso de alzada contra la resolución dictada por el gerente del Instituto Municipal de Hacienda en fecha 22 de julio de 2014, expediente núm., mediante la cual, se desestimó la solicitud de exención del impuesto sobre bienes inmuebles de las siguientes fincas, de acuerdo con el artículo 15.1 de la Ley 49/2002, de 23 de diciembre, por no ser la entidad interesada sujeto pasivo del impuesto:

.....

2.- La entidad interesada, en esencia, alega que el titular de las parcelas es el Consorcio de la Zona Franca de Barcelona, y los arrendatarios de las mismas son los titulares de las naves construidas en las parcelas, y por lo tanto, considera que son los titulares de los bienes inmuebles y sujetos pasivos del impuesto. En este sentido, manifiesta que durante la vigencia del contrato, el arrendatario actúa como un auténtico propietario de la edificación, sin derecho a reclamar nada al arrendador propietario del suelo por posibles reparaciones, ni siquiera las de carácter necesario. Al respecto, invoca la sentencia dictada por el Tribunal Supremo en fecha 23 de junio de 2001, según la cual estos edificios son propiedad del arrendatario.

Por todo esto, solicitan que se les reconozca como titulares de las edificaciones correspondientes a las 8 parcelas de la calle.... del Polígono Industrial de la Zona franca y como sujeto pasivo del IBI y, así mismo, se les conceda la exención del impuesto, de acuerdo con el artículo 15.1 de la Ley 49/2002, de 23 de diciembre, de régimen fiscal de las entidades sin fines lucrativos y de los incentivos fiscales al mecenazgo.

3.- Se han incorporado al expediente los antecedentes del.... y del....., de los cuales, se desprende lo siguiente:

- Mediante escritura pública de cesión de derechos de arrendamiento y transacción judicial, de fecha 9-02-2007, autorizada por el Notario de Barcelona....., con el núm..... de su

protocolo, el Consorcio de la Zona franca de Barcelona cedió en arrendamiento, a la sociedad C SA, la finca de la Calle..... de Barcelona.

Posteriormente, en fecha 18-12-2009, mediante escritura pública de cesión de derechos arrendaticios, novación del contrato de arrendamiento y novación del préstamo hipotecario, otorgada ante el Notario de Barcelona Sr....., con el núm..... de su protocolo, la sociedad C SA cedió los derechos arrendaticios derivados del contrato de arrendamiento formalizado en escritura pública el 9-02-2007, a favor de la entidad APMMD, y con efectos desde el 1-12-2009.

- En fecha 25-01-2010, la entidad APMMD, mediante instancia núm....., solicitó la exención del IBI respecto a los inmuebles de la finca situada en la calle....., invocando l%uno2019artículo 15.1 de la Ley 49/2002, de 23 de diciembre.

El 29-06-2011, el gerente de l'Institut Municipal d'Hisenda, dictó resolución en el expediente, en sentido desestimatorio de la solicitud de exención formulada, al no resultar la entidad interesada titular de las fincas de referencia y, por lo tanto, sujeto pasivo del impuesto. Esta resolución se notificó el 3-10-2011 y no consta que se haya interpuesto recurso contra la misma.

- En fecha 4-12-2013, la entidad FPD, mediante instancia núm., solicitó la exención del IBI respecto a los inmuebles de la finca de la calle, identificados en el encabezamiento, invocando la Ley 49/2002, de 23 de diciembre. Con la solicitud formulada, la entidad interesada aportó copia de la escritura pública otorgada el 22-09-2009, ante el Notario de Barcelona Sr., con el núm. de su protocolo, de transformación de Asociación PMMD en Fundación, bajo la denominación de FPD.

El 22-07-2014, el gerente de l'Institut Municipal d'Hisenda , dictó resolución en el expediente, en sentido desestimatorio de la solicitud de exención formulada, al no resultar la entidad interesada titular de las fincas de referencia y, por lo tanto, sujeto pasivo del impuesto. Esta resolución se notificó el 6-11-2014.

- Según información obtenida de la base de datos del Catastro Inmobiliario, la finca con referencia catastralOY, se corresponde con el suelo y las otras 7 entidades, con una referencia y un valor catastral individualizado, se corresponden con las construcciones ubicadas en la finca.

Las certificaciones del Catastro incorporadas en los folios 10 a 17 del expediente ponen de manifiesto que en fecha 21/3/2017, las fincas con referencias catastralesOY,U;

.....SO;DP;FA yGS constan inscritas en Catastro bajo la titularidad del Consorcio de la Zona franca de Barcelona con un porcentaje del 100% de propiedad y que las fincas con referencias catastralesAI yHD constan inscritas aen Catastro, en aquella fecha, bajo la titularidad plena de C, SA sociedad que tenía la consideración de arrendataria de las dichas fincas con carácter inmediatamente anterior a la recurrente y que cedió sus derechos arrendaticios a esta (según acredita la escritura pública de cesión de derechos arrendaticios y novación de contrato de arrendamiento y novación de préstamo con garantía hipotecario que consta en los folios otorgada en fecha 18 de diciembre de 2009 ante el Notario de Cataluña Sr. bajo el núm. de su protocolo).

Las notas simples del Registro de la Propiedad de l’Hospitalet núm. 2 de diciembre de 2009 incorporadas a la citada escritura pública de cesión de derechos arrendaticios y novación de contrato de arrendamiento y novación de préstamo con garantía hipotecario otorgada en fecha 18 de diciembre de 2009 ante el Notario de Cataluña Sr. bajo el núm. de su protocolo ponen de manifiesto que el titular del dominio de las fincas de referencia es el Consorcio de la Zona franca de Barcelona y que sobre ellas, y como carga, consta *“un derecho de arrendamiento a favor de C, SA con la prohibición de disponer, constituyendo el objeto del contrato la parcela de 5.035 m2, registral 2.866 de la sección 7ª, sobre la que està construido el edificio del que esta finca forma parte, que pertenece en propiedad al Consorcio de la Zona Franca de Barcelona”*

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Primero.- La resolución recorrida consta notificada el 6/11/2014, lo que determina que el recurso presentado el 1/12/2014, ha sido presentado dentro del plazo de un mes contado desde el día siguiente al de la fecha de la notificación, según determina 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, y el artículo 14.2 c) del RD Legislativo 2/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales, en relación con los artículo 48.2 y 3 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.

Segundo.- Con carácter previo a cualquier otra consideración conviene recordar que la determinación de quien ostenta la condición de sujeto pasivo del IBI -cuestión objeto del recurso que nos ocupa- corresponde, por disposición legal, al Estado a través del Catastro Inmobiliario.

Así y, como señala la propuesta de resolución del IMH de fecha 6 de abril de 2017:

“En aquest sentit, s’ha de dir que el RD Legislatiu 1/2004, de 5 de març, pel qual s’aprova el text refós de la Llei del Cadastre Immobiliari, en el seu art. 4, determina clarament que: “La formación y mantenimiento del Catastro Inmobiliario, así como la difusión de la información catastral es de competencia exclusiva del Estado. Estas funciones, que comprenden, entre otras, la valoración, la inspección y la elaboración y gestión de la cartografía catastral se ejercerán por la Dirección General del Catastro, directamente o a través de las distintas fórmulas de colaboración que se establezcan con las diferentes Administraciones, entidades y corporaciones públicas.”

Per la seva banda, les competències de l’Ajuntament, excloses les d’aprovació del Cadastre i les seves variacions, venen recollides a l’apartat primer de l’article 77 del Text refós de la Llei reguladora de les hisendes locals, aprovat per RD Legislatiu 2/2004, de 5 de març (TRLRHL): “La liquidación y recaudación, así como la revisión de los actos dictados en vía de gestión tributaria de este impuesto, serán competencia exclusiva de los ayuntamientos y comprenderán las funciones de reconocimiento y denegación de exenciones y bonificaciones, realización de las liquidaciones conducentes a la determinación de las deudas tributarias, emisión de los documentos de cobro, resolución de los expedientes de devolución de ingresos indebidos, resolución de los recursos que se interpongan contra dichos actos y actuaciones para la asistencia e información al contribuyente referidas a las materias comprendidas en este apartado”.

I l’article 65 del TRLRHL, estableix que “La base imponible de este impuesto estará constituida por el valor catastral de los bienes inmuebles, que se determinará, notificará y será susceptible de impugnación conforme a lo dispuesto en las normas reguladoras del Catastro Inmobiliario.”

Per tant, la gestió de l’Impost sobre Béns Immobles té dues parts clarament diferenciades, per una banda, la gestió cadastral, atribuïda a l’Administració de l’Estat, relativa a la formació, conservació, renovació, revisió i demés funcions pròpies del Cadastre (Gerència Regional del Cadastre), i d’altra banda, la gestió tributària de l’impost, atribuïda a l’Administració municipal, relatives a la liquidació, recaptació de l’IBI i a la revisió dels actes dictats en exercici de la referida facultat de gestió tributària.

L’entitat interessada, d’acord amb les dades relatives a la titularitat cadastral que consten inscrites en el Cadastre Immobiliari i que conformen el Padró de l’impost,



no és ni propietària ni concessionària de les construccions e instal·lacions, per tant, no és subjecte passiu de l'IBI i per aquest motiu, resulta intranscendent entrar en l'anàlisi de si reuneix o no els requisits legals per a gaudir de l'exempció de l'IBI, d'acord amb les determinacions de la Llei 49/2002.

En aplicació del que preveu l'article 77 del TRLRHL abans transcrit, la competència d'aquesta Administració, es concreta en efectuar les liquidacions al titular cadastral i subjecte passiu de l'impost, tenint en compte el valor cadastral i la base liquidable determinada per la Gerència Regional del Cadastre, com així s'ha efectuat en el present cas.

La recurrent manifesta en el seu recurs que el Consorci de la Zona Franca ha donat la conformitat perquè es reconegui a la Fundació DAU com a titular de les instal·lacions i subjecte passiu de l'impost. Al respecte, s'ha de dir que l'article 17.4 de la Llei General Tributària, estableix clarament que "4. Los elementos de la obligación tributaria no podrán ser alterados por actos o convenios de los particulares, que no producirán efectos ante la Administración, sin perjuicio de sus consecuencias jurídico-privados." I l'article 18 determina que "El crédito tributario es indisponible salvo que la Ley establezca otra cosa."

En definitiva, procedeix desestimar el recurs presentat, sense perjudici de que l'entitat interessada, si ho considerés pertinent, pugui instar davant la Gerència Regional del Cadastre l'inici del corresponent procediment d'esmena de discrepàncies i, si es determinés que ostenta la titularitat cadastral i, com a conseqüència d'això, la condició de subjecte passiu de l'impost respecte a les construccions de les finques de referència, pugui sol·licitar l'aplicació del benefici fiscal invocat i s'analitzin, en el seu moment, el compliment dels requisits legals per a la seva concessió."

Tercero.- No obstante lo que se acaba de exponer, resulta oportuno aclarar, a simple título informativo, y como muy bien recoge la propuesta de resolución del IMH, que "de l'anàlisi de la documentació i els antecedents incorporats a l'expedient, (...) no es dedueix que l'entitat interessada sigui titular de cap dels drets que constitueixen el fet imposable de l'IBI, de conformitat amb el que disposa l'article 61 del TRLRHL, ni conseqüentment subjecte passiu de l'impost." Así dice el IMH:

(...) "és precís indicar que l'article 63 del RD Legislatiu 2/2004, de 5 de març, pel qual s'aprova el text refós de la Llei reguladora de les hisendes locals, estableix que

són subjectes passius de l'IBI, a títol de contribuents, les persones naturals o jurídiques i les entitats a què es refereix l'article 35.4 de la Llei General Tributària, que ostentin la titularitat del dret que, en el seu cas, sigui constitutiu del fet imposable d'aquest impost. I l'article 61 de la mateixa norma, determina que constitueix el fet imposable de l'impost la titularitat dels següents drets sobre els béns immobles rústics i urbans i sobre els immobles de característiques especials: a) D'una concessió administrativa sobre els propis immobles o sobre els serveis públics a què s'hagin afectes; b) D'un dret real de superfície; c) D'un dret real d'usdefruït; d) Del dret de propietat. I especifica l'apartat tercer del referit article 61 que "A los efectos de este impuesto, tendrán la consideración de bienes inmuebles rústicos, de bienes inmuebles urbanos y de bienes inmuebles de características especiales los definidos como tales en las normas reguladoras del Catastro Inmobiliario".

Així, la condició de subjecte passiu de l'IBI s'atribueix al propietari del bé sempre que no concorri aquest dret amb la titularitat per un tercer d'una concessió administrativa sobre el bé immoble en qüestió, un dret real de superfície o un dret real d'usdefruït."

Pues bien, resulta muy clarificador el relato que hace la propia interesada tanto en su instancia de fecha 25 de enero de 2010, mediante la que solicita *"l'exempció del 100% del I.B.I. del sòl que ens fa pagar el Consorci de la Zona Franca, encara que no siguem els titulars del sòl"*; como en su escrito con fecha de entrada en el Registro del Ayuntamiento el 27 de abril de 2010 (y que corrobora la documentación que consta incorporada al expediente administrativo, particularmente, notas simples del Registro de la Propiedad, certificaciones catastrales y escrituras públicas) cuando literalmente dice:

"d) Les condicions d'arrendament de les naus al polígon estan aprovades per totes les empreses arrendatàries que son empreses amb ànim de lucre, i per poder establir-nos al polígon vam haver d'acceptar les condicions de subrogació de un contracte d'una empresa amb ànim de lucre que cessava en la seva activitat, ja que no hi havia parcel·les alliberades lliures ni opció de formalitzar un contracte específic. Les condicions inclouen el pagament de l'IBI de la parcel·la (sòl) dels quals el titular és el Consorci de la Zona Franca i, de la Nau de la qual el titular era fins fa un anys l'arrendatari de la parcel·la i sent el subjecte passiu del dret real de superfície, i com a tal s'inscrivia al Cadastre el nom i denominació social de l'arrendatari. En els darrers anys, la política del Consorci de la Zona Franca va modificar aquesta practica habitual i actualment també consta el consorci com a propietari de l'edificació/nau construïda a sobre la parcel·la.

Entenem que per a empreses o organitzacions amb ànim de lucre aquestes costums no modifiquen les condicions de imports a pagar. Però en el cas d'una empresa social, sense ànim de lucre, que estem adscrits a la llei 49/2002, i per tant susceptibles de estar exempts d'IBI de la Nau, és un greuge molt sever".

A la vista de estas alegaciones se hacen necesarias una serie de precisiones. Y es que aunque la recurrente habla indistintamente de "arrendamiento" se está refiriendo a dos modalidades contractuales diferentes con efectos civiles y tributarios también diferentes. Así, hay que distinguir el arrendamiento simple previsto en el art. 1543 del Código Civil y en virtud del cual un sujeto se obliga frente otro a darle el uso o disfrute de una cosa por un tiempo determinado y a cambio de un precio cierto; del arrendamiento complejo y atípico denominado "ad meliorandum" o "ad aedificandum", próximo al derecho de superficie y la enfiteusis, que se caracteriza porque en él la renta no consiste (al menos, no en su totalidad) en un precio cierto en dinero, sino en la obligación del arrendatario de mejorar la finca arrendada, ya sea reparando o realizando edificaciones que al finalizar el arrendamiento quedan en manos del propietario del suelo.

Ciertamente y como reconoce la recurrente, el Consorcio de la Zona Franca había concertado arrendamientos *ad meliorandum* en el pasado respecto de algunos de sus terrenos, y en relación con algunos de ellos incluso el Consell Tributari había conocido de reclamaciones relativas a la IBI (Dictámenes 718/1, 369/00 y 166/12, entre otros), pronunciándose en un sentido favorable a considerar pertinente la condición de sujeto pasivo del impuesto al arrendatario en aquellos casos en que *"el contrato (...) precisamente obliga la recurrente a construir a sus gastos y le da total libertad sobre la edificación mientras dure el contrato, y que no será hasta el final del contrato que el edificio pasará a la propiedad de la arrendadora, en el sentido de que hasta este momento no podrá tomar decisiones contra la arrendataria basadas en el derecho de propiedad de la construcción, ni tampoco asumirá responsabilidades sobre la edificación, entendemos que la situación jurídica de la recurrente como sujeto pasivo del impuesto, se corresponde con lo que dispone el artículo 62.b) de la Ley reguladora de las haciendas locales"*

Pero en el supuesto que ahora nos ocupa está claro que no estamos ante uno contrato de arrendamiento *ad meliorandum*, sino ante uno contrato de arrendamiento simple, como lo ponen de manifiesto las escrituras públicas y notas registrales incorporadas al expediente administrativo.

Así y cómo muy acertadamente recoge la propuesta de resolución del IMH:

“En efecte, tal com s’indica en els antecedents de fet, en data 18-12-2009, mitjançant escriptura pública de cessió de drets arrendaticis, novació del contracte d’arrendament i novació del préstec hipotecari, atorgada davant el Notari de Barcelona Sr., amb el núm. del seu protocol, la societat C SA va cedir, amb consentiment del CONSORCI DE LA ZONA FRANCA DE BARCELONA, els drets arrendaticis derivats del contracte d’arrendament formalitzat en escriptura pública el 9-02-2007, a favor de l’entitat APMMD, i amb efectes des de l’1-12-2009.

L’entitat interessada manifesta que si bé el titular de les parcel·les és el Consorci de la Zona Franca de Barcelona, els arrendataris de les mateixes són els titulars de les naus construïdes en les parcel·les, perquè durant la vigència del contracte, l’arrendatari actua com un autèntic propietari de l’edificació, sense dret a reclamar res a l’arrendador propietari del sòl per possibles reparacions, ni tan sols les de caràcter necessari, invocant la sentència dictada pel Tribunal Suprem en data 23 de juny de 2001, segons la qual els edificis són propietat de l’arrendatari.

Doncs bé, per a una major claredat i a l’objecte de precisar la posició jurídica que ostenta l’entitat interessada respecte a les finques de referència, es fa necessari transcriure, pel que aquí interessa, part de les condicions contractuals fixades mitjançant l’escriptura pública de cessió de drets arrendaticis atorgada el 18-12-2009. En l’atorguen primer de l’escriptura, després d’indicar-se en l’exposen primer de la mateixa que el Consorci de la Zona Franca de Barcelona és propietari de la parcel·la situada en el Sector B del Polígon Industrial de la Zona Franca de Barcelona, delimitada pels carrers, identificada amb la referència cadastralOY, així com de les 7 edificacions construïdes sobre la referida parcel·la, es diu textualment el següent:

“PRIMERO.- CESIÓN DE DERECHOS ARRENDATICIOS.

a) CESIÓN.- “C, SA”, cede sus derechos arrendaticios derivados del contrato de arrendamiento formalizado en escritura pública de cesión de derechos de arrendamiento y transacción judicial, de fecha 9 de febrero de 2007, autorizada por el Notario de Barcelona Don, número de su protocolo a favor de la APMMD, que acepta la cesión. La presente cesión se efectúa con efectos desde el día uno de diciembre de dos mil nueve.

Por su parte, el CONSORCIO DE LA ZONA FRANCA DE BARCELONA, en su condición de arrendador, da su conformidad a la cesión de dichos derechos arrendaticios a favor de la APMMD.



b) *POSESIÓN.- En virtud de dicha cesión, la Sociedad C, SA, entrega la posesión de la parcela y edificaciones referidas en el expositivo I de esta escritura a la APMMD, que la recibe.*

c) *PRECIO.- El precio de la cesión de dichos derechos arrendaticios, se establece en la suma de (...), cantidad que es satisfecha de la siguiente forma:*

En cuanto a la cantidad de (...), la parte cesionaria la retiene para con dicha cantidad hacer pago del principal adeudado de la hipoteca referida en el expositivo III de esta escritura, subrogándose en las obligaciones derivadas de la misma, manifestando en este acto dicha entidad cesionaria conocer y aceptar el contenido de dicha hipoteca así como los términos y condiciones de la misma (...).

En l'exposen tercer de l'escriptura es diu:

“TERCERO.- NOVACIÓN DE LAS CONDICIONES DEL ARRENDAMIENTO.

El CONSORCIO DE LA ZONA FRANCA DE BARCELONA y la APMMD, acuerdan la novación del otorgamiento octavo del contrato de arrendamiento cedido, únicamente en lo referente al destino, a la fianza y a la duración del contrato de arrendamiento, aplicándose desde este momento las siguientes condiciones:

a) *Destino de la superficie arrendada: La superficie cedida en arrendamiento, única y exclusivamente deberá ser destinada por el arrendatario, a desarrollar en la misma, las actividades de fabricación a terceros y servicios sociales de formación e inserción laboral de personas con discapacidad, destino que no podrá ser modificado sin expresa autorización y por escrito del Consorcio.*

b) *Duración del contrato.- La duración del contrato se establece, a partir del día de inicio de vigencia de la presente cesión de derechos, en cuarenta (40) años, por lo que finalizará por todo el día 30 de noviembre de 2049. (...)*

c) *Nueva Fianza.- En cumplimiento del artículo 36 de la vigente Ley de Arrendamientos Urbanos (LAU), la APMMD entrega en éste acto al arrendador, en concepto de depósito de fianza, el importe correspondiente a dos mensualidades de renta que el arrendador se compromete a ingresar en el INCASOL (...).*

Asimismo la arrendataria deposita ante el arrendador un aval, en garantía de la cantidad de (...), equivalente al 10% del importe del precio anual del arrendamiento, como garantía adicional del cumplimiento de sus obligaciones arrendaticias, cantidades que deberán actualizarse decenalmente, juntamente con la renta.

Dichas cantidades deberán devolverse a la arrendataria a la finalización del contrato, salvo que haya cantidades pendientes de pago o daños a indemnizar por parte de la arrendataria al Consorcio.

I en la clàusula setena de les condicions del préstec hipotecari que s'inclouen en la mateixa escriptura i respecte al qual, l'entitat interessada es subroga, es diu:

“Séptima.- El CONSORCI DE LA ZONA FRANCA DE BARCELONA, en su calidad de arrendador de las fincas descritas CONSIENTE la subrogación de la hipoteca que grava los derechos arrendaticios de las fincas descritas a favor de BANKINTER por parte de la entidad APMMD.

El Consorci de la Zona Franca de Barcelona no asume ninguna obligación ni responsabilidad alguna por la hipoteca reseñada ya que en ningún caso este gravamen afectará a la propiedad de las fincas.”

Així mateix, segons es desprèn de la nota simple informativa del Registre de la Propietat n° 7 de l'Hospitalet, el Consorci de la Zona Franca de Barcelona consta inscrit com a titular del domini dels 8 immobles de referència (la parcel·la i les 7 entitats edificades en la mateixa), constant inscrit el dret d'arrendament de l'anterior arrendatari (C, SA), en quina posició s'ha subrogat l'entitat interessada. Entre les condicions d'arrendament pactades entre l'anterior arrendatari i el Consorci consten les següents: “(...) Un derecho de arrendamiento a favor de C, SA, con la prohibición de disponer (...). Sin consentimiento expreso y por escrito del Consorcio, la empresa arrendataria «actualment l'entitat interessada» no podrá traspasar, ni subarrendar, ni ceder, en todo o en parte, los derechos dimanantes del presente contrato de arrendamiento, quedándole prohibido autorizar, permitir y tolerar que la superficie arrendada y las mejoras que pueda efectuar en la misma sean ocupada o utilizadas por terceras personas.”

A més i sense perjudici del que s'ha indicat anteriorment, s'ha de dir que l'anàlisi de les condicions del contracte d'arrendament inicialment subscrit entre el Consorci de la Zona Franca de Barcelona i la societat C SA, en quina posició s'ha subrogat l'entitat interessada i que s'han transcrit anteriorment, no ofereix dubtes interpretatius en quan a la seva naturalesa contractual, ja que de les estipulacions establertes es desprèn clarament que el referit contracte no té naturalesa real sinó estrictament arrendaticí, en conseqüència, no atorga a l'entitat recurrent el dret de propietat, ja que està sotmès a un termini, obliga a la recurrent al pagament de la renda estipulada per l'ús dels immobles, s'estableix el destí al què es sotmet les superfícies arrendades, s'estableix una fiança d'acord amb el que preveu la LAU així com una prohibició, sense consentiment de l'arrendador i propietari, de



traspassar, subarrendar o cedir a tercers els drets dimanants al contracte d'arrendament.

D'acord amb les previsions que estableix el Codi Civil per a la cessió de drets reals, l'exercici dels drets reals concedeix al seu titular la facultat de disposició i gravamen sobre el bé posseït, circumstància que no succeeix en aquest cas a favor de la FPD (abans Associació de PMMD). En el contracte subscrit entre el Consorci de la Zona Franca (propietària) i l'entitat recurrent (usuària dels immobles de referència), s'estableixen una sèrie de clàusules que el configuren clarament com un contracte personal d'arrendament, regulat en els articles 1.542 i 1.543 del Codi Civil i en la Llei d'Arrendaments Urbans, sense que desvirtuï tal consideració l'eventual circumstància de que l'entitat interessada no pugui o es trobi amb dificultats per reclamar a l'arrendador propietari possibles reparacions de caràcter necessari, ja que tal eventualitat o qualsevol altra incompliment de drets per part d'ambdues parts contractants s'haurà de dirimir dins l'àmbit jurídic-civil propi de la relació contractual que han establert.

Quart.- De tot això resulta la no aplicabilitat en aquest cas del criteri seguit per la STS de 23 de juny de 2001 invocada per l'entitat interessada. Al respecte, s'ha de recordar que l'article 14 de la Llei General Tributària, determina que no s'admetrà l'analogia per estendre més enllà dels seus termes estrictes l'àmbit del fet imposable. A més, aquesta resolució judicial confirma el criteri d'aquesta Sala (Secció Tercera), després de portar a terme segons es diu en la mateixa sentència: "un análisis exhaustivo de la prueba documental representada por los contratos de arrendamientos suscritos entre las partes", constituint la "ratio decidendi" de la STS que: "Como se cuida de subrayar la sentencia impugnada, hay algo que no ofrece dudas. El contrato distingue entre los elementos susceptibles de ser desmontados y conservados en su dominio por Nissan, a la finalización del contrato y las instalaciones (bienes inmuebles ex art. 334.1º y 5º del Código Civil) y edificios, para los cuales hay la posibilidad contractual de entrar en el dominio del Consorcio, cumpliendo determinadas estipulaciones". Del què es conclou, segons el Tribunal Suprem, que Nissan era la propietària, segons el literal de la sentència en el sentit següent: "calificamos, prejudicialmente hablando y a efectos tributarios exclusivos, la relación de Nissan con los edificios e instalaciones en que desenvuelve sus procesos fabriles y mercantiles, como de propiedad, sin que el hecho de que el suelo sea ajeno desvirtúe tal relación jurídica, pues encuentra su fundamento en la libertad de pacto de las partes –art. 1255 del Código Civil-, reflejada en los contratos concertados". En el present cas, no existeix en el contracte analitzat cap

clàusula que distingeixi entre elements susceptibles de ser desmuntats i conservats en el domini un cop finalitzat el contracte, ni tampoc el contracte es refereix a una parcel·la sense construcció amb obligació de l'arrendatari de portar a terme les construccions necessàries per a la destinació estipulada contractualment, que és el que es va establir en el contracte subscrit entre el Consorci i la mercantil Nissan. En aquest cas, les construccions de la finca ja es trobaven incorporades en el títol dominical del Consorci quan es va subscriure el contracte d'arrendament amb la societat C SA

A aquesta mateixa conclusió ha arribat el TSJ de Catalunya, en dos casos similars, en sentències dictades el 13 de novembre de 2008 (recurs ordinari núm. 439/2005), i el 15 de juny de 2009 (recurs ordinari núm. 365/2005), motiu pel qual i a la vista de les consideracions legals indicades, es considera que la relació establerta entre el Consorci de la Zona Franca de Barcelona i la FPD, és una relació contractual intuitu personae d'arrendament, a reserva del que pugui determinar el Cadastre Immobiliari al respecte.”

Por lo cual, y coincidiendo con el informe del Institut Municipal d'Hisenda

SE PROPONE

DESESTIMAR el recurso interpuesto.



**Ajuntament
de Barcelona**

Consell Tributari