

Consell Tributari

Expediente: 234/8

El Consell Tributari, reunido en sesión de 6 de julio de 2009, conociendo del recurso presentado por D. S.G.B., ha estudiado la propuesta elaborada por el ponente designado al efecto, adoptando el siguiente acuerdo:

ANTECEDENTES DE HECHO

Único.- En 3 de diciembre de 2007, D. S.G.B. deduce recurso de alzada contra la liquidación del impuesto sobre el incremento de valor de los terrenos relativa a la transmisión de la finca sita en la calle ..., ..., ..., con fecha de devengo el 29 de noviembre de 2006. Alega prescripción por cuanto la transmisión del inmueble, en virtud del contrato privado de compraventa de fecha 2 de enero de 1997, se produjo el 15 de octubre de 1997 al efectuarse el último pago del precio convenido, derivándose un incremento de patrimonio para el vendedor que fue incluido en su declaración del impuesto sobre la renta de las personas físicas del ejercicio 1997, de la que acompaña copia, así como la tributación del comprador por la titularidad del inmueble en el impuesto sobre el patrimonio de 1997, copia de cuya declaración asimismo acompaña. Manifiesta que desde entonces el inmueble ha venido generando ingresos por arrendamiento, según acredita con copia de la declaración del IRPF de 1997 efectuada por el nuevo propietario, y con copia del contrato de arrendamiento en vigor, de fecha 1 de octubre de 2003.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Primero.- El artículo 104.1 del texto refundido de la Ley reguladora de las haciendas locales establece que el impuesto sobre el incremento de valor de los terrenos de naturaleza urbana es un tributo directo que grava el incremento de valor que experimentan dichos terrenos y se ponga de manifiesto, entre otros supuestos, a consecuencia de la transmisión de la propiedad de los mismos; y el artículo 109 del mismo texto legal establece que el impuesto se devenga, cuando se transmita la propiedad del terreno, en la fecha de la transmisión.

Segundo.- La cuestión planteada en el recurso se concreta en determinar si la transmisión, a efectos del impuesto de que se trata, debe tenerse por efectuada el 26

de noviembre de 2006 en el momento de elevarse a escritura pública el contrato privado de compraventa, con lo que sería procedente la liquidación recurrida, o bien el 15 de octubre de 1997, fecha en que se produjo el último pago del precio del contrato privado de compraventa de 2 de enero de 1997 y la entrega del inmueble al comprador, lo que conllevaría apreciar la prescripción alegada.

Para resolver sobre ello debe tenerse en cuenta que, si bien el artículo 1.227 del Código Civil dispone 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 entregasen a un funcionario público por razón de su oficio; y que la Ordenanza fiscal 1.3 vigente en el ejercicio 2006 establece que se considerará como fecha de la transmisión en los actos o en los contratos “inter vivos”, si se trata de documentos privados, la de la incorporación o inscripción en un registro público o la de entrega a un funcionario público por razón de su oficio, o bien desde la fecha en que el adquirente venga tributando en el impuesto sobre bienes inmuebles; lo cierto es que los supuestos citados en dichos preceptos no son excluyentes ni limitan la posibilidad de acreditar la fecha de la transmisión con otros medios de prueba, como ha venido estableciendo la jurisprudencia del Tribunal Supremo.

Así, en la sentencia de 20 de marzo de 1997 (RJ 1997\2426) se dice: “Pero no debe olvidarse que existe una reiterada doctrina de la Sala Primera de este Tribunal Supremo en torno al citado artículo 1227 del Código Civil, (...), según la cual «la prevención establecida en dicho precepto sólo es aplicable cuando no existen otros medios de prueba que justifiquen la realidad de la fecha consignada en el documento privado», es decir, «cuando el hecho a que se refiere sólo puede tener demostración por el propio documento, lo que no ocurre cuando existen otros medios de prueba que acreditan la realidad de la fecha que en él aparece».

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.

Por lo cual,

SE PROPONE

ESTIMAR el recurso; DECLARAR la prescripción del derecho a liquidar el impuesto sobre el incremento de valor de los terrenos de naturaleza urbana por la transmisión de referencia; y ANULAR la liquidación impugnada.