



Expediente: 359/13

El Consell Tributari, reunido en sesión de 2 de julio de 2014, conociendo del recurso presentado por D. GPL, ha estudiado la propuesta elaborada por el ponente designado al efecto, adoptando el siguiente acuerdo:

ANTECEDENTES DE HECHO

1.- En fecha 30 de mayo de 2013, el Sr. GPL interpone recurso de alzada contra la liquidación número de recibo CT-2013-2-08-..., girada para el pago de las cuotas del impuesto sobre bienes inmuebles de los ejercicios 2008 a 2011 por la finca situada en

2.- El recurrente alega que adquirió la vivienda en fecha 22 de julio de 2011, mediante escritura de compraventa en ejecución de sentencia y aceptación de herencia, por lo que no le correspondía abonar el IBI hasta el ejercicio 2012.

3.- El 23 de mayo de 2013 se notifica al interesado la liquidación impugnada CT-2013-2-08-... que exige el pago de las cuotas correspondientes a los ejercicios 2008 a 2011 del impuesto.

El 30 de mayo de 2013 el interesado interpone recurso de alzada contra la anterior liquidación.

El 1 de agosto de 2013 se notifica al interesado la providencia de apremio ET-2013-6-14-....

Consultada la base de datos, consta que al interesado se le ha concedido un fraccionamiento, FR-2013-6-00-..., de 12 fracciones.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Primero.- De acuerdo con los antecedentes de hecho descritos, se desprende que el recurso de alzada ha sido presentado en el plazo de un mes contado desde el día siguiente al de la fecha de la notificación, según lo exigido por 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 art. 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 el art. 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.- Según los artículos 61 y 63 de la ley reguladora de las haciendas locales, (RDLeg 2/2004 de 5 de marzo), el sujeto pasivo del impuesto es el propietario de los bienes inmuebles gravados.

En el presente caso, el interesado aporta copia de la escritura de compraventa en ejecución de sentencia y aceptación de herencia, otorgada el 22 de julio de 2011, mediante la cual el interesado actuó en calidad de heredero de la Sra. NLM y adquiere la finca objeto del presente expediente.

Tercero.- La compraventa realizada el 22 de julio de 2011 se realiza en ejecución de la Sentencia del Tribunal Supremo 180/2009, de fecha 27 de marzo de 2009, por la que se declara que el derecho de tanteo, ejercitado en tiempo y forma y circunstancias correspondientes por la arrendataria (Sra. NLM) y aceptado por la parte arrendadora, perfecciona el acuerdo de compraventa del inquilino hecho en su momento, y se ratifica íntegramente la sentencia del Juzgado de Primera Instancia núm. 11 de Barcelona, de 29 de mayo de 2002, por la que se declara que la arrendataria ejercitó el derecho de tanteo sobre la vivienda objeto del presente expediente, y declara nula la compraventa formalizada por los arrendadores con una tercera entidad el 17 de mayo de 2001, y, finalmente condena a otorgar escritura de compraventa a favor de la arrendataria (o sus herederos), por un precio determinado, en el plazo de 1 mes desde la firmeza de la sentencia, bajo apercibimiento de ser otorgada de oficio en caso de no atender a este requerimiento.

Cuarto.- 1. El 9 de abril de 2001, Doña NLM, hoy fallecida y madre del recurrente, que es su heredero, ejerció el derecho de tanteo dirigido a la adquisición con preferencia del inmueble que ocupaba a título de arrendataria, una vez que le hubo sido notificada por los propietarios arrendadores la decisión de vender dicho inmueble a un tercero: F, SL. Sin embargo, los arrendadores, al margen de lo anterior, procedieron a transmitir el indicado inmueble al tercero señalado, mediante compraventa formalizada el 17 de mayo de 2001.

2. Deducida la oportuna demanda de nulidad de esta transmisión, la sentencia de Juzgado de Primera Instancia núm. 11 de Barcelona, de fecha 29 de mayo de 2002, falló estimando la demanda, declarando la eficacia del derecho de tanteo ejercido, declarando también la nulidad de la compraventa efectuada a favor de F, SL, y condenando a los arrendadores a otorgar

escritura de compraventa del inmueble a favor de la arrendataria que había ejercido eficazmente el derecho de tanteo, en el plazo de un mes a partir de la firmeza de la sentencia.

3. Esta sentencia fue revocada por la Audiencia Provincial de Barcelona el 31 de octubre de 2003. Sin embargo, el Tribunal Supremo, el 27 de marzo de 2009, casó esta última resolución, confirmando la precitada sentencia del Juzgado de Primera Instancia y estableciendo expresamente, como “doctrina jurisprudencial la de que mediante el derecho de tanteo, ejercitado en tiempo, forma y circunstancias correspondientes por la arrendataria, y aceptado por la parte arrendadora, se perfeccionó un acuerdo de compraventa a favor del inquilino”.

Quinto.- 1. En nuestro ordenamiento, la perfección del contrato de compraventa no es suficiente para la transmisión de la propiedad, puesto que, para ello, es imprescindible proceder a la entrega de la cosa vendida. Los artículos 1445 y 1450 del Código civil dejan claro que el contrato de compraventa es un contrato obligacional: cuando se perfecciona ese contrato, el vendedor queda obligado a entregar la cosa y el comprador a pagar su precio y esto ocurre cuando hay conformidad en la cosa y el precio aunque ni la una ni el otro se hayan entregado. Pero para que el comprador adquiera la propiedad es imprescindible, pues la entrega (tradición) de la cosa vendida, es decir, la ejecución de la obligación del vendedor (artículos 1461 y 1462 del Código Civil), a la que tiene derecho el comprador en virtud del contrato, lo cual, por otro lado, es coherente con el artículo 609 del propio Código civil que fija los modos de adquirir la propiedad.

2. Esto es, además, doctrina jurisprudencial consolidada en esta materia. Dice la STS de 9 de octubre de 1997 (RJ 1997, 7056) y en el mismo sentido las de 22 de diciembre de 2000 (RJ 2000, 10136) y 23 de marzo de 2004 (RJ 2004, 2288), así como otras muchas: *«para la adquisición del dominio y demás derechos reales el Código Civil, a diferencia de otros ordenamientos jurídicos extranjeros, inspirado en el sistema romano, estima indispensable la concurrencia del título y el modo (arts. 609 y 1095); no bastan las declaraciones de voluntad generadoras del contrato, sino que es preciso, además, la tradición o entrega de la cosa, si bien admite éstas en formas espiritualizadas, como es la prevista en el párrafo segundo del art. 1462, al disponer que el otorgamiento de la escritura pública equivale a la entrega de la cosa objeto del contrato»*.

Sexto.- La sentencia del Tribunal Supremo de 27 de mayo de 2009, de cuya ejecución se trata en nuestro caso, declaró el derecho de la inquilina, NLM, a la adquisición del inmueble en cuestión, por perfección del acuerdo de compraventa, en ejercicio del derecho a tanteo como inquilina. Y este derecho lo heredó su hijo, el ahora recurrente GPL. Pero la propiedad del

inmueble, como resulta de los anteriores fundamentos, solo se produjo cuando, en cumplimiento de la referida sentencia del Tribunal Supremo, se procedió a la entrega del inmueble, mediante el otorgamiento de la escritura pública el 22 de julio de 2011.

Séptimo.- La cuestión central de este recurso reside en determinar, a la vista de las circunstancias presentes, a partir de qué momento ha de ser considerado titular de ese derecho de propiedad el recurrente: a partir del 22 de julio de 2011, fecha en la que fue otorgada la escritura pública de compraventa de la referida finca a su favor, tal como él sostiene en su escrito, o a partir del 17 de mayo de 2001, fecha en la que la arrendataria de ese inmueble, de conformidad con el artículo 47.1 de la LAU de 1964, ejerció el derecho de tanteo aceptado por los arrendadores y por consiguiente, causa además de la nulidad de la transmisión efectuada por estos a un tercero en 17 de mayo de 2001, tal como sostiene la Administración.

Este *Consell Tributari* entiende que la fecha de la transmisión de la finca y su adquisición por el recurrente es la de 22 de julio de 2011, aquí es la señalada por el recurrente y no la alegada por la Administración municipal.

Octavo.- En consecuencia de cuanto antecede resulta que el recurrente sólo es sujeto pasivo del IBI a partir de la precitada fecha de 22 de julio de 2011 y atendido que el artículo 75 de la LRHL dispone que el devengo del impuesto tiene lugar el primer día del período impositivo que coincide con el año natural, aquí el impuesto debido se circunscribe al devengado desde el ejercicio 2012 en adelante.

Por lo cual,

SE PROPONE

ESTIMAR el recurso interpuesto, ANULAR los cargos por IBI al recurrente anteriores al ejercicio 2012 y DEVOLVER las cantidades indebidamente abonadas al respecto, con los intereses de demora correspondientes.