

Expedient: 359/13

El Consell Tributari, reunit en sessió de 2 de juliol de 2014, coneixent del recurs presentat pel senyor GPL, ha estudiat la proposta elaborada pel ponent designat a l'efecte, adoptant el següent acord:

### **ANTECEDENTS DE FET**

1.- En data 30 de maig de 2013, el Sr. GPL interposa recurs d'alçada contra la liquidació núm. de rebut CT-2013-2-08-....., girada per al pagament de les quotes de l'impost sobre béns immobles dels exercicis 2008 a 2011 per la finca situada a .....

2.- El recurrent al·lega que va adquirir l'habitatge en data 22 de juliol de 2011, mitjançant escriptura de compravenda en execució de sentència i acceptació d'herència, per la qual cosa no li correspon abonar l'IBI fins a l'exercici 2012.

3.- El 23 de maig de 2013 es va notificar a l'interessat la liquidació impugnada CT-2013-2-08-... que exigeix el pagament de les quotes corresponents als exercicis 2008 a 2011 de l'impost.

El 30 de maig de 2013 l'interessat interposa recurs d'alçada contra l'anterior liquidació.

L'1 d'agost de 2013 es notifica a l'interessat la providència de constreyniment ET-2013-6-14-...

Consultada la base de dades, consta que a l'interessat se li ha concedit un fraccionament, FR-2013-6-00-..., de 12 fraccions.

### **FONAMENTS DE DRET**

**Primer.-** D'acord amb els antecedents de fet descrits, es desprèn que el recurs d'alçada ha estat presentat en el termini d'un mes comptat des del dia següent al de la data de la notificació, segons el que exigeix l'article 46.1 de la Llei 1/2006, de 13 de març, per la qual s'aprova el règim especial del municipi de Barcelona, i l'art. 14.2 c) del RD Legislatiu 2/2004, de 5 de març, pel que s'aprova el Text refós de la Llei reguladora de les hisendes locals, en relació amb l'art. 48.2 i 3 de la Llei 30/1992, de 26 de novembre, de règim jurídic de les administracions públiques i del procediment administratiu comú.



**Segon.-** Segons els articles 61 i 63 de la Llei reguladora de les hisendes locals, (RDL 2/2004, de 5 de març), el subjecte passiu de l'impost és el propietari dels béns immobles gravats.

En el present cas, l'interessat aporta còpia de l'escriptura de compravenda en execució de sentència i acceptació d'herència, atorgada el 22 de juliol de 2011, mitjançant la qual l'interessat va actuar en qualitat d'hereu de la Sra. NLM i adquirent de la finca objecte del present expedient.

**Tercer.-** La compravenda realitzada el 22 de juliol de 2011 es va realitzar en execució de la Sentència del Tribunal Suprem 180/2009, de data 28 de març de 2009, per la que es declara que el dret de tempteig, exercitat en temps i forma i circumstàncies corresponents per l'arrendatària (Sra. NLM) i acceptat per la part arrendadora, perfecciona l'acord de compravenda del llogater fet en el seu moment, i es ratifica íntegrament la sentència del Jutjat de Primera Instància núm. 11 de Barcelona, de 29 de maig de 2002, per la que es declara que l'arrendatària va exercitar el dret de tempteig sobre l'habitatge objecte del present expedient, i declara nul·la la compravenda formalitzada pels arrendataris amb una tercera entitat el 17 de maig de 2001, i, finalment condemna a atorgar escriptura de compravenda a favor de l'arrendatària (o els seus hereus), per un preu determinat, en el termini d'1 mes des de la fermesa de la sentència, sota advertiment de ser atorgada d'ofici en cas de no atendre a aquest requeriment.

**Quart.-** 1. El 9 d'abril de 2001, la Sra. NLM, avui morta i mare del recurrent, que és el seu hereu, va exercir el dret de tempteig dirigit a l'adquisició amb preferència de l'immoble que ocupava a títol d'arrendatària, una vegada li hagués estat notificada pels propietaris arrendadors la decisió de vendre l'esmentat immoble a un tercer: F, SL. Tanmateix, els arrendadors, al marge de l'anterior, van procedir a transmetre l'indicat immoble al tercer assenyalat, mitjançant compravenda formalitzada el 17 de maig de 2001.

2. Deduïda l'oportuna demanda de nul·litat d'aquesta transmissió, la sentència del Jutjat de Primera Instància núm. 11 de Barcelona, de data 29 de maig de 2002, va fallar estimant la demanda, declarant l'eficàcia del dret de tempteig, declarant també la nul·litat de la compravenda efectuada a favor de F, SL, i condemnant als arrendadors a atorgar escriptura de compravenda de l'immoble a favor de l'arrendatària que havia exercit eficaçment el dret de tempteig, en el termini d'un mes a partir de la fermesa de la sentència.



3. Aquesta sentència va ser revocada per l'Audiència Provincial de Barcelona el 31 d'octubre de 2003. Tanmateix, el Tribunal Suprem, el 17 de març de 2009, cassà aquesta última resolució, confirmant la precitada sentència del Jutjat de Primera Instància i establint expressament, com a “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”.

**Cinquè.-** 1. En el nostre ordenament, la perfecció del contracte de compravenda no és suficient per a la transmissió de la propietat, ja que, per a això, és imprescindible procedir a l'entrega de la cosa venuda. El articles 1445 i 1450 del Codi civil deixen clar que el contracte de compravenda és un contracte obligacional: quan es perfecciona aquest contracte, el venedor queda obligat a lliurar la cosa i el comprador a pagar el seu preu i això succeeix quan hi ha conformitat en la cosa i el preu encara que ni l'una ni l'altre s'hagin entregat. Però perquè el comprador adquireixi la propietat és imprescindible, doncs l'entrega (tradició) de la cosa venuda, és a dir, l'execució de l'obligació del venedor (articles 1461 i 1462 del Codi civil) a la que té dret el comprador en virtut del contracte, la qual cosa, d'altra banda, és coherent amb l'article 609 del propi Codi civil que fixa les maneres d'adquirir la propietat.

2.- Això és, a més, doctrina jurisprudencial consolidada en aquesta matèria. Diu la STS de 9 d'octubre de 1997 (RJ 1997, 7056) i en el mateix sentit les de 22 de desembre de 2000 (RJ 2000, 10136) i 23 de març de 2004 (RJ 2004, 2288), així com altres moltes: *«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».*

**Sisè.-** La sentència del Tribunal Suprem de 27 de maig de 2009, de la execució de la qual no es tracta en el nostre cas, va declarar el dret de la llogatera, NLM, a l'adquisició de l'immoble en qüestió, per perfecció de l'acord de compravenda, en exercici del dret de tempteig com a llogatera. I aquest dret el va heretar el seu fill, l'ara recurrent GPL. Però la propietat de l'immoble, com resulta dels anteriors fonaments, només es va produir quan, en

compliment de la referida sentència del Tribunal Suprem, es va procedir al lliurament de l'immoble, mitjançant l'atorgament de l'escriptura pública el 22 de juliol de 2011.

**Setè.-** La qüestió central d'aquest recurs resideix en determinar, a la vista de les circumstàncies presents, a partir de quin moment ha de ser considerat titular d'aquest dret de propietat el recurrent: a partir del 22 de juliol de 2011, data en la qual va ser atorgada l'escriptura pública de compravenda de la referida finca al seu favor, tal como ell sosté en el seu escrit, o a partir del 17 de maig de 2001, data en la qual l'arrendatària d'aquest immoble, de conformitat amb l'article 47.1 de la LAU de 1964, va exercir el dret de tempteig acceptat pels arrendadors i per consegüent, causa a més de la nul·litat de la transmissió efectuada per aquests a un tercer en 17 de maig de 2001, tal com sosté l'Administració.

Aquest *Consell Tributari* entén que la data de la transmissió de la finca i la seva adquisició pel recurrent és la de 22 de juliol de 2011, aquí és l'assenyalada pel recurrent i no l'al·legada per l'Administració municipal.

**Vuitè.-** En conseqüència de quant precedeix resulta que el recurrent només és subjecte passiu de l'IBI a partir de la precitada data de 22 de juliol de 2011 i atenent que l'article 75 de la LRHL disposa que la meritació de l'impost es produeix el primer dia del període impositiu que coincideix amb l'any natural, aquí l'impost degut es circumscriu al meritat des de l'exercici 2012 en endavant.

Per tot això,

### **ES PROPOSA**

ESTIMAR el recurs interposat, ANUL·LAR els càrrecs per IBI al recurrent anteriors a l'exercici 2012 i RETORNAR les quantitats indegudament abonades al respecte, amb els interessos de demora corresponents.