



Expedient: 207/17

El Consell Tributari, reunit en sessió de 21 de setembre de 2017, coneixent del recurs presentat per la FPD, ha estudiat la proposta elaborada pel ponent designat a l'efecte, adoptant el següent acord:

ANTECEDENTS DE FET

1.- En data 1 de desembre de 2014, la Sra. ACR, en nom i representació de la FPD, interposa recurs d'alçada contra la resolució dictada pel gerent de l'Institut Municipal d'Hisenda en data 22 de juliol de 2014, expedient núm., mitjançant la qual, es va desestimar la sol·licitud d'exempció de l'impost sobre béns immobles de les següents finques, d'acord amb l'article 15.1 de la Llei 49/2002, de 23 de desembre, per no ésser l'entitat interessada subjecte passiu de l'impost:

.....

2.- L'entitat interessada, en essència, al·lega que el titular de les parcel·les és el Consorci de la Zona Franca de Barcelona, i els arrendataris de les mateixes són els titulars de les naus construïdes en les parcel·les, i per tant, considera que són els titulars dels béns immobles i subjectes passius de l'impost. En aquest sentit, manifesta que 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. Al respecte, invoca la sentència dictada pel Tribunal Suprem en data 23 de juny de 2001, segons la qual aquests edificis són propietat de l'arrendatari.

Per tot això, sol·liciten que se'ls reconegui com a titulars de les edificacions corresponents a les 8 parcel·les del carrer del Polígon Industrial de la Zona Franca i com a subjecte passiu de l'IBI i, així mateix, se'ls concedeixi l'exempció de l'impost, d'acord amb l'article 15.1 de la Llei 49/2002, de 23 de desembre, de règim fiscal de les entitats sense fins lucratiu i dels incentius fiscals al mecenatge.

3.- S'han incorporat a l'expedient els antecedents del i del dels quals, es desprèn el següent:

- Mitjançant escriptura pública de cessió de drets d'arrendament i transacció judicial, de data 9-02-2007, autoritzada pel Notari de Barcelona, amb el núm. del seu protocol, el Consorci de la Zona Franca de Barcelona va cedir en arrendament, a la societat C SA, la finca del Carrer de Barcelona.

Posteriorment, 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 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.

- En data 25-01-2010, l'entitat APMMD, mitjançant instància núm., va sol·licitar l'exempció de l'IBI respecte als immobles de la finca del carrer, invocant l'article 15.1 de la Llei 49/2002, de 23 de desembre.

El 29-06-2011, el Gerent de l'Institut Municipal d'Hisenda, va dictar resolució en l'expedient, en sentit desestimatori de la sol·licitud d'exempció formulada, en no resultar l'entitat interessada titular de les finques de referència i, per tant, subjecte passiu de l'impost. Aquesta resolució es va notificar el 3-10-2011 i no consta que s'hagués interposat recurs contra la mateixa.

- En data 4-12-2013, l'entitat FPD, mitjançant instància núm., va sol·licitar l'exempció de l'IBI respecte als immobles de la finca del carrer, identificats en l'encapçalament, invocant la Llei 49/2002, de 23 de desembre. Amb la sol·licitud formulada, l'entitat interessada va aportar còpia d'escriptura pública atorgada el 22-09-2009, davant del Notari de Barcelona Sr., amb el núm. del seu protocol, de transformació de Associació PMMD en Fundació, sota la denominació de "FPD".

El 22-07-2014, el gerent de l'Institut Municipal d'Hisenda, va dictar resolució en l'expedient, en sentit desestimatori de la sol·licitud d'exempció formulada, en no resultar l'entitat interessada titular de les finques de referència i, per tant, subjecte passiu de l'impost. Aquesta resolució es va notificar el 6-11-2014.

- Segons informació obtinguda de la base de dades del Cadastre Immobiliari, la finca amb referència cadastralOY, es correspon amb el sòl i les altres 7 entitats, amb una referència i un valor cadastral individualitzat, es corresponen amb les construccions ubicades en la finca.



Les certificacions del Cadastre incorporades als folis 10 a 17 de l'expedient posen de manifest que en data 21/3/2017, les finques amb referències cadastralsOY,U;SO;DP;FA iGS consten inscrites al Cadastre sota la titularitat del Consorci de la Zona Franca de Barcelona amb un percentatge del 100% de propietat i que les finques amb referències cadastralsAI iHD consten inscrites al Cadastre, en aquella data, sota la titularitat plena de C, SA societat que tenia la consideració d'arrendatària de les dites finques amb caràcter immediatament anterior a la recurrent i que va cedir els seus drets arrendaticis a aquesta (segons acredita l'escriptura pública de cessió de drets arrendaticis i novació de contracte d'arrendament i novació de préstec amb garantia hipotecari que consta als folis atorgada en data 18 de desembre de 2009 davant l'Il. Notari de Catalunya Sr. sota el núm. del seu protocol).

Les notes simples del Registre de la Propietat de l'Hospitalet núm. 2 de desembre de 2009 incorporades a la dita escriptura pública de cessió de drets arrendaticis i novació de contracte d'arrendament i novació de préstec amb garantia hipotecari atorgada en data 18 de desembre de 2009 davant l'Il. Notari de Catalunya Sr. sota el núm. del seu protocol posen de manifest que el titular del domini de les finques de referència és el Consorci de la Zona Franca de Barcelona i que sobre elles, i com a càrrega, 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 Consorci de la Zona Franca de Barcelona*".

FONAMENTS DE DRET

Primer.- La resolució recorreguda consta notificada el 6/11/2014, el que determina que el recurs presentat l'1/12/2014, hagi estat presentat dins del termini d'un mes comptat des del dia següent al de la data de la notificació, segons determina l'article 46.1 de la Llei 1/2006, de 13 de març, pel qual s'aprova el règim especial del municipi de Barcelona, i l'article 14.2 c) del RD Legislatiu 2/2004, de 5 de març, pel qual s'aprova el text refós de la Llei reguladora de les hisendes locals, en relació amb l'article 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.- Amb caràcter previ a qualsevol altra consideració convé recordar que la determinació de qui ostenta la condició de subjecte passiu de l'IBI –qüestió objecte del recurs que ens ocupa- correspon, per disposició legal, a l'Estat a través del Cadastre Immobiliari.

Així i, com assenyala la Proposta de resolució de l'IMH de data 6 d'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 y demás 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."

Tercer.- No obstant el que s'acaba d'exposar, resulta oportú aclarir, a simple títol informatiu, i com molt bé recull la Proposta de resolució de l'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.*" Així diu l'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'usdefruit; 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'usdefruit.”

Doncs bé, resulta molt clarificador el relat que fa la pròpia interessada tant a la seva instància de data 25 de gener de 2010, mitjançant la qual sol·licita *“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”*; com al seu escrit amb data d'entrada al Registre de l'Ajuntament el 27 d'abril de 2010 (i que corrobora la documentació que consta incorporada a l'expedient administratiu, particularment, notes simples del Registre de la Propietat, certificacions cadastrals i escriptures públiques) quan literalment diu:

“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 d'aquestes al·legacions es fan necessàries una sèrie de precisions. I és que tot i que la recurrent parla indistintament d'”arrendament” s'està referint a dues modalitats contractuals diferents amb efectes civils i tributaris també diferents. Així, cal distingir l'arrendament simple previst a l'art. 1543 del Codi Civil i en virtut del qual un subjecte s'obliga front un altre a donar-li l'ús o gaudi d'una cosa per un temps determinat i a canvi d'un preu cert; de l'arrendament complex i atípic denominat “*ad meliorandum*” o “*ad aedificandum*”, proper al dret de superfície i a l'emfiteusi, que es caracteritza perquè en ell la renda no consisteix (al menys, no en la seva totalitat) en un preu cert en diners, sinó en l'obligació de l'arrendatari de millorar la finca arrendada, ja sigui reparant-la o realitzant edificacions que en acabar l'arrendament queden a mans del propietari del sòl.

Certament i com reconeix la recurrent, el Consorci de la Zona Franca havia concertat arrendaments *ad meliorandum* en el passat respecte d'alguns dels seus terrenys, i en relació amb alguns d'ells fins i tot el Consell Tributari havia conegut de reclamacions relatives a l'IBI (Dictàmens 718/1, 369/00 i 166/12, entre d'altres), pronunciant-se en un sentit favorable a considerar pertinent la condició de subjecte passiu de l'impost a l'arrendatari en aquells casos en que “*el contracte (...) precisament obliga la recurrent a construir a les seves despeses i li dona total llibertat sobre l'edificació mentre duri el contracte, i que no serà fins al final del contracte que l'edifici passarà a la propietat de l'arrendadora, en el sentit que fins aquest moment no podrà prendre decisions en front l'arrendatària basades en el dret de propietat de la construcció, ni tampoc no assumirà responsabilitats sobre l'edificació, entenem que la situació jurídica de la recurrent com a subjecte passiu de l'impost, s'adiu amb allò que disposa l'article 62.b) de la Llei reguladora de les hisendes locals*”

Però en el cas que ara ens ocupa és clar que no estem davant un contracte d'arrendament *ad meliorandum*, sinó davant un contracte d'arrendament simple, com ho posen de manifest les escriptures públiques i notes registrals incorporades a l'expedient administratiu.

Així i com molt encertadament recull la Proposta de resolució de l'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.”

Per tot això, i coincidint amb l'informe de l'Institut Municipal d'Hisenda,

ES PROPOSA

DESESTIMAR el recurs interposat.