

**DATOS DEL EXPEDIENTE**

<b>Reclamación Económico-Administrativa número: 2015/000286</b> <b>Fecha de interposición de la reclamación: 01/07/2015</b> <b>Asunto: RESOLUCION DESESTIMATORIA DEL RECURSO DE REPOSICION CONTRA LIQUIDACION IIVTNU EXPTE. XXX LIQ. YYY</b> <b>Órgano que ha dictado el acto: GERENTE AGENCIA TRIBUTARIA DE SEVILLA</b>
---

**RESOLUCIÓN**

El Tribunal Económico Administrativo en sesión de Pleno de fecha 22 de febrero de 2018 tuvo conocimiento de la resolución del Ponente, en relación con la reclamación interpuesta ante el mismo por la parte interesada arriba identificada contra la liquidación en concepto de Impuesto Sobre el Incremento de Valor de Terrenos de Naturaleza Urbana.( IIVTNU)

**HECHOS**

**PRIMERO.-** La interesada interpone reclamación económica administrativa contra la resolución estimatoria parcial del recurso de reposición interpuesto frente a liquidación YYY en concepto de IIVTNU por la transmisión realizada a través de compraventa del 50% del inmueble sito en ZZZ número 17, planta XXXX puerta D, referencia catastral ZZZ.

**SEGUNDO.-** Las alegaciones de la interesada se basan en la falta de justificación de la fecha dispuesta como transmisión anterior, ya que le han liquidado desde el año 1 de enero de 1992, hasta la fecha de venta del 50% de inmueble el día 4 de octubre de 2011.

Asimismo, alega que la realidad de la transmisión anterior se realizó en juicio ordinario en Sentencia XXX del Juzgado de Primero Instancia de Sevilla de fecha 11/10/2006.

Y por último, entiende que es improcedente la imputación del 100% del inmueble según se desprende del título jurídico aportado como son las escrituras, donde consta que vende el 50% de la finca.

**TERCERO:** Los hechos de los que deriva la liquidación impugnada provienen de la compraventa realizada por Dña. XXX, como así consta en la escritura de aceptación y adjudicación de herencia y venta de vivienda de fecha cuatro de octubre de 2011. En dicho documento se establece en el punto octavo que la finca registral propiedad del fallecido, nº 54070 se adjudica en pleno dominio a Dña. XXX, quien compensa a su madre, con el usufructo vitalicio de otra finca nº 54074, de la cual mantiene la nuda propiedad, referencia catastral ZZZ, y a su hermano D. XXX la transmisión indivisa de la mitad de la finca 54074.

La administración hace una liquidación por el 55% de la finca, en la que se incluye su parte y el usufructo de su madre, a la que le corresponde el 10% del valor del inmueble.

**FUNDAMENTOS DE DERECHO**

**PRIMERO.-** Concurren en la presente Reclamación Económico-Administrativa los requisitos procedimentales de competencia, legitimación, plazo y cuantía establecidos en los artículos 227, 229, 232, 235.1 y 245 de la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria, artículos 35, 64 y 65 del real Decreto 520/2005, de 13 de mayo, por el que se aprueba el Reglamento General de Desarrollo de la Ley 58/2003, en materia de revisión en vía administrativa, artículo 137 de la Ley

7/1985, de 2 de abril, de Bases del Régimen Local, introducido por la Ley 57/2003, de 16 de diciembre, de Medidas para la Modernización del Gobierno Local, así como los artículos 18.1 a), 26, 28, 60 y siguientes del Reglamento Orgánico del Tribunal Económico-Administrativo del Ayuntamiento de Sevilla (B.O.P. nº 222 de fecha 25 de septiembre de 2006).

**SEGUNDO.-** Es competente este Tribunal Económico Administrativo para resolver las Reclamaciones Económico Administrativas, con base en lo establecido en los artículos 121 y 137.1 de la ley 7/85 Bases de Régimen Local.

De acuerdo con lo establecido en el artículo 2.a del Reglamento Orgánico del Tribunal Económico Administrativo del Ayuntamiento de Sevilla (BOP de 25 de septiembre de 2006), son competencias de este Tribunal el conocimiento y resolución de las reclamaciones sobre actos de gestión, liquidación, recaudación, e inspección de tributos e ingresos de derecho público, que sean de competencia municipal.

**TERCERO.-** El artículo 104 del Real Decreto legislativo 2/2004 que regula el Texto refundido de la ley de haciendas Locales establece, “ *El Impuesto sobre el Incremento de Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana es un tributo directo que grava el incremento de valor que experimenten dichos terrenos y se ponga de manifiesto a consecuencia de la transmisión de la propiedad de los Terrenos por cualquier título o de la constitución o transmisión de cualquier derecho real de goce, limitativo del dominio, sobre los referidos terrenos.*”

*El devengo del impuesto de conformidad con lo dispuesto en el art. 109 del mismo texto legal señala que se producirá cuando se produzca la transmisión del terreno, ya sea a título oneroso o gratuito, entre vivos o por causa de muerte, en la fecha de la transmisión.*

*La base imponible está constituida por el incremento de valor de los terrenos puesta de manifiesto en el momento del devengo y experimentado a lo largo de un periodo máximo de 20 años.*

La ordenanza fiscal reguladora del impuesto establece en su artículo 17 que el devengo se produce en los actos inter vivos en la fecha de la transmisión que será aquella en la que se produce el otorgamiento del documento público, y cuando se trate de documentos privados, la de su incorporación o inscripción en un registro público, desde la muerte de cualquiera de los que lo firmaron, o desde el día en que se entregase a un funcionario público por razón de su oficio.

En el caso expuesto, la interesada alega que el periodo de transmisión anterior establecido en la liquidación correspondiente no se ajusta a la realidad, y además no se encuentra justificado el mismo.

Por ello, este Tribunal procederá a fundamentar esta cuestión, en el sentido de establecer cuando se ha producido la adquisición originaria del inmueble en cuestión. Así, hay que señalar que efectivamente la transmisión de la propiedad intervivos a través, en este caso de un contrato de compraventa, se produce por ésta( título) más la traditio ( modo) y se prueba por cualquier medio admitido en derecho, entre ellos los documentos privados, que reconocidos legalmente, tienen el mismo valor que una escritura pública entre los que se hubieren suscrito y sus causahabientes, pero con respecto a terceros, el art. 1227 del Código Civil dispone: “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 le firmaron, o desde el día en que se entregase a un funcionario público por razón de su oficio”.

En el mismo sentido se han pronunciado los Tribunales de Justicia, y así la sentencia del TSJ de la Rioja 7707/2003 que estableció que el devengo del Impuesto se produce en el momento en que la compraventa de la finca se perfeccionó, es decir, en el momento en el que el adquirente tomó posesión de la misma y todo ello con independencia de que en ese momento se hubiera suscrito el documento contractual o se hubiera elevado a público. El adquirente derribó el edificio existente con anterioridad a la plasmación del contrato en un documento privado o público, pero este hecho es significativo de dominio de consumación del traditio y posee efectos erga omnes, ya que la compraventa es un contrato consensual que para su perfeccionamiento no precisa su previa documentación escrita. No obstante, ante el distinto contenido respecto a la fecha de transmisión existente entre el contrato privado y la Escritura Pública, deberemos tomar como fecha de transmisión la consignada en el documento público.

Sentencia del TSJ Madrid de 11 de marzo de 2002 en una transmisión de un inmueble con entrega de llaves plasmada en un contrato privado en 1971 y que tras la finalización definitiva del pago pactado se eleva a pública en 1992, la falta de acceso de tal documento privado a un Registro Público y el hecho de que jamás se entregara a un funcionario público por razón de su oficio, permite al Ayuntamiento, de acuerdo con el artículo 1.227 del CC, no tener por cierta la fecha del documento privado sino desde el momento que tuvo conocimiento de aquél tras el otorgamiento de la escritura pública y la subsiguiente declaración que ante tal Ayuntamiento realiza el adquirente.

Por tanto a efectos del impuesto que nos ocupa tal y como refleja una sentencia del TSJ de Madrid de fecha 10 de octubre de 2002 tampoco cabe desconocer que la publicidad que otorga al negocio su protocolización favorece y facilita notablemente la gestión y aplicación del tributo en la medida que permite conocer a la Administración titular del gravamen los hechos determinantes en cada caso de la imposición. De aquí que, para combatir el fraude fiscal, la legislación haya pretendido negar efectos para la exacción por plusvalía a las transmisiones instrumentadas privadamente, sin titulación pública, y buena prueba de ello,..., lo constituye la norma, extrapolable al ámbito impositivo municipal, del artículo 1.227 del CC.

M-1 b

Se entiende que la fecha del devengo, en principio sería la que consta en el documento público, o sea en la escritura pública, a menos que pudiera probarse por otro medio de prueba que la fecha fue anterior. En razón a esto la Jurisprudencia civil mantiene que este artículo 1227 del Código Civil es una presunción "iuris tantum" de que la fecha del documento privado es la que resulta de los hechos indicados, pero que admite prueba en contrario, que si es suficiente, plena y Convinciente, puede demostrar que la fecha fue la que figura en el documento u otra distinta. Esta Sala Tercera del Tribunal Supremo ha seguido la doctrina anterior, a efectos tributarios en la sentencia de 24 de Julio de 1999 (Rec. Casación nº 7009/1994 ) “. En realidad para la determinación del hecho imponible es importante la transmisión del bien no como se ha realizado.

Pero a la hora de aplicar al caso el precepto citado del Código Civil, ha de tomarse lógicamente en consideración "la doctrina derivada de las Sentencias del Tribunal Supremo de 23 de junio de 1995 y 2 de febrero de 1996, expresiva de que la ineficacia, inicial, frente a terceros de los documentos privados resulta inoperante cuando el Ayuntamiento, a través de actos impositivos o de la concesión de licencias de obras a los adquirentes de los terrenos, admite, implícitamente, la realidad de la transmisión dominical, de manera que el Ayuntamiento no puede después desconocer la existencia de tal transmisión, reconocida a través de actos propios, que le vedan luego ir contra sus anteriores decisiones".

Es el caso de la Sentencia del Tribunal Superior de Justicia de Madrid citada (aun cuando hay muchas más en idéntico sentido), establece que “En el caso de los presentes autos queda acreditado que ya en la contribución impositiva del año 1981 respecto del piso de que se trata, don..., como adquirente del mismo en la compraventa privada de 1979, apareció como propietario para el Ayuntamiento de..., de manera que aquel año... marca el momento desde el cual ha de comenzar a computarse el plazo de prescripción..., por cuanto ya en 1981 el Ayuntamiento conoció y aceptó la transmisión del piso en cuestión operada privadamente en el año 1979 (liquidándose entonces la correspondiente contribución a nombre de la parte adquirente del piso), en tanto que la escritura pública de 1997 resultó mera formalización... de la compraventa ya consumada durante 1979”.

Pues bien, ésta es precisamente la situación que se desprende del presente expediente. Si analizamos el histórico en el Catastro Inmobiliario, se constata que efectivamente desde el año 1992, consta que Dña. XXX es propietaria del 100% del inmueble sito en la en ZZZ número 17, planta XXX puerta D, referencia catastral ZZZ, y así consta hasta el año 2011, en la que se produce la modificación objeto de la tributación por IIVTNU. Por ello, la Administración municipal era conocedora de la realidad jurídica de esta finca desde dicho año, en virtud de lo establecido por el Catastro Inmobiliario, independientemente de que de forma posterior se elevase a escritura pública, o se regularizase dicha situación a través de la Sentencia mencionada por la interesada, mediante una corrección en el registro correspondiente. No podemos considerar medio de prueba suficiente lo aportado por la interesada sobre un documento en el que no consta la parte expositiva y el fallo de la sentencia, solo la certeza de que hay un proceso judicial sobre rectificación registro de la propiedad, que según el Catastro no viene a alterar la titularidad del bien, o al menos no consta nada al respecto, no existiendo más datos en el expediente.

En este sentido hay que hacer mención a que el Catastro Inmobiliario es un registro administrativo cuya gestión corresponde al Estado, ejercidas sus funciones por la Dirección General del Catastro, y que comprenden las funciones de formación y mantenimiento del Catastro Inmobiliario mediante los procedimientos de inscripción de las características físicas, económicas y jurídicas de los inmuebles, de valoración catastral y de inspección catastral. La descripción catastral comprenderá las características físicas, económicas, jurídicas, entre las que se encuentra el titular catastral. Por tanto, en el caso expuesto consta que la interesada es la titular, o sea propietaria del 100% del inmueble a que hacemos mención, de lo cual se extrae que ante la falta de escritura sobre la adquisición originaria del bien, entendemos que dicho registro es una prueba fehaciente, según los archivos consultados, y por tanto aplicaremos lo dispuesto en el art. 1227 del CC mencionado.

**CUARTO:** Por otra parte, la interesada alega que se le ha liquidado el 100% del valor del bien, y solo se transmite el 50% a su hermano y el usufructo vitalicio sobre la totalidad del inmueble a su madre.

En este aspecto, y analizado el expediente, se constata que se ha procedido a liquidar el 55%, no el 100% tal y como plantea la interesada. Y ello es así puesto que se ha establecido una liquidación conjunta en la que se ha incluido el usufructo de la madre, a la que le corresponde el 10% en función de la proporción establecida y el 45% de la interesada.

Así el art. 35.6 se establece que cuando la administración solo conozca la identidad de un titular practicará y notificará las liquidaciones a nombre del mismo, quien vendrá obligada a satisfacerlas sino solicita su división. En definitiva el coeficiente establecido es correcto, teniendo en cuenta que se incluye el porcentaje del usufructo de la madre.

Por todo lo anterior expuesto se produce el siguiente

**FALLO**

Desestimar la reclamación económico administrativa interpuesta por Dña. XXX contra la resolución estimatoria parcial del recurso de reposición frente a liquidación nº YYY en concepto de IIVTNU por la transmisión realizada a través de compraventa del 50% del inmueble sito en ZZZ número 17, planta XXXX puerta D, referencia catastral ZZZ por ser conforme a derecho.

Contra la presente resolución, que agota la vía administrativa, podrá interponerse Recurso Contencioso-Administrativo ante el Juzgado de lo Contencioso-Administrativo de Sevilla en el plazo de dos meses.

M-1 b