



Roj: **STSJ M 3244/2002 - ECLI:ES:TSJM:2002:3244**

Id Cendoj: **28079330032002100782**

Órgano: **Tribunal Superior de Justicia. Sala de lo Contencioso**

Sede: **Madrid**

Sección: **3**

Fecha: **11/03/2002**

Nº de Recurso: **699/1997**

Nº de Resolución: **508-BIS/2002**

Procedimiento: **CONTENCIOSO**

Ponente: **RAFAEL MARIA ESTEVEZ PENDAS**

Tipo de Resolución: **Sentencia**

TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA DE MADRID

SALA DE LO CONTENCIOSO-ADMINISTRATIVO

SECCIÓN TERCERA

Recurso número 699/1997

Ponente Sr: Rafael Estévez Pendás

Recurrente: Don Casimiro

Procurador: Sra. Pinzas de Miguel

Demandado: Ayuntamiento de Madrid

Procurador: Sra. Prieto Medina

Secretaría: Doña María Teresa Barril Roche

**SENTENCIA n.º. 508 (bis)**

Ilmo. Sr. Presidente:

Don Gustavo Lescure Ceñal

Ilmos. Sres. Magistrados:

Don Rafael Estévez Pendás

Don Ramón Cueto Pérez

En la ciudad de Madrid, a 11 de marzo del año 2002, visto por la Sala el Recurso arriba

referido, interpuesto por el Letrado Don David Villar Ausocua, en nombre y representación de Don Casimiro , contra el Ayuntamiento de Madrid, representado por la Procuradora Doña Nuria Prieto Medina. La cuantía de este Recurso es de 1142,28 euros ( 190.059 pts ). Es ponente de esta Sentencia el Ilmo. Sr. Don Rafael Estévez Pendás, que expresa el parecer de la Sala.

#### **Antecedentes de Hecho**

Primero.- Este Recurso contencioso-administrativo se interpuso el día 21 de marzo de 1997, formulándose demanda por el recurrente en la que terminaba suplicando una Sentencia que, estimando el Recurso, anulase el acto administrativo impugnado por concurrir la prescripción de la deuda tributaria y la falta de notificación, en debida forma, de la liquidación de la que trae causa el expediente de apremio.

Segundo.- El Ayuntamiento de Madrid contestó a la demanda oponiéndose a las pretensiones del demandante, y concluyó interesando una Sentencia íntegramente desestimatoria del Recurso.



Tercero.- Despachado por las partes el trámite de conclusiones quedaron los autos para deliberación, votación y Fallo, que tuvo lugar el día 11 de marzo del año 2002.

### Fundamentos de Derecho

Primero.- Se impugna en el presente Recurso contencioso-administrativo el Decreto del Concejal Delegado de Hacienda del Ayuntamiento de Madrid, de fecha 14 de enero de 1997, por el que se desestimó el Recurso ordinario interpuesto en su día por Don Casimiro contra Providencia de apremio dictada en el expediente nº 9503800160, seguido por el concepto Impuesto sobre el Incremento del Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana ( IIVTNU ) contra dicho recurrente.

Son antecedentes de interés para la adecuada comprensión de este proceso los siguientes, que derivan del expediente administrativo:

A) Con fecha 6 de octubre de 1971 comparecen de una parte Don Casimiro y Don Jaime , y Don Alvaro de otra, y otorgan documento privado, entre cuyos hechos y estipulaciones destacan los siguientes a los efectos de lo que aquí se debate: que los primeros están construyendo sobre unos solares de los que son propietarios, un bloque de viviendas, y que el que se denomina en el documento " beneficiario ", Don Alvaro , examinados los planos del correspondiente proyecto de obras y el lugar del emplazamiento, manifiesta su interés en adquirir en propiedad, en su día, la vivienda sita en la edificación DIRECCION000 NUM000 , planta NUM001 letra NUM002 , estipulando que los vendedores prometen vender al beneficiario, que a su vez se compromete a comprar, la vivienda reseñada, que el precio que se obliga a pagar el beneficiario a los vendedores es de 650.000 pts, de las cuales el Sr. Alvaro acredita haber ingresado en una cuenta corriente de los vendedores 200.000 pts en concepto de señal o arras, que otras 510.000 pts, se pagarán por medio de 120 letras de cambio que el beneficiario entregará debidamente aceptadas y cuyo primer vencimiento será el del día primero del mes siguiente a la entrega de las llaves de la vivienda, y que 120.000 pts más se pagarán por medio de 20 letras de cambio que el comprador entregará debidamente aceptadas con vencimientos semestrales en los meses de julio y diciembre de cada año a partir de la entrega de las llaves; que en el caso de que el beneficiario o sus causahabientes dejen de abonar tres letras de cambio en el tiempo de su vencimiento, sean o no correlativas, dicho incumplimiento será considerado como condición resolutoria explícita del crédito, en cuyo caso se notificará por los vendedores notarialmente y si el comprador no contesta dentro de los ocho días siguientes liquidando lo pendiente, los vendedores podrán resolver la venta, quedando las cantidades pagadas como indemnización de daños y perjuicios en favor de los vendedores, y que una vez entregadas las llaves de la vivienda o requerido fehacientemente el titular del contrato para recibir la posesión de aquélla, la promesa de venta se reputará automáticamente, y sin declaración de voluntad alguna, como compraventa a todos los efectos, quedando regulada por las correspondientes disposiciones legales, que el otorgamiento de escritura pública de compraventa a favor del adquirente se formalizará una vez abonada la totalidad del precio convenido, pudiendo también los vendedores requerir al comprador para tal otorgamiento en cualquier otro momento, en cuyo caso el precio aplazado de 510.000 pts determinará la constancia en la escritura de forma expresa, de la cláusula de resolución y reserva de dominio, teniendo lugar la firma de la escritura dentro de los diez días hábiles siguientes a la notificación por escrito que el comprador reciba de los vendedores, ante el Notario que estos designen, y por último que se fija como domicilio del beneficiario, para toda clase de actuaciones judiciales y extrajudiciales, notificaciones y requerimientos, el piso objeto de este contrato.

B) El día 20 de diciembre de 1984 falleció Don Jaime , dejando como herederas testamentarias a su esposa Doña Susana y a sus hijas Doña Bárbara y Doña Elena .

C) El día 3 de febrero de 1992 comparecen ante el Notario de Madrid Don José María Carrera Hernández de una parte Don Casimiro y las herederas de Don Jaime , y de otra Don Alvaro , y otorgan escritura pública de ratificación y elevación a escritura pública de un documento privado de compraventa, con el número 408, en cuyo otorgamiento expresan ambas partes que ratifican totalmente la compraventa hecha en el documento privado de 6 de octubre de 1991, por el que se vendió el piso letra NUM002 de la NUM001 planta del bloque V, cinco de la DIRECCION000 nº NUM000 del Polígono de Santa María en Hortaleza, hoy Madrid, con cuanto a la misma le sea inherente y accesorio, libre de cargas y gravámenes, en el precio y forma de pago allí consignados, haciendo constar que tal precio fue satisfecho con anterioridad a esta acto, requiriendo al Notario para que protocolice el citado documento privado, quedando pues elevado a escritura pública.

D) El día 9 de marzo de 1992 un representante de Don Alvaro dirige escrito al Ayuntamiento de Madrid comunicando la escritura anterior y aportando declaración de dominio a los efectos del IIVTNU.

E) El Área de Economía y Hacienda del Ayuntamiento de Madrid practica liquidación definitiva con fecha 16 de junio de 1995 a Don Casimiro , en concepto de IIVTNU por la transmisión de la finca de la c/ DIRECCION000 nº NUM000 , por importe de 122.339 pts, que es intentada notificar por Agente notificador del Ayuntamiento al



mencionado Sr. Casimiro en su domicilio de la c/ RONDA000 n° NUM003 de Madrid, notificación cuya entrega es rehusada, según hace constar el Agente notificador en el correspondiente aviso, por lo que es expuesta en el tablón de anuncios del Ayuntamiento desde el 18 de diciembre de 1995 hasta el 9 de enero de 1996, y publicada en el Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid de 8 de enero de 1996, dictándose finalmente Providencia de apremio por la Recaudación Ejecutiva Municipal, que se notifica al Sr. Casimiro en su domicilio ya mencionado.

Segundo.- En el Decreto que ahora se impugna ante esta Sala, después de examinar la notificación de la liquidación en vía voluntaria, que se entiende conforme a Derecho, se sostiene que el documento privado de 6 de octubre de 1971, que se eleva a público por medio de la escritura de 3 de febrero de 1992, contiene un mero contrato de promesa de venta, y no un contrato de compraventa, a la vista de las expresiones que figuran en dicho documento del año 1971, contemplando el art 1451 del Código Civil la promesa de compra o venta como un precontrato que no transmite el dominio hasta que se ejecuta la promesa, pues el precepto citado no se remite a las normas específicas de la compraventa, sino a las generales de las obligaciones, de manera que el precontrato en cuestión no produce la transmisión del dominio, sino que para que esta tenga lugar, además del título, que constituye el documento de 1971, es preciso el modo, el cual no se produjo, toda vez que de las cláusulas que se contienen en aquel queda claro que no tuvo lugar la entrega del bien, citando en este sentido los artículos 609 y 1095 del Código Civil, de lo que concluye el Ayuntamiento que la transmisión del piso se pone de manifiesto en la fecha de elevación a público del tan citado documento privado, el día 3 de febrero de 1992, que es cuando se devenga el Impuesto, no habiendo por tanto prescripción de éste tomando tal fecha como la del devengo.

El recurrente sostiene por su parte que el contrato de promesa de venta devino automáticamente en compraventa desde que se entregaron las llaves al comprador, de acuerdo a lo dispuesto en la estipulación quinta del documento privado de 6 de octubre de 1971, y que el precio se pagó a lo largo de los diez años posteriores al documento reseñado antes, por lo que la entrega de las llaves tuvo lugar, como máximo, al término de esos diez años, de manera que al menos más de diez años de la escritura pública tuvo lugar la traditio que convirtió automáticamente en compraventa la promesa de venta, y que como el documento privado de 1971 surtió efectos respecto de terceros desde la fecha del deceso de uno de los vendedores, es desde entonces, el 20 de diciembre de 1984, cuando comenzaba a correr el plazo de prescripción para determinar la deuda tributaria por el Ayuntamiento, plazo de cinco años que había transcurrido sobradamente a la fecha de la notificación de la liquidación.

Tercero.- El art 110 de la Ley 39/1988, de 28 de diciembre, Reguladora de las Haciendas Locales (LHL), dispone en su número 1.a) que el IIVTNU se devenga: "Cuando se transmita la propiedad del terreno ya sea a título oneroso o gratuito, entre vivos o por causa de muerte, en la fecha de la transmisión".

Así pues el primer problema que hay que despejar en este caso es cuando tuvo lugar la transmisión del inmueble, si cuando sostiene el recurrente, o cuando dice el Ayuntamiento, pues es claro que el sujeto pasivo del tributo del que se trata debe presentar ante el Ayuntamiento la declaración correspondiente a los 30 días de producido el devengo, conforme al art 111.1 de la LHL, y que el derecho de la Administración para determinar la deuda tributaria mediante la oportuna liquidación comienza a correr desde el día en que finalice el plazo reglamentario para presentar la correspondiente declaración, y transcurrido el plazo de cinco años sin haberse practicado la liquidación, prescribirá el derecho de la Administración tributaria a determinar la deuda tributaria.

Pues bien, en el Derecho español, tiene declarado hasta la saciedad el Tribunal Supremo que para que el contrato de compraventa inmobiliaria, de naturaleza consensual, genere, en el devenir de su plena consumación, la transmisión de la propiedad de los vendidos (y, con ella, el devengo del Impuesto aquí controvertido), se requiera la plasmación de un mecanismo instrumental complementario (coetáneo o sucesivo) de "tradición", nuestro ordenamiento jurídico exige, con base en los artículos 609, 1095 y 1462 del Código Civil, que, además del negocio jurídico, contrato o "título" en que se materialice el acuerdo de voluntades de vender y comprar (cuya inicial libertad de forma viene modulada, a los efectos de la gestión del Impuesto de autos, según se ha razonado, por la exigencia de que tal acuerdo aparezca expresado en un documento debidamente autenticado, sea público o privado), concurra la tradición, "traditio" o "modo", o sea, la "puesta de la cosa vendida en poder y posesión del comprador", en cualquiera de las modalidades previstas en los artículos 1462 a 1464 del citado Código, pero la puesta en poder y posesión de la que hablamos no se produce sólo con la escritura pública, sino que nuestro Derecho, de acuerdo con la tradición espiritualista que lo informa, admite formas diversas de puesta en poder y posesión distintas de la escritura pública que menciona el art 1462, traditio ficta que puede consistir en los actos de posesión que realice el adquirente a la vista, ciencia y paciencia de todos, o en la entrega de las llaves del inmueble, etc; en el presente caso, la Sala tiene el convencimiento racional de que la entrega de las llaves de la vivienda al comprador del piso vendido en el documento privado de 6 de octubre de 1991 tuvo lugar casi inmediatamente después de la firma de tal documento, lo que se deduce



del propio tenor literal de este, en el cual se fija como domicilio para notificaciones al comprador el propio piso que adquiere, y también deriva del hecho de que la cédula de habitabilidad es del día 6 de noviembre de 1991, y en fin del hecho de que en la propia escritura pública de 3 de febrero de 1992 se manifiesta por los intervinientes que el pago del precio tuvo lugar con anterioridad a esa fecha, y a que en esta escritura pública se habla en todo momento de ratificación de la compraventa hecha en documento privado en 1971 y no de ratificación de la promesa de venta, a lo que se añade el hecho relevante de que el demandante ha intentado por todos los medios a su alcance acreditar, por medio de la declaración del adquirente, que éste entró en la vivienda ya desde 1971; de lo anterior resulta pues que, estimando probado esta Sala que el comprador entró en la vivienda ya en 1971, y que conforme al propio documento privado en su estipulación cuarta una vez entregadas las llaves de la vivienda la promesa de venta se reputará compraventa a todos los efectos, se está en el caso de entender que la transmisión de la vivienda, es decir, la entrega al comprador, el modo de la adquisición, se llevó a cabo en el año 1971, y que por tanto fue entonces cuando tuvo lugar la transmisión y por consiguiente se produjo el devengo del impuesto vigente en aquéllos momentos, entendiendo la Sala, contrariamente a la calificación del Ayuntamiento, que el otorgamiento de la escritura pública de 3 de febrero de 1992 no es la entrega que transforma la promesa de venta en real y auténtica compraventa, sino que se trata de la elevación a instrumento público de una compraventa consumada mucho antes.

Ahora bien, expuesto lo anterior, no es menos cierto que habiéndose realizado la compraventa y la entrega de lo vendido en documento privado, 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 permitirían al Ayuntamiento de Madrid, de acuerdo a lo dispuesto en el art 1227 del Código Civil, no tener por cierta la fecha del documento privado de 6 de octubre de 1971 sino desde el momento que tuvo conocimiento de aquel tras el otorgamiento de la escritura pública de 3 de febrero de 1992 y la subsiguiente declaración que ante tal Ayuntamiento realizó el adquirente, pues así lo dispone el precepto mentado respecto de terceros, entre los que sin duda se haya esa Administración Local; no obstante, ocurre que uno de los vendedores, Don Jaime , falleció el día 20 de diciembre de 1984, y que la concurrencia de tal circunstancia, consumada antes la compraventa por la concurrencia del título y el modo, determina inexorablemente que a partir de entonces la fecha del documento privado gozase ya de eficacia respecto de terceros, y por tanto también respecto del Ayuntamiento, de acuerdo a lo que al respecto dispone el art 1227 del Código Civil, de modo que es a partir de entonces cuando comienza a correr el plazo de prescripción de cinco años de que la Administración disponía para determinar la deuda tributaria mediante la correspondiente liquidación, de acuerdo al art 64 a) de la Ley General Tributaria, y como ese plazo no se interrumpió en ningún momento, conforme al art 65 de la LGT, es llano que la acción para determinar la deuda tributaria prescribió para el Ayuntamiento de Madrid cinco años después de esa fecha, esto es, el día 20 de octubre de 1989, y como la liquidación y su notificación se hizo mucho después, es claro que entonces ya no era posible.

Abona la postura que acaba de exponerse numerosa jurisprudencia del Tribunal Supremo, de la que puede servir de ejemplo, por tratar un caso idéntico a este, la Sentencia de la Sección Segunda de la Sala Tercera de fecha 14 de octubre de 1996, dictada en el Recurso nº 3757/1992, por todo lo cual procede la íntegra estimación del presente Recurso.

Cuarto.- Conforme al art 131 de la Ley Jurisdiccional de 1956, no se aprecian razones para una especial declaración sobre las costas procesales.

Vistos los preceptos citados y demás concordantes de pertinente aplicación,

### Fallamos

Que estimamos el Recurso contencioso-administrativo interpuesto por Don Casimiro contra el Decreto del Concejal Delegado de Hacienda del Ayuntamiento de Madrid de fecha 14 de enero de 1997, reseñado en el Fundamento de Derecho Primero, por haber prescrito el derecho a determinar la deuda tributaria a la que se refiere dicho Decreto, todo ello sin costas.

Llévese esta Sentencia al libro de su clase y, una vez firme, expídase testimonio de ella que se enviará, junto con el expediente administrativo, al órgano de origen de ésta.

Así por esta nuestra Sentencia, que se notificará en legal forma a las partes, definitivamente juzgando, lo pronunciamos, mandamos y firmamos.

PUBLICACIÓN.- Leída y publicada fue la anterior sentencia por el Ilmo. Sr. Magistrado Ponente de la misma; en el día de la fecha, hallándose celebrado audiencia pública en la Sección Tercera de la Sala de lo Contencioso Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Madrid, de lo que doy fé.

TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA DE MADRID



SALA DE LO CONTENCIOSO ADMINISTRATIVO

SECCIÓN TERCERA

RECURSO N° 699/97

Recurrente: D. Casimiro - Proc. Pinzas de Miguel

Demandado: AYTO. MADRID. Sra. Proc. Prieto Medina

DILIGENCIA DE ORDENACIÓN DE LA

SECRETARIA SRA. BARRIL ROCHE

En Madrid, a

Se declara firme la sentencia dictada en el presente recurso, remítase certificación de dicha sentencia, con devolución del expediente al órgano que dictó el acto adoptando las resoluciones que procedan y practicando cuanto exija el cumplimiento de las disposiciones contenidas en su parte dispositiva, interesándose que en plazo de diez días, acuse recibo, debiendo dar traslado al órgano responsable de su cumplimiento, conforme exige el art. 104 de la Ley jurisdiccional.

Lo manda y firma la Secretaria de la Sección.

La presente resolución es revisable en el plazo de cinco días desde su notificación ante esta misma Sección.