

Roj: **STS 109/2002 - ECLI:ES:TS:2002:109**Id Cendoj: **28079130022002100177**Órgano: **Tribunal Supremo. Sala de lo Contencioso**Sede: **Madrid**Sección: **2**Fecha: **15/01/2002**Nº de Recurso: **6537/1996**

Nº de Resolución:

Procedimiento: **RECURSO CASACIÓN**Ponente: **JAIME ROUANET MOSCARDO**Tipo de Resolución: **Sentencia**

SENTENCIA

En la Villa de Madrid, a quince de Enero de dos mil dos.

Visto el presente recurso de casación interpuesto por Don Juan Ignacio , Doña Araceli , Doña Valentina y Doña Rocío y por Doña Leticia , representados por el Procurador Don Cesáreo Hidalgo Senén y asistidos del Letrado Don Manuel Sánchez del Aguila, contra la sentencia dictada, con fecha 13 de mayo de 1996, por la Sección Primera de la Sala de lo Contencioso Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía en la sede de Sevilla, desestimatoria del recurso de dicho orden jurisdiccional número 1084/1993 promovido contra la resolución de 15 de diciembre de 1993 del AYUNTAMIENTO DE CADIZ -que ha comparecido en este recurso, como parte recurrida, bajo la representación procesal del Procurador Don Alejandro González Salinas y la dirección técnico jurídica del Letrado Don Julio Ramos Díaz- por la que se había denegado el recurso de reposición deducido contra la liquidación, por importe de 6.876.328 pesetas, del Impuesto sobre el Incremento del Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana, IMIVTNU, girada con motivo de la elevación a escritura pública, otorgada el 23 de abril de 1993, del documento privado de 25 de septiembre de 1970 suscrito, entre los ahora recurrentes, como vendedores, y Doña Ángela , como compradora, referido al inmueble sito en la Calle DIRECCION000 número NUM000 de Cádiz.

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO.- En la indicada fecha de 13 de mayo de 1996, la Sección Primera de la Sala de lo Contencioso Administrativo en Sevilla del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía dictó sentencia, en el recurso de dicho orden jurisdiccional número 1084/1993, con la siguiente parte dispositiva: "FALLAMOS: Que debemos desestimar y desestimamos el recurso interpuesto por D. Juan Ignacio , D^a. Araceli , D^a. Valentina Y D^a. Rocío Y D^a. Leticia contra la desestimación presunta por silencio administrativo del recurso de reposición deducido contra la liquidación girada por el AYUNTAMIENTO DE CÁDIZ por el Impuesto sobre el Incremento de Valor de los Terrenos por importe de 6.876.328 pesetas, por ser ajustada a Derecho. Sin costas".

SEGUNDO.- Contra la citada sentencia, la representación procesal de los cinco recurrentes reseñados en el encabezamiento de esta resolución preparó ante el Tribunal a quo el presente recurso de casación que, una vez tenido por preparado, fué interpuesto en plazo ante esta Sala, desarrollándose, después, procesalmente, conforme a las prescripciones legales; y, formalizado por la representación procesal del AYUNTAMIENTO DE CADIZ recurrido su oportuno escrito de oposición al recurso, se señaló, por su turno, para votación y fallo, la audiencia del día 8 de enero de 2002, fecha en la que ha tenido lugar dicha actuación procesal.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO.- La sentencia de instancia, desestimatoria del recurso contencioso administrativo número 1084/1993 interpuesto por los ahora cinco recurrentes contra la resolución del Ayuntamiento de Cádiz de 15 de diciembre de 1993 por la que se había denegado el recurso de reposición deducido contra la liquidación, por importe de 6.876.328 pesetas, del IMIVTNU, girada con motivo de la elevación a escritura pública, otorgada el



23 de abril de 1993, del documento privado de 25 de septiembre de 1970 suscrito entre los ahora recurrentes, como vendedores, y Doña Ángela , como compradora, referido a un inmueble sito en la DIRECCION000 número NUM000 de Cádiz, SE FUNDA, en síntesis, en los siguientes argumentos:

A) El debate se contrae a dilucidar si ha prescrito o no el derecho del Ayuntamiento de Cádiz para determinar la deuda tributaria, lo que dependerá de la fecha de transmisión del inmueble, y, al efecto, por un lado, los vendedores consideran que la fecha del contrato privado de 1970 resulta fehaciente y debe ser, por tanto, el punto de arranque del plazo prescriptivo, en función de una serie de instrumentos probatorios, como son las comunicaciones con la entidad arrendataria (Galerías Preciados S.A.), la manifestación de la compradora del inmueble en sus declaraciones del Impuesto Extraordinario del Patrimonio, IEP, el pago de la Contribución Territorial Urbana, CTU, a través de la cuenta corriente de ésta última, etc.; y, por otro lado, la Corporación no otorga eficacia alguna a la comentada documental privada, al no haber desvirtuado, a su juicio, la documental pública, consistente en la escritura de transmisión y en la titularidad del bien en el Catastro de Cádiz a nombre del causante de los vendedores hasta el año 1993.

B) Según el artículo 1227 del Código Civil, CC, la fecha del documento privado no se contará respecto de tercero sino desde el día en que se hubiese incorporado en un registro público, desde la muerte de cualquiera de los que lo firmaron o desde el día en que se entregare a un funcionario público por razón de su oficio; y, por tanto, el Ayuntamiento es un tercero no obligado a admitir como válida la fecha que conste en el documento privado, y ello porque ninguno de los documentos aportados con la demanda y en el período probatorio, unos por ser meramente privados y otros por ser declaraciones fiscales, determina que la Administración haya tenido constancia de la celebración del negocio jurídico.

De ahí que la fecha de la transmisión del bien inmueble sea, a los efectos de este Impuesto, la de la escritura pública, ya que en esa fecha cierta se produjo la conjunción del título y el modo; de donde se infiere la no existencia de la alegada prescripción, al no haber transcurrido más de cinco años desde la fecha de transmisión.

SEGUNDO.- El presente recurso de casación, promovido al amparo del ordinal 4 del artículo 95.1 de la Ley de esta Jurisdicción, LJCA (según la versión entronizada en la misma por la Ley 10/1992), se basa en los dos siguientes motivos de impugnación:

A) Infracción de los siguientes artículos:

a.- 9.3 y 24.1 de la Constitución, porque la sentencia de instancia, que carece de rigor jurídico y decreta en un solo fundamento y con base en la literalidad del artículo 1227 del CC la no existencia de la prescripción, afecta a los principios de seguridad jurídica y de legalidad.

b.- 1227 del CC, porque la literalidad de dicho precepto sólo debe invocarse cuando no existan otros medios probatorios que acrediten la veracidad de la traditio del inmueble (cosa que aquí acontece a tenor de varios instrumentos de contraste distintos a los indiciarios reseñados en el mencionado artículo 1227).

c.- 110 de la Ley 39/1988, de 28 de diciembre, de Haciendas Locales, porque está probado documentalmente que la transmisión de la propiedad del inmueble tuvo lugar en tiempo muy atrás a los cinco años anteriores a la fecha de elevación a escritura pública del contrato privado de compraventa de 1970 (tanto por medio de las certificaciones de la antigua Galerías Preciados S.A. y del actual Banco Central Hispano, como a través de las declaraciones fiscales del Impuesto sobre el Patrimonio).

Y la sentencia de instancia no descalifica tales instrumentos probatorios, que entrañan la entrega de la casa vendida y constituyen actos integradores de su traditio (al ser reveladores de que los vendedores pusieron a disposición de la compradora la casa vendida en tiempo que determina la prescripción del Impuesto), pues, en efecto, la compradora, desde que adquirió la casa en el año 1970, es la que ha venido cobrando las rentas por el alquiler del inmueble a Galerías Preciados S.A., la que pagó, a través de su entidad bancaria, el Banco Central Hispano, la anterior CTU y el actual Impuesto sobre Bienes Inmuebles, IBI, y la que incluyó, como bien integrante de su patrimonio, la casa comprada, en su IEP -con fechas ciertas de presentación-.

d.- 102 de la Ley General Tributaria, LGT, porque, en contra de lo que se dice en la sentencia recurrida, las declaraciones fiscales presentadas por la compradora desde la creación en 1977 del IEP determinan la constancia del conocimiento por el Ayuntamiento de la propiedad del bien (pues la estanqueidad tributaria no entra en juego, a efectos de la concreción de la fecha de la transmisión, cuando la noticia del acto gravado se le da a un organismo no enclavado en la Administración tributaria de que se trata o cuando se aduzcan otros actos o hechos jurídicos que tengan la significación de entrega de la cosa adquirida).

e.- 64 de la LGT, porque en él se regula el plazo de prescripción de los cinco años del derecho de la Administración para determinar la deuda tributaria mediante la oportuna liquidación.



f.- disposición transitoria Sexta del Texto Refundido de la Ley del Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados aprobado por el Real Decreto Legislativo 3050/1980, de 30 de diciembre, porque dicho precepto no sólo determina como la fecha cierta de un documento privado para gozar de un concreto beneficio fiscal el supuesto previsto en el artículo 1227 del CC, sino "otros medios de prueba apreciados en su conjunto, tales como libros oficiales de contabilidad y abonos bancarios -como los efectuados por la aquí compradora a través del Banco Central Hispano-".

g.- 2 de la Ley 50/1977, de 14 de noviembre, sobre Medidas Urgentes de Reforma Fiscal, porque en el mismo se establece que el hecho imponible del IEP es la "propiedad de toda clase de bienes ... atribuibles al sujeto pasivo en el momento del devengo".

B) Infracción de la jurisprudencia sobre el artículo 1227 del CC y 102 de la LGT contenida en las sentencias del Tribunal Supremo de 12 de junio de 1986, 25 de enero, 20 de octubre y 14 de noviembre de 1989, 21 de mayo de 1990, 16 de julio de 1993 y 22 de junio de 1995, según las cuales, primero, dicho artículo 1227 sólo es aplicable cuando el hecho de autos únicamente puede tener demostración por el propio documento, lo que no ocurre cuando existen otros medios de prueba que acrediten la realidad de la fecha que en él aparece; segundo, la incorporación o la entrega a funcionarios a efectos de determinar la fehaciencia de la fecha y el comienzo del plazo prescriptivo también se consideran producidas cuando se da noticias del acto gravado incluso a un organismo no incardinado en la Administración Tributaria; y, tercero, toda la doctrina legal en torno al artículo 1227 del CC se basa en la acreditación de la fecha de la transmisión, pero no en la prueba de una fecha que determine el conocimiento por la Administración liquidadora del Impuesto de la celebración del negocio jurídico.

TERCERO.- Procede estimar el presente recurso casación y llegar, en consecuencia, a la conclusión de que, frente al criterio del Ayuntamiento de Cádiz de que la transmisión onerosa del inmueble y, con ella, el devengo del IMIVTNU tuvo lugar cuando se formalizó, con fecha 23 de abril de 1993, la compraventa de aquél, debe prevalecer la tesis, patrocinada por los recurrentes, de que, como consecuencia del documento privado de compraventa de 25 de septiembre de 1970, en su condición de mero "título" traslativo -elevado, después, a público, mediante la escritura antes mencionada-, se materializó la transmisión y la adquisición del dominio a través de actos notorios o de presunto reconocimiento implícito de tal efecto que, en su calidad complementaria de "modo", fueron realizados por los vendedores y, especialmente, por la compradora a partir del año 1970.

Y, en consecuencia, ha de llegarse, también, a la conclusión de que, transcurridos más de cinco años desde la plasmación de tales hechos o actos determinantes de la constancia de la "traditio" o del "modo" adquisitivo del dominio del inmueble de autos, sin interrupción alguna del citado lapso temporal, ha "prescrito" el derecho del Ayuntamiento a girar la deuda tributaria objeto de controversia (y procede declarar la anulación de la liquidación).

CUARTO.- Al efecto, siguiendo la tesis sentada, entre otras más, en las sentencias de esta Sección y Sala de 8 de junio de 1996 y 16 de octubre de 2001, debemos dejar sentado, en torno al problema de la eficacia frente a terceros (incluyendo, obviamente, al Ayuntamiento exaccionante) de la fecha del documento o "título" privado de 25 de septiembre de 1970 en que se plasma el negocio traslativo (siempre que, incidiendo, ahora, principalmente, en la importancia, cuasi-exclusiva, de dicho título, se deje en un segundo plano discursivo, para examinarlo después, el elemento aditivo de la "traditio" complementaria - determinante de la evidencia o de la apariencia implícita de la adquisición, por la compradora, de la posesión del terreno y, con ella, de su propiedad -y del devengo del IMIVTNU-), el siguiente cuerpo de doctrina jurisprudencial:

A) En la Ley de Régimen Local de 1955, artículos 514 y 515, se indica que "toda transmisión del dominio de los terrenos sujetos al arbitrio, realizada durante la vigencia de éste, producirá el término del período de imposición, y nacerá, en la misma fecha, la obligación de contribuir", con la modulación de que "a efectos de la exacción, se equiparán a las transmisiones de dominio, a), la de posesión en concepto de dueño".

Esta coincidencia del cierre del período impositivo y/o devengo con el momento de la transmisión del dominio o de la posesión en concepto de dueño aparece perfilada, a los fines tributarios, en el artículo 107.1 del Reglamento de Haciendas Locales de 1952, que establece que "para cerrar el período de imposición, no se considerarán con valor legal las fechas de celebración de los contratos y demás actos inter vivos originadores de cambio de dominio de los inmuebles que se consignen en documento privado, cuya aceptación será potestativa, y, si la Administración no las admitiera, se entenderá cerrado el período en aquéllas en que aparezcan inscritos en el Registro de la Propiedad a favor de sus nuevos propietarios".

Este último precepto, complemento de los dos anteriores, parece que presente una cierta contradicción con el artículo 1227 del Código Civil, que tiene declarado, con carácter general, que "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, o 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 la consecuyente dialéctica planteada, la Sala Tercera del Tribunal Supremo, en un primer momento, en sentencias, entre otras, de 16 de diciembre de 1968, 12 de febrero de 1979, 28 de octubre de 1982 y 13 de febrero de 1989, se decantó por la prevalencia del artículo 107.1 del Reglamento, reputándolo como precepto habilitante para desconocer la eficacia de los documentos privados en que se constatasen negocios jurídicos de compraventa sujetos al presente Impuesto, aunque concurriese alguno de los supuestos del artículo 1227 del Código Civil, entendiendo, por tanto, que sólo la elevación a escritura pública de tales documentos privados hacía surgir la transmisión y devengo del Impuesto; sin embargo, dicha tesis, basada no sólo en que el artículo 107.1 es un reglamento especial que prevalece sobre la ley general que constituye el Código Civil sino también en que tiene una finalidad distinta de la del artículo 1227, cual es la de impedir directamente el fraude fiscal, ha sido sustituida, sobre todo a partir de la sentencia de revisión de la Sección Primera de esta Sala de 27 de junio de 1991, por el criterio, no de contraposición, sino de coordinación de ambos preceptos, pues, con abstracción de que, en tal confrontación, prevalecería siempre el artículo 1227, por su superior jerarquía respecto del 107.1, ya que, por tanto, frente al rango no puede sobreponerse el principio de la especialidad, lo más adecuado al ordenamiento jurídico, apreciado en su conjunto, es acudir al artículo 107.1 del Reglamento de 1952 (cuando estaba vigente) únicamente en los casos en que no puede aplicarse el artículo 1227 del Código Civil por no haberse producido ninguno de los tres supuesto en él contemplados.

Después de la vigencia definitiva, el 1 de enero de 1979, del Real Decreto 3250/1976, de 30 de diciembre (en cuya Tabla de preceptos derogados aparece el Reglamento de Haciendas Locales de 1952, con la nota de "vigente en su parte no derogada en cuanto no se oponga a las presentes normas"), y a tenor, también, de lo establecido en la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local, y, sobre todo, en el Real Decreto Legislativo 781/1986, de 18 de abril (que deroga, ya, la Ley del Régimen Local de 1955) y en la Ley 39/1988, de 28 de diciembre, el sistema se plasma en los artículos 95.1.a) y 97.3, 358.1.a) y 360.3 y 110, respectivamente, del Real Decreto 3250/76, del Real Decreto Legislativo 781/86 y de la Ley 39/1988, en el sentido de que "el Impuesto se devenga, cuando se transmita la propiedad del terreno, en la fecha de la transmisión" y de que "a la declaración -que han de presentar los contribuyentes o sus sustitutos ante la Administración gestora- se acompañará el documento debidamente autenticado en que consten los actos o contratos que originen la imposición". Con carácter complementario, la Ordenanza-Tipo del Impuesto, publicada, en su día, por Orden de 20 de diciembre de 1978, establecía, en su artículo 19, que "se devenga el Impuesto y nace la obligación en la fecha en que se transmita la propiedad del terreno", "tomándose como fecha de la transmisión, a), en los actos o contratos inter vivos, la del otorgamiento del documento público, y, cuando se trate de documentos privados, la de incorporación o inscripción de éste en un Registro Público o la de su entrega a un funcionario público por razón de su oficio", y, en su artículo 24, que "a la declaración que hay que presentar ante la Administración, se acompañarán inexcusablemente el documento debidamente autenticado en que consten los actos o contratos que originan la imposición y cualesquiera otros justificantes, en su caso, de las exenciones o bonificaciones que el sujeto pasivo reclame como beneficiario".

A partir de las normas citadas, se ha producido, pues, amén de una implícita y lógica derogación del artículo 107.1 del Reglamento de 1952, una simbiosis de los preceptos tributarios precedentes con los requisitos fijados, para el caso de que el negocio jurídico se haya plasmado en documento privado, en el artículo 1227 del Código Civil, asumiendo, así, el nuevo criterio sentado en la última jurisprudencia antes comentada.

Aunque en la Ley de 1955, en el Reglamento de 1952, en el Real Decreto 3250/76, en el Real Decreto Legislativo 781/86 y en la Ley 39/1988 no hay ningún precepto expreso en el que, como ocurría, por ejemplo, en el artículo 10.b de la Ordenanza Fiscal de este Impuesto del Ayuntamiento de Barcelona de 13 de noviembre de 1967, se especifique que "no tendrán valor ni producirán efecto fiscal los pactos, los convenios o los contratos verbales, ni tampoco los consignados en documentos privados, a excepción de lo dispuesto para éstos últimos en el artículo 1227 del Código Civil, y la facultad discrecional que sobre su admisión establece el artículo 107.1 del Reglamento de Haciendas Locales", parece que debe inferirse de todo el conjunto normativo hasta ahora examinado (dentro de la ya analizada inviabilidad actual del citado artículo 107.1) que, a pesar de la libertad de forma, salvo contadas excepciones, de la voluntad negociadora de los interesados (artículos 1254, 1258, 1278, 1279 y 1280 del Código Civil), los contratos traslativos inmobiliarios, como es el de compraventa, deben materializarse, al menos, a efectos de la virtualidad de la liquidación del Impuesto sobre el Incremento del Valor de los Terrenos, en documento privado. Así se deduce de una apreciación conjunta de la doctrina legal sentada, entre otras, en las sentencias de esta Sala de 7 de marzo de 1973, 20 de marzo de 1981, 24 de febrero y 22 y 28 de octubre de 1982, 26 de julio de 1983, 18 de junio y 9 de julio de 1985, 17 de julio de 1987, 20 de mayo de 1988, 6 y 13 de febrero de 1989, 21 y 26 de diciembre de 1990, 17 y 27 de junio y 3 de diciembre de 1991 y 2 de febrero de 1996.



Pero, como, a mayor abundamiento, según ya se ha apuntado, para que el contrato de compraventa inmobiliaria, de naturaleza consensual, genere, en el devenir de su plena consumación, la transmisión de la propiedad de lo vendido (y, con ella, el devengo del Impuesto aquí controvertido), se requiere 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), concorra 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.

Y en este marco interpretativo (donde al problema de la virtualidad frente a terceros de la fecha de los documentos o títulos privados se añade, modulándolo, el tema de la eficacia, erga omnes, de la apariencia de la transmisión complementaria de la posesión de lo comprado), las partes recurrentes, con base en el criterio sentado en las sentencias de la Sala Tercera del Tribunal Supremo de 2 de julio de 1987, 21 de diciembre de 1990, 3 de diciembre de 1991, 8 de junio de 1996 y 16 de octubre de 2001, aducen que, coincidiendo el devengo, en el Impuesto de autos, con el día de la transmisión de los terrenos adquiridos, el nacimiento de la obligación tributaria cuestionada se produce, por tanto, en el momento en que dicha transmisión, si es aparente y con fuerza frente a todos, haya tenido lugar (y no, si son posteriores en el tiempo, cuando se produzcan los supuestos previstos, en relación con la fecha del título, en los artículos 1227 del Código Civil y, en su caso, 107 del Reglamento de Haciendas Locales de 1952).

En el presente supuesto, aun cuando no está constatado que el comprador entrase en la posesión de la parcela o solar al tiempo de suscribirse el documento privado de 25 de septiembre de 1970, sí está acreditado, sin embargo, directa e indirectamente, que la transmisión de la parcela y, con ella, el devengo del Impuesto, había tenido lugar, realmente, no cuando se formalizó la escritura pública de 23 de abril de 1993, sino cuando la adquirente realizó, a partir, al menos, del mismo año 1970, actos propios reveladores, ya, de su cualidad de dueño del suelo y determinantes, con plena evidencia erga omnes, de la consumación de la traditio de la parcela adquirida.

B) En el caso presente, la conjunción del título y el modo (y el devengo del Impuesto) se produjo, pues, en el momento en que la compradora (según las cartas de Galerías Preciados S.A., arrendataria del inmueble, expresando que renuncia al retracto arrendaticio y que paga la renta a la propietaria, Doña Ángela, desde el año 1971, siguiente el de la suscripción del contrato privado; los abonos bancarios efectuados por la citada adquirente, con cargo a su cuenta corriente 3123-2 del Banco Central Hispano, Oficina principal de Cádiz, de la Contribución Territorial Urbana de la finca desde el año 1978 y después, desde su instauración, del Impuesto sobre Bienes Inmuebles; las trece fotocopias, compulsadas notarialmente, de las declaraciones del Impuesto Extraordinario sobre el Patrimonio, realizadas, desde la implantación del citado Impuesto -o al menos, desde la primera de las indicadas declaraciones que se advierte en 1987-, por la auténtica dueña de la casa, cuando ya la misma estaba integrada en su patrimonio; y otros elementos de juicio confirmantes o complementarios) procedió, como se ha dejado expuesto, ya desde el año 1971, a la práctica de actos propios de su condición de propietaria.

Actos, todos, que sólo gozan de virtualidad si se parte del hecho, válido para los propios interesados y para el mismo Ayuntamiento (beneficiario de alguno de los tributos locales comentados), de que el inmueble comprado el 25 de septiembre de 1970 había accedido, ya, al patrimonio dominical de la compradora, al menos, en el año 1971.

Como tales actos de realizaron a la vista, ciencia y paciencia de todo el mundo, incluida la propia Corporación (en cuyas arcas municipales habían ingresado las cuotas de la Contribución Territorial Urbana y del Impuesto sobre Bienes Inmuebles), es obvio que la transmisión (y, con ella, el nacimiento de la obligación del sujeto pasivo de presentar la declaración o autoliquidación del Impuesto sobre el Incremento del Valor de los Terrenos y la posibilidad del Ayuntamiento de requerir a los interesados el cumplimiento de tal formalidad) tuvo lugar en el año 1971 o, como más tarde, en el año 1978.

Resulta, pues, de plena aplicación al supuesto debatido, la doctrina de esta Sala determinante, por un lado, de que la conjunción del título y el modo en las transmisiones onerosas inmobiliarias o, incluso, los efectos de alguno de los hechos indicados en el artículo 1227 del CC se entienden también producidos cuando las noticias del acto gravado acceden ante un organismo no incardinado en la propia Administración Tributaria (pues lo esencial es que se acredite la fecha de la transmisión y no la fecha en que tuvo conocimiento de la celebración del negocio jurídico y del hecho imponible del Impuesto la Corporación liquidadora del mismo), y, por otro lado, de que la ineficacia -inicial- frente a terceros del documento privado resulta inoperante cuando el Ayuntamiento, indirectamente o a través de actos propios, admite, implícitamente, la realidad de la transmisión dominical



(por lo que el Ayuntamiento no puede, después, desconocer la existencia de tal transmisión, reconocida a través de sus actuaciones o de sus actitudes de hecho y de derecho, que le vedan, ahora, ir contra sus propias decisiones).

Cabría pensar, en principio, que los hechos expuestos conforman una simple cuestión de prueba no susceptible de tener acceso al debate casacional (habida cuenta que, en esencia, lo discutido es si, en un determinado momento, se produjo o no la entrega o traditio de un inmueble y, con ello, su propiedad -con el consiguiente devengo del Impuesto sobre el Incremento del Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana- a la persona adquirente o compradora), pero no puede descartarse, en este caso, que la controversia alcanza, precisamente, a la naturaleza del acto jurídico plasmado en el contrato privado de 25 de septiembre de 1970 y complementado por las actuaciones realizadas en los siguientes años 1971, 1978 y 1987, lo cual tiene un evidente carácter y trascendencia jurídicos que habilitan el contraste y análisis propio de un recurso de casación.

En consecuencia, si el Ayuntamiento, con sus propios actos o actitudes, ha aceptado, realmente, la transmisión de la finca operada en 1970 y/o en los citados años 1971, 1978 y 1987, a partir de la virtualidad del documento privado de 25 de septiembre de 1970, el momento en que debe estimarse producida la transmisión del terreno debe ser cualquiera de las citadas fechas anuales complementarias y no la fecha de la escritura pública de 23 de abril de 1993 (mera formalización, como se infiere de su contexto, no desvirtuado por quien tenía la carga probatoria de hacerlo, del contrato privado de 1970), razón por la cual el derecho de la Corporación a girar la liquidación objeto de controversia estaba completamente prescrito, por haber transcurrido más de cinco años, sin interrupción constatada alguna, desde la fecha de la adquisición de la parcela, sea el año 1970, 1971, 1978 ó 1987.

QUINTO.- Procediendo estimar el presente recurso de casación y casar la sentencia impugnada, no ha lugar a hacer expreso pronunciamiento sobre las costas causadas en la instancia, debiendo cada parte satisfacer las suyas en este recurso casacional.

Por lo expuesto, en nombre de Su Majestad el Rey y por la potestad que nos confiere el pueblo español,

FALLAMOS

Que, estimando, como estimamos, el presente recurso de casación interpuesto por la representación procesal de Don Juan Ignacio , Doña Araceli , Doña Valentina y Doña Rocío y Doña Leticia contra la sentencia dictada, con fecha 13 de mayo de 1996, en el recurso contencioso administrativo número 1084/1993, por la Sección Primera de la Sala de dicho orden jurisdiccional en Sevilla del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía, debemos casarla y la casamos, y, en consecuencia, con estimación del citado recurso contencioso administrativo, declaramos que ha "prescrito" el derecho del AYUNTAMIENTO DE CADIZ a girar la liquidación del Impuesto sobre el Incremento del Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana objeto de controversia, que declaramos, asimismo, nula y sin eficacia alguna.

No ha lugar a hacer expreso pronunciamiento sobre las costas causadas en la instancia, debiendo cada parte satisfacer las suyas en este recurso casacional.

Así por esta nuestra sentencia, que se publicará en su caso en el Boletín Oficial del Estado, y, definitivamente juzgando, , lo pronunciamos, mandamos y firmamos . PUBLICACIÓN.- Leída y publicada ha sido la anterior sentencia por el Excmo. Sr. Magistrado Ponente de la misma, D. Jaime Rouanet Moscardó, hallándose celebrando audiencia pública, ante mí, el Secretario. Certifico.