



SÍNDIC DE GREUGES DE LA COMUNITAT VALENCIANA REGISTRE GENERAL
<b>16/05/2017</b>
EIXIDA NÚM. <b>12026</b>

Ayuntamiento de Paterna  
Sr. Alcalde-Presidente  
Pl. Enginyer Castell, 1  
Paterna - 46980 (València)

=====  
Ref. queja núm. 1702648  
=====

**(Asunto: Denegación exención plusvalía. Dación en pago vivienda)**

Sr. Alcalde-Presidente:

Acusamos recibo de su último escrito por el que nos informa en relación a la queja de referencia formulada por (...).

La autora de la queja, en su escrito inicial de queja, sustancialmente, manifestaba los siguientes hechos y consideraciones:

- *Que "hace un año el banco me quitó mi piso que yo tenía en Paterna e hicimos una dación en pago".*
- *Que "en diciembre recibo (...) una carta del Ayuntamiento diciendo que tengo que pagar el impuesto por haber vendido, cuando yo no he vendido ni he cobrado nada por mi piso, todo lo contrario".*
- *Que "fui (...) al Ayuntamiento de Paterna e hice una instancia, alegando que según la escritura que yo tengo estoy exenta de dicho impuesto, les adjunté una copia de la escritura y les marqué donde pone que por el artículo de la Ley yo estoy exenta de dicho impuesto".*
- *Que "al mes me contestaron desestimando dicha petición".*

Admitida a trámite la queja, solicitamos informe al Ayuntamiento de Paterna, quien nos comunicó, entre otras cuestiones, lo siguiente:

*<< A través de la plataforma ANCERT y a los efectos del Impuesto sobre el Incremento de Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana, por el notario (...) se comunicó a este Ayuntamiento la transmisión del inmueble sito en (...),. Formalizada en escritura de compra-venta de 21/3/2016 (...).*

La autenticidad de este documento electrónico puede ser comprobada en <a href="https://seu.elsindic.com">https://seu.elsindic.com</a>		
<b>Código de validación:</b> *****	<b>Fecha de registro:</b> 16/05/2017	<b>Página:</b> 1
C/. Pascual Blasco, 1 03001 ALACANT Tels. 900 21 09 70 / 965 93 75 00 Fax 965 93 75 54 www.elsindic.com Correo electrónico: consultas_sindic@gva.es		

*A la vista de la citada escritura, tratándose de una compraventa de inmueble, por Decreto de alcaldía nº 3399 de 4/10/2016 se aprobaron, ente otras las siguientes liquidaciones del IIVTNU (...).*

*El 2/12/2016 (...) interpone recurso de reposición contra la liquidación emitida a su nombre, alegando que, como puede verificarse en la escritura (páginas 11 y 15) le es de aplicación la exención establecida en el artículo 105.1c) del Real decreto Legislativo 2/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales.*

*Por Decreto de alcaldía 4392 de 22/12/2016 se desestimó el recurso de reposición interpuesto, por los motivos que se exponen en el mismo y que, en síntesis, se resumen en que la escritura describe la transmisión del inmueble por compra-venta, por lo que el Ayuntamiento no puede determinar o declara que el negocio jurídico que se formalizó en la escritura era una dación en pago; consecuentemente con ello, al no encontrarse la compraventa en el ámbito de aplicación de las exenciones previstas en el art. 105.1 c), no procede declarar la exención, (...).>>*

Del contenido del informe le dimos traslado a la autora de la queja, para que, si lo consideraba oportuno, presentase escrito de alegaciones, cosa que realizó en el sentido de ratificarse en su escrito de queja.

Llegados a este punto, resolvemos la queja con los datos obrantes en el expediente.

En el Real Decreto-ley 8/2014, de 4 de julio, de aprobación de medidas urgentes para el crecimiento, la competitividad y la eficiencia, en su artículo 123 establece que:

*<< (...) Asimismo, estarán exentas las transmisiones de la vivienda en que concurren los requisitos anteriores, realizadas en ejecuciones hipotecarias judiciales o notariales.*

*No resultará de aplicación esta exención cuando el deudor o garante transmitente o cualquier otro miembro de su unidad familiar disponga de otros bienes o derechos en cuantía suficiente para satisfacer la totalidad de la deuda hipotecaria y evitar la enajenación de la vivienda.*

*A estos efectos, se considerará vivienda habitual aquella en la que haya figurado empadronado el contribuyente de forma ininterrumpida durante, al menos, los dos años anteriores a la transmisión o desde el momento de la adquisición si dicho plazo fuese inferior a los dos años.>>*

En las resoluciones emitidas desde ese consistorio, los motivos de la denegación de la exención del Impuesto sobre el Incremento del Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana (en adelante IIVTNU), se basaban en que “*la escritura describe la transmisión del inmueble por compra-venta, por lo que el Ayuntamiento no puede determinar o declarar que el negocio jurídico que se formalizo en la escritura era una dación en pago*”, en ese sentido, realicemos las siguientes puntualizaciones.

1. En la escritura que menciona el consistorio, en la página 11 y siguientes establece lo siguiente:

- En virtud del escrito presentado por los mismos ante Cajamar Caja Rural, en su condición de acreedora hipotecaria, en el cual solicitaban la transmisión de su vivienda habitual en pago de los préstamos hipotecarios, (...), transmisión que ha sido aceptada por Cajamar Caja Rural con dicha finalidad en beneficio de la parte prestataria y vendedora.
- La parte transmitente manifiesta que es sujeto pasivo del citado impuesto y que la presente transmisión estaría exenta del mismo, al amparo del artículo 105, 1, c) de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales.

En base a lo establecido anteriormente, (...) cumple con el requisito mencionado en el artículo 123 del Real Decreto-Ley 8/2014, de 4 de julio, en el sentido de que, es una transmisión de su vivienda habitual en pago de los préstamos hipotecarios, es decir, realizada en una ejecución hipotecaria.

Por otro lado, quisiéramos comunicarle que la dación en pago realizada por la autora de la queja, fue por necesidad, fruto de la situación económica en la que se encontraba, y al no poder hacer frente a las cuotas hipotecarias se vio inmersa en un procedimiento de ejecución hipotecaria, procedimiento que finalizaría con la adquisición de la vivienda por parte de (...) (sociedad participada por Cajamar Caja Rural)

El artículo 104.1 del Real Decreto Legislativo 2/2004, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales (en adelante LRHL) establece que el hecho imponible del IIVTNU es el incremento de valor que, en un determinado periodo de tiempo, adquiere un terreno de naturaleza urbana. En el mismo precepto se señala que este incremento se pone de manifiesto como consecuencia de la transmisión del bien o la constitución o transmisión de cualquier derecho real de gozo y disfrute, limitativo del dominio, del terreno.

La disposición 106.1.b del mismo texto normativo establece que en transmisiones de carácter oneroso los sujetos pasivos del tributo serán los transmitentes, no obstante, es necesario señalar que con dicha transmisión (...) no experimentó ningún enriquecimiento, únicamente extinguió una deuda. Lo que trae a colación la situación contemplada por el punto 3 del artículo 106 de la LRHL, que establece que en los casos de dación en pago de viviendas habituales hechas en aplicación del Real Decreto Ley 6/2012, de medidas urgentes para la protección de los deudores hipotecarios sin recursos, la entidad que adquiere el inmueble será el sujeto pasivo sustituto del contribuyente, sin posibilidad de repercusión.

En la dación en pago, que un ciudadano se ve abocado a firmar, no le reporta ningún beneficio ni aumenta su capacidad económica, ya que la contraprestación es única y exclusivamente la extinción de una deuda y la pérdida de la vivienda.

En ese sentido se pronuncia la Sentencia del Tribunal Superior de Justicia de Cataluña, número 805/2013 de 18 de Julio, que ha venido a señalar, de forma elocuente, que

*“el impuesto grava, según el artículo 104 de la Ley de Haciendas Locales (LHL), el incremento de valor que experimenten los terrenos y se ponga de*

*manifiesto a consecuencia de la transmisión de la propiedad "...” por tanto, el incremento del valor ... constituye el primer elemento del hecho imponible, de manera que en la hipótesis de que no existiera tal incremento, no se generará el tributo y ello pese al contenido de las reglas objetivas de cálculo del artículo 107 de la LHL, pues al faltar un elemento esencial del hecho imponible, no puede surgir la obligación tributaria”.*

*“En conclusión”...(continúa la Sentencia) , “la ausencia objetiva de incremento de valor dará lugar a la no sujeción al impuesto..., pues la contradicción legal no puede ni debe resolverse a favor del método de cálculo y en detrimento de la realidad económica, pues ello supondría desconocer los principios de equidad justicia y capacidad económica”.*

*“Estas conclusiones,...han de considerarse incuestionables en el momento actual, a la vista de la realidad económica ”...” de ser la ficción jurídica la única interpretación posible del artículo 107 de la LHL este habría de considerarse inconstitucional ”,...” pues la Constitución impide que se graven capacidades económicas ficticias de los ciudadanos”.*

La Sentencia no es un fallo aislado, sino que coincide con otros pronunciamientos en idéntico sentido del propio TSJ de Cataluña de 21 de marzo y del 9 de mayo de 2012, así como de diversos TSJ, entre ellos Canarias, Murcia, Cataluña y Castilla La Mancha, y también de algunos juzgados de lo contencioso-administrativo de Barcelona y del Tribunal Administrativo de Navarra. Además, el Tribunal Supremo declaró en Sentencia de 29 de abril de 1996 que *“Siendo el incremento del valor el objeto del gravamen, conforme a lo establecido en el art. 350 del Real Decreto Legislativo 781/1986, resulta evidente que si dicha “plus-valía” no se produce de manera efectiva y acreditada, ni puede razonablemente presumirse, atendidas las circunstancias objetivas concurrentes en el período de la imposición, no puede hablarse de sujeción al impuesto”.* Este mismo criterio se ratificó por el Tribunal Supremo en sentencia de fecha 22 de septiembre de 2001.

Por último, es necesario que la administración local, tenga muy presente el principio tributario de capacidad económica consagrado en los artículos 31.3 de la Constitución Española y 3 de la Ley 58/2003, General Tributaria. Principio que, de acuerdo con la jurisprudencia del Tribunal Constitucional (STC 193/2004 de 4 de noviembre y STC 46/2000, de 17 de Febrero), vincula no solo al ciudadano sino especialmente a los poderes públicos, impidiéndole establecer tributos cuya materia u objeto imponible no constituya una manifestación de riqueza real o potencial, es decir inexpressiva de capacidad económica (STC 381/2005 de 25 de octubre y STC 193/2004 de 4 de noviembre).

Por cuanto antecede y de conformidad con lo previsto en el Art. 29 de la Ley de la Generalitat Valenciana 11/1988, de 26 de diciembre, reguladora de esta Institución, **RECOMIENDO** al Ayuntamiento de Paterna que:

- Proceda, de oficio, a la exención del Impuesto sobre el Incremento de Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana, en el caso que nos ocupa.

Asimismo, de acuerdo con la normativa citada, le agradeceremos nos remita en el plazo de un mes, el preceptivo informe en el que nos manifieste la aceptación o no de la recomendación que se realiza o, en su caso, las razones que estime para no aceptarla.

Para su conocimiento, le hago saber igualmente, que, a partir de la semana siguiente a la fecha en la que se ha dictado la presente resolución, ésta se insertará en la página Web de la Institución.

Agradeciendo por adelantado el envío del informe solicitado,

Atentamente le saluda,

José Cholbi Diego  
Síndic de Greuges de la Comunitat Valenciana