

JDO. CONTENCIOSO/ADMTVO. N. 1 SALAMANCA

SENTENCIA: 00075/2020

Modelo: N11600
PLAZA COLON S/N
Teléfono: 923 284698 Fax: 923 284699
Correo electrónico: contenciosol.salamanca@justicia.es

Equipo/usuario: EHM

N.I.G: 37274 45 3 2019 0000073
Procedimiento: PO PROCEDIMIENTO ORDINARIO 0000034 /2019 /
Sobre: ADMINISTRACION TRIBUTARIA
De D/Dª:
Abogado: LETRADO DE LA COMUNIDAD
Procurador D./Dª:
Contra D./Dª AYUNTAMIENTO SALAMANCA AYUNTAMIENTO SALAMANCA
Abogado: LETRADO AYUNTAMIENTO

SENTENCIA Nº 75/2020

En Salamanca, a 16 de Abril de 2020

Vistos por mí, D. , Magistrado-Juez del Juzgado de lo Contencioso-Administrativo nº 1 de Salamanca y su Partido Judicial, el recurso contencioso administrativo, Procedimiento Ordinario nº. 34/2019, seguido ante ese Juzgado, contra la Resolución de 5 de Noviembre de 2018 del Ayuntamiento de Salamanca (Organismo Autónomo de Recaudación) por la que se resuelve desestimar el recurso de reposición interpuesto por la Junta de Castilla y León contra las providencias de apremio correspondientes a las liquidaciones identificadas con el nº 1850595954, practicada en concepto de IBI y la nº 1860595963, practicada en concepto de tasa de recogida de basuras de una vivienda de Protección Pública Gestión Pública en régimen de venta.

Consta como parte demandante la representado y asistido por el Letrado de sus servicio jurídicos y como demandado el Ayuntamiento de Salamanca representado y asistido por su letrada Dª

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO.- Por el Letrado de la en la representación indicada presentó demandada contra la Resolución de 5 de Noviembre de 2018 del Ayuntamiento de Salamanca (Organismo Autónomo de Recaudación) por la que se resuelve desestimar el recurso de reposición interpuesto por la contra las providencias de apremio correspondientes a las liquidaciones identificadas con el nº 1850595954, practicada en concepto de IBI y la nº 1860595963, practicada en concepto de tasa de recogida de basuras de una vivienda de Protección Pública Gestión Pública en régimen de venta.

SEGUNDO.- Se acordó la tramitación por las normas del procedimiento ordinario y se acordó requerir a la Administración demandada para que remitiera el expediente administrativo y realizara los emplazamientos oportunos a los interesados.

TERCERO. Fue presentado por la parte actora escrito de demanda en cuyo suplico solicita se dicte sentencia por la que se declare la nulidad de la resolución impugnada, y con expresa condena en costas a la Administración demandada.

CUARTO.- La Administración demandada se opone a la demanda interesando la desestimación del recurso y costas.

QUINTO.- Por Decreto a la vista de las alegaciones de las partes en cuanto a la cuantía del recurso, se fijó la cuantía del recurso en indeterminada y se acordó el recibimiento del pleito a prueba. Fueron propuestas por las partes las pruebas que constan en los autos, practicadas con el resultado que obran las actuaciones.

SEXTO.- Una vez practicado la prueba propuesta y admitida, se formularon conclusiones.

SEPTIMO.- En la sustanciación del procedimiento se han observado los trámites y prescripciones legales, excepto los plazos procesales por el número de recursos que penden en este Juzgado.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO.- La parte demandante interpone recurso contra la Resolución de 5 de Noviembre de 2018 del Ayuntamiento de Salamanca (Organismo Autónomo de Recaudación) por la que se resuelve desestimar el recurso de reposición interpuesto por la contra las providencias de apremio correspondientes a las liquidaciones identificadas con el nº 1850595954, practicada en concepto de IBI y la nº 1860595963,

practicada en concepto de tasa de recogida de basuras de una vivienda de Protección Pública Gestión Pública en régimen de venta.

Alega que con fecha 3 de mayo de 1989 y fecha de efectos de 3 de noviembre de 1988 se otorgó contrato privado de compraventa de la vivienda sita en _____ en Salamanca, perteneciente al Grupo "PIZARRALES", expte 86010/0017, en el que figuraba como partes contratante D. _____, en estado de casado, y la Consejería de Fomento de la Junta de Castilla y León y en su nombre y representación el señor Jefe del Servicio Territorial de fomento. Manteniéndose vigente dicho contrato a día de hoy. El Organismo Autónomo de Gestión Económica y Recaudación expide, a nombre de la Comunidad Autónoma de Castilla y León, la liquidación nº 1850595954 por importe de 981,88 € en concepto de I.B.I. de naturaleza urbana de los años 2015, 2016, 2017 y 2018, así como la liquidación nº 1860595963 por importe de 348,48 € en concepto de tasa por recogida de basuras del periodo comprendido entre el 01/01/2015 y el 31/12/2018 del inmueble sito en _____ en Salamanca con referencia catastral _____.

Alega que la jurisprudencia ha reconocido que la limitación de motivos de oposición a la vía de apremio no puede entenderse en un sentido absolutamente formalista, y la realidad es que a dichas causas deben superponerse aquellos eventos que afecten esencialmente a la propia naturaleza de la obligación tributaria, de suerte que la inexistencia de hecho imponible o la falta de correspondencia subjetiva entre éste y el sujeto pasivo del tributo u otros defectos graves son causa suficiente para declarar la nulidad de la providencia de apremio (Sentencia del tribunal Superior de Justicia de Galicia de 29 de Julio de 1996).

_____ no ostenta respecto de la vivienda, que es objeto de impugnación, la titularidad de los derechos que constituyen el hecho imponible. No es titular ni de un derecho de superficie, ni de un derecho de usufructo, ni de un derecho de propiedad ni de una concesión administrativa. La propiedad de la vivienda fue transmitida a las persona indicada en los antecedentes de hecho como consecuencia de los contratos de compraventa celebrado el 3 de Mayo de 1989 con efectos desde 3 de Noviembre de 1988. Por tanto, el sujeto pasivo del Impuesto sobre Bienes inmuebles, conforme a lo dispuesto en los artículos 61.1 y 63.1 de la ley Reguladora de las Haciendas Locales, es la persona que aparece como comprador en el contrato de compraventa. _____ como consecuencia de la venta adquiere el derecho de propiedad sobre la vivienda.

Respecto a la tasa de recogida de basuras, la _____ no ocupa ni utiliza la vivienda en la que se presta el servicio expresado a título de propietario, usufructuario, habitacionista, arrendatario ni precario. En los términos que exponemos a continuación la propiedad de esta vivienda fue transmitida como consecuencia del contrato de compraventa celebrado el 3 de

Mayo de 1989 con efectos desde el 3 de Noviembre de 1988, por lo que el sujeto pasivo de la tasa es el propietario adquirente.

No estamos ante un contrato de acceso diferido de la propiedad, como intenta hacer valer la parte demandada, sino que nos encontramos ante un contrato de compraventa consumado que produce todos sus efectos desde la fecha de ocupación de las viviendas y que, por tanto, transmite la propiedad de las mismas a los adjudicatarios.

Por ello solicita que se dicte sentencia por la que se declare la nulidad de la resolución impugnada, y con expresa condena en costas a la Administración demandada.

La parte demandada se opone a la demanda y alega que a la vista de la cuestión planteada por el recurrente en relación con la condición de sujeto pasivo es por lo que esta Administración, sin perjuicio de que procediera la desestimación del recurso interpuesto contra la vía de apremio, al pretender impugnar liquidaciones que quedaron firmes y consentidas por no haber sido objeto de impugnación en plazo, procede en vía administrativa a examinar las alegaciones realizadas por la . en relación con su condición de sujeto pasivo, y lo que hace esta Administración es confirmar tal condición de sujeto pasivo de la recurrente, por lo que no concurre un motivo de nulidad de pleno derecho, no están afectadas las liquidaciones de nulidad de pleno derecho, siendo esos los únicos motivos que permitirían reabrir la impugnación una vez iniciada la vía de apremio, de tal forma que en este caso procede desestimar la impugnación de la vía de apremio.

Alega que nos encontramos ante un contrato de compraventa con precio aplazado, contratos éstos en los que hay una reserva de dominio por parte del vendedor, siendo ésta la circunstancia determinante para que ostente la condición de sujeto pasivo de ambos tributos la .

en su condición de titular dominical, titular registral del inmueble, encontrándose el inmueble, tal y como reconoce la recurrente, pendiente de amortización. Nos encontramos por tanto ante un contrato de acceso diferido a la propiedad de la vivienda, en el que la fecha de adquisición de la misma no es cuando se adjudica la mera posesión, cuando se formaliza el contrato privado de compraventa del inmueble, sino cuando se otorga escritura pública de compraventa, en el momento en el que se ha procedido por el comprador al pago total del precio convenido. El encontramos ante un supuesto de contrato de acceso diferido a la propiedad del inmueble es la circunstancia fundamental para que no pueda prosperar la pretensión de la recurrente, y sí la postura mantenida por esta Administración de no entender producida la adquisición de la vivienda hasta que se efectúe el abono total de la amortización y se otorgue la correspondiente escritura pública de compraventa. El contrato privado tiene efecto entre las partes en cuanto otorga la posesión de la vivienda, pero no debe confundirse posesión con propiedad, la posesión es inmediata cuando se ocupa la vivienda, pero la propiedad en este caso es diferida, se difiere en el tiempo hasta que se produce el pago total.

Por lo que se refiere a la tasa por recogida de basuras, también corresponde a la . la obligación de pago

de la tasa en su condición de sustituto del contribuyente, tal y como se recoge en la Resolución impugnada, al ostentar la titularidad de los inmuebles. De acuerdo con lo establecido en el artículo 3.2 de la Ordenanza Fiscal número 13, reguladora de la tasa por recogida de basuras, tendrán la consideración de sujeto pasivo sustituto del contribuyente el propietario de las viviendas o locales, que podrá repercutir en su caso, las cuotas satisfechas sobre los usuarios de aquéllas, beneficiarios del servicio. En este caso, la recurrente, la , como titular del inmueble, ostenta la condición de sustituto del contribuyente, y por tanto le corresponde la obligación de pago de la tasa por recogida de basuras que grava dicho inmueble.

Pues bien, nos encontramos con que, transcurridos más de 25 años desde la fecha de firma del contrato privado de compraventa del inmueble, 3 de mayo de 1989, no se procedió por el adjudicatario en el plazo establecido, antes del 3 de mayo de 2014, al pago del total del precio establecido, habiendo fallecido además el comprador en el año 2016. Como decimos el año 2014 era la fecha en la que el adjudicatario de la vivienda tenía que haber hecho efectivo el pago de la última cuota del precio de la compraventa, y según afirma la el contrato se encuentra pendiente de amortización.

SEGUNDO.- Examinadas las pretensiones de las partes, se recurre la Resolución de 5 de Noviembre de 2018 del Ayuntamiento de Salamanca (Organismo Autónomo de Recaudación) por la que se resuelve desestimar el recurso de reposición interpuesto por la contra las providencias de apremio correspondientes a las liquidaciones identificadas con el nº 1850595954, practicada en concepto de IBI y la nº 1860595963, practicada en concepto de tasa de recogida de basuras de una vivienda de Protección Pública Gestión Pública en régimen de venta.

En el presente caso, la resolución primera recurrida son las providencias de apremio practicadas en concepto de IBI y en concepto de Tasa de recogida de basura.

En la resolución que resuelve el recurso de reposición el Ayuntamiento viene a indicar que la oposición a la vía de apremio sólo es posible por alguno de los motivos que con carácter tasado se recogen en el artículo 167.3 de la LGT, sin que a través del recuro contra una providencia de apremio se pueda impugnar la liquidación de que trae causa. Pero también sigue indicando que la jurisprudencia ha reconocido que la limitación de motivos de oposición a la vía de apremio no puede entenderse en un sentido absolutamente formalista, y la realidad es que, a dichas causas deben superponerse aquellos eventos que afecten esencialmente a la propia naturaleza de la obligación tributaria, de suerte que la inexistencia de hecho imponible o la falta de correspondencia subjetiva entre éste y el sujeto pasivo del tributo u otros defectos graves son causa suficiente para declarar la nulidad de la providencia de apremio (Sentencia del Tribunal Superior de Justicia de Galicia de 29 de julio de 1 .996).

Por tanto, la inexistencia de hecho imponible o la falta de correspondencia subjetiva entre éste y el sujeto pasivo del tributo u otros defectos graves serían causa suficiente para declarar la nulidad de la providencia de apremio.

Procede examinar sin concurre algunos de estos supuestos.

alega que no ostenta respecto de la vivienda, que es objeto de impugnación, la titularidad de los derechos que constituyen el hecho imponible. No es titular ni de un derecho de superficie, ni de un derecho de usufructo, ni de un derecho de propiedad ni de una concesión administrativa. La propiedad de la vivienda fue transmitida.

Sin embargo el Ayuntamiento entiende que la transmisión al comprador no ha tenido lugar hasta que el comprador haga efectivo los pagos establecidos en el contrato.

A este respecto procede citar la reciente sentencia del TSJ de CyL de 25 de febrero de 2020, sentencia nº 255/2020, rec 528/209, que en un caso parecido, que fue tramitado ante el Juzgado nº 2 de esta Capital y estimó el recurso de apelación que fue formulado por la , anulando las liquidaciones giradas en concepto de IBI y Tasa de recogida de basuras.

En esta sentencia se indica:

" Fundamento de Derecho Segundo:Al entender de la Sala, la sentencia incurre en el error de calificación que la Administración autonómica denuncia en apelación, bastando para ello con tener en cuenta la propia literalidad de la estipulación que acabamos de reproducir, la cual indudablemente erige al fata de pago del precio aplazado en condición resolutoria del contrato es decir, resolutoria de los efectos obligacionales que ya se han venido produciendo, y no en condición suspensiva...de tales efectos obligacionales ni, desde luego, suspensiva del efecto traslativo de dominio secuyente a la teoría del título y el modo que rige en nuestro ordenamiento jurídico, debiendo significarse al respecto lo siguiente:

a) Los contratos litigiosos se denominan "Contrato de Compraventa de vivienda", todas ella calificadas como de Viviendas de Protección Oficial, que se describen, así como su precio, fijándose como forma de pago una aportación inicial del 5% y el 95% restante mediante un préstamo a satisfacer en iguales cuotas mensuales durante 25 años. La vivienda identificada se vende al comprador "como cuerpo cierto", el cual la compra.

b) La estipulación II se refiere expresamente a la "Eficacia de este contrato" y, en lo que aquí interesa, contiene las siguientes previsiones:

* 1) La eficacia de este contrato queda expresamente sometida a la condición suspensiva de ocupar la vivienda adjudicada en el plazo de un mes a contar desde la entrega de llaves, salvo se trate de emigrante, en cuyo caso el plazo será de doce meses. Durante dicho plazo, y en cualquier caso, hasta que no se produzca la efectiva ocupación de la vivienda, la Administración retendrá la posesión civil de al misma y podrá hacer uso, además , de las medidas que se prevén en la Legislación de Viviendas de Protección Oficial, de la prerrogativa que el artículo 8 de la Ley de Patrimonio del Estado expresamente reconoce.

*3) El IPV reconocerá el cumplimiento de la condición suspensiva anteriormente indicada, haciéndolo constar mediante la oportuna diligencia al final del contrato... En los casos en que se considere incumplida la condición suspensiva -esto es, la efectiva ocupación del piso- el IPV procederá a transmitir la vivienda a otra persona.

c) La estipulación IV, sobre " FORMA DE PAGO" señala, como ya vimos, que La falta de pago de cualquiera de las mensualidades señaladas se estipula expresamente como condición resolutoria del contrato.

d) En la estipulación V, sobre forma y domicilio de pago, se dice que " Este contrato surtirá efectos desde la fecha que expresamente se señalará en la estipulación final, en caso de que cumplierse la condición de ocupación", no discutiéndose que los compradores ocuparon efectivamente sus viviendas, y que así se hizo constar en las respectivas diligencias al final de los contratos.

e) La estipulación VI refiere que " el comprador se obliga a constituirse con el resto de adjudicatarios de viviendas y locales del edificio en la comunidad de propietarios (sic) que asumirá las funciones de administración del mismo..."

f) En la estipulación VIII se establece que " el comprador no podrá enajenar la vivienda hasta haber hecho efectiva la totalidad de las cantidades aplazadas y, en todo caso, hasta transcurridos cinco años desde la fecha de la compraventa, de conformidad con lo dispuesto en la vigente legislación de Viviendas de Protección Oficial"; se añade que sin perjuicio de las acciones que correspondan por incumplimiento de al anterior prohibición de disponer, se establece expresamente a favor del IPV los derechos de tanteo durante cinco años, a ejercitar en el plazo de sesenta días naturales a contar desde que se notifique al IPV en forma fehaciente la decisión de vender o ceder solutoriamente la vivienda, y de retracto en igual plazo de cinco años con arreglo a los artículos 1507 y siguientes del CC.

g) La estipulación IX establece que " Sin perjuicio del consentimiento o conocimiento que corresponde a la Comunidad de propietarios, de acuerdo con la Ley de Propiedad Horizontal y los Estatutos, en su caso el comprador no podrá realizar en la vivienda obra alguna sin la autorización del IPV. En caso de resolución del contrato de compraventa el IPV podrá optar entre las obras autorizadas queden a beneficio de la finca, sin indemnización alguna, o que el comprador, a su costa, reponga la vivienda a las mismas condiciones en la que la recibió".

Y h) En la estipulación XI, sobre "Escritura Publica", se dice que ...una vez practicada la división material del Grupo de que forma parte, y la horizontal de los inmuebles en su caso, se formalizará escritura pública de compraventa a favor del comprador. En garantía del precio aplazado se constituirá hipoteca sobre la vivienda vendida. Serán a cargo del comprador los gastos derivados del otorgamiento, de la primer acopia de al escritura de compraventa y de su inscripción en el Registro de la Propiedad. También será de su cuenta del comprador el pago del arbitrio de plusvalía, si lo hubiere".

Así las cosas y habida cuenta que el OAGER considera a la Administración de la Comunidad de Castilla y León sujeto pasivo del IBI y de la Tasa de basuras exclusivamente en base a su condición de propietario actual y registral de las viviendas, el recuso ha de correr suerte estimatoria, con la consiguiente anulación de las liquidaciones impugnadas , y es que:

a) Como es sabido, el artículo 609 del Código Civil (La propiedad y los demás derechos sobre los bienes se adquieren y transmiten por la ley, por donación, por sucesión testada e intestada, y por circunstancias de ciertos contratos mediante la tradición) , y el artículo 1095 (El acreedor tiene derecho a los frutos de las cosa desde que nace la obligación de entregarla. Sin embargo, no adquirirá derecho real sobre ella hasta que le haya sido entregada), acogen lo que en nuestro ordenamiento jurídico se ha venido en denominar teoría del título y el modo, en cuya virtud los derechos reales - como el de dominio- se transmiten y adquieren como consecuencia de determinados contratos -vgr compraventa-, que sirve de

causa (título), junto con la entrega de la cosa (modo o traditio). Y en cuanto a la entrega de la cosa vendida el artículo 1462 del CC señal que : " Se entenderá entrega la cosa vendida cuando se ponga en poder y posesión del comprador. Cuando se haga la venta mediante escritura pública, el otorgamiento de ésta equivaldrá a la entrega de la cosa objeto del contrato, si de la misma escritura no resultare o se dedujere claramente lo contrario".

En le preste caso, y como consecuencia de la única condición suspensiva pactada vinculada a la efectiva ocupación de la vivienda por el adquirente, la entrega de llaves -caso genuino de la denominada traditio simbólica- no suponía la entrega de su posesión civil -que la Administración retenía hasta su cumplimiento-, pero una vez cumplida dicha condición -lo que no se cuestiona-, el contrato junto con la entrega de la vivienda efectivamente ocupada por el comprador desplegó sus efectos traslativos dominicales con arreglo a los preceptos indicados.

De hecho, el contrato contiene varias referencias -vgr obligación de los adquirentes de constituir la comunidad de propietarios- a dicha condición.

b) Se comparte con la sentencia de instancia que desde la perspectiva civil el pacto con reserva de domino tiene la naturaleza jurídica o funciona a modo de condición suspensiva de forma que, aunque se entregue al coas vendida al comprador, sólo cuando se paga pro completo el precio estipulado se transmite definitiva y automáticamente el derecho del propiedad al adquirente, actuando el pacto como garantía de cobro del precio que se aplaza.

Incluso esta misma calificación del pacto de reserva de domino como condición suspensiva parece deducirse , pro ejemplo, del artículo 75, sobre devengo del impuesto de la Ley 37/1992 de 28 de diciembre del Impuestos sobre el Valor Añadido.....

Ahora bien , con independencia de que la cuestión del derecho real de domino es irrelevante a los efectos del IVA pues lo decisivo en cuanto al devengo del impuesto es el concepto de transmisión del poder de disposición del bien con las facultades atribuidas a su propietario, aunque no se haya transmisión de la propiedad jurídica del bien, por todas STS de 7 de noviembre de 2017, recurso 1709/16, sin embargo no es la condición suspensiva la naturaleza jurídica que la doctrina atribuye al pacto con reserva de domino desde la perspectiva del derecho tributario, sino mas bien la de condición resolutoria. Así, la STS de 14 de septiembre de 2015, rec 852/14, recuerda que "en la sentencia de 14 de julio de 2010 Cas 4003/2004, declaramos lo siguiente: " 4. Al discurrir sobre la naturaleza jurídica del contrato de compraventa con pacto de reserva de dominio la sentencia recurrida reproduce la doctrina jurisprudencial expuesta en la sentencia de la Sala de lo Civil de este Tribunal Supremo de 10 de febrero de 1998, que lo configura como una compraventa sometida a condición suspensiva que se proyecta en fase de consumación del negocio, pues éste ha de reputarse debidamente perfeccionado, desplegando los efectos traslativos "ipso iure" cuando se verifica el completo pago, por producirse entonces la transferencia definitiva de los enajenado, con lo que el derecho expectante del comprador se consolida por el hecho de cumplir la obligación que le incumbía de abonar el precio.

A juicio de la sentencia recurrida, esa naturaliza jurídica de la compraventa con reserva de domino, configurada como una compraventa sometida a condición suspensiva, debe proyectarse al plano tributario. NO podemos compartir tal opinión. En el análisis de las soluciones doctrinales y legales para las condiciones suspensivas y para los pactos de reserva dominical, la solución a la que llega el legislador fiscal es al de entender que la reserva de dominio equivales a una condición resolutoria. Así lo proclama el artículo 2.3 del Reglamento del Impuesto sobre transmisiones patrimoniales, aprobado por el Real decreto 828/1995 de 29 de mayo, que literalmente dice así: " Cuando en el contrato se establezca la reserva de domino hasta el total pago del precio convenido, se entenderá a efectos de la liquidación y pago del impuesto que la transmisión se realiza con la condición resolutoria del impago del precio en las condiciones convenidas".

El precepto parece permitir un doble tratamiento: a efectos del Impuesto la reserva de dominio tendrá el tratamiento de condición resolutoria; a los demás efectos civiles se considerará que constituye una condición suspensiva”.

En cualquier caso, y al margen de las consideraciones precedentes obiter dicta, lo decisivo a los efectos que aquí nos ocupan es que, en contra de lo afirmado por la sentencia de instancia, no hubo estipulación expresa acerca de que la venta se pactaba con reserva de dominio, pacto que, desde luego, no cabe deducir de la estipulación que a continuación analizamos.

c) Como venimos diciendo, la estipulación VI, sobre “FORAM DE PAGO”, señala que “ La falta de pago de cualquiera de las mensualidades señaladas se estipula expresamente como condición resolutoria del contrato”. Es cierto , pues, que la falta de pago del precio aplazado se pacta como condición , pero como condición resolutoria -no suspensiva- de los efectos obligaciones del contrato, el cual ya ha desplegado – con la traditio- los efectos traslativos del dominio; por lo demás, dicha facultad resolutoria es implícita en las obligaciones recíprocas ex artículo 1124 del Código Civil, por lo que ni siquiera habría sido necesario su pacto expreso, pudiendo escoger el perjudicado entre exigir el cumplimiento de la obligación - en este caso el completo pago del precio insatisfecho-, o su resolución, lo que conllevaría la obligación del comprador de devolver la cosa adquirida sin perjuicio, claro está, de los eventuales derechos de terceros adquirentes, por lo que en contra de lo que afirma el Organismo apelado, la resolución del contrato sólo es una de las opciones de la parte vendedora en caso de impago del precio aplazado.

Pero es que, además, en los supuestos de bienes inmuebles dicha facultad resolutoria implícita viene condicionada, como protección a los adquirentes, por las previsiones del artículo 1504 del Código Civil, en cuya virtud “ En la venta de bienes inmuebles, aun cuando se hubiera estipulado que por falta de pago del precio en el tiempo convenido tendrá lugar de pleno derecho al resolución del contrato, el comprador podrá pagar , aun después de expirado el término, ínterin no haya sido requerido judicialmente o por acta notarial. Hecho el requerimiento, el Juez no podrá concederle nuevo término”. Es decir, acaecido el impago, ni siquiera la compraventa queda resulta de forma automática al ser necesario -primero- el ejercicio voluntario de dicha facultad pro el vendedor y ello -segundo- mediante el previo requerimiento notarial o judicial al comprador, lo que aquí no ha acontecido. Así pues, y además de lo ya dicho sobre la inexistencia de pacto con reserva de dominio, tampoco se acepta la consideración de la instancia de que, caso de incumplimiento por parte del comprador, el vendedor “deberá” instar la resolución del contrato.

d) Las anteriores consideraciones no se estiman contradichas pro la estipulación expresa de que “ El comprador no podrá enajenar la vivienda hasta haber hecho efectiva la totalidad de las cantidades aplazadas”. Esta cláusula implica, precisamente, que el comprador es el verdadero titular del derecho real de dominio, si bien se obliga contractualmente frente al vendedor a no enajenar la vivienda hasta que no haya completado el pago del precio, de ahí que, como tal prohibición meramente obligacional, la estipulación contemple también los efectos de su eventual incumplimiento; de un lado, el posible ejercicio por el IPV “de las sanciones que correspondan por incumplimiento de la anterior prohibición de disponer”, es decir, la facultad ya vista de resolver el contrato ex artículo 1124 del Código Civil sin perjuicio de los derechos de terceros adquirentes; y de otro, los derechos de tanteo y retracto a favor del IPV que presupone, lógicamente, la válida y eficaz decisión del comprador de vender la vivienda (tanteo) o la venta propiamente dicha (retracto).

Indudablemente, la falta de otorgamiento de la escritura pública de venta se erige, por así decirlo, en una garantía complementaria de dicha prohibición de disponer en la medida en que va a impedir la existencia de terceros adquirentes protegidos por la fe pública registral, pero no podemos olvidar, de un lado, ya a diferencia de concretos supuestos -vgr. Donación de bienes inmuebles ex artículo 633 CC- que el otorgamiento de la escritura no es requisito de validez del contrato de compraventa (artículo 1279 CC), ni tampoco, si se hubiera otorgado -

también a diferencia de otros supuestos, como la hipoteca ex artículo 1875 CC-, es requisito de validez su previa inscripción en el Registro de la Propiedad, que sigue siendo voluntaria.

Las anteriores consideraciones tampoco se estiman desvirtuadas por el artículo 36 de la Ley 33/2003 de 3 de noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas, citado por el Organismo Autónomo apelado, conforme al que "1- Las Administraciones públicas deben inscribir en los correspondientes registros los bienes y derechos de su patrimonio, ya sean demaniales o patrimoniales, que sean susceptibles de inscripción, así como todos los actos y contratos referidos a ellos que puedan tener acceso a dicho registro. No obstante, la inscripción será potestativa para las Administraciones Públicas en el caso de arrendamientos inscribibles conforme a la legislación hipotecaria". Una cosa es que a fin de ostentar la máxima protección registral se imponga a las Administraciones públicas la obligación de inscribir los bienes de su patrimonio, y otra que el mero incumplimiento de dicha obligación impida atribuir la propiedad civil del bien a quien la haya adquirido con arreglo a nuestro ordenamiento jurídico, como es el caso.

Por lo demás, y como hemos visto al reproducir las estipulaciones el otorgamiento de la escritura no parece se supeditara al pago total del precio aplazado, sino solo a la previa constitución de la división material del Grupo de que forma parte, y la horizontal de los inmuebles, previéndose, además, que una vez otorgada y en garantía del precio aplazado "se constituirá hipoteca sobre la vivienda vendida".

Y e) En definitiva, no se acepta la tesis de la sentencia de instancia sobre que la Administración autonómica es sujeto pasivo de los impuestos y de la Tasa por ser la titular registral y a todo los efectos de los inmuebles. Ya hemos expresado que aquella se transmitió del derecho real de dominio de las viviendas a favor de los adquirentes en virtud del contrato de compraventa seguido de la entrega y ocupación efectiva de las mismas -contratos comunicados al OAGER- todo ello sin olvidar, de un lado, que el sujeto pasivo a título de contribuyente del Impuesto sobre Bienes Inmuebles recae ex artículo 61 y siguientes del TRLRHL sobre las personas físicas y jurídicas que ostentan la titularidad, en este caso, del derecho de propiedad -que ostentan los compradores-, no la titularidad registral de dicho derecho -que ostenta la Administración de la Comunidad de Castilla y León-, y, de otro, que el sujeto pasivo de la Tasa de recogida de basuras se proyecta más específicamente sobre las personas físicas o jurídicas y las entidades que ocupen o utilicen las viviendas y locales ubicados en lugares, plazas, calles o vías públicas en que se preste el servicio "ya sea a título de propietario o de usufructuario, habitacionista, arrendatario -no de propietario registral.- entre otros variados títulos justificativos de la ocupación o utilización de las viviendas, incluido, por ejemplo, el mero precario".

Por tanto, aplicando esta sentencia al presente caso, cuyas estipulaciones del contrato son las mismas, y por consiguiente los mismos razonamientos que se contienen en dicha sentencia son de aplicación al presente caso, procede estimar la demanda, y así mismo admitir el recurso contra las providencias de apremio por falta de correspondencia subjetiva entre el hecho imponible y el sujeto pasivo del tributo.

TERCERO: En cuanto a las costas y conforme el artículo 139.1 y 4 de la LJCA, si bien estamos ante una estimación de la demanda no procede imponer costa a ninguna de las partes al estar ante una interpretación jurídica.

CUARTO: Conforme a lo dispuesto en el art.- 81.2.c) de la L.J.C.A. y en atención a la cuantía del recurso, indeterminada, frente a la presente sentencia cabe interponer recurso de apelación.

Por todo ello:

FALLO

Estimo la demanda interpuesta por el Letrado de la .
en nombre y representación de la . , contra la
Resolución de 5 de Noviembre de 2018 del Ayuntamiento de Salamanca
(Organismo Autónomo de Recaudación) por la que se resuelve desestimar el
recurso de reposición interpuesto por la . contra las
providencias de apremio correspondientes a las liquidaciones identificadas con
el nº 1850595954, practicada en concepto de IBI y la nº 1860595963,
practicada en concepto de tasa de recogida de basuras de una vivienda de
Protección Pública Gestión Pública en régimen de venta

Y declaro que la resolución impugnada no es conforme a derecho,
anulandola.

Sin imposición de costas a ninguna de las partes.

Esta sentencia no es firme y cabe contra ella recurso de apelación.

Notifíquese a las partes.

Así por esta mi Sentencia de la que se llevará testimonio a los autos,
lo pronuncio, mando y firmo.

La difusión del texto de esta resolución a partes no interesadas en el proceso en el que ha
sido dictada sólo podrá llevarse a cabo previa disociación de los datos de carácter personal
que los mismos contuvieran y con pleno respeto al derecho a la intimidad, a los derechos de
las personas que requieran un especial deber de tutelar o a la garantía del anonimato de las
víctimas o perjudicados, cuando proceda.

Los datos personales incluidos en esta resolución no podrán ser cedidos, ni comunicados con
fines contrarios a las leyes.

