

Expte.

DI-599/2019-7

**SR. ALCALDE-PRESIDENTE DEL
AYUNTAMIENTO DE EL BURGO DE EBRO
C/ Mayor 89
50730 EL BURGO DE EBRO
ZARAGOZA**

I.- Antecedentes

Primero.- Tuvo entrada en esta Institución escrito de queja que quedó registrado con el número de referencia arriba indicado

En la misma se hacía alusión a lo siguiente:

“Expone D. (...), con DNI nº (...), que el pasado 15 de noviembre de 2018 realicé la venta de una propiedad que ha sido vivienda habitual por mediación de la agencia inmobiliaria, situada en la calle (...) de la Urbanización Virgen de la Columna sita en el municipio de El Burgo de Ebro, referencia catastral (...).

El precio de la compra original de la vivienda escriturada el 15 de octubre de año 1.998 fue de 81.136,63 € que a este precio entendemos se le deben incorporar los impuestos obligatorios que se deben pagar a la hora de la compra (impuesto de transmisiones patrimoniales, impuesto de actos jurídicos documentados, gastos de notario, gastos de registro de propiedad, comisiones bancarias y gastos hipotecarios) haciendo un total de 89.033,00E. Por lo que es comprensible y así está descrito en la Agencia Tributaria el precio de la compra no solo es el de escritura sino hay que añadir estos impuestos.

El precio de la venta se escrituró por 90.000 Euros, la agencia inmobiliaria percibió una comisión de 10.000,00 €, por lo que descontando la comisión la ganancia fue de 80.000,00 Euros.

Como consecuencia de estas dos opciones creo y considero que no ha habido plusvalía ni ganancia en la venta de la vivienda.

El Ayuntamiento de El Burgo de Ebro me remitió la liquidación de la Plusvalía a pagar por un importe de 6.050,59 Euros. En ese escrito me comentan la posibilidad de alegar en el Registro de la Propiedad número 13 de Zaragoza. Con fecha 24 de enero de 2019, en persona presento la alegación comunicando que no había ganancia en la base y basándome en la sentencia del Tribunal Constitucional de fecha 16 de febrero de 2017.

Sin haber recibido respuesta de la alegación al Registro de la Propiedad, el Ayuntamiento de El Burgo de Ebro envía otra carta en la que de manera confusa dice que en un pleno del Ayuntamiento consideran que a pesar de la sentencia del Tribunal Constitucional debo demostrar que no ha habido ganancia en la venta y además presentar un aval por el importe de 6.050,59 E.

Me presento personalmente en el ayuntamiento por no tener claro el escrito del mismo y una vez entrevistado con el secretario del mismo, lo único que me dicen es que tengo la obligación de presentar un aval hasta que salga la Ley definitiva que regule la sentencia a la que hemos hecho mención. Preguntando por la alegación del Registro comenta no saber nada.

Me presento en el Registro de la Propiedad número 13 de Zaragoza para preguntar sobre la alegación y comentan que nos lo tienen que comunicar a ambas partes y que vaya al Ayuntamiento de El Burgo de Ebro. A fecha de hoy no he recibido ninguna notificación de dicha alegación por parte del Registro de la Propiedad.

Seguidamente me vuelvo a presentar en el Ayuntamiento de El Burgo de Ebro y vuelven a decir que presente la documentación que demuestre que no ha habido plusvalía en la venta y que obligatoriamente debo presentar el aval por el importe de 6.050,59 € y una vez entregado se paralizaría la ejecución de la liquidación.

Con fecha 14 de febrero de 2019 presento en el Ayuntamiento de El Burgo de Ebro, la misma documentación de la alegación al Registro de la Propiedad y un aval solidario por el importe de la liquidación (toda la documentación se la adjunto)

Con fecha 8 de abril de 2019 me llega carta del Ayuntamiento de El Burgo de Ebro en la que indica que para ellos el inmueble se adquirió por 81.136,63 € y se vendió por 90.000,00 € indicándome que se produjo incremento de valor puesto que no cabe descontar de dichos importes otros conceptos distintos de los escriturados.

- Tal como me informa D. secretario del Ayuntamiento de El Burgo de Ebro, sin descontar ningún impuesto obligatorio en estos actos el incremento del valor en la venta serían 8.863,37 €, la liquidación de la plusvalía nos indica que he de pagar 6.050, 59 €, por lo que el impuesto que grava el ayuntamiento es de un 67,69 % cifra que considero no es correcta y abusiva sin atender a ninguna razón. Perjudicando con este criterio de aplicación a los ciudadanos.

- Si atendemos a lo comentado anteriormente y a todos los impuestos obligatorios y gastos ha existido una minusvalía en la venta ya que así es como tendré que declararlo en el IRPF del año 2018 atendiendo a la Ley de la Agencia Tributaria.

- A fecha 24 de abril de 2019 desconozco la resolución del Registro de la Propiedad número 13 de Zaragoza, ni por su parte ni a través del secretario

del Ayuntamiento de El Burgo de Ebro.

- Puesto en contacto telefónicamente (24/04/2019) con el registro de la propiedad número 13, me dicen que ellos remiten la resolución al Ayuntamiento de el Burgo y ellos deciden que hacer con esa alegación sea a favor o en contra del ciudadano.

Como ciudadano cumplidor siempre de mis obligaciones considero incorrecta la actuación del pleno y del secretario de El Burgo de Ebro, entendiendo que no son claras sus informaciones ni se aplican adecuadamente las leyes de la agencia tributaria y la sentencia del Tribunal Constitucional.

Estos son los motivos por los que solicito si viene a bien, su intermediación como Justicia de Aragón para solucionar este conflicto que ignoro pueda afectar a más ciudadanos de este municipio.”

Segundo.- Habiendo examinado el contenido del escrito de queja presentado, se resolvió admitir la misma a supervisión, y dirigirse al Ayuntamiento de El Burgo de Ebro con la finalidad de recabar información sobre la cuestión planteada en el escrito de queja, y en particular, sobre las razones por las que no se considera como precio de adquisición de la vivienda los impuestos pagados y otros gastos necesarios para su adquisición; y no se permite actualizar las cantidades en su día abonadas por la adquisición de la vivienda.

Tercero.- En contestación a lo solicitado por esta Institución el Ayuntamiento de El Burgo de Ebro nos remitió el siguiente informe:

En relación con la solicitud de información formulada por esa institución en el marco de su expediente «DI-599/2019-7», le significo que:

1º) Este Ayuntamiento tiene suscrito con el Registro de la Propiedad Nº13 de Zaragoza convenio para la gestión recaudatoria en voluntaria, del impuesto sobre el Incremento del Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana, del cual se adjunta la oportuna copia.

2º) Que como consecuencia de la sentencia del Tribunal Constitucional de 16/02/2017 y 11/05/2017, el Ayuntamiento de el Burgo de Ebro, tomó el acuerdo plenario de 01/02/18 cuya copia igualmente se acompaña con el resto de la documentación que obra en el expediente instruido.

3º) Que en el proceso recaudatorio se notifica al contribuyente la liquidación provisional del I.I.V.T. a efectos de alegaciones, las cuales pueden presentarse tanto en el propio Registro de la Propiedad como en las oficinas y Registro General del Ayuntamiento, pero que siempre son resueltas por el Ayuntamiento como en el caso presente.

4º) Que en todo caso, cuando se presenta alguna alegación contra la

liquidación, el Ayuntamiento da traslado al alegante de aquel acuerdo plenario, de cuyo tenor se señala que, hasta que el problema sea resuelto definitivamente, cabe solicitar la suspensión de las liquidaciones siempre que resulte acreditado el decremento del valor del bien y se garantice en los términos previstos por el Reglamento General de Recaudación, la deuda tributaria.

5º) Que así se hizo en el caso presente respondiendo a la alegación formulada ante el propio Ayuntamiento por don (...) con registro de entrada «...» de 31/01/2019, respecto de la cual se le dio traslado de aquel acuerdo plenario y el procedimiento necesario para suspender en caso de minusvalía tomado por la Junta de Gobierno Local con fecha de 07/02/2019 [... de día 14/02/19].

6º) Que con fecha de 08/03/2019 por de don (...) se presentó escrito [«...»] con el que incluía aval solidario y pretendía justificar una minusvalía del valor del bien en 9.083,22.-€, incluyendo en los precios de venta deducciones relacionadas con impuestos, gastos de notaría, registro, tramitación, hipotecas, gastos facturados por la agencia inmobiliaria que intermedió en dicha venta, etc.

7º) Que dicha alegación fue desestimada por el acuerdo de la Junta de Gobierno Local tomado en fecha de 28/03/2019 por no haber sido acreditada por el alegante la existencia de decremento del valor del bien por cuanto que, de la misma documentación aportada por don (...), claramente se deducía que el inmueble según las respectivas escrituras de compraventa, se adquirió por 81.136163.-€ y se vendió por 90.000,00.-€, razón por la cual si se daba hecho imponible y no había lugar a la suspensión de la liquidación, habiéndose aplicado en dicha liquidación las reglas de calculo de la base imponible y deuda tributaria previstas en la Ordenanza reguladora.

Cuarto.- Con fecha 3 de mayo de 2019 el interesado aporta al expediente escrito presentado ante el Ayuntamiento de el Burgo de Ebro por el que el Sr. (...) solicita:

1º.- Sea revisado el acuerdo de desestimación de inexistencia de incremento, si se considera un mayor precio de adquisición los gastos de notaria, registro e impuestos, y si se aplica al precio de adquisición el IPC.

2º.- Y para el caso de no ser atendida la anterior petición, se solicita que se notifique la liquidación definitiva del Impuesto sobre el Incremento de Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana con el ofrecimiento de los recursos que correspondan.

II. Consideraciones Jurídicas

Primera.- Con fecha 31 de enero de 2019 el Sr. (...) presentó ante el Ayuntamiento de El Burgo de Ebro escrito por el que se oponía a la liquidación del Impuesto sobre el Incremento de Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana notificada, al considerar que no se había tenido en cuenta para determinar el precio de adquisición de la vivienda transmitida los gastos abonados de Registro, Notaría, Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados.

El Ayuntamiento de El Burgo de Ebro desestimó las alegaciones presentadas por el contribuyente al considerar que no queda probado la inexistencia de incremento de patrimonio con la mera declaración de valor en la escritura que documente el negocio jurídico de la transmisión.

Por Resolución de 28 de marzo de 2019 la Junta de Gobierno del Ayuntamiento acordó desestimar la petición de suspensión presentada por el contribuyente al considerar que había habido incremento, pues el inmueble se vendió por 90.000 euros y había sido adquirido por 81.136 euros.

Desde esta Institución se considera que el Ayuntamiento de El Burgo de Ebro no motiva en debida forma sus resolución, tal y como obliga la Ley de Procedimiento Administrativo.

Segunda.- conformidad con el artículo 103 de la Ley General Tributaria, *“la Administración Tributaria está obligada a resolver expresamente todas las cuestiones que se planteen en los procedimientos de aplicación de los tributos, así como a notificar dicha resolución expresa”*.

El vigente artículo 21 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, dispone que las Administraciones están obligadas a dictar resolución expresa en todos los procedimientos y a notificarla cualquiera que sea su forma de iniciación.

Igualmente prescribe el artículo 88.5 de la Ley 39/2015 que en ningún caso podrá la Administración abstenerse de resolver so pretexto de silencio, oscuridad o insuficiencia de los preceptos legales aplicables al caso, aunque podrá resolver o acordar la inadmisión de las solicitudes de reconocimiento de derechos no previstos en el Ordenamiento Jurídico o manifiestamente carentes de fundamento, sin perjuicio del derecho de petición previsto por el artículo 29 de la Constitución.

Dispone el artículo 14.2.k) de la Ley 39/1988, de 28 de diciembre, reguladora de las Haciendas Locales que *“la revisión somete a conocimiento del Organismo competente, para su resolución, todas las cuestiones que ofrezca el expediente, hayan sido o no planteadas en el recurso”*. Y también dispone el artículo 14.2.m) de la citada Ley de las Haciendas Locales que la resolución *“será siempre motivada, contendrá una sucinta referencia a los hechos y a las alegaciones del recurrente, y expresará de forma clara las razones por las que se confirma o revoca total o parcialmente el acto impugnado”*.

Y sobre la obligación de resolver, tiene dicho el Tribunal Supremo,

Sentencia de 16 de enero de 1996, entre otras muchas, que *“los órganos administrativos, sin excepción, vienen obligados a resolver de forma expresa, aceptándolas o rechazándolas, las peticiones que deduzcan los administrados, decidiendo las cuestiones que plantean y aquellas otras que derivan del expediente”*.

Asimismo la Sentencia de 16 de enero de 1992 del Tribunal Supremo consideró que existía falta de motivación cuando:

“ni en el acto administrativo originario ni en el recurso de alzada se encuentra una motivación suficiente, porque a la vista de nuestro Derecho no es bastante para que exista esta motivación, referirse a que no concurren en el caso las circunstancias oportunas... Por tanto la ausencia de la correcta motivación ya sería de por sí motivo suficiente para desestimar el recurso.”

Tercera.- A juicio de esta Institución se aprecia una motivación insuficiente del Acuerdo de la Junta de Gobierno Local del Ayuntamiento de El Burgo de Ebro de 14 de febrero de 2019, por el que se desestiman las alegaciones que sobre la inexistencia de incremento fueron presentadas por el Sr. (...), que produce indefensión al interesado, pues ante las alegaciones manifestadas en sus escritos relativas a que debe tenerse en cuenta como mayor precio de adquisición los gastos de notaría, registro e impuestos, como así lo considera la Ley del Impuesto sobre la renta de las personas físicas en su artículo 35 para determinar el valor de adquisición en los casos de ganancia patrimonial, el Ayuntamiento de El Burgo de Ebro nada razona sobre dichas alegaciones, y por ello, y en nuestro parecer, hubo ausencia de motivación suficiente en el referido Acuerdo de la Junta, y por ello se deberían retrotraer las actuaciones y proceder a dar las razones o elementos de juicio que permitan conocer al sujeto pasivo del Impuesto sobre el Incremento de Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana cuáles han sido los criterios jurídicos que fundamentan la decisión municipal, aunque no sea exigible una determinada extensión de la motivación jurídica ni un razonamiento explícito exhaustivo y pormenorizado de todos los aspectos y perspectivas que las partes puedan tener de la cuestión objeto de recurso.

Cuarta.- Por otra parte, y con posterioridad, el interesado alegó ante el Ayuntamiento de El Burgo de Ebro, el hecho de que la vivienda había sido adquirida en el año 1998, y que por tanto, debía aplicarse al precio de adquisición el IPC, pues no es lo mismo comparar euros del año 2018 con los del año 1998 (convertidos de pesetas) dada la inflación.

Si el Ayuntamiento de El Burgo de Ebro considerara que no es posible actualizar el precio de adquisición, y tampoco incluir como un mayor precio de adquisición los gastos de impuestos y notaría y registro, debe razonar, argumentar y motivar porqué no acepta las alegaciones del contribuyente, aunque sea de forma somera.

La falta de motivación crea indefensión en el contribuyente, pues

desconoce las razones por las que sus alegaciones son desestimadas.

El Juzgado de lo Contencioso Administrativo Número Dos de Zaragoza, en su Sentencia de 3 de octubre de 2018, en un caso similar al ahora examinado, pues se trataba de una venta de un bien en el año 2015 adquirido en el año 1984, aceptó que al precio de adquisición del inmueble debía aplicarse el IPC para determinar el precio real abonado en la compra, al considerar lo siguiente:

“Y es que hay algo que no se ha considerado, el IPC y sus variaciones, enormes desde 1984.

Así, si se aplica el IPC del INE, desde 1984, el local valdría en la actualidad 62.243,81 euros, lo cual supera claramente el precio tasado en global por el Ayuntamiento, y triplica el precio de venta”.

Quinta.- Por tanto, y a juicio de esta Institución, el Ayuntamiento de El Burgo de Ebro debe razonar y motivar porque no considera procedente aplicar el IPC al precio de adquisición del inmueble transmitido, y porque tampoco considera los gastos de impuestos y los de notaria y registro puedan ser incluidos como mayor precio de adquisición, y ofrecer en su resolución los recursos que procedan.

Asimismo, consideramos desde esta Institución, y con apoyo en la Sentencia del Juzgado de lo Contencioso N° 2 de Zaragoza antes citada, que al precio de adquisición hay que aplicar el Índice de Precios al Consumo que publica el Instituto Nacional de Estadística, pues para determinar el incremento real sujeto a tributación debe ser tomada en cuenta la inflación, pues caso contrario, estaríamos gravando incrementos nominales y no reales.

III. Resolución

Por todo lo anteriormente expuesto, y en virtud de las facultades que me confiere la Ley 4/ 1985 de 27 de junio, reguladora del Justicia de Aragón, me permito formularle la siguiente **Sugerencia**:

Que tomando en consideración los hechos relatados y disposiciones que a ellos resultan aplicables, se proceda por la Junta de Gobierno Local del Ayuntamiento de El Burgo de Ebro a dar contestación expresa a las alegaciones presentadas por el Sr. (...), y adopte la resolución que en su caso proceda, en la que se contemplen y razonen los fundamentos jurídicos para estimar o desestimar las alegaciones relativas a la inexistencia de incremento de valor sujeto a tributación.”

Agradezco de antemano su colaboración y espero que en un plazo no superior a un mes me comuniquen si acepta o no la Sugerencia formulada, indicándome, en este último supuesto, las razones en las que funda su negativa.

Zaragoza, a 12 de julio de 2019

ÁNGEL DOLADO

JUSTICIA DE ARAGÓN