



ASUNTO: BIENES

**Obligación de pago por parte del Ayuntamiento de
diferencia de cuota de IRPF satisfecho por permutante de
solar en base a la cláusula cuarta de contrato de
enajenación por permuta**

322/12

EP

INFORME

ANTECEDENTES DE HECHO

Mediante escrito de fecha X.11.2012, el Sr. Alcalde-Presidente del Ayuntamiento de XX, solicita informe en relación con el asunto epigrafiado, consecuencia de reclamación de diferencias en IRPF satisfecho por permutante de solar con el Ayuntamiento, y al que acompaña copia de dicha reclamación así como informe de la Secretaría del Ayuntamiento del siguiente tenor:

“PRIMERO: El Ayuntamiento de XX, tramitó en el año 2002, expediente de permuta para la ampliación del Instituto de Educación Secundaria. Formalizándose en escritura pública el X de julio de dos mil nueve.

SEGUNDO.- Que doña XXX, con quién el Ayuntamiento realiza la permuta,



<http://www.dip-badajoz.es/municipios/sael/index.php?cont=docum&c=1&id=3>

reclama al Ayuntamiento que le pague XX euros, en concepto de IRPF, en aplicación de lo establecido en la cláusula CUARTA del contrato firmado con este Ayuntamiento, con motivo de la permuta (se adjunta copia de la reclamación y del contrato).

TERCERO: Este Ayuntamiento se ha hecho cargo de todos los gastos derivados de la formalización de la escritura (notaría, registro, etc), pero entiende que el pago de la cantidad reclamada por Hacienda, se corresponde, según la misma interesada nos ha explicado, se deriva de no haber declarado el solar que se permuta, y que había heredado de su madre.

Se solicita informe sobre si el Ayuntamiento, en base a la cláusula cuarta del mencionado contrato, debe o no hacerse cargo de la cantidad reclamada por Hacienda a Doña X, tal y como solicita en la reclamación.”

LEGISLACION APLICABLE

- ✿ Constitución Española (CE)
- ✿ Código Civil (CC)
- ✿ Ley 7/85, de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local (LRBRL)
- ✿ Carta Europea de Autonomía Local de 15 de octubre de 1985 (Ratificada el 20-01-1988)
- ✿ Real Decreto 1372/1986, de 13 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Bienes de las Entidades Locales.(RB)
- ✿ Decreto de 8 de febrero de 1946 por el que se aprueba la nueva redacción oficial de la Ley Hipotecaria.(LH)

FONDO DEL ASUNTO

PRELIMINAR.- El Código Civil se ocupa de la permuta en los arts. 1538 a 1541, de los que resulta en términos generales y cuanto a lo que aquí interesa, que la permuta:



<http://www.dip-badajoz.es/municipios/sael/index.php?cont=docum&c=1&id=3>

- Es un contrato por el cual cada uno de los contratantes se obliga a dar una cosa para recibir otra a cambio.

- Se perfecciona por el mero consentimiento de las partes de la misma manera que en el contrato de compraventa. Se distingue de éste, porque en el contrato de venta la cosa es cedida a cambio de un precio establecido en dinero.

-Otra distinción es que mientras que en la compraventa existen dos partes diferenciadas: comprador y vendedor, con distintas obligaciones, en la permuta las dos partes están en igualdad de condiciones.

-En el caso de ausencia de regulación específica, la permuta se regula por las disposiciones establecidas para la compraventa.

.Según el art. 112.2 RB: "No será necesaria la subasta en los casos de enajenación mediante permuta con otros bienes de carácter inmobiliario, previo expediente que acredite la necesidad de efectuarla y que la diferencia del valor entre los bienes que se trate de permutar no sea superior al 40% del que lo tenga mayor."

UNICO.- De conformidad con el art. 1445 del Código Civil -CC-, la compraventa es el negocio jurídico por medio del cual uno de los contratantes se obliga a entregar una cosa determinada y el otro a pagar por ella un precio cierto, en dinero o signo que lo represente.

Como obligaciones del vendedor, en virtud de lo establecido en el arts. 1461 y 1446 Código Civil, se encuentra la entrega de la cosa objeto de venta y su saneamiento. De lo anterior se desprende que únicamente se pueden adquirir los bienes del titular de los mismos, toda vez que será éste el que pueda disponer de ellos, otorgando la correspondiente escritura pública. Así pues, resulta imprescindible identificar al legítimo titular del bien para poder adquirirlo, extremo que debería acreditarse a través de la inscripción en el Registro de la Propiedad (titularidad registral).

Del escrito de consulta se desprende que la finca privada permutada, no figuraba inscrita en el Registro de la Propiedad, a nombre de la permutante se iniciaron los trámites (actos preliminares) a la perfección del contrato y sin embargo a la consumación (escrituración) si figuraban ya inscritos y con tal condición de ostentar la permutante la condición de titular de dicha finca se llevo a cabo el contrato de permuta y con la transmisión y entrega de la finca por la dicha permutante al Ayuntamiento de xx y se puede llevar a cabo por este la inscripción en el Registro de la Propiedad de la transmisión que interesaba a la Corporación.



<http://www.dip-badajoz.es/municipios/sael/index.php?cont=docum&c=1&id=3>

Debemos partir por tanto de la necesidad de inscripción registral de los títulos, de forma que se opere con total garantía y seguridad el negocio traslativo que la permuta implica... Así, debemos recordar la regla genérica que prevé el art. 606 CC, conforme al cual *"Los títulos de dominio, o de otros derechos reales sobre bienes inmuebles, que no estén debidamente inscritos o anotados en el Registro de la Propiedad, no perjudican a tercero"*

Siguiendo la línea de la seguridad jurídica, es el art. 1473 CC el que establece que, si se trata de un bien inmueble, la propiedad pertenecerá al adquirente que antes la haya inscrito en el Registro. El referido artículo termina concretando que *"Cuando no haya inscripción, pertenecerá la propiedad a quien de buena fe sea primero en la posesión; y, faltando ésta, a quien presente título de fecha más antigua, siempre que haya buena fe"*.

Al efecto de dotar de seguridad jurídica al expediente de contratación, resulta necesario que se proceda por los que abanderan la legítima propiedad del bien, a su inscripción en el Registro de la Propiedad, de manera que, una vez que quede inscrito, la Corporación tenga seguridad de estar adquiriendo el bien de su legítimo dueño, en los términos previstos en el referido art. 1473 CC en relación con el art. 38 del Decreto de 8 de febrero de 1946 por el que se aprueba la nueva redacción oficial de la Ley Hipotecaria. -LH-, conforme al cual:

"A todos los efectos legales se presumirá que los derechos reales inscritos en el Registro existen y pertenecen a su titular en la forma determinada por el asiento respectivo. De igual modo se presumirá que quien tenga inscrito el dominio de los inmuebles o derechos reales tiene la posesión de los mismos."

De lo anterior cabe concluir que, para dotar de seguridad jurídica a las operaciones efectuadas por la Administración, únicamente deben adquirirse bienes inmuebles en los que quede acreditada la titularidad registral, de forma que se cuente con todas las garantías y protección que otorga la fe pública registral. La falta de inscripción de un bien en el Registro limita la inscripción de posteriores transmisiones, lo que imposibilitaría que se pudiese inscribir directamente la compraventa (en nuestro caso, permuta) efectuada por la Administración.

A la vista de lo que antecede, no nos cabe la menor duda, de que el contenido de la cláusula cuarta del contrato que se esgrime por la permutante se refiere precisamente a dicho contrato permuta y los gastos que de la misma se hace cargo el ayuntamiento por dicha cláusula son los de dicho contrato, que como señalado no podría llevarse a cabo ni haberse consumado (escrituración), si el bien de propiedad privada, no figurase previamente inscrito a nombre de la Sra. XX como



<http://www.dip-badajoz.es/municipios/sael/index.php?cont=docum&c=1&id=3>

permutante, y por tanto para que esta pudiera cumplir con su obligación de entrega al ayuntamiento debería esta haber realizado previamente las operaciones necesarias para su transmisión al ayuntamiento.

En consecuencia y como conclusión, en tanto en cuanto la cantidad que por la sra. XX se reclama al ayuntamiento como derivada del contrato de permuta llevado a cabo con este, es ajena a referido contrato no existe, a juicio de quien suscribe, la obligación por parte del ayuntamiento a satisfacer la misma

Badajoz, diciembre de 2012