



Ajuntament de Portbou

Exp.: X2025001023

INFORME DE SECRETARIA

JAUME PARÉS, Secretari de l'Ajuntament de Portbou, en relació amb l'expedient incoat per a l'alienació de l'immoble de propietat municipal de naturalesa patrimonial, amb referència cadastral 3473501EG1937S0011TJ, finca registral 4459, ubicat al carrer Méndez Núñez, 22, pis 3r, porta 1 (abans porta 3), i en virtut d'allò establert als articles 173 del Reglament d'Organització, Funcionament i Règim Jurídic de les Entitats Locals, aprovat per Reial Decret 2568/1986, de 28 de novembre, i 3.3 del Reial Decret 128/2018, de 16 de març, pel qual es regula el Règim Jurídic dels Funcionaris d'Administració Local amb Habilitació de Caràcter Nacional, s'emet el següent

INFORME

PRIMER.- L'article 19 del Decret de la Generalitat 336/1988, de 17 d'octubre, pel qual s'aprova el Reglament de Patrimoni dels Ens Locals -RPELC-, estableix que *els béns que integren el patrimoni dels ens locals es regeixen per la Llei reguladora de les bases del règim local, per la Llei municipal i de règim local de Catalunya, per aquest Reglament i per les ordenances pròpies de cada entitat, en el marc de la legislació bàsica estatal reguladora dels béns de les administracions públiques. Les propietats administratives especials es regeixen també per les seves disposicions específiques. Supletòriament, són d'aplicació la legislació estatal no bàsica en matèria de règim local i béns públics i les altres normes dels ordenaments jurídic, administratiu i privat.*

SEGON.- De conformitat amb allò previst a l'apartat anterior, l'expedient ha de tramitar-se segons les següents disposicions:

- Llei 7/1985, de 2 d'abril, Reguladora de les Bases del Règim Local (LRBRL).
- Llei 33/2003, de 3 de novembre, del Patrimoni de les Administracions Públiques (LPAP).
- Llei 9/2017, de 8 de novembre, de Contractes del Sector Públic (LCSP).
- Reial Decret Legislatiu 781/1986, de 18 d'abril, pel qual s'aprova el Text Refós de les Disposicions Legals vigents en matèria de Règim Local (TRRL).
- Reial Decret Legislatiu 2/2004, de 5 de març, pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei Reguladora de les Hisendes Locals. (TRLRHL).
- Decret Legislatiu 2/2003, de 28 d'abril, pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei Municipal i de Règim Local de Catalunya (TRLMRL).
- Decret de la Generalitat 336/1988, de 17 d'octubre, pel qual s'aprova el Reglament de Patrimoni dels Ens Locals (RPEL).

TERCER.- D'acord amb l'article 3 de la LPAP, *el patrimoni de les administracions públiques està constituït pel conjunt dels seus béns i drets, qualsevol que sigui la seva naturalesa i títol d'adquisició o aquell en virtut del qual els hagin estat atribuïts. Pel que fa a la seva classificació, d'acord amb l'article 4, per raó del règim jurídic al que estan subjectes, els béns i drets que integren el patrimoni de les Administracions Públiques poden ser de domini públic o demaniais i de domini privat o patrimonials.*



Ajuntament de Portbou

Pels que fa al patrimoni de les entitats locals, els articles 79 de la LRBRL, 199 i 200 del TRLMRL, i 1 i 2 del RPEL, el patrimoni dels ens locals està constituït per tots els béns i els drets que els pertanyen per qualsevol títol. Els seus béns poden ser de domini públic o patrimonials.

QUART.- L'article 5 de la LRBRL estableix que *per al compliment dels seus fins i en l'àmbit de les seves respectives competències, les Entitats locals, d'acord amb la Constitució i les lleis, tindran plena capacitat jurídica per adquirir, posseir, reivindicar, permutar, gravar o alienar tota classe de béns, celebrar contractes, establir i explotar obres o serveis públics, obligar-se, interposar els recursos establerts i exercitar les accions previstes en les lleis.* Per la seva banda, d'acord amb l'article 28 del RPEL, *els ens locals tenen capacitat jurídica plena per adquirir, posseir, administrar i disposar de tota classe de béns drets.*

CINQUÈ.- De conformitat amb els 203 del TRLMRL i 8 del RPELC, *tenen la consideració de béns patrimonials els que són propietat de l'ens local i no estan destinats directament a l'ús públic o a l'exercici de cap servei públic de competència local, o a l'aprofitament pel comú dels veïns. Els béns patrimonials estan en el comerç jurídic, poden procurar directament o indirectament la satisfacció de necessitats col·lectives, i es regeixen per la seva legislació específica i, si aquesta hi manca, per les normes de dret privat.*

SISÈ.- Les formes i el procediment d'alienació d'immobles està regulat pels articles 137 i 138 de la LPAP. Pel que fa a les entitats locals, el TRLMRL dedica a l'alienació de béns patrimonials el seu article 209, mentre que el RPEL hi dedica els articles 40 a 48. Pel que fa a la competència per a l'adquisició d'immobles, està regulada a l'apartat 9 i 10 de la Disposició Addicional segons a la LCP.

De forma resumida, per alienar o gravar béns patrimonials s'han de tenir en compte les regles següents:

- Determinar la situació física i jurídica del bé, practicar l'atermenament dels immobles, si és necessari, i inscriure'l al Registre de la Propietat, si no hi està (art. 401.a RPEL)
- Cal la valoració pericial del tècnic o tècnica local que acrediti l'apreupament dels béns o del gravamen (art. 209.2.e TRLMRLC)
- Cal l'informe previ del departament competent en matèria d'Administració local si el valor del bé o del gravamen excedeix els 100.000 euros. Si no s'excedeix aquest valor s'ha d'incorporar un informe previ del secretari o secretària de l'entitat local. L'informe del departament s'ha d'emetre en un termini de vint dies. Si l'informe del departament no és favorable, el ple ha d'adoptar l'acord d'alienació amb els requisits que estableix l'article 47.2 de la Llei de l'Estat 7/1985, del 2 d'abril, reguladora de les bases del règim local (art. 209.2.d TRLMRLC).
- No obstant això, a l'efecte de control de legalitat de l'alienació de béns immobles, el valor dels quals no excedeix del 25% indicat, se n'ha de donar compte també al Departament de Governació, una vegada instruït l'expedient, abans de la resolució definitiva (últim incís art. 40.1.c RPEL).



Ajuntament de Portbou

- L'alienació de béns i drets patrimonials a títol onerós requereix el compliment de les normes sobre contractació de béns i drets de patrimoni local (art. 209.1 TRLMRLC)
- L'alienació de béns immobles patrimonials es pot fer per concurs, subhasta pública o adjudicació directa. El procediment ordinari per a l'alienació d'immobles és el concurs. Es pot acordar la subhasta de béns que, per llur emplaçament, naturalesa i característiques, siguin inadequats per a atendre les directrius derivades de polítiques públiques d'habitatge (art. 209.2 a i b TRLMRLC)
- En cap cas no es poden alienar béns immobles patrimonials per a finançar despeses corrents, llevat que es tracti de parcel·les sobreres de vies públiques no edificables o de béns no utilitzables en serveis públics locals (art. 209.4 a i b TRLMRLC)
- És competència de l'Alcaldia l'alienació del patrimoni, quan el seu valor no superi el 10% dels recursos ordinaris del Pressupost del respectiu Ajuntament, ni l'import de tres milions d'euros. Per la seva part correspondrà a l'Ajuntament Ple l'alienació en la resta de supòsits i la dels béns declarats de valor històric o artístic qualsevol que sigui el seu valor (DA 2ª LCSP)
Serà exigible la majoria absoluta del Ple, quan el valor del bé que es pretengui alienar excedeixi del 20% dels recursos ordinaris del Pressupost municipal (art. 47.2.m LRBRL).
- L'alienació es formalitzarà en escriptura pública (art. 113 LPAP).
- L'ordre jurisdiccional civil serà el competent per resoldre les controvèrsies que sorgeixin sobre el contracte. No obstant això, es consideraran actes jurídics separables els que es dictin en relació amb la seva preparació i adjudicació i, en conseqüència, podran ser impugnats davant l'ordre jurisdiccional contenciós-administratiu d'acord amb la seva normativa reguladora (art. 110.3 LPAP).

SETÈ.- En relació a l'alienació projectada de l'immoble situat al Carrer Méndez Núñez, núm. 22, 3r pis, porta 1 (abans porta 3), pel que fa a l'aplicació d'aquesta regulació, en resulta:

- La situació física i jurídica està determinada, tant a l'inventari municipal (veure certificació) com al registre de la propietat (veure nota simple).
- Existeix valoració pericial del tècnic municipal que acrediti l'apreupament de l'immoble per un valor de 91.586,88€.
- En ser el valor de taxació inferior a 100.000,00€ no cal l'informe previ del departament competent en matèria d'Administració local. En aquest cas, s'ha d'incorporar un informe previ del secretari de l'entitat local.
- Es considera que el bé a alienar pot resultar adequat per a atendre directrius derivades de polítiques públiques d'habitatge. En conseqüència, es proposa l'alienació per concurs, amb compliment de les normes sobre contractació de béns i drets de patrimoni local.
- El preu de venda obtingut, en cap cas no es podrà destinar a finançar despeses corrents.
- La competència correspon a l'Alcaldia atès que el valor de l'immoble no supera el 10% dels recursos ordinaris del Pressupost (el pressupost corrent de l'exercici 2025 puja a la quantitat de 1.728.692,50), ni l'import de tres milions d'euros. No obstant això, la competència d'aquest contracte correspondrà a la



Ajuntament de Portbou

Junta de Govern Local, atès que, mitjançant Decret de l'Alcaldia núm. 2025DECR000109 de 12/03/2025 es va delegar a favor de la Junta de Govern Local, "les competències com a òrgan de contractació per la subscripció de contractes privats, així com l'adjudicació de concessions sobre els béns d'aquestes i l'adquisició de béns immobles i drets subjectes a la legislació patrimonial quan el pressupost base de licitació no superi el 10 per cent dels recursos ordinaris del pressupost, així com l'alienació del patrimoni, quan el seu valor no superi el percentatge indicat".

- L'alienació es formalitzarà en escriptura pública.
- A l'efecte de control de legalitat de l'alienació se'n donarà compte a la DGAL a través de la plataforma EACAT.

VUITÈ.- Consideracions en relació al termini de presentació d'ofertes.

L'article 156 de la LCSP regula els terminis per a la presentació de proposicions i de publicació de l'anunci de licitació. Pel que fa al procediment obert, distingeix entre els contractes subjectes a regulació harmonitzada, dels que no estan subjectes a aquesta regulació. Per aquests últims, estableix que el termini de presentació de proposicions no serà inferior a quinze dies, comptats des del dia següent al de la publicació de l'anunci de licitació del contracte al perfil del contractant i de vint-i-sis dies quan es tracti de contractes d'obres i de concessions d'obra i concessió de serveis.

Tenint en compte que el present contracte no té la consideració d'harmonitzat ni pel seu objecte constitueix cap contracte d'obres, de concessió d'obra ni concessió de serveis, es conclou que el termini de mínim de presentació de proposicions serà de quinze dies des de la publicació de l'anunci de licitació al perfil del contractant.

NOVÈ.- Consideracions en relació al Patrimoni Públic del Sòl i d'Habitatge.

L'article 51 del Text refós de la Llei del Sòl i Rehabilitació Urbana, aprovat pel Reial Decret Legislatiu 7/2015, de 30 d'octubre, defineix els patrimonis públics del sòl en la forma següent:

- 1. Con la finalidad de regular el mercado de terrenos, obtener reservas de suelo para actuaciones de iniciativa pública y facilitar la ejecución de la ordenación territorial y urbanística, integran los patrimonios públicos de suelo los bienes, recursos y derechos que adquiera la Administración en virtud del deber a que se refiere la letra b) del apartado 1 del artículo 18, sin perjuicio de los demás que determine la legislación sobre ordenación territorial y urbanística.*
- 2. Los bienes de los patrimonios públicos de suelo constituyen un patrimonio separado y los ingresos obtenidos mediante la enajenación de los terrenos que los integran o la sustitución por dinero a que se refiere la letra b) del apartado 1 del artículo 18, se destinarán a la conservación, administración y ampliación del mismo, siempre que sólo se financien gastos de capital y no se infrinja la legislación que les sea aplicable, o a los usos propios de su destino.*

Per la seva banda, l'article 52 d'aquest Text Refós en detalla la destinació d'aquests béns, assenyat que *los bienes y recursos que integran necesariamente los patrimonios públicos de suelo en virtud de lo dispuesto en el apartado 1 del artículo anterior, deberán ser destinados a la construcción de viviendas sujetas a algún régimen de*



Ajuntament de Portbou

protección pública, salvo lo dispuesto en el artículo 18.2 a). Podrán ser destinados también a otros usos de interés social, de acuerdo con lo que dispongan los instrumentos de ordenación urbanística, sólo cuando así lo prevea la legislación en la materia especificando los fines admisibles, que serán urbanísticos, de protección o mejora de espacios naturales o de los bienes inmuebles del patrimonio cultural, o de carácter socio-económico para atender las necesidades que requiera el carácter integrado de operaciones de regeneración urbana

Pel que fa a la normativa catalana, l'article 163 i següents del al Text Refós de la Llei d'Urbanisme, aprovada pel Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, disposa que *els ajuntaments que tinguin un planejament urbanístic general que delimiti àmbits d'actuació urbanística susceptibles de generar cessions de sòl de titularitat pública amb aprofitament han de constituir llur patrimoni municipal de sòl i d'habitatge. També el poden constituir els ajuntaments que ho acordin voluntàriament.*

El sòl corresponent al percentatge d'aprofitament urbanístic de cessió obligatòria i gratuïta, tant en sòl urbà com en sòl urbanitzable, s'incorpora al patrimoni municipal de sòl i d'habitatge.

Els béns que integren el patrimoni municipal de sòl i d'habitatge constitueixen un patrimoni separat de la resta de béns municipals.

Els ingressos obtinguts mitjançant l'alienació i la gestió dels béns del patrimoni municipal de sòl i d'habitatge formen part d'aquest patrimoni i s'han de consignar en un dipòsit específic. Aquests ingressos s'han de destinar a conservar, administrar i ampliar l'esmentat patrimoni per a assolir qualsevol de les finalitats que determina l'article 160.5.

Cal tenir en compte que, d'acord amb l'art. 220.2 del Reglament de la Llei d'Urbanisme, aprovat pel Decret 305/2006, de 18 de juliol, *en els casos en què és obligatòria la constitució del patrimoni municipal de sòl i d'habitatge d'acord amb l'article 156.1 de la Llei d'urbanisme, el règim que estableix la Llei d'urbanisme i aquest Reglament s'aplica als béns que l'integren encara que no s'hagi procedit formalment a la seva constitució.*

Tanmateix, l'article 223 del RLU relaciona els béns i recursos que *integren el patrimoni municipal del sòl i habitatge:*

a) Els terrenys, en qualsevol classe de sòl, o els altres béns immobles de caràcter patrimonial obtinguts per cessió o per expropiació urbanístiques, per exercici dels drets de tanteig i retracte i, en general, per qualsevol instrument d'execució del planejament urbanístic.

b) Els terrenys o altres béns immobles de caràcter patrimonial que s'adquireixin amb els recursos derivats de la gestió o alineació de béns integrants d'aquest patrimoni, o per permuta d'aquests béns, sempre que no s'afectin al domini públic.

c) Els terrenys inclosos en qualsevol classe de sòl o altres béns immobles de caràcter patrimonial, adquirits per qualsevol títol, que l'ajuntament acordi incorporar a aquest patrimoni.

223.2 També integren el patrimoni municipal de sòl i d'habitatge els següents recursos econòmics:

a) Els crèdits que tinguin com a garantia hipotecària els béns que formen part d'aquest patrimoni.

b) Els ingressos obtinguts com a conseqüència de la gestió o alienació del propi patrimoni, o de la substitució de qualsevol cessió urbanística pel seu equivalent en



Ajuntament de Portbou

metàl·lic.

c) Els ingressos obtinguts en concepte de sancions urbanístiques.

d) Els ingressos derivats de la transmissió dels béns inclosos en el Registre municipal de solars sense edificar, d'acord amb l'article 177 de la Llei d'urbanisme.

Tenint en compte que l'immoble que es projecta alienar correspon a un habitatge de propietat municipal actualment desafectat, que pertany a l'Ajuntament a títol d'immatriculació de conformitat amb l'article 206 de la Llei Hipotecària, en virtut de certificació municipal de 1 de febrer de 2002, es conclou que es tracta d'un bé patrimonial en el qual no recau obligació d'integrar-se en el patrimoni públic del sòl i d'habitatge ni li és d'aplicació el règim que estableix la Llei d'urbanisme el seu Reglament per als béns que l'integren.

DESÈ.- Consideracions en relació als impostos que generarà l'operació.

D'acord amb la contesta consulta vinculant a la Direcció General de Tributs 0225-05, de 12/07/2005:

"1.- De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 4, apartado uno de la Ley 37/1992, de 28 de diciembre, del Impuesto sobre el Valor Añadido (Boletín Oficial del estado del 29), están sujetas al citado tributo las entregas de bienes y prestaciones de servicios realizadas en el ámbito espacial del Impuesto por empresarios o profesionales a título oneroso, con carácter habitual u ocasional, en el desarrollo de su actividad empresarial o profesional.

El artículo 5, apartado dos de la citada Ley declara que:

"Son actividades empresariales o profesionales las que impliquen la ordenación por cuenta propia de factores de producción materiales y humanos o de uno de ellos, con la finalidad de intervenir en la producción o distribución de bienes o servicios.

En particular, tienen esta consideración las actividades extractivas, de fabricación, comercio y prestación de servicios, incluidas las de artesanía, agrícolas, forestales, ganaderas, pesqueras, de construcción, mineras y el ejercicio de profesiones liberales y artísticas".

En este mismo artículo, se definen los empresarios o profesionales como las personas que realicen las mencionadas actividades empresariales o profesionales, siéndolo, en todo caso, las sociedades mercantiles y quienes efectúen la promoción de edificaciones para su venta, adjudicación o cesión por cualquier título o la urbanización de terrenos.

Los preceptos anteriores son de aplicación general y, por tanto, también a los Entes Públicos que, consecuentemente, tendrán la condición de empresarios a efectos del Impuesto sobre el Valor Añadido cuando ordenen un conjunto de medios personales y materiales, con independencia y bajo su responsabilidad, para desarrollar una actividad empresarial mediante la realización continuada de entregas de bienes o prestaciones de servicios, asumiendo el riesgo y ventura que pueda producirse en el desarrollo de tal actividad, así como cuando realicen así como, en todo caso, cuando sean urbanizadores de terrenos o promotores de edificaciones para su venta, adjudicación o cesión por cualquier título.

Por tanto, en vista de que en la transmisión de la vivienda objeto de consulta el transmitente ha actuado en el ejercicio de una actividad empresarial o profesional a efectos del Impuesto y, dado que la operación se ha realizado a título oneroso en el territorio de aplicación del mismo, cabe concluir que se trata de una operación sujeta al



Ajuntament de Portbou

Impuesto sobre el Valor Añadido. Lo que habrá que determinar a continuación es si esta transmisión está exenta o no lo está.

2.- El artículo 20 de la Ley 37/1992, al regular las exenciones en operaciones interiores, establece en su apartado uno, número 22, que estarán exentas del impuesto:

“22º. Las segundas y ulteriores entregas de edificaciones, incluidos los terrenos en que hallen enclavadas, cuando tengan lugar después de terminada su construcción o rehabilitación.

Los terrenos en que se hallen enclavadas las edificaciones comprenderán aquéllos en los que se hayan realizado las obras de urbanización accesorias a las mismas. No obstante, tratándose de viviendas unifamiliares, los terrenos urbanizados de carácter accesorio no podrán exceder de 5.000 metros cuadrados.

A los efectos de lo dispuesto en esta Ley, se considerará primera entrega la realizada por el promotor que tenga por objeto una edificación cuya construcción o rehabilitación esté terminada. No obstante, no tendrá la consideración de primera entrega la realizada por el promotor después de la utilización ininterrumpida del inmueble por un plazo igual o superior a dos años por su propietario o por titulares de derechos reales de goce o disfrute o en virtud de contratos de arrendamiento sin opción de compra, salvo que el adquirente sea quien utilizó la edificación durante el referido plazo. No se computarán a estos efectos los períodos de utilización de edificaciones por los adquirentes de los mismos en los casos de resolución de las operaciones en cuya virtud se efectuaron las correspondientes transmisiones.

(...)

La exención no se extiende:

a) A las entregas de edificaciones efectuadas en el ejercicio de la opción de compra inherente a un contrato de arrendamiento, por empresas dedicadas habitualmente a realizar operaciones de arrendamiento financiero.

A los efectos de lo dispuesto en el párrafo anterior, el compromiso de ejercitar la opción de compra frente al arrendador se asimilará al ejercicio de la opción de compra.

b) A las entregas de edificaciones para su inmediata rehabilitación por el adquirente, siempre que se cumplan los requisitos que reglamentariamente se establezcan.

c) A las entregas de edificaciones que sean objeto de demolición con carácter previo a una nueva promoción urbanística.”

Por tanto, para resolver si la transmisión de la vivienda que es objeto de consulta está exenta o no del Impuesto hay que determinar si se trata de una primera entrega o de una segunda entrega de edificaciones.

Para que se trate de una primera entrega es necesario:

1º) Que la edificación se entregue por el promotor.

2º) Que la edificación no haya sido utilizada ininterrumpidamente por un plazo igual o superior a dos años por su propietario o por titulares de derechos reales de goce o disfrute o en virtud de contratos de arrendamiento sin opción de compra.

3º) Que si se ha producido la utilización expuesta en el punto anterior, sea el adquirente quien utilizó la edificación durante el referido plazo.

En lo que respecta al primer punto, la edificación se entregó por el INVIFAS. El promotor de la vivienda objeto de consulta fue el Patronato de Casas Militares del Ejército de Tierra. En principio, parece que no coincide el sujeto promotor con el sujeto transmitente de la edificación. Sin embargo, hay que tener en cuenta que, según se expone en el texto de la consulta, los terrenos sobre los que se encuentra construida la vivienda objeto de consulta fueron adscritos por la Dirección General del Patrimonio del Estado al Patronato de Casas Militares en calidad de bienes demaniales y con la





Ajuntament de Portbou

condición resolutoria de destinarlos a la construcción de viviendas en régimen de alquiler. Es decir, tanto lo terrenos como las edificaciones en ellos ubicadas tenían la condición de bienes de dominio público cuya titularidad dominical correspondía al Estado.

Por su propia naturaleza, los bienes de dominio público no pueden ser objeto de enajenación o transmisión, sino que para que ello se produzca es necesaria la previa desafectación de los mismos, de modo que pasen a calificarse como bienes patrimoniales. Cuando el Patronato de Casas Militares se extinguió y se creó el INVIFAS lo que sucedió es que estos inmuebles que estaban adscritos a dicho Patronato pasaron a estar adscritos al nuevo organismo. Pero, dada su condición de bienes demaniales, el propietario o titular dominical de los mismos no varió, sino que seguan perteneciendo al Estado. Ello implica que no se produjo transmisión alguna de dichos bienes. Primero, porque no hubo cambio de titularidad y, segundo, porque tal operación no es posible en Derecho, ya que, como se ha explicado, los bienes de dominio público no pueden ser objeto de enajenación.

Con posterioridad, se produjo la desafectación de estos bienes, cambiando su naturaleza jurídica demanial a patrimonial. Este cambio de naturaleza no detrae dichos bienes del Inventario General de Bienes y Derechos del Estado, sino que el titular de los mismos sigue siendo el propio Estado. Simplemente se adscriben a un Organismo Autónomo (INVIFAS) para su administración y gestión. El hecho de que se reconozca a INVIFAS facultades de enajenación de los citados inmuebles no desvirtúa que la propiedad de los mismos siga correspondiendo al Estado, pues el Organismo Autónomo se configura como un mero instrumento para la enajenación.

Por tanto, el transmitente de la vivienda objeto de consulta es su propietario, esto es, el Estado, que coincide con la figura del promotor de dicha vivienda.

La segunda condición que hay que cumplir para exista primera entrega es que la edificación no haya sido utilizada ininterrumpidamente por un plazo igual o superior a dos años por su propietario o por titulares de derechos reales de goce o disfrute o en virtud de contratos de arrendamiento sin opción de compra. El único dato que ofrece la consulta es que el consultante recibió la vivienda en régimen de cesión de uso y la ocupó ininterrumpidamente por un plazo igual o superior a dos años antes de adquirirla. Lo que la consulta no especifica es la posibilidad de que la vivienda hubiese sido utilizada por personas distintas del consultante durante ese periodo de tiempo, igual o superior a dos años y con anterioridad al momento en que dicho consultante la ocupó.

Por lo cual, si la vivienda fue utilizada por una persona distinta del consultante en virtud de derechos reales de goce o disfrute o en virtud de contratos de arrendamiento sin opción de compra, durante un periodo igual o superior a dos años y con anterioridad al momento en que la vivienda en cuestión fue entregada al consultante en régimen de cesión de uso, entonces no se cumplirá la segunda condición antes establecida para la calificación de la entrega de la vivienda como primera entrega. Se trataría, por tanto, de una segunda o ulterior entrega de edificaciones, que se halla exenta del Impuesto sobre el Valor Añadido y sujeta al Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, modalidad Transmisiones Patrimoniales Onerosas (artículo 4. Cuatro de la Ley 37/1992).

En el caso contrario, la operación objeto de consulta constituiría una primera entrega de edificaciones que se halla sujeta al Impuesto sobre el Valor Añadido y sobre la que no opera la exención contenida en el artículo 20, apartado uno, número 22º de la Ley 37/1992, con lo que el transmitente estaría obligado repercutir el Impuesto en dicha entrega.”



DOCUMENT INF	ÒRGAN SECRETARIA GENERAL I INTERVENCIÓ	EXPEDIENT X2025001023
Codi Segur de Verificació: a5a8701a-2708-4863-9c17-485cac775cc2 Origen: Ciutadà Identificador document original: ES_L01171387_2025_32535954 Data d'impressió: 16/10/2025 08:37:34 Pàgina 9 de 9		SIGNATURES 1.- JAUME PARÉS IGLESIAS (TCAT) (Secretari - Interventor), 16/09/2025 12:47



Ajuntament de Portbou

En el cas de la transmissió de la finca objecte d'alienació, tenint en compte que s'ha produït un ús ininterromput per un termini superior a dos anys (de fet, des de l'any 1964), la transmissió projectada no tindria la consideració de primer lliurament i, en conseqüència, li seria d'aplicació l'exempció contemplada en l'article 20.U.22 de la Llei 37/1992 i la transmissió estaria subjecte a l'Impost sobre Transmissions Patrimonials i Actes Jurídics Documentats, amb un tipus impositiu del 10%.

CONCLUSIÓ:

Als efectes previstos a l'art. 209.2.d TRLMRLC, s'informa favorablement l'alienació projectada del immoble situat al carrer Méndez Núñez, 22, 3-1; així com el plec de clàusules administratives particulars que n'ha de regir el procediment de la seva alienació mitjançant subhasta.

DOCUMENT DATAT I SIGNAT ELECTRÒNICAMENT