

BASE DE DATOS NORMACEF FISCAL Y CONTABLE

Referencia:NFJ053107

TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA DE MADRID*Sentencia 1370/2013, de 30 de octubre de 2013**Sala de lo Contencioso-Administrativo**Rec. n.º 1669/2012***SUMARIO:**

IIVTNU. Devengo. Se subordina el otorgamiento de la escritura a la aprobación definitiva del Plan Urbanístico, para evitar sorpresas indeseadas, como las luego acaecidas. Es decir, el volumen de edificabilidad no era una cuestión intrascendente, pues las partes convinieron que hasta la aprobación definitiva del Plan no se otorgaría la escritura, como forma de asegurar la realidad jurídico-urbanística de lo comprado. Aunque la dicción literal del contrato indica que la compraventa, en relación con la aprobación del proyecto de reparcelación, quedaba sujeta a condición resolutoria, del contenido del contrato se desprende que la voluntad de las partes fue someterla a una condición suspensiva. Y dado que la aprobación del proyecto de reparcelación no tuvo lugar hasta el 6 de agosto de 2010, la liquidación girada en el año 2011 no estaba afectada por prescripción alguna.

PRECEPTOS:

RDleg. 2/2004 (TR LHL), art. 109.
Código Civil, arts. 1.114, 1.271 y 1.281.
Ley 58/2003 (LGT), art. 66.

PONENTE:

Doña Fátima Blanca de la Cruz Mera.

Magistrados:

Don ELVIRA ADORACION RODRIGUEZ MARTI
Don FATIMA BLANCA DE LA CRUZ MERA
Don JOSE DANIEL SANZ HEREDERO
Don JUAN FRANCISCO LOPEZ DE HONTANAR SANCHEZ
Don MIGUEL ANGEL GARCIA ALONSO

Tribunal Superior de Justicia de Madrid

Sala de lo Contencioso-Administrativo

Sección Segunda C/ General Castaños, 1 - 28004

33010310

NIG: 28.079.00.3-2012/0013538

RECURSO DE APELACIÓN 1669/2012-T

SENTENCIA NÚMERO 1370

TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA DE MADRID

SALA DE LO CONTENCIOSO-ADMINISTRATIVO

SECCIÓN SEGUNDA

Iltrmos Señores:

Presidente.

D. Juan Francisco López de Hontanar Sánchez

Magistrados:

D. José Daniel Sanz Heredero

D^a. Elvira Adoración Rodríguez Martí

D. Miguel Ángel García Alonso

D^a. Fátima Blanca de la Cruz Mera

En la Villa de Madrid, a treinta de octubre de dos mil trece.

Vistos por la Sala, constituida por los señores del margen, de este Tribunal Superior de Justicia, los autos del recurso de apelación número 1669/2012-T, interpuesto por el Excmo. Ayuntamiento de Mejorada del Campo, representado por la Procuradora D^a. Nuria Lasa Gómez, contra la Sentencia de fecha 4 de junio de 2012, dictado por el Juzgado de lo Contencioso- Administrativo nº 3 de los de Madrid , en el recurso de Procedimiento Ordinario nº 137/201. Ha sido parte apelada D^a. Eva María , estando representada por el Procurador D. Manuel Francisco Ortiz de Apodaca García.

ANTECEDENTES DE HECHO

Primero.

El día 4 de junio de 2012 por el Juzgado de lo Contencioso Administrativo nº 3 de los de esta ciudad, en el Procedimiento Ordinario nº 137/2011, se dictó sentencia cuya parte dispositiva dice: "Debo estimar y estimo el recurso contencioso-administrativo interpuesto por D^a. Eva María , con D.N.I. nº NUM000 , contra la liquidación del impuesto sobre el incremento del valor de los terrenos de naturaleza urbana (vulgo plus valía municipal) Ref^a NUM001 . Identificador NUM002 , por importe de 983.117,35€ y la providencia de apremio de 27 de junio de 2011, expediente 9310, por importe de 1.1184.862, 42€, actos administrativos que se declaran contrarios a Derecho y se anulan en consecuencia. Sin costas".

Segundo.

Por escrito presentado el día 18 de junio de 2012 de la parte actora interpuso recurso de apelación contra el citado auto formulando los motivos de impugnación frente a la resolución recurrida y terminó solicitando su admisión y estimación.

Tercero.

Por diligencia de ordenación de fecha 19 de junio de 2012, se admitió a trámite el recurso y se acordó dar traslado del mismo a la parte demandada, presentándose por la representación de la parte demandada escrito el día 1 de octubre de 2012 por el que se opuso al mismo y solicitó su desestimación y la confirmación de la resolución recurrida.

Cuarto.

Por resolución de fecha 3 de octubre de 2012 se elevaron las actuaciones a este Tribunal, correspondiendo su conocimiento a esta Sección Segunda, siendo designado Magistrado Ponente la Ilma. Sra. D^a. Fátima Blanca de la Cruz Mera, señalándose el día 24 de Octubre de 2013 para la deliberación votación y fallo del recurso de apelación en que tuvo lugar.

Quinto.

En la tramitación de este recurso se han observado las prescripciones de los artículos 80.3 y 85 de la Ley de la Jurisdicción Contencioso Administrativa 29/1.998.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Primero.

La sentencia recurrida en apelación se dictó el 4 de junio de 2012 por el Juzgado de lo Contencioso-Administrativo nº 3 de Madrid y la misma estimó el recurso contencioso-administrativo interpuesto por el aquí apelado frente a liquidación del Impuesto sobre el incremento del valor de los terrenos de naturaleza urbana por importe de 983.117,35 euros y providencia de apremio por la cantidad de 1.184.862,42 euros, anulando ambos actos administrativos.

El juzgador a quo, interpretando el contenido de la escritura pública de compraventa de fecha 4 de noviembre de 2004, consideró que la compraventa en cuestión estaba sujeta a una condición resolutoria, por lo que en aplicación del art. 109 del RDL 2/2004 por el que se aprueba el texto refundido de la Ley reguladora de las Haciendas Locales, el plazo de prescripción para practicar la liquidación, de cuatro años, se computaba desde la fecha de la escritura, habiendo transcurrido ampliamente hasta que el 15 de abril de 2011 se notificó la liquidación, estimando así la existencia de prescripción.

El Ayuntamiento apelante afirma que la mención que se hace en la escritura a que la condición es resolutoria es nula de pleno derecho por ser contraria a la voluntad de las partes, que no fue otra que supeditar la eficacia del contrato, como condición suspensiva, a la aprobación definitiva del proyecto de reparcelación del Sector 7 del PGOU, por lo que no hubo prescripción pues hasta que el citado proyecto no se aprobó, según el art. 109 LHL, no podía practicarse la liquidación. Sostiene en apoyo de que la condición era suspensiva a que la mención que en la escritura se hace que es una compraventa de cosa futura, en concreto en su modalidad de contrato conmutativo y no aleatorio "emptio de rei speratae", que el precio no se fijaba en su totalidad hasta la aprobación del proyecto y que la única condición resolutoria pactada era la relativa al impago del precio.

La parte apelada, en contra de lo sostenido por el apelante, afirma que la condición pactada era resolutoria porque así se expresó y porque se transmitieron las fincas y se pagó una cantidad importante de dinero (5 millones de euros) al firmarse la escritura, por lo que hubo transmisión de la cosa y pago del precio.

Segundo.

Antes de proceder a analizar el contenido de la escritura pública de compraventa de 4 de noviembre de 2004 a que estos autos se contraen, es preciso indicar que el plazo de prescripción de cuatro años con que contaba el Ayuntamiento para determinar la deuda tributaria mediante la oportuna liquidación (art. 66.a) de la Ley 58/2003 General Tributaria) se computa de distinto modo, en su día a quo, según que la compraventa se halle sujeta a una condición suspensiva o resolutoria. En este sentido el art. 109.4 LHL establece que "En los actos o contratos en que medie alguna condición, su calificación se hará con arreglo a las prescripciones contenidas en el Código Civil . Si fuese suspensiva no se liquidará el impuesto hasta que ésta se cumpla. Si la condición fuese resolutoria, se exigirá el impuesto desde luego, a reserva, cuando la condición se cumpla, de hacer la oportuna devolución según la regla del apartado anterior."

La escritura pública de compraventa de 4 de noviembre de 2004 reflejaba en su parte expositiva "Que atendiendo a que en breve plazo distintas partes de las fincas descritas quedarán incluidas en el indicado Sector 7 y serán urbanizables conforme al correspondiente proyecto de reparcelación aprobado por el Ayuntamiento, y siempre que ello sea así, las sociedades aquí representadas están interesadas en adquirir por iguales partes el terreno de dichas fincas que quede dentro del proyecto de reparcelación, y por su parte, Doña... está interesada en vender, toda la parte de las fincas descritas que se encuentre integrada en el reseñado Sector 7". Añadiéndose seguidamente: "Por ello, hasta que se apruebe por el Ayuntamiento el proyecto de reparcelación, la compraventa, como emptio de rei speratae, no será definitiva, en los términos que resultan del clausulado de la presente escritura. No obstante, para facilitar en su momento la eficacia automática de la compraventa, sin necesidad de nuevos acuerdos, las partes han convenido en formalizar la presente escritura en la que se establecen todas las determinaciones necesarias para que tan pronto como el Ayuntamiento apruebe el proyecto de reparcelación la venta devenga definitiva."

De esta parte expositiva se colige ya, sin duda alguna, que la voluntad de las partes era vender y adquirir aquellas porciones de las fincas que resultasen incluidas en el Sector 7 del PGOU de Mejorada del Campo, no siendo la venta definitiva hasta la aprobación por el Ayuntamiento del proyecto de reparcelación, otorgándose la escritura como medio de facilitar la eficacia inmediata, automática y definitiva de la venta una vez que acaeciese el citado hecho. Esto es, el pacto de una condición suspensiva, no surtiendo plena eficacia el contrato de compraventa hasta que la aprobación del proyecto de reparcelación no tuviese lugar.

No obstante lo anterior en la página 21 de la escritura se indicó: "La presente venta, por sus especiales características es una compraventa sujeta a la condición resolutoria de que los terrenos sobre los que recae queden incluidos en el proyecto de reparcelación una vez aprobado por el Ayuntamiento." La mención a que la condición era resolutoria resulta contradictoria con la voluntad de las partes, tal y como expusimos con

anterioridad, pues la aprobación del proyecto no suponía la resolución del contrato de compraventa de ser una condición resolutoria, sino antes al contrario, implicaba su plena eficacia, en cuanto condición suspensiva.

Buena prueba de que la condición pactada era suspensiva se desprende de lo que seguidamente se añadió en la escritura: "Consecuentemente, recaída la citada aprobación, las partes se comprometen a la inscripción de la presente escritura en el Registro, a cuyo efecto se acompañará el proyecto de reparcelación debidamente aprobado, pues, tal como se establece en esta escritura, como elemento esencial sobre el que descansa la compraventa, una vez aprobada la reparcelación por el Ayuntamiento, los terrenos de las tres fincas que queden dentro del Sector 7 serán automáticamente propiedad exclusiva de las sociedades compradoras sin necesidad de llevar a cabo acto alguno salvo lo previsto en el párrafo final del otorgamiento CUARTO."

Es cierto, como sostiene la parte apelada, que vendedor y compradores indicaron que en ese acto compraban y adquirirían el pleno dominio de la finca registral 694, pero también lo es que a tal previsión añadían "que quede integrada en el proyecto de reparcelación", hecho este que aún no había acontecido. Y es que una cosa es la perfección del contrato de compraventa al existir un acuerdo entre las partes sobre la cosa (en este caso futura, lo que permite el art. 1271 CC) y el precio, y otra su eficacia, demorada en este caso a la futura aprobación por el Ayuntamiento del proyecto de reparcelación.

Nuevamente abona nuestra tesis interpretativa otra parte del clausulado de la escritura: "CASO DE ALTERACIÓN DE LA BASE DEL CONTRATO". Se indica, bajo el apartado a), que "En el supuesto de que la compraventa no pudiera desarrollar plenamente su eficacia por no culminarse debidamente el Plan Urbanístico de la zona, de manera que, por cualquier circunstancia no imputable a las Sociedades compradoras, éstas no puedan llevar a cabo la operación inmobiliaria que es la base de este contrato, la parte vendedora reintegrará a las compradoras la totalidad de las cantidades recibidas como precio de esta venta que quedará definitivamente resuelta, recuperando la vendedora las porciones de fincas transmitidas."

Tercero.

Un asunto similar al que aquí no ocupa es resuelto a favor de la condición suspensiva y no resolutoria por STS (Sala 1ª) de 24 de abril de 2013 : "De acuerdo con la sentencia recurrida, es necesario determinar cuál es el objeto del contrato (art. 1271 del C. Civil), y este no son solo las fincas adquiridas, sino también la catalogación de las mismas, en cuanto pertenecientes al Sector SUR-20, mencionado expresamente en el contrato. Por ello, en éste, se subordina el otorgamiento de la escritura a la aprobación definitiva del Plan, para evitar sorpresas indeseadas, como las luego acaecidas. Es decir, el volumen de edificabilidad no era una cuestión intrascendente, pues las partes convinieron que hasta la aprobación definitiva del Plan no se otorgaría la escritura, como forma de asegurar la realidad jurídico-urbanística de lo comprado.

Evidentemente no hay una condición resolutoria (art. 1114 del C. Civil), pues no se trataba de resolver un contrato en base a un suceso que de acaecer debía provocar la extinción del mismo, sino que las partes pactaron que lo comprado, como objeto, eran las fincas con el estatus jurídico-urbanístico del que gozaban al tiempo de la firma del contrato."

El contrato de compraventa de cosa futura, en su modalidad de "emptio de rei speratae", según la STS (Sala 1ª) de 19 de julio de 2012 es "(...) un contrato conmutativo que, a diferencia de la modalidad emptio spei, que es un contrato aleatorio, "(...) presupone ineludiblemente en el vendedor la obligación esencial y constitutiva de entregar al comprador la cosa vendida, una vez que ésta haya alcanzado su existencia real y física, aparte de desplegar la actividad necesaria para que dicha existencia llegue a tener lugar (...)" (STS de 30 octubre 1989). La STS 649/1992, de 1 julio dice que " No se trata de una inexistencia total, a modo de venta de esperanza ("venditio spei"), sino de la concurrencia de una futuridad prevista, sin condicionalidades convenidas expresamente, pendiente únicamente de su consolidación mediante la efectiva y materializada función constructiva; lo que presupone indudablemente en el vendedor la obligación de hacer entrega al comprador de lo enajenado, una vez alcance realidad exterior, con el deber de desplegar las actividades necesarias para que dicha existencia se produzca y así dar cumplimiento cabal y preciso al negocio en el que se obligó,(...)".

Y es que en cuanto a la interpretación de los contratos, según la STS de 18 de mayo de 2012 " En el ámbito de la interpretación de los contratos la interpretación gramatical, referida al "sentido literal" que dispone el artículo 1281 del Código Civil , no supone, en rigor, una estricta subordinación del criterio subjetivo manifestado por la voluntad o la intención de las partes; más bien, por el contrario, el citado precepto, párrafo segundo, destaca la prevalencia final de la voluntad realmente querida por las partes contratantes (STS 18 de junio 1992 . Su relevancia, por tanto, hay que observarla fuera de esta liza dialéctica y dentro de la unidad del fenómeno interpretativo en su conjunto. En esta línea, el sentido literal, como criterio hermeneútico, destaca por ser el presupuesto inicial del fenómeno interpretativo, esto es, el punto de partida desde el que se atribuye sentido a las declaraciones realizadas, se indaga la concreta intención de los contratantes y se ajusta o delimita el propósito negocial proyectado en el contrato. Desde esta perspectiva general, su aplicación o contraste puede llevar a dos alternativas. En la primera, cuando los términos son claros y no dejan duda alguna sobre la intención querida por

los contratantes, la interpretación literal es el punto de partida y también el punto de llegada del fenómeno interpretativo; de forma que se impide, so pretexto de la labor interpretativa, que se pueda modificar una declaración que realmente resulta clara y precisa. En la segunda, la interpretación literal colabora decisivamente en orden a establecer la cuestión interpretativa, esto es, que el contrato por su falta de claridad, contradicciones, vacíos, o la propia conducta de los contratantes, contenga disposiciones interpretables, de suerte que el fenómeno interpretativo deba seguir su curso, valiéndose para ello de los diferentes medios interpretativos a su alcance, para poder dotarlo de un sentido acorde con la intención realmente querida por las partes y de conformidad con lo dispuesto imperativamente en el orden contractual." Por tanto, aunque la dicción literal del contrato indica que la compraventa, en relación con la aprobación del proyecto de reparcelación, quedaba sujeta a condición resolutoria, del contenido del contrato se desprende que la voluntad de las partes fue someterla a una condición suspensiva. Y dado que la aprobación del proyecto de reparcelación no tuvo lugar hasta el 6 de agosto de 2010, la liquidación girada en el año 2011 no estaba afectada por prescripción alguna.

Cuarto.

Las costas procesales causadas en esta segunda instancia, a tenor de lo establecido en el art. 139.2 LJCA , no son de expresa imposición a la parte apelante.

VISTOS. Los preceptos legales citados y demás de general y pertinente aplicación, por la potestad que nos confiere la Constitución Española,

FALLAMOS

Que debemos estimar y estimamos el recurso de apelación interpuesto por la Procurador Sra. Lasa Gómez, en nombre y representación del Ayuntamiento de Mejorada del Campo, contra la sentencia de 4 de junio de 2012 del Juzgado de lo Contencioso-Administrativo nº 3 de Madrid , que se revoca, sin costas.

Notifíquese la presente resolución a las partes en legal forma haciéndoles saber que la misma es firme por lo que no cabe contra ella recurso alguno.

Así por esta nuestra sentencia, lo pronunciamos, mandamos y firmamos.

D. Juan Francisco López de Hontanar Sánchez D. José Daniel Sanz Heredero

D^a. Elvira Adoración Rodríguez Martí D. Miguel Ángel García Alonso

D^a. Fátima Blanca de la Cruz Mera

El contenido de la presente resolución respeta fielmente el suministrado de forma oficial por el Centro de Documentación Judicial (CENDOJ). La Editorial CEF, respetando lo anterior, introduce sus propios marcadores, traza vínculos a otros documentos y hace agregaciones análogas percibiéndose con claridad que estos elementos no forman parte de la información original remitida por el CENDOJ.