

BASE DE DATOS DE Norma DEF.-

Referencia: NFJ072767

TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA DE MADRID

Sentencia 728/2018, de 27 de septiembre de 2018

Sala de lo Contencioso

Rec. n.º 838/2017

SUMARIO:

IIVTNU. Hecho imponible. Incremento del valor del terreno. Inexistencia. El hecho de que el IIVTNU recaiga exclusivamente sobre el valor del suelo y no sobre el del inmueble considerado en su totalidad, no reviste un inconveniente insalvable en este caso. Los valores asignados en las escrituras de compra y transmisión se refieren al valor del edificio. Sin embargo, no es lícito desvincular el valor del suelo del valor del inmueble en su conjunto, pues aquel se establece en función de éste, conforme a los sistemas de valoración legalmente vigentes. El decremento de valor reflejado en las escrituras y en el informe pericial alcanza tal magnitud que no puede razonablemente atribuirse de forma exclusiva a la construcción. Además, la opinión del perito confirma que la minoración de valor también afectó al suelo sobre el que se asentaba el edificio siendo un hecho notorio que las mayores compañías promotoras cayeron en concursos por la depreciación de sus terrenos. No es irrelevante el valor declarado por los interesados en las escrituras notariales de compra y de transmisión, declaraciones que deben operar, al menos, como «principio de prueba» o prueba indiciaria de la falta del incremento de valor. El mero conocimiento por parte de la Administración de esas valoraciones que, efectivamente, no pueden tener la consideración de documento público al tratarse de mera alegación de parte interesada, hace que la entidad pública que recibe las auto-liquidaciones del sujeto pasivo del impuesto deba hacer aquellas comprobaciones precisas para conocer el verdadero valor del terreno dado ese principio de prueba al que nos hemos referido. En 2004 la compañía demandante, hoy apelada, adquirió el inmueble por 51.500.000 euros y fue enajenado en 2014 por 47 millones de euros. Otro inmueble fue adquirido en 2004 por 21.120.000 euros siendo enajenado 10 años después, tras atravesar toda la crisis financiera, en 53 millones de euros. Pero se da la circunstancia de que en este precio se incluye la totalidad de la edificación lo que no fue objeto de adquisición en el año 2004 por lo que también existe un claro indicio de decremento en relación con el valor del terreno. Dado lo anterior, procede que se confirme el fallo de la sentencia apelada aunque lo sea por razones distintas a aquellas en que la Juez de instancia se basó para estimar el recurso contencioso administrativo.

PRECEPTOS:

RDLeg 2/2004 (TR LHL), arts. 107 y 110.
Código civil, art. 1.218.

PONENTE:

Don Ramón Veron Olarte.

Magistrados:

Don RAMON VERON OLARTE
Don JOSE LUIS QUESADA VAREA
Don JOAQUIN HERRERO MUÑOZ-COBO

Tribunal Superior de Justicia de Madrid

Sala de lo Contencioso-Administrativo

Sección Novena C/ General Castaños, 1 , Planta 1 - 28004

33010280

NIG: 28.079.00.3-2016/0011974

Recurso de Apelación 838/2017

Recurrente: TRIBUNAL ECONOMICO ADMINISTRATIVO MUNICIPAL DE MADRID

LETRADO DE CORPORACIÓN MUNICIPAL

Recurrido: CREDIT SUISSE ASSET MANAGEMENT IMMOBILIEN KAPITALANLEGEGESELLSCHAFT MBH SUCURSAL EN ESPAÑA

PROCURADOR D./Dña. VICTORIO VENTURINI MEDINA

SENTENCIA No 728

TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA DE MADRID

SALA DE LO CONTENCIOSO-ADMINISTRATIVO

SECCIÓN NOVENA

Ilmos. Sres.

Presidente:

D. Ramón Verón Olarte

Magistrados:

D. José Luis Quesada Varea

D. Joaquín Herrero Muñoz Cobo

En la Villa de Madrid a veintisiete de septiembre de dos mil dieciocho.

Visto por la Sección Novena de la Sala de lo Contencioso Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Madrid, el presente recurso de apelación nº 838/2017 interpuesto por el Letrado del Excmo. Ayuntamiento de Madrid, en nombre, representación y defensa del Tribunal Económico Administrativo Municipal de Madrid, contra la sentencia de fecha 12 julio 2017, dictada por el Juzgado de lo Contencioso Administrativo nº 21 de Madrid en el P.O. nº dos 118/2016; habiendo sido parte apelada la mercantil CREDIT SUISSE MANAGEMENT IMMOBILLEN CAPITALANGESELLSCHAFT MBH representada por el Procurador de los Tribunales Sr. Venturini Medina.

ANTECEDENTES DE HECHO

Primero.

El Juzgado de lo Contencioso Administrativo nº de Madrid dictó sentencia en el Recurso Contencioso Administrativo antes citado del referido Juzgado en cuya parte dispositiva se acuerda: "Que estimando el recurso contencioso administrativo interpuesto por el Procurador D. Victorio Venturini Medina, en nombre y representación de Credit Suisse Asset Management Immobilien Kapitalanlagegesellschaft Mbh Sucursal en España ("CSAM o la "Sociedad"), contra resolución del Tribunal Económico-Administrativo Municipal de Madrid, de fecha 17 de marzo de 2016, desestimatoria de la reclamación económico-administrativa interpuesta por la actora frente a resolución del

Director de la Agencia Tributaria de Madrid, de fecha 25 de junio de 2015, por la que se desestimó una solicitud de rectificación de las autoliquidaciones con nº 49765095833953980 y 49765101226593296, y se aprobaban las liquidaciones no 279/1506301490 y 279/1506301491, por importes de 1.347.818,64 euros y 1.560.571,33 euros, respectivamente, practicadas e ingresadas por la parte reclamante en concepto de Impuesto sobre el Incremento de Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana, por el incremento de valor puesto de manifiesto con ocasión de la transmisión inter-vivos de los inmuebles sitos en la calle Ribera del Loira nº 28 y calle Vía de los Poblados nº 3, de Madrid, debo anular y anulo dicha resolución, por ser contraria a Derecho, procediendo la devolución a la actora de la suma ingresada, y el pago de los intereses de demora que se devenguen de la referida cantidad calculados conforme al Art. 26.6 de la LGT, desde la fecha del pago del impuesto hasta el completo reintegro de la cantidad principal mencionada.; todo ello con expresa condena a la parte demandada al pago de las costas causadas.

Así por esta mi sentencia, contra la que cabe interponer recurso de apelación, dentro de los quince días siguientes a su notificación, lo pronuncio, mando y firmo."

Segundo.

Notificada dicha resolución a las partes, el Letrado del Ayuntamiento de Madrid presenta escrito mediante el que interpone recurso de apelación contra la mencionada sentencia por entender que la misma era contraria a derecho.

Tercero.

Por providencia del Juzgado de lo Contencioso Administrativo nº 21 se tiene por interpuesto recurso de apelación que se admite en ambos efectos y se acuerda dar traslado a las partes para que en el plazo común de quince días puedan formular su oposición o adhesión al mencionado recurso.

Cuarto.

La representación de la apelada presenta escrito mediante el cual muestra su disconformidad con la apelación formulada.

Quinto.

Por providencia se tiene por opuesta a la apelada en el recurso y se acuerda la remisión de lo actuado a este Tribunal Superior de Justicia con emplazamiento de las partes.

Sexto.

Recibidos los autos en esta Sección recae providencia mediante la que se acuerda el registro y formación de rollo; no habiéndose solicitado el recibimiento a prueba y no considerándolo necesario la Sala, quedan pendiente las actuaciones para señalamiento y fallo por no ser tampoco preciso el trámite de conclusiones.

Séptimo.

En este estado se señala para votación y fallo el día 27 septiembre 2018, lo que así tiene lugar.

Siendo Ponente el Magistrado Ilmo. Sr. Don Ramón Verón Olarte.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Primero.

La sentencia de 12 julio 2017 en del Juzgado de lo Contencioso Administrativo número 21 un, impugnada en el presente proceso, viene a denegar la rectificación de las autoliquidaciones por el Impuesto sobre el incremento del valor de los terrenos de naturaleza urbana del Ayuntamiento de Madrid.

Segundo.

En efecto, el presente recurso de apelación deriva de la desestimación en vía administrativa de la solicitud de rectificación de la autoliquidación del impuesto sobre el incremento del valor de los terrenos de naturaleza urbana (en adelante, IIVTNU) practicada por la entidad ahora apelada, la mercantil CREDIT SUISSE MANAGEMENT IMMOBILIEN CAPITALANGEGELLSCHAFT MBH, con motivo de la transmisión que tuvo lugar en las fechas y de las fincas de que ahora se tratará. A la rectificación de la autoliquidación la contribuyente añadía la petición de devolución del ingreso de la cuota del impuesto.

Tanto la solicitud en vía administrativa como la impugnación judicial se fundaron esencialmente en la inexistencia de incremento de valor del bien manifestado con ocasión de su transmisión. En la demanda este argumento se apoyaba en el valor de adquisición y de transmisión declarados en los actos formalizados en las oportunas escrituras públicas, así como en varias tasaciones periciales indicativas de la depreciación del inmueble.

El Juez de instancia estimó la pretensión actora porque consideró, en lo que ahora nos interesa, que había sido acreditada la minoración del valor y, siguiendo las sentencias de esta sección (inexistencia de base imponible del tributo según interpretación que hacía esta Sección de la sentencia del TC). También estimó que los valores declarados por los interesados carecen de eficacia probatoria contra terceros, como es el Ayuntamiento exaccionante, en virtud del art. 1218 CC.

Ante la Sala, la recurrente combate la sentencia con fundamento en el error en la apreciación de la prueba y en la validez de la Ordenanza.

Tercero.

No consideramos necesario detenernos en las alegaciones del apelante ni en la oposición del apelado, puesto que la valoración de los aspectos discutidos en el litigio, reproducidos en segunda instancia, deben examinarse desde la óptica de la reciente STS núm. 1163/2018, de 9 de julio.

La regulación del impuesto en cuestión se sustenta en los arts. 107 y 110.4 TRLHL, aprobado por Real Decreto Legislativo 2/2004, de 5 de marzo, los cuales han quedado profundamente afectados por la STC 59/2017, de 11 de mayo, que declara "la inconstitucionalidad de los arts. 107.1, 107.2.a) y 110.4 TRLHL [...] pero únicamente en la medida que someten a tributación situaciones de inexistencia de incrementos de valor", y también por las sentencias del mismo Tribunal núm. 26/2017, de 16 de febrero, y 37/2017, de 1 de marzo, que expresamente rechazan la interpretación conforme a la Constitución de aquellos artículos y aclaran el alcance de la declaración de inconstitucionalidad.

Sobre la base de estos pronunciamientos, esta Sala consideró inaplicables los preceptos legales mencionados, por lo que venía anulando sistemáticamente los actos tributarios que se fundamentaban en ellos.

Pero últimamente, el Tribunal Supremo, en la sentencia que hemos citado, ha interpretado por su parte tal declaración de inconstitucionalidad, concluyendo que la inconstitucionalidad de los arts. 107.1 y 107.2.a) es parcial en cuanto no se extiende a los supuestos en los que "el obligado tributario no ha logrado acreditar [...] que la transmisión de la propiedad del terreno por cualquier título [...] no ha puesto de manifiesto un incremento de valor", casos en que los preceptos siguen en vigor. Dado que la aplicación de dichas normas jurídicas depende del resultado de la prueba practicada en el caso concreto, la sentencia del Tribunal Supremo ofrece las siguientes pautas para su apreciación:

1.- Corresponde al obligado tributario probar la inexistencia de incremento de valor del terreno onerosamente transmitido [...]

2.- Para acreditar que no ha existido la plusvalía gravada por el IIVTNU podrá el sujeto pasivo (a) ofrecer cualquier principio de prueba, que al menos indiciariamente permita apreciarla, como es la diferencia entre el valor de adquisición y el de transmisión que se refleja en las correspondientes escrituras públicas [...]; (b) optar por una prueba pericial que confirme tales indicios; o, en fin, (c) emplear cualquier otro medio probatorio ex artículo 106.1 LGT que ponga de manifiesto el decremento de valor del terreno transmitido y la consiguiente improcedencia de girar liquidación por el IIVTNU. [...]

3.- Aportada -según hemos dicho, por cualquier medio- por el obligado tributario la prueba de que el terreno no ha aumentado de valor, deberá ser la Administración la que pruebe en contra de dichas pretensiones para poder

aplicar los preceptos del TRLHL que el fallo de la STC 59/2017 ha dejado en vigor en caso de plusvalía. Contra el resultado de la valoración de la prueba efectuada por la Administración en el seno del procedimiento tributario correspondiente, el obligado tributario dispondrá de los medios de defensa que se le reconocen en vía administrativa y, posteriormente, en sede judicial. En la vía contencioso-administrativa la prueba de la inexistencia de plusvalía real será apreciada por los Tribunales de acuerdo con lo establecido en los artículos 60 y 61 LJCA y, en último término, y tal y como dispone el artículo 60.4 LJCA, de conformidad con las normas del Código Civil y de la Ley de Enjuiciamiento Civil.

Cuarto.

Siguiendo este criterio, la función que corresponde a esta Sala es la de dilucidar si obra en autos prueba suficiente del decremento del valor del terreno, presupuesto necesario, como hemos visto, para inaplicar el tributo.

Como ha quedado dicho en el fundamento tercero de la presente, existen indicios más que suficientes del decremento, derivados éstos de las escrituras de las sucesivas transmisiones.

Quinto.

Con estos antecedentes, y ante la ausencia de prueba en contrario del Ayuntamiento, bastaría a la Sala para considerar, de acuerdo con las pautas interpretativas fijadas por el Tribunal Supremo, cumplida la carga probatoria que pesa sobre la contribuyente y estimar concurrente el supuesto de hecho determinante de la inconstitucionalidad de los arts. 107.1 y 107.2.a) TRLHL, y, por ello, nulos los actos administrativos que los aplican.

No obstante, debemos ofrecer una respuesta, aun somera, a las objeciones que se han opuesto a tal tesis.

El hecho de que el IIVTNU recaiga exclusivamente sobre el valor del suelo y no sobre el del inmueble considerado en su totalidad, no reviste un inconveniente insalvable en este caso. Es cierto que los valores asignados en las escrituras de compra y transmisión se refieren al valor del edificio. Sin embargo, no es lícito desvincular el valor del suelo del valor del inmueble en su conjunto, pues aquel se establece en función de éste, conforme a los sistemas de valoración legalmente vigentes. Así sucede con el método residual del Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de Valoraciones de la Ley de Suelo, y de la Orden en ECO/805/2003, de 27 de marzo, sobre normas de valoración de bienes inmuebles y de determinados derechos para ciertas finalidades financieras, e igualmente con el valor de repercusión a que se refiere el Real Decreto 1020/1993, de 25 de junio, por el que se aprueban las normas técnicas de valoración y el cuadro marco de valores del suelo y de las construcciones para determinar el valor catastral de los bienes inmuebles de naturaleza urbana.

En nuestro caso el decremento de valor reflejado en las escrituras y en el informe pericial alcanza tal magnitud que no puede razonablemente atribuirse de forma exclusiva a la construcción. Además, la opinión del perito confirma que la minoración de valor también afectó al suelo sobre el que se asentaba el edificio siendo un hecho notorio que las mayores compañías promotoras cayeron en concursos por la depreciación de sus terrenos.

Por otro lado, desde la interpretación que, con la transcendencia que deriva de lo dispuesto en el art. 93.1 LJCA, ofrece la sentencia del Tribunal Supremo, no es irrelevante el valor declarado por los interesados en las escrituras notariales de compra y de transmisión, declaraciones que deben operar, al menos, como "principio de prueba" o prueba indiciaria de la falta del incremento de valor. El mero conocimiento por parte de la Administración de esas valoraciones que, efectivamente, no pueden tener la consideración de documento público al tratarse de mera alegación de parte interesada, hace que la entidad pública que recibe las auto-liquidaciones del sujeto pasivo del impuesto deba hacer aquellas comprobaciones precisas para conocer el verdadero valor del terreno dado ese principio de prueba al que nos hemos referido.

Y, en efecto, en fecha 21 abril 2004 la compañía demandante, hoy apelada, adquirió el inmueble de la calle Ribera del Loira en 51.500.000 euros; en tanto que fue enajenado por dicha compañía en fecha 4 diciembre 2014 en el precio de 47 millones de euros.

Igualmente, hay serias dudas en relación con el inmueble que en la primera instancia se ha venido denominando Cristalia, sito en la Avenida de los Poblados de Madrid que fue adquirido de los marzo 2004 por la apelante en 21.120.000 euros siendo enajenado 10 años después, tras atravesar toda la crisis financiera, en 53 millones de euros. Pero se da la circunstancia de que en este precio se incluye la totalidad de la edificación lo que no fue objeto de adquisición en el año 2004 por lo que también existe un claro indicio de decremento en relación con el valor del terreno.

Dado lo anterior, procede que se confirme el fallo de la sentencia apelada aunque lo sea por razones distintas a aquellas en que la Juez de instancia se basó para estimar el recurso contencioso administrativo.

Sexto.

De acuerdo con lo previsto en el artículo 139.2 de la Ley de la Jurisdicción Contencioso Administrativa, en la segunda instancia, las costas procesales se "se impondrán al recurrente si se desestima totalmente el recurso, salvo que el órgano jurisdiccional, razonándolo debidamente, aprecie la concurrencia de circunstancias que justifiquen su no imposición". En el caso analizado la Sala entiende que no procede hacer un especial pronunciamiento en esta materia dadas las dudas iniciales que surgieron en relación con la controversia y que han sido resueltas ahora con las sentencias de los Tribunales Constitucional y Supremo tan comentadas en la presente resolución judicial.

Por todo lo anterior, en el nombre de S.M. el Rey y por la autoridad que nos confiere el Pueblo Español

FALLAMOS

Que DESESTIMANDO el presente recurso de apelación nº 838/2017 interpuesto por el Letrado del Excmo. Ayuntamiento de Madrid, en nombre, representación y defensa del Tribunal Económico Administrativo Municipal de Madrid, contra la sentencia de fecha 12 julio 2017, dictada por el Juzgado de lo Contencioso Administrativo nº 21 de Madrid en el P.O. nº dos 118/2016, DEBEMOS CONFIRMAR Y CONFIRMAMOS íntegramente la mencionada sentencia.

No ha lugar de un especial pronunciamiento en materia de costas procesales en esta segunda instancia.

La presente sentencia es susceptible de recurso de casación, que deberá prepararse ante esta Sala en el plazo de treinta días, contados desde el siguiente al de su notificación, acreditándose en el escrito de preparación del recurso el cumplimiento de los requisitos establecidos en el artículo 89.2 de la Ley de la Jurisdicción Contencioso-administrativa, con justificación del interés casacional objetivo que presente. Previa constitución del depósito previsto en la Disposición Adicional Decimoquinta de la Ley Orgánica del Poder Judicial, bajo apercibimiento de no tener por preparado el recurso.

Dicho depósito habrá de realizarse mediante el ingreso de su importe en la Cuenta de Depósitos y Consignaciones de esta Sección, cuenta-expediente nº 2583-0000-85-0838-17 (Banco de Santander, Sucursal c/ Barquillo nº 49), especificando en el campo concepto del documento Resguardo de ingreso que se trata de un "Recurso" 24 Contencioso-Casación (50 euros). Si el ingreso se hace mediante transferencia bancaria, se realizará a la cuenta general nº 0049-3569-92- 0005001274 (IBAN ES55-0049-3569 9200 0500 1274) y se consignará el número de cuenta-expediente 2583-0000-85-0838-17 en el campo "Observaciones" o "Concepto de la transferencia" y a continuación, separados por espacios, los demás datos de interés.

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

D. Ramón Verón Olarte D. José Luis Quesada Varea

D. Joaquín Herrero Muñoz Cobo

PUBLICACIÓN. Leída y publicada ha sido la anterior sentencia por el Ilmo. Sr. Magistrado Ponente D. Ramón Verón Olarte, estando la Sala celebrando audiencia pública en el mismo día de su fecha, de lo que, como Letrado de la Administración de Justicia, certifico.

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.