

Referencia: NFJ079153

**TRIBUNAL SUPREMO**

*Auto de 24 de septiembre de 2020*

*Sala de lo Contencioso-Administrativo*

*Rec. n.º 1929/2020*

**SUMARIO:**

**IIVTNU. Exenciones.** *Arrendamiento financiero con opción de compra acreditando que ha realizado a su cargo obras de conservación.* Mediante escritura pública de arrendamiento financiero una entidad bancaria adquirió un inmueble a la Tesorería General de la Seguridad Social para cederlo a otra entidad, quien aceptó el uso en régimen de *leasing* sometido a las siguientes condiciones: La parte arrendataria cedía la parte arrendataria el uso del inmueble en régimen de arrendamiento financiero por plazo de 15 años, y, la parte arrendadora concedió a la parte arrendataria, quien aceptó, un derecho de opción de compra sobre el inmueble, que podría ejercer al vencimiento del contrato. La sentencia impugnada consideró que la venta estaba exenta del IIVTNU en el caso de que se acreditar haber llevado a cabo obras por importe superior al 25% del valor catastral. La única cuestión a determinar es si estarán exentos de IIVTNU, conforme al art. 105.1 b) TRLHL los incrementos de valor que se manifiesten como consecuencia de la transmisión de un bien cuando el titular de un derecho arrendamiento financiero con opción de compra acredite que ha realizado a su cargo obras de conservación, mejora o rehabilitación en el inmueble transmitido al momento de ejercer el derecho de opción de compra.

**PRECEPTOS:**

RDLeg. 2/2004 (TRLHL), art. 105.

**PONENTE:**

*Don Dimitry Teodoro Berberoff Ayuda.*

**AUTO**

Excmos. Sres.

D. Jorge Rodríguez-Zapata Pérez, presidente

D. Antonio Jesús Fonseca-Herrero Raimundo

D. César Tolosa Tribiño

D. Ángel Ramón Arozamena Laso

D. Dimitry Berberoff Ayuda

En Madrid, a 24 de septiembre de 2020.

**HECHOS**

**Primero.**

1. La letrada del Excmo. Ayuntamiento de Madrid, preparó recurso de casación contra la sentencia dictada el 18 de diciembre de 2019 por la Sección 9ª de la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Madrid, que estimó el recurso de apelación 47/2017, interpuesto por la procuradora de los Tribunales Dª María José Bueno Ramírez, en nombre y representación de CAIXABANK S.A. y HOTEL ATLANTICO S.A., contra la sentencia dictada por el Juzgado de lo Contencioso Administrativo número 17 de Madrid el 21 de noviembre de 2017.

2. Tras justificar la concurrencia de los requisitos reglados de plazo, legitimación y recurribilidad de la resolución impugnada, identifica como infringidos:

2.1 El artículo 104.1, el 105.1.b) y el 106.1.a) del texto refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales, aprobado por el Real Decreto Legislativo 212004, de 5 de marzo (BOE de 6 de marzo) ["TRLHL"].

2.2 Los artículos 8 y 14 de la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria (BOE de 18 de diciembre) ["LGT"].

3. Razona que tales infracciones han sido relevantes y determinantes de la decisión adoptada en la resolución recurrida, toda vez que la sentencia otorga "carácter de derecho real al contrato de opción de compra que ostentaba la sociedad Hotel Atlántico SA para poder aplicar la exención por obras de rehabilitación realizadas en un edificio sito en la Calle Gran Vía núm 38 de Madrid calificado como Conjunto Histórico-Artístico y costeadas por esta mercantil sin ser el propietario ni ostentar un derecho real sobre el inmueble".

4. Subraya que la norma que entiende vulnerada forma parte del Derecho estatal.

5. Considera que concurre interés casacional objetivo para la formación de jurisprudencia porque se dan las circunstancias contempladas en las letras a), b y c) del artículo 88.2 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la Jurisdicción Contencioso-administrativa ["LJCA"], así como la presunción contenida en el artículo 88.3, letra a), LJCA.

5.1. La sentencia recurrida fija, ante cuestiones sustancialmente iguales, una interpretación de las normas de Derecho estatal en las que se fundamenta el fallo que contradice la que otros órganos jurisdiccionales han establecido [ artículo 88.2 a) LJCA].

5.2. La doctrina fijada por la Sala de instancia puede ser gravemente dañosa para los intereses generales [ artículo 88.2.b) de la LJCA] .

5.3 La doctrina que sienta la sentencia recurrida afecta a un gran número de situaciones, bien en sí misma o por trascender del caso objeto del proceso [ artículo 88.2.c) LJCA] . Civil

5.4 Se han aplicado normas en las que se sustenta la razón de decidir sobre las que no existe jurisprudencia [ artículo 88.3.a) LJCA] en el sentido del artículo 1.6 del Código

6. No aporta razones específicas y distintas de las que derivan de lo expuesto para fundamentar el interés casacional objetivo con el objeto de justificar la conveniencia de un pronunciamiento del Tribunal Supremo.

## **Segundo.**

La Sala de los Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Madrid, tuvo por preparado el recurso de casación en auto de 27 de febrero de 2019, habiendo comparecido el Excmo. Ayuntamiento de Madrid recurrente ante esta Sala Tercera del Tribunal Supremo, dentro del plazo de 30 días señalado en el artículo 89.5 LJCA.

De igual modo lo han hecho como partes recurridas CAIXABANK S.A. y HOTEL ATLANTICO S.A., representados por la procuradora doña María José Bueno Ramírez, quien se ha opuesto a la admisión del recurso.

Es Magistrado Ponente el Excmo. Sr. D. Dimitry Berberoff Ayuda, Magistrado de la Sala.

## **RAZONAMIENTOS JURÍDICOS**

### **Primero. Requisitos formales del escrito de preparación.**

1. El escrito de preparación fue presentado en plazo ( artículo 89.1 de la LJCA), la sentencia contra la que se dirige el recurso es susceptible de recurso de casación ( artículo 86 de la LJCA, apartados 1 y 2) y el Ayuntamiento de Madrid, se encuentra legitimado para interponerlo, al haber sido parte en el proceso de instancia ( artículo 89.1 LJCA).

2. En el escrito de preparación se acredita el cumplimiento de tales requisitos reglados, se identifican con precisión las normas del ordenamiento jurídico estatal que fueron alegadas en la demanda y tomadas en consideración por la Sala de instancia. También se justifica que las infracciones imputadas a la sentencia han sido relevantes para adoptar el fallo impugnado [ artículo 89.2 de la LJCA, letras a), b), d) y e)].

3. El repetido escrito fundamenta especialmente que concurre interés casacional objetivo para la formación de jurisprudencia porque la sentencia impugnada fija, para supuestos sustancialmente iguales, una doctrina (i) contradictoria con la establecida por otros órganos jurisdiccionales [ artículo 88.2.a) de la LJCA], (ii) gravemente dañosa para los intereses generales [ artículo 88.2.b) de la LJCA], (iii) que afecta a un gran número de situaciones [ artículo 88.2.c) de la LJCA], (iv), siendo así que, además (vii) aplica una norma en la que se

sustenta la razón de decidir respecto de la que no existe jurisprudencia [ artículo 88.3.a) de la LJCA]. De las razones que ofrece para justificarlo se infiere la conveniencia de un pronunciamiento del Tribunal Supremo, por lo que se cumple también el requisito exigido por el artículo 89.2.f) de la LJCA.

### **Segundo. Hechos relevantes a efectos del trámite de admisión del presente recurso de casación.**

Un análisis del expediente administrativo y de las actuaciones judiciales, respetando los hechos de la resolución impugnada nos lleva a destacar a efectos de la admisión del presente recurso de casación, algunas circunstancias que han de ser tenidas en cuenta:

1º. El 30 de marzo de 1998 se otorgó escritura pública de arrendamiento financiero por virtud de la cual CAIXA LEASING Y FACTORING, ESTABLECIMIENTO FINANCIERO DE CRÉDITO, S.A. (actualmente CAIXA BANK, S.A.) adquirió el inmueble sito en la Calle Gran Vía 28 de Madrid a la Tesorería General de la Seguridad Social para ceder a HOTEL ATLÁNTICO, S.A quien aceptó el uso en régimen de leasing sometido a la siguientes condiciones: La parte arrendadora cedía la parte arrendataria el uso del inmueble en régimen de arrendamiento financiero por plazo de 15 años, y, la parte arrendadora concedió a la parte arrendataria, quien aceptó, un derecho de opción de compra sobre el inmueble, que podría ejercer al vencimiento del contrato.

2º. HOTEL ATLÁNTICO, S.A realizó durante 14 años diversas obras en el edificio que se encontraba dentro del perímetro delimitado como Conjunto Histórico-Artístico.

3º. El 17 de octubre de 2013 HOTEL ATLÁNTICO, S.A. ejerció el derecho de opción de compra otorgándose al efecto escritura pública.

4º. El 20 de noviembre de 2013 CAIXABANK, S.A. y HOTEL ATLÁNTICO, S.A. presentaron declaración relativa a la compra-venta solicitando al Ayuntamiento de Madrid la aplicación de la exención prevista en el artículo 5.b) de la Ordenanza Municipal.

5º. El 31 de marzo de 2014 el Director General de la Agencia Tributaria de Madrid dictó una resolución en la que desestimó la petición de exención en el IIVTNU y aprobó la liquidación definitiva por el concepto Impuesto sobre el Incremento del Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana, por importe de 1.536.032'75 euros, como consecuencia del ejercicio de la opción de compra.

Contra dicha resolución se presentó reclamación económico-administrativa.

6º. El 22 de febrero de 2016 del Tribunal Económico Administrativo Municipal del Ayuntamiento de Madrid, inadmitió la reclamación interpuesta por HOTEL ATLÁNTICO, por no ser contribuyente por ninguno de los títulos legalmente previstos, y desestimó la reclamación interpuesta por CAIXABANK por estimar correcta la liquidación.

7º. Contra la mencionada resolución se interpuso recurso contencioso-administrativo número 340/2015 ante Juzgado de lo Contencioso Administrativo número 17 de Madrid que dictó sentencia el 21 de noviembre de 2017 desestimando el recurso interpuesto confirmando la liquidación recurrida.

8º. Contra la mencionada sentencia CAIXABANK S.A. y HOTEL ATLANTICO S.A., interpusieron recurso de apelación 47/2017 ante la Sección 9ª Sala de lo Contencioso- Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Madrid.

Dicho recurso de apelación fue estimado por la sentencia de 18 de diciembre de 2019. La ratio decidendi de la sentencia sobre este particular se contiene en el Fundamento de Derecho Octavo con el siguiente tenor literal:

"En consecuencia, teniendo en cuenta este régimen jurídico, se estima que este derecho cuando está inscrito en el Registro de la Propiedad, constituye derecho real a los efectos de esta exención tributaria. Puede que el redactor de la ordenanza pensara el titular de un derecho real de goce, como usufructo o similar. Pero, en el caso de un arrendatario por arrendamiento financiero, también tiene derecho a disfrutar del inmueble, aunque este derecho no tenga carácter de derecho real. Y finalmente, la ordenanza en su tenor literal, solo exige que se trate del titular de un derecho real. Adicionalmente, si el titular del derecho real hace fuertes inversiones en la conservación, mejora y rehabilitación del inmueble, actúa demostrando seguridad en cuanto a que será propietario en el futuro. Concurriendo estas circunstancias en un arrendatario financiero, el derecho oponible frente a todos a comprarlo, derecho a disfrutar del inmueble, y este sacrificio económico dirigido a mejorarlo, se estima que es titular de derecho real, acreedor de la exención tributaria; y, entra dentro del círculo de los sujetos pasivos a los que quiso referirse el redactor de la ordenanza.

Por lo que resulta procedente estimar que la venta estaría exenta del impuesto, en el caso de que HOTEL ATLÁNTICO hubiera acreditado las obras por importe superior al 25% del valor catastral".

### **Tercero. Normas que deberán ser interpretadas.**

1. A la vista del anterior relato de hechos el presente recurso plantea como única cuestión determinar si estarán exentos de IIVTNU, -en aplicación de lo previsto en el artículo 105.1.b) del TRLHL-, los incrementos de

valor que se manifiesten como consecuencia de la transmisión de un bien cuando el titular de un derecho arrendamiento financiero con opción de compra acredite que ha realizado a su cargo obras de conservación, mejora o rehabilitación en el inmueble transmitido al momento de ejercer el derecho de opción de compra.

2. A estos efectos, el recurrente plantea la interpretación del artículo 105.1 b) del Real Decreto Legislativo 2/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales que dispone que:

"Estarán exentos de este impuesto los incrementos de valor que se manifiesten como consecuencia de los siguientes actos: (...)

b) Las transmisiones de bienes que se encuentren dentro del perímetro delimitado como Conjunto Histórico-Artístico, o hayan sido declarados individualmente de interés cultural, según lo establecido en la Ley 16/1985, de 25 de junio, del Patrimonio Histórico Español, cuando sus propietarios o titulares de derechos reales acrediten que han realizado a su cargo obras de conservación, mejora o rehabilitación en dichos inmuebles. A estos efectos, la ordenanza fiscal establecerá los aspectos sustantivos y formales de la exención".

**Cuarto. Justificación suficiente de que el recurso planteado cuenta con interés casacional objetivo para la formación de la jurisprudencia.**

1. Conforme a lo indicado anteriormente, y de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 88.1 LJCA, en relación con el 90.4 de la misma norma, procede admitir a trámite este recurso de casación, precisando que las cuestiones con interés casacional objetivo para la formación de jurisprudencia consisten en:

Determinar si estarán exentos de IIVTNU, -en aplicación de lo previsto en el artículo 105.1.b) del TRLHL-, los incrementos de valor que se manifiesten como consecuencia de la transmisión de un bien cuando el titular de un derecho arrendamiento financiero con opción de compra acredite que ha realizado a su cargo obras de conservación, mejora o rehabilitación en el inmueble transmitido al momento de ejercer el derecho de opción de compra.

2. Esta cuestión presenta interés casacional objetivo para la formación de jurisprudencia, porque en la sentencia recurrida se han aplicado normas que sustentan la razón de decidir sobre las que no existe jurisprudencia del Tribunal Supremo [ artículo 88.3.a) LJCA].

En efectos, no consta ningún pronunciamiento del Tribunal Supremo para un supuesto de hecho como el contemplado en este caso.

Además, debemos de poner de manifiesto que, esta Sección de admisión ha dictado el auto de 28 de mayo de 2020 (RCA 5302/2019; ECLI:ES:TS:2020:3317A), en el que se ha estimado que presentaba interés casacional objetivo para la formación de la jurisprudencia: "Determinar los parámetros jurídicos, económicos y temporales que deben tenerse en consideración para concluir que la transmisión de la propiedad de un terreno en el contexto de un arrendamiento financiero constituye o no el hecho imponible del Impuesto sobre el Incremento del Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana". Esta cuestión podría incidir sobre la decisión del asunto objeto de este recurso de casación.

3. Habiéndose apreciado interés casacional conforme a lo ya indicado, no es preciso examinar, en virtud de lo dispuesto en el artículo 88.1 de la LJCA en relación con el artículo 90.4 LJCA, si concurre el otro motivo alegado por la recurrente [el previsto en la letra c) del artículo 88.2 de la LJCA].

**Quinto. Admisión del recurso de casación. Normas que en principio serán objeto de interpretación.**

1. En virtud de lo dispuesto en el artículo 88.1 de la LJCA, en relación con el artículo 90.4 de la LJCA, procede admitir este recurso de casación, cuyo objeto será, por presentar interés casacional objetivo para la formación de la jurisprudencia, la cuestión descrita en el punto 1 del fundamento jurídico anterior.

2. La norma que en principio será objeto de interpretación es pues el artículo 105.1 b) del Real Decreto Legislativo 2/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales.

Ello sin perjuicio de que la sentencia haya de extenderse a otras si así lo exigiere el debate finalmente trabado en el recurso, ex artículo 90.4 de la LJCA.

**Sexto. Publicación en la página web del Tribunal Supremo.**

Conforme a lo dispuesto por el artículo 90.7 de la LJCA, este auto se publicará íntegramente en la página web del Tribunal Supremo.

**Séptimo.** *Comunicación inmediatamente a la Sala de instancia la decisión adoptada en este auto.*

Procede comunicar inmediatamente a la Sala de instancia la decisión adoptada en este auto, como dispone el artículo 90.6 de la LJCA, y conferir a las actuaciones el trámite previsto en los artículos 92 y 93 de la LJCA, remitiéndolas a la Sección segunda de esta Sala, competente para su sustanciación y decisión de conformidad con las reglas de reparto.

Por todo lo anterior,

#### **LA SECCIÓN DE ADMISIÓN ACUERDA:**

**1º)** Admitir el recurso de casación RCA/1929/2020, preparado por letrada del Excmo. Ayuntamiento de Madrid, contra la sentencia dictada el 18 de diciembre de 2019 por la Sección 9ª de la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Madrid.

**2º)** La cuestión que presenta interés casacional objetivo para la formación de la jurisprudencia consiste en:

Determinar si estarán exentos de IIVTNU, -en aplicación de lo previsto en el artículo 105.1.b) del TRLHL-, los incrementos de valor que se manifiesten como consecuencia de la transmisión de un bien cuando el titular de un derecho arrendamiento financiero con opción de compra acredite que ha realizado a su cargo obras de conservación, mejora o rehabilitación en el inmueble transmitido al momento de ejercer el derecho de opción de compra.

**3º)** Identificar como norma jurídica que, en principio, habrá de ser objeto de interpretación el artículo 105.1 b) del Real Decreto Legislativo 2/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales. Ello sin perjuicio de que la sentencia haya de extenderse a otras si así lo exigiere el debate finalmente trabado en el recurso, ex artículo 90.4 de la LJCA.

**4º)** Publicar este auto en la página web del Tribunal Supremo.

**5º)** Comunicar inmediatamente a la Sala de instancia la decisión adoptada en este auto.

**6º)** Para su tramitación y decisión, remitir las actuaciones a la Sección Segunda de esta Sala, competente de conformidad con las normas de reparto. El presente auto, contra el que no cabe recurso alguno, es firme ( artículo 90.5 de la LJCA).

Así lo acuerdan y firman.

D. Jorge Rodríguez-Zapata Pérez  
D. Antonio Jesús Fonseca-Herrero Raimundo  
D. César Tolosa Tribiño  
D. Ángel Ramón Arozamena Laso  
D. Dimitry Berberoff Ayuda

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.