

BASE DE DATOS DE Norma DEF.-

Referencia: NFJ079839

TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA DE MADRID

Sentencia 512/2020, de 30 de julio de 2020

Sala de lo Contencioso-Administrativo

Rec. n.º 2472/2019

SUMARIO:

IIVTNU. Hecho imponible. Incremento del valor del terreno. La Sala no comparte los argumentos del Ayuntamiento recurrente. En primer lugar, la búsqueda de una proporción entre los valores catastrales y los de adquisición y venta fijados por los interesados implica la utilización de magnitudes de naturaleza heterogénea de difícil conciliación. El valor catastral no puede ser empleado para averiguar esa plusvalía material. En segundo lugar, el método que preconiza el Ayuntamiento ha sido rechazado expresamente por la STS de 21 de noviembre de 2019, recurso n.º 86/2019 (NFJ075685). Se estima producido el decremento patrimonial entre adquisición y transmisión del inmueble, tal y como se hace constar en la correspondiente escritura y, en consecuencia, procede estimar el recurso interpuesto. En tercer lugar, la diferencia de valor del conjunto constituido por el terreno más la construcción, en los doce años comprendidos entre el 2002 y 2014 -es decir, en un periodo condicionado por la crisis económica-, supuso una minoración de 19.500.000 euros, y, de considerar que el valor del suelo ha aumentado, entonces tendríamos que imputar toda esta diferencia a la pérdida de valor del edificio, lo que sería claramente desmesurado. Y más lo sería de aceptar literalmente el criterio del Ayuntamiento, que nos llevaría a incrementar la devaluación de la construcción hasta los 23 millones de euros. En supuestos en que la disparidad entre los precios de compra y de venta es tan alta, es lógico atribuirla tanto al suelo como a la construcción. Quizá no sea adecuado calcular la minusvalía de cada uno de estos elementos con una regla proporcional rígida, pues, por lo general, el paso del tiempo juega en contra del valor de la construcción y a favor del suelo. Sin embargo, no es razonable pensar que la merma patrimonial sufrida por la contribuyente con motivo de la enajenación del inmueble es totalmente ajena a la crisis inmobiliaria que comenzó a finales de 2007.

PRECEPTOS:

RDLeg. 2/2004 (TR LHL), arts. 107 y 110.

PONENTE:

Don Jose Luis Quesada Varea.

Magistrados:

Don JOSE LUIS QUESADA VAREA
Don MATILDE APARICIO FERNANDEZ
Don JOAQUIN HERRERO MUÑOZ-COBO
Don NATALIA DE LA IGLESIA VICENTE

Tribunal Superior de Justicia de Madrid

Sala de lo Contencioso-Administrativo

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

33010280

NIG: 28.079.00.3-2018/0023594

Recurso de Apelación 2472/2019

Recurrente: AYUNTAMIENTO DE MADRID

LETRADO DE CORPORACIÓN MUNICIPAL

Recurrido: MEAG MUNICH ERGO KAPITALANLAGEGESELLSCHAFT MBH

PROCURADOR D./Dña. SILVIA VAZQUEZ SENIN

SENTENCIA No 512

TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA DE MADRID

SALA DE LO CONTENCIOSO-ADMINISTRATIVO

SECCIÓN NOVENA

Ilmos. Sres.

Presidente:

D. José Luis Quesada Varea

Magistrados:

D^a. Matilde Aparicio Fernández

D. Joaquín Herrero Muñoz-Cobo

D^a Natalia de la Iglesia Vicente

En la Villa de Madrid a treinta de julio de dos mil veinte.

Visto por la Sección Novena de la Sala de lo Contencioso-administrativo de este Tribunal Superior de Justicia el presente recurso de apelación número 2472/2019 contra la sentencia 240/2019, de 9 de octubre, dictada en el procedimiento ordinario 442/2018 del Juzgado de lo Contencioso-administrativo 6 de Madrid, en el que es parte apelante la LETRADA DEL AYUNTAMIENTO DE MADRID y apelada MEAG MUNICH ERGO KAPITALANLAGEGESELLSCHAFT MBH, representada por la Procuradora Dña. Silvia Vázquez Senin.

ANTECEDENTES DE HECHO

Primero.

En el proceso de referencia se dictó sentencia con este fallo:

Que estimando el recurso contencioso administrativo formulado por MEAG MUNICH ERGO KAPITALANLAGEGESELLSCHAFT MBH, representada por la Procuradora Doña Silvia Vázquez Senin y defendida por la Letrada Doña María Cortizas del Valle, representada por la Procuradora y defendida por el contra la Resolución de 26.07.18 del TEAM de Madrid que desestimó la reclamación económico- administrativa nº 200/2016/02026, presentada el 29.12.2015 por la hoy actora contra Resolución del Director de la Agencia Tributaria de Madrid de 26.10.15 por la que se desestimó la solicitud de 10.09.15 de rectificación de autoliquidación con nº de identificación 59414105104045425 y aprobatoria de liquidación definitiva nº 279/1507000220 por importe de 2.115.675,00 €, abonada el 19.01.19, como consecuencia de la transmisión del inmuebles sito en Avenida del Partenón nº 4 (RC nº 7795701VK4779F0001XQ) de Madrid en escritura de compraventa de 16.12.14. Declaro la disconformidad a Derecho de la resolución impugnada y en consecuencia la anulo. Declarando el derecho de la recurrente a la rectificación de la auto-liquidación señalada. Condenando al Ayuntamiento de Madrid a estar y pasar por dichas declaraciones y a abonar a la actora 2.115.675,90 € indebidamente abonados con los intereses de demora.

Sin hacer expresa condena en costas.

Segundo.

Contra dicha resolución, la Letrada del Ayuntamiento de Madrid interpuso recurso de apelación en el que solicitaba la revocación de la sentencia recurrida.

Tercero.

La Procuradora Dña. Silvia Vázquez Senin, en representación de la parte apelada, solicitó la confirmación de la sentencia.

Cuarto.

Se señaló para votación y fallo el 25 de junio de 2020, en que tuvo lugar.

Quinto.

En la tramitación de esta segunda instancia se han observado las prescripciones legales. Es ponente el Magistrado D. José Luis Quesada Varea.

FUNDAMENTOS DE DERECHO**Primero.**

El Juzgado de lo Contencioso-administrativo estimó el recurso formulado por la contribuyente contra la denegación de la devolución del ingreso de la cuota del impuesto sobre el incremento del valor de los terrenos de naturaleza urbana (IIVTNU) que abonó en su día con ocasión de la venta del inmueble edificado de la avenida del Partenón, 4, de Madrid.

La Juez de instancia se fundamentó en la jurisprudencia del Tribunal Supremo que interpreta la declaración de inconstitucionalidad de determinados preceptos reguladores del mencionado impuesto, según la cual la inconstitucionalidad afecta a los supuestos en que el contribuyente prueba que no hubo incremento de valor gravable durante el tiempo en que fue titular del bien transmitido.

Seguidamente, la sentencia pasó a examinar la prueba obrante en autos, demostrativa de que la adquisición del inmueble en el año 2002 ascendió a 84.400.000 euros y su venta en 2014 a 64.900.000. Aunque en las escrituras no se discriminaba entre el valor del suelo y de la construcción, consideró que la minusvalía del suelo quedaba acreditada mediante la prueba pericial aportada por la actora, la cual apreciaba un decremento del valor del terreno de más de 13 millones de euros.

Por último, rechazó los cálculos técnicos defendidos por el Ayuntamiento mediante la aplicación a los precios de adquisición y venta de la proporción entre los valores catastrales del suelo y la construcción en las mismas fechas, cálculos que concluían apreciando una plusvalía del terreno de 3.352.046,51 euros. La Juez consideró que el valor catastral es un valor que se basa "en índices objetivos fijados estáticos y genéricos ajeno al valor de mercado, por lo que no puede ser considerado a los fines que nos ocupan".

Segundo.

Ante la Sala aboga el Ayuntamiento por el resultado de estos cálculos, contenidos en un informe del técnico municipal, y cuya aceptación llevaría a no considerar acreditada la minusvalía del bien.

Para ello se fundamenta en la doctrina del Tribunal Económico-Administrativo Municipal de Madrid. Esta doctrina considera que cuando en los títulos de adquisición y transmisión del bien no se encuentra especificado el valor del suelo "tal magnitud debe calcularse aplicando la proporción que represente el valor catastral de terreno respecto del valor catastral total del inmueble", pues las valoraciones catastrales "no responden a criterios arbitrarios o meramente aleatorios sino que se basan en exhaustivos estudios técnicos de los valores del suelo y construcción que se plasman en las correspondientes ponencias de valores; ponencias con base a las cuales se asignarán valores catastrales individualizados y específicamente referidos a cada inmueble en concreto".

No compartimos estos argumentos.

En primer lugar, la búsqueda de una proporción entre los valores catastrales y los de adquisición y venta fijados por los interesados implica la utilización de magnitudes de naturaleza heterogénea de difícil conciliación.

Conforme al Tribunal Constitucional, el factor sobre el que ha de recaer la depreciación que exime del pago del impuesto es el valor material del terreno, que es el exponente de la capacidad económica real o potencial objeto de gravamen, y para el Tribunal Supremo, el "incremento de valor debe corresponderse con una plusvalía real y efectiva" (STS 714/2019, de 29 de mayo, RC 114/2018).

El valor catastral no puede ser empleado para averiguar esa plusvalía material. Aquel es determinado mediante operaciones en las que el valor de mercado es un elemento o módulo más a tener en cuenta (art. 23 del Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario). Como pone de relieve la sentencia apelada, la valoración catastral no es individualizada, como demuestra que se sustenta en el establecimiento de áreas económicas homogéneas del suelo y de las construcciones sobre las que son aplicados determinados módulos genéricos (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 segundo lugar, el método que preconiza el Ayuntamiento ha sido rechazado expresamente por el Tribunal Supremo en sentencia 1620/2019, de 21 de noviembre (RC 86/2019):

[E]n el caso enjuiciado el obligado tributario presentó la escritura pública, donde se reflejaba una disminución de valor del terreno, mientras que la Administración presentó la evolución positiva de las referencias al valor catastral del suelo.

Pues bien, el Tribunal no estima que esa prueba aportada sea eficaz para desvirtuar el decremento de valor, y no solo por cuanto no se justifica la correspondencia de dichos valores catastrales con el valor de mercado del suelo en las fechas de compra y venta -dichos valores se apartan claramente de los precios declarados de compra y venta, siendo en no pocas ocasiones la discrepancia entre valor catastral y de mercado manifiesta-, sino porque parece sorprendente que pueda sostenerse que entre 2006 y 2014, con la crisis inmobiliaria padecida entre dichas anualidades, y sin que se aporte ninguna circunstancias justificativa de ello, el valor del suelo haya subido la cantidad que se alega.

En atención a lo expuesto, ha de concluirse que se estima producido el decremento patrimonial entre adquisición y transmisión del inmueble, tal y como se hace constar en la correspondiente escritura y, en consecuencia, procede estimar el recurso interpuesto.

Y, en tercer lugar, la declaración jurisprudencial que antecede también contiene la razón que permite despejar el problema de la falta de consignación por separado del valor del suelo y de la construcción. En nuestro caso la diferencia de valor del conjunto constituido por el terreno más la construcción, en los doce años comprendidos entre el 2002 y 2014 -es decir, en un periodo condicionado por la crisis económica-, supuso una minoración de 19.500.000 euros, y, de considerar que el valor del suelo ha aumentado, entonces tendríamos que imputar toda esta diferencia a la pérdida de valor del edificio, lo que sería claramente desmesurado. Y más lo sería de aceptar literalmente el criterio del Ayuntamiento, que nos llevaría a incrementar la devaluación de la construcción hasta los 23 millones de euros.

En supuestos en que la disparidad entre los precios de compra y de venta es tan alta, es lógico atribuirla tanto al suelo como a la construcción. Quizá no sea adecuado calcular la minusvalía de cada uno de estos elementos con una regla proporcional rígida, pues, por lo general, el paso del tiempo juega en contra del valor de la construcción y a favor del suelo. Sin embargo, no es razonable pensar que la merma patrimonial sufrida por la contribuyente con motivo de la enajenación del inmueble es totalmente ajena a la crisis inmobiliaria que comenzó a finales de 2007.

Tercero.

Los problemas suscitados con ocasión de la declaración de inconstitucionalidad de las normas reguladoras del IIVTNU son significativos de que la cuestión aquí controvertida presentaba serias dudas de derecho, lo que exime de la condena en costas (art. 139.2 LJCA).

Vistos los artículos citados y demás de general y pertinente aplicación.

FALLAMOS

DESESTIMAMOS el recurso de apelación formulado por el LETRADO DEL AYUNTAMIENTO DE MADRID contra la sentencia 240/2019, de 9 de octubre, dictada en el procedimiento ordinario 442/2018 del Juzgado de lo Contencioso-administrativo 6 de Madrid, la cual confirmamos sin imponer las costas de esta apelación.

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 2583-0000-85-2472-19 (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- 85-2472-19 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. JOSE LUIS QUESADA VAREA D^a MATILDE APARICIO FERNÁNDEZ

D. JOAQUIN HERRERO MUÑOZ-COBO DÑA. NATALIA DE LA IGLESIA VICENTE

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.