

BASE DE DATOS DE Norma DEF.-

Referencia: NFJ082926

TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA DE MADRID

Sentencia 140/2021, de 30 de marzo de 2021

Sala de lo Contencioso-Administrativo

Rec. n.º 1538/2019

SUMARIO:

ITP y AJD. Transmisiones patrimoniales onerosas. Base imponible. Fianza legal arrendaticia. La inmobiliaria demandante alquilaba al arrendatario una vivienda. Admitía la arrendadora contribuyente que, tal como resulta del contrato, el arrendatario le entregó en el acto una fianza de un mes de renta, 787 euros, si bien argumentaba que tal depósito no constituye hecho imponible de este ITPO ni justifica que se haya emitido esta liquidación. Considera la AP de Ourense en su sentencia de 25 de mayo de 2017, recurso n.º 554/2016 (NCJ062538) que la fianza legal arrendaticia, calificada conforme a la clasificación de contratos del Código Civil, no tiene la consideración de fianza, sino de prenda irregular según la doctrina antigua y depósito necesario según la más moderna. La Sala estima que debe entenderse que el art. 7.1.b) TR Ley ITP y AJD se refiere a este concepto de fianza personal, como resulta además de la interpretación sistemática con el art. 10.2.j, TR Ley ITP y AJD según el cual se considera base imponible en los préstamos asegurados con fianza, el capital de la obligación. Considerar que el valor económico de la fianza es el mismo que de la obligación afianzada es propio de la fianza personal pero no de la fianza real o prenda irregular. En el caso de la prenda irregular el valor económico de la prenda coincide con el dinero puesto como fianza; no, con el total de la obligación garantizada. Solo en el caso de la fianza personal, el valor económico del derecho transmitido coincide con el de la obligación afianzada. En el contrato de arrendamiento, la inmobiliaria se obligó frente a la arrendadora demandante a abonar lo que debiera el arrendatario, si éste no lo hacía. Así resulta del documento adjunto al contrato y de la misma fecha, folio 8 del expediente, firmado por el arrendatario, el fiador y la arrendadora aquí demandante. Examinada la propuesta de liquidación y la liquidación provisional recurrida, puede comprobarse que es por ITPO y sobre base imponible de 28.332 euros en que se estiman tres anualidades de la renta. Indicándose en la liquidación como hecho imponible, que se ha constituido fianza en garantía del contrato de arrendamiento, constituyendo base imponible, el importe de las cantidades garantizadas. La liquidación no indica que se haya considerado hecho imponible la constitución de la fianza legal arrendaticia, sino solamente que es por una fianza constituida en relación con este contrato de arrendamiento. No precisando que fianza ni cómo ha calculado la base imponible, motivo por el cual ya ha sido declarada parcialmente nula por el TEAR. Sin embargo, no puede declararse totalmente nula por inexistencia de hecho imponible alguno, como pretende la parte demandante. Puesto que sí existió una fianza personal de las reguladas en los arts. 1.822 y ss. CC; la cual reúne las condiciones para ser hecho imponible del ITPO.

PRECEPTOS:

RDLeg. 1/1993 (TR Ley ITP y AJD), art. 7.

Ley 29/1994 (LAU), art. 36.

Ley 58/2003 (LGT), art. 12.

Código Civil, arts. 1.760, 1.761, 1.763, 1.781 y 1.822 y ss.

PONENTE:*Doña Matilde Aparicio Fernández.***Tribunal Superior de Justicia de Madrid**

Sala de lo Contencioso-Administrativo

Sección Novena

C/ General Castaños, 1 , Planta 1 - 28004

33009710

NIG: 28.079.00.3-2019/0016079

Procedimiento Ordinario 1538/2019

Demandante: LAZORA SA

PROCURADOR D./Dña. ELISA ZABIA DE LA MATA

Demandado: COMUNIDAD DE MADRID

LETRADO DE COMUNIDAD AUTÓNOMA

TRIBUNAL ECONOMICO ADMINISTRATIVO REGIONAL DE MADRID MEH

Sr. ABOGADO DEL ESTADO

SENTENCIA

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 marzo de dos mil veintiuno.

Visto por la Sección Novena de la Sala de lo Contencioso-administrativo de este Tribunal Superior de Justicia el presente recurso contencioso-administrativo número 1538/2019, interpuesto por LAZORA SA, representada por la procuradora D^a Elisa Zabia de la Mata, contra liquidación por ITPO por fianza personal en contrato de arrendamiento de vivienda. Ha sido parte demandada el Tribunal Económico Administrativo Regional representado por el Abogado del Estado. Se ha personado la Comunidad de Madrid, representada por el Letrado de sus servicios jurídicos. Con base en los siguientes:

ANTECEDENTES DE HECHO

Primero.

En fecha 28.6.2019, se interpuso este recurso contencioso administrativo.

Segundo.

Una vez admitido a trámite el recurso y reclamado el expediente administrativo, se dio traslado a la parte recurrente para que formalizara la demanda, lo que hizo en el plazo concedido, suplicando que se dictase sentencia que anulase la resolución recurrida con la liquidación de que trae causa, declarando que esta fianza arrendaticia no está sujeta al ITPO; y ordenando que se devuelva el importe abonado con los intereses de demora.

Tercero.

Que asimismo se confirió traslado a la representación de la parte demandada, para contestación a la demanda, lo que verificó por escrito en que tras exponer los hechos y fundamentos de derecho que consideró pertinentes, terminó suplicando la desestimación de las pretensiones deducidas en la demanda.

Se personó como codemandada la Comunidad de Madrid y presentó escrito en que tras exponer los hechos y fundamentos de derecho que consideró pertinentes, terminó suplicando la desestimación de la demanda con condena en costas a la parte demandante.

Cuarto.

Recibido el pleito a aprueba se practicó la propuesta y declarada pertinente y verificado el trámite de conclusiones, se acordó señalar para la deliberación, votación y fallo del presente recurso día 11.3.2021, en que tuvo lugar, quedando el mismo concluso para Sentencia.

Siendo Ponente la magistrada Sra. Matilde Aparicio Fernández, que expresa el parecer de la Sala.

FUNDAMENTOS DE DERECHO**Primero.**

Se impugna la resolución de 11.4.2019 del Tribunal Económico Administrativo Regional de Madrid, TEARM, que estimó parcialmente la reclamación económico administrativa NUM000, interpuesta por la demandante contra la liquidación de 8.3.2017, del expediente NUM001, por Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales Onerosas e importe de 209'99 euros.

Se trata del impuesto devengado al suscribirse el contrato de arrendamiento de vivienda con protección pública, por el cual la inmobiliaria demandante alquilaba a D Geronimo una vivienda. Admitía la arrendadora contribuyente que, tal como resulta del contrato, el arrendatario le entregó en el acto una fianza de un mes de renta, 787 euros, en cumplimiento del art. 36 de la Ley de Arrendamientos Urbanos de 24.11.1994. Si bien argumentaba que tal depósito no constituye hecho imponible de este ITPO ni justifica que se haya emitido esta liquidación.

El TEARM, declaró parcialmente nula la liquidación por no estar motivado el importe de la base imponible, que se había contado considerando las rentas de tres años. No habiendo fundamentación en Derecho de por qué se había emitido esta liquidación tributaria como si esta fianza de 787 euros respondiese de mucho más importe que su propio nominal.

Segundo.

Recorre la contribuyente, que interesa una estimación total, alegando que el dinero depositado no es una fianza a los efectos del ITPO y en consecuencia, queda demostrado que no se le puede liquidar desde ninguna base imponible. Alega que ha pagado la liquidación impugnada, reclamando su devolución.

Más concretamente, alega que la fianza arrendaticia regulada en el art. 36 de la Ley de Arrendamientos Urbanos de 1964, desde el punto de vista de las normas civiles, no es propiamente una fianza de las definidas en los arts. 1822 y siguientes del Código Civil. En cambio, solamente podría calificarse como depósito necesario del art. 1.781.1.

La Abogada del Estado se remite a la liquidación impugnada.

La Letrada de la Comunidad admite que la fianza legal arrendaticia no constituye hecho imponible del ITPAJD, al ser obligación legal. Pero el contrato de arrendamiento admitiría que se constituyan garantías adicionales a esta fianza legal, las cuales sí pueden constituir hecho imponible. Por ejemplo, una fianza personal convencional, por la cual un tercero responde de las deudas del arrendatario. En este contrato, además de la fianza legal, el arrendatario, D Geronimo, prestó una fianza convencional, mediante depósito adicional de 4.000 euros. Y aún más, D Jaime, familiar del citado arrendatario, se constituyó en fiador personal solidario suyo. Si bien según el TEARM, la liquidación estaba poco motivada, por lo que habrá sido necesario dictar otra mejor motivada.

Esta Sala no ha abierto trámite de conclusiones.

Tercero.

Conforme al art. 7 de la ley del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, Real Decreto Legislativo 1/1993, de 24 de septiembre (LITPAJD):

"1. Son transmisiones patrimoniales sujetas (al Impuesto de Transmisiones Patrimoniales Onerosas):...B) La constitución de derechos reales, préstamos, fianzas, arrendamientos, pensiones y concesiones administrativas, salvo cuando estas últimas tengan por objeto la cesión de derecho a utilizar infraestructuras ferroviarias o inmuebles o instalaciones en puertos y en aeropuertos.". (La negrita es nuestra)

Conforme al art. 12 de la LGT:

"1. Las normas tributarias se interpretarán con arreglo a lo dispuesto en el apartado 1 del artículo 3 del Código Civil.2. En tanto no se definan por la normativa tributaria, los términos empleados en sus normas se entenderán conforme a su sentido jurídico, técnico o usual, según proceda."

Conforme al art. 36 de la Ley de Arrendamientos Urbanos, Ley 29/1994, de 24.11.1994:

" Fianza.-1. A la celebración del contrato será obligatoria la exigencia y prestación de fianza en metálico en cantidad equivalente a una mensualidad de renta en el arrendamiento de viviendas 5. Las partes podrán pactar cualquier tipo de garantía del cumplimiento por el arrendatario de sus obligaciones arrendaticias adicional a la fianza en metálico. En el caso del arrendamiento de vivienda, en contratos de hasta cinco años de duración, o de hasta siete años si el arrendador fuese persona jurídica, el valor de esta garantía adicional no podrá exceder de dos mensualidades de renta."

Conforme al Código Civil, Real Decreto de 24.7.1889:

" Artículo 1760. [Contrato de depósito].-El depósito es un contrato gratuito, salvo pacto en contrario. Artículo 1761. [Objeto del depósito].-Sólo pueden ser objeto del depósito las cosas muebles. ...Artículo 1763. [El depósito voluntario].- Depósito voluntario es aquel en que se hace la entrega por la voluntad del depositante. ... Artículo 1781. [El depósito necesario].-Es necesario el depósito:1º Cuando se hace en cumplimiento de una obligación legal.... Artículo 1782. [Regulación del depósito necesario].-El depósito comprendido en el número 1º del artículo anterior se regirá por las disposiciones de la ley que lo establezca, y, en su defecto, por las del depósito voluntario."

"Artículo 1822. [Figura de la fianza].-Por la fianza se obliga uno a pagar o cumplir por un tercero, en el caso de no hacerlo éste."

Tal y como ha dicho la Audiencia Provincial de Orense en sentencia de 25.5.2017, rº 554/2016, la fianza legal arrendaticia, calificada conforme a la clasificación de contratos del Código Civil, no tiene la consideración de fianza, sino de prenda irregular según la doctrina antigua y depósito necesario según la más moderna. No discutiéndose en el presente procedimiento, que la fianza que puede considerarse operación gravada por el ITPO, se refiere a la fianza personal, operación en la cual una persona sale fiador de la deuda de otra, obligándose personalmente a abonar la deuda que pueda contraer si no lo hiciese el deudor afianzado.

No discuten las partes que éste sería el concepto de fianza al que se refiere el art. 7.1.b de la citada LITPAJD.

Debiendo entenderse que se refiere a este concepto de fianza personal, como resulta además de la interpretación sistemática con el art. 10.2.j, según el cual se considera base imponible en los préstamos asegurados con fianza, el capital de la obligación.

Considerar que el valor económico de la fianza es el mismo que de la obligación afianzada es propio de la fianza personal pero no de la fianza real o prenda irregular. En el caso de la prenda irregular el valor económico de la prenda coincide con el dinero puesto como fianza; no, con el total de la obligación garantizada. Solo en el caso de la fianza personal, el valor económico del derecho transmitido coincide con el de la obligación afianzada.

Cuarto.

Y haciendo aplicación al presente caso, puede comprobarse en el contrato de arrendamiento, a los folios 1 y siguientes del expediente, que es cierto que D Jaime se obligó frente a la arrendadora demandante a abonar lo que debiera D Geronimo, el arrendatario, si éste no lo hacía. Así resulta del documento adjunto al contrato y de la misma fecha, folio 8 del expediente, firmado por el arrendatario, el fiador y la arrendadora aquí demandante.

Examinada la propuesta de liquidación y la liquidación provisional recurrida, puede comprobarse que es por ITPO y sobre base imponible de 28.332 euros en que se estiman tres anualidades de la renta. Indicándose en la liquidación como hecho imponible, que se ha constituido fianza en garantía del contrato de arrendamiento, constituyendo base imponible, el importe de las cantidades garantizadas.

En consecuencia, la liquidación no indica que se haya considerado hecho imponible la constitución de la fianza legal arrendaticia, sino solamente que es por una fianza constituida en relación con este contrato de arrendamiento. No precisando que fianza ni cómo ha calculado la base imponible, motivo por el cual ya ha sido declarada parcialmente nula por el TEARM.

Sin embargo, no puede declararse totalmente nula por inexistencia de hecho imponible alguno, como pretende la parte demandante. Puesto que sí existió una fianza personal de las reguladas en los arts. 1822 y siguientes del CC; la cual reúne las condiciones para ser hecho imponible del ITPO.

Por lo que resulta procedente desestimar este recurso contencioso administrativo.

Quinto.

En cuanto a las costas, art. 139 de la Ley Reguladora de la Jurisdicción Contencioso Administrativa: procede imponerlas a la parte que ve completamente desestimadas sus pretensiones, hasta el límite de 2.000 euros, correspondiendo 1.000 euros a la defensa de cada una de las administraciones demandadas.

Vistos los anteriores y demás de general aplicación

FALLAMOS

Que DESESTIMANDO la demanda interpuesta por LAZORA SA, acordamos no haber lugar a declarar la nulidad o anulabilidad de la resolución administrativa impugnada arriba identificada, la cual quedará firme y ejecutoria; siendo las costas de cargo de la parte demandante hasta 2.000 euros, DOS MIL EUROS, correspondiendo 1.000 euros a la defensa de cada una de las administraciones demandadas.

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 2583-0000-93-1538-19 (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 2583-0000-93-1538-19 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.

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.