

TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA DE MADRID
Sentencia n.º 758/2025 de 14 de noviembre de 2025
Sala de lo Contencioso-Administrativo.
Recurso n.º 26/2024.

SUMARIO:

ITP y AJD. Beneficios fiscales. Viviendas de protección oficial. Viviendas de Protección Pública de Precio Limitado en régimen de arrendamiento. Con fecha de 28 de agosto de 2019 se otorgó escritura pública de compraventa de 171 viviendas, 171 trasteros y 171 garajes, ubicados en el distrito de Villaverde, en la ciudad de Madrid. Las viviendas adquiridas recibieron la calificación de VPPL en régimen de arrendamiento, según Cédula de Calificación Definitiva emitida por la Dirección General de Vivienda y Rehabilitación de la Comunidad de Madrid, de fecha 17 de junio de 2019. En este caso, se está transmitiendo un complejo de viviendas con protección pública de precio limitado, es decir, viviendas ya construidas, de una empresa a otra persona jurídica. La recurrente alega que las viviendas de VPO de régimen concertado entran en el concepto de vivienda protegida del RD 2066/2008 (Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación 2009-2012), no existiendo motivación alguna en la liquidación para limitar el concepto de vivienda protegida y el reconocimiento de la exención a las viviendas de régimen general o especial, que son solo un tipo más de las viviendas protegidas reguladas en el Real Decreto, criterio por otra parte corroborado por Consulta Vinculante V0459-12, de la Dirección General de Tributos, que señala también tienen la consideración de viviendas de protección oficial con derecho a la exención fiscal, las viviendas de precio concertado a que se refiere el RD 2066/2008 (Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación 2009-2012), siempre que cumplan los parámetros establecidos para las VPO. Recuerda la sentencia que existe una sola categoría de VPO, siempre que todas sus modalidades cumplan las circunstancias exigidas en el RD 2066/2008, norma que estaba vigente en las fechas en que fue solicitada y obtenida la calificación provisional, y por ello, haya que acudir a ella para determinar el precio máximo. La Sala no advierte ningún inconveniente legal para estimar que se cumple en este caso el requisito en cuanto a precio exigido para la exención tributaria. No pueden asimilarse las antiguas VPO a lo que ahora serían las viviendas protegidas sometidas únicamente a los regímenes especial y general. En cuanto a los límites de los ingresos, de los adquirentes, se defiende que todos los adquirentes de las viviendas tenían unos ingresos familiares iguales a 6,5 IPREM. Existe una prueba de su cumplimiento, como es que la Dirección General de Vivienda y Rehabilitación, para poder otorgar la Cédula de calificación definitiva emitidas, debe recibir la documentación justificativa de los ingresos de los adquirentes de las viviendas, y en este caso, certifica que los ingresos de los adquirentes no superaban el límite previsto en la normativa (estatal y autonómica), porque se reconoce en la Cédula de Calificación que las viviendas tenían derecho a todas las exenciones y beneficios fiscales aplicables a las viviendas protegidas.

TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA DE MADRID

SENTENCIA

Tribunal Superior de Justicia de Madrid

Sala de lo Contencioso-Administrativo

Sección Novena

C/ General Castaños, 1 , Planta 1 - 28004

33009730

NIG:28.079.00.3-2024/0000458

Procedimiento Ordinario 26/2024

Demandante:BERF SPAIN MADRID VILLAVERDE SLU

Síguenos en...



PROCURADOR D./Dña. JULIAN CABALLERO AGUADO
Demandado: TRIBUNAL ECONOMICO ADMINISTRATIVO REGIONAL DE MADRID MEH
Sr. ABOGADO DEL ESTADO
COMUNIDAD DE MADRID
LETRADO DE COMUNIDAD AUTÓNOMA
SENTENCIA No 758

**TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA DE MADRID
SALA DE LO CONTENCIOSO-ADMINISTRATIVO
SECCIÓN NOVENA**

Ilmos. Sres.

Presidente:

D. Joaquín Herrero Muñoz-Cobo

Magistrados:

D^a. Matilde Aparicio Fernández

D^a Cristina Pacheco del Yerro

D^a Natalia de la Iglesia Vicente

En la Villa de Madrid a catorce de noviembre de dos mil veinticinco.

Vistos por la Sala, constituida por los Señores del margen, de este Tribunal Superior de Justicia, los autos del recurso contencioso-administrativo número 26/2024, interpuesto por la entidad Berf Spain Madrid Villaverde, S.L., representada por el Procurador D. Julián Caballero Aguado contra la Resolución dictada por el Tribunal Económico-Administrativo Regional de fecha 25 de octubre de 2023 que estima la reclamación económico-administrativa interpuesta contra la liquidación provisional nº 0012020028135, girada al documento nº 2019-T-056683, por el Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, modalidad AJD, cuantía, 141.868,39 euros, y contra la liquidación derivada de la resolución del Dirección General de Tributos de la Comunidad de Madrid, dictada en el procedimiento sancionador nº 164/21, por la que se impone una sanción de 67.872,78 euros. Ha sido parte demandada el Tribunal Económico Administrativo representado por el Abogado del Estado y la Comunidad de Madrid representada por el Letrado de la Comunidad.

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO.-Se interpuso por la entidad Berf Spain Madrid Villaverde, S.L., recurso contencioso-administrativo contra la Resolución dictada por el Tribunal Económico-Administrativo Regional de fecha 25 de octubre de 2023 que estima la reclamación económico-administrativa interpuesta contra la liquidación provisional nº 0012020028135, girada al documento nº 2019-T-056683, por el Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, modalidad AJD, cuantía, 141.868,39 euros, y contra la liquidación derivada de la resolución del Dirección General de Tributos de la Comunidad de Madrid, dictada en el procedimiento sancionador nº 164/21, por la que se impone una sanción de 67.872,78 euros.

Una vez admitido a trámite el recurso y reclamado el expediente administrativo, se dio traslado a la parte recurrente para que formalizara la demanda, y lo hizo en escrito, donde tras exponer los hechos y fundamentos que estimó pertinentes terminó suplicando que se dictase sentencia que declarase nula la Resolución del TEARM de fecha 25 de octubre de 2023, recaída en las reclamaciones económico-administrativas números 28-01686-2021 y 28-19097-2021, interpuestas contra la liquidación de la Comunidad de Madrid en concepto de Actos Jurídicos Documentados y procedimiento sancionador, respectivamente.

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

La Comunidad de Madrid se opuso a la demanda y solicitó la confirmación de la Resolución recurrida.

TERCERO.-Recibido el pleito a prueba se practicó la propuesta y declarada pertinente y se acordó señalar para la deliberación, votación y fallo del presente recurso el día 14 de noviembre de 2025, tras lo cual quedó el mismo concluso para Sentencia.

Siendo Magistrado Ponente la Ilma. Sra. D.^a Natalia de la Iglesia Vicente.

Síguenos en...



FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO.-El presente recurso tiene por objeto la Resolución dictada por el Tribunal Económico-Administrativo Regional de fecha 25 de octubre de 2023 que estima la reclamación económico-administrativa interpuesta contra la liquidación provisional nº 0012020028135, girada al documento nº 2019-T-056683, por el Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, modalidad AJD, cuantía, 141.868,39 euros, y contra la liquidación derivada de la resolución del Dirección General de Tributos de la Comunidad de Madrid, dictada en el procedimiento sancionador nº 164/21, por la que se impone una sanción de 67.872,78 euros.

SEGUNDO.-La recurrente muestra su disconformidad con la resolución impugnada exponiendo, en síntesis lo siguiente.

Relata que en fecha 28 de agosto de 2019 se otorgó escritura pública de compraventa de 171 viviendas, 171 trasteros y 171 garajes, situados en la Calle Lucero del Alba, nº13-15 Esc. S Piso UE Puerta LO, 28041, Madrid, por un precio total de 24.681.008,99 euros, ante el Notario del Ilustre Colegio de Madrid Don Rafael de la Fuente García, bajo el número 3.062 de su protocolo. Como consecuencia de la referida compraventa, presentó autoliquidación en concepto de Actos Jurídicos Documentados (en adelante, - 2 - AJD), aplicando por error un tipo impositivo del 0,20% respecto de la totalidad de los inmuebles, salvo en el caso de 6 viviendas cuya superficie útil excedía de 90 metros cuadrados, respecto de las que se aplicó el tipo general del 0,75%. En fecha 16 de octubre de 2020, se notificó el trámite de audiencia en relación con la Propuesta de liquidación provisional, con número de expediente 2019 T 056683, en concepto de Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados (en adelante, ITP-AJD). A través de la citada Propuesta de liquidación provisional, la Administración reclamó la diferencia entre la cantidad ingresada (esto es, 49.362,02 euros) y la que habría correspondido si se hubiese aplicado el tipo impositivo del 0,75% (esto es, 185.107,57 euros). Por tanto, el importe total reclamado ascendía a 135.745,55 euros. Frente a dicha Propuesta de liquidación provisional, en fecha 20 de octubre de 2020, presentó las correspondientes alegaciones considerando que dicha compraventa, en realidad, se encontraba exenta de AJD al amparo de lo previsto en el artículo 45.I.B.12.c) del El Real Decreto Legislativo 1/1993, de 24 de septiembre, por el que se aprueba el Texto refundido de la Ley del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados (en adelante, Ley del ITP-AJD), al tratarse de una compraventa de vivienda de protección pública que cumple con los parámetros establecidos en la normativa estatal para aplicar dicha exención. En fecha 23 de diciembre de 2020, la Administración tributaria notificó su Liquidación provisional, por la que denegaba la aplicación de la exención aducida por esta parte y emitió carta de pago por importe de 141.868,39 euros (135.745,55 euros de principal más 6.122,84 euros de intereses de demora), cuyo importe fue íntegramente satisfecho por la entidad compareciente en fecha 21 de enero de 2021, sin que dicho pago constituyese, en ningún caso, el reconocimiento de la procedencia de dicha deuda tributaria. Se incoó procedimiento sancionador que terminó con imposición de sanción. Contra la liquidación y sanción se interpone reclamación económico-administrativa y la Resolución desestimatoria del TEAR se interpone el presente recurso judicial.

Parte de afirmar la aplicabilidad de la normativa estatal en el régimen de exención del ITPyAJD en las transmisiones de viviendas de protección oficial. Parece razonable concluir que si la intención del legislador hubiera sido otorgar a las Comunidades Autónomas las competencias legislativas para el desarrollo de las exenciones lo hubiera regulado expresamente. Sin embargo, por el contrario, el ITP-AJD es un impuesto cedido cuyo desarrollo legislativo pertenece al Estado y las Comunidades Autónomas podrán determinar el tipo de gravamen, las deducciones, bonificaciones y la gestión del tributo pero, en ningún caso, determinar cuándo y cómo estará exento el hecho imponible del ITP-AJD. En consecuencia, teniendo en cuenta la LOFCA y la Ley 22/2009, debe concluirse que las Comunidades Autónomas no tienen competencia para regular las exenciones del impuesto ITP-AJD y que toda previsión que no se ajuste a la normativa estatal no producirá efecto.

Afirma la concurrencia de la exención del artículo 45.I.B.12.c), de la Ley del ITP-AJD. En virtud de esta previsión, parece razonable concluir que la exención sobre el ITP-AJD para las escrituras públicas otorgadas para formalizar la primera transmisión de viviendas de protección oficial estarán marcadas por los parámetros de (i) superficie máxima protegible; (ii) precio de la vivienda; y (iii) límite de ingresos de los adquirentes siempre que - los tres parámetros - no excedan de los establecidos en la norma estatal para las viviendas de protección oficial. En este sentido, la Comunidad de Madrid, mediante el Decreto Legislativo 1/2010, de 21 de octubre, del

Consejo de Gobierno, por el que se aprueba el Texto Refundido de las Disposiciones legales de la Comunidad de Madrid en materia de tributos cedidos por el Estado, reconoce, en el Capítulo IV dedicado al ITP-AJD, el tipo de gravamen y las bonificaciones aplicables a este impuesto, atendiendo a su modalidad. Sin embargo, de su articulado parece no desprenderse que exista una referencia expresa a regular las exenciones del ITP-AJD en sentido general; ni, en particular, cuando se trate de las escrituras públicas para formalizar la primera transmisión de las VPO. En consecuencia, parece razonable concluir que la exención del ITP-AJD para el citado supuesto deberá tener en cuenta las normas tributarias estatales y los parámetros relativos a las VPO que establezca la normativa estatal. A tal efecto, cita la Sentencia de la Sala de lo Contencioso-Administrativo, Sección 9, núm 1055/2016, que, posteriormente ha sido ratificada por la Sentencia del Tribunal Supremo, Sala de lo Contencioso-Administrativo, Sección 2ª, núm. 820/2018. En resumen, conforme a lo expuesto en esta alegación, no cabe sino concluir que la normativa aplicable para la exención del ITP-AJD en las escrituras públicas para la transmisión de las VPO es la estatal, atendiendo a los parámetros estatales.

Resalta que las viviendas adquiridas recibieron la calificación de VPPL en régimen de Arrendamiento, según Cédula de Calificación Definitiva emitida por la Dirección General de Vivienda y Rehabilitación de la Comunidad Autónoma de Madrid, de fecha 17 de junio de 2019. Por tanto, de cumplir estas viviendas con los requisitos de la normativa estatal para VPO, como se verá a continuación, dichas viviendas podrían acogerse a la exención del artículo 45.I.B.12.c) de la LITP-AJD.

Sobre el requisito de la superficie máxima útil de la vivienda y sus anejos, en el presente caso, tal y como consta en el expediente, ha quedado probado se cumple este primer requisito, dado que, todas las superficies útiles de las 165 viviendas y sus garajes o trasteros son inferiores a las establecidas anteriormente, esto es, un máximo de 90m2 para las viviendas, de 25m2 para los trasteros y de 8m2 para los garajes.

En cuanto al requisito del precio máximo de venta, dicho precio máximo de venta se obtiene por la aplicación conjunta de los artículos 9, 10, 11 y 23 del Real Decreto 2066/2008, así como de su Disposición adicional segunda que, en conclusión establecen una fórmula para calcular los precios máximos de las viviendas, y concluye que una promoción de viviendas, en el ATPMS de la ciudad de Madrid, de régimen concertado, para que pueda gozar de la exención establecida en el artículo 45.I.B).12 del Real Decreto Legislativo 1/1993 no podrá superar de 3.001,68 euros el metro cuadrado. Y en este sentido, tal y como expone la propia Administración en su escrito: "La sociedad "Plainfield Spain S.L" ha transmitido a la sociedad BERF SPAIN MADRID VILLAVERDE SL el inmueble que ha promovido, situado en PARCELA nº 9, SECTOR PARQUE DE LOS INGENIEROS con la calificación urbanística del suelo, según cedula de calificación definitiva 10-CV-00024.8/2016, de VPPL, que tiene un precio máximo de venta por metro cuadrado de superficie útil de 2.425,60 euros". En consecuencia, puede no haber discrepancia alguna con la Administración en que se cumple este segundo requisito tal y como se acreditará en el Fundamento tercero del presente escrito.

Y en cuanto al requisito de límite de ingresos de los adquirentes, cita el artículo 22 del Real Decreto 2066/2008 contempla el régimen aplicable para las viviendas protegidas para arrendamiento estableciendo unos límites máximos de ingresos por unidad familiar en función del IPREM. Y este artículo establece que el límite para el régimen concertado que es el siguiente: "Régimen concertado: Viviendas destinadas a inquilinos con ingresos familiares que no excedan de 6,5 veces el IPREM, y cuyo precio máximo de referencia, por metro cuadrado de superficie útil computable a efectos de financiación será de 1,80 veces el MBE." Por tanto, las VPO en régimen concertado podrán ser arrendadas a inquilinos con ingresos familiares que no excedan de 6,5 veces el IPREM. En este sentido, como ya ha quedado acreditado de los documentos aportados en el expediente, los ingresos máximos de los inquilinos de las viviendas de la Compraventa Villaverde no pueden sobrepasar un máximo de 5,5 veces el IPREM y, por tanto, queda patente que se cumple también este tercer requisito. En consecuencia, de todo lo expuesto, se observa que la compraventa de viviendas que trae causa el presente procedimiento, cumple con todos los parámetros máximos establecidos en la legislación estatal de VPO en cuanto a (i) superficie, (ii) precio de venta y, (iii) límite de ingresos de los adquirentes.

Por último impugna la sanción impuesta por falta de elemento objetivo y subjetivo de la infracción.

TERCERO.-El Abogado del Estado, solicita la desestimación del recurso por los siguientes argumentos.

En primer lugar solicita el dictado de una sentencia de inadmisión al haberse interpuesto el recurso judicial fuera de plazo. Efectivamente, en el expediente administrativo figura la

notificación del acto recurrido mediante Dirección Electrónica Habilitada Única (DEHÚ), que como igualmente reconoce la entidad demandante en la página 3 del escrito que contestamos tuvo lugar el día 31 de octubre de 2023. Por otro lado, el presente recurso contencioso administrativo fue interpuesto con fecha 8 de enero de 2024, según se indica en la diligencia de ordenación que da a esta parte traslado de la demanda, quedando con ello acreditado que se presentó transcurridos los dos meses de plazo establecidos en el artículo 46.1 de la Ley jurisdiccional para la interposición (Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la Jurisdicción Contencioso administrativa, LJCA).

Transcribe el art. 45.I.B.12 TRIPTAJD.

La regulación básica de la construcción, financiación, uso, conservación y 6 ABOGACÍA GENERAL DEL ESTADO MINISTERIO DE JUSTICIA aprovechamiento de las viviendas de protección oficial está contenida en el Real Decreto-ley 31/1978, de 31 de octubre, cuyo artículo 1º exige su dedicación a vivienda habitual y permanente, una superficie útil máxima de 90 metros cuadrados y el cumplimiento de las restantes condiciones relativas a precios y calidades, así como una expresa declaración pública de tales viviendas como de protección oficial, términos que también reproduce el Real Decreto 3148/1978, por lo que se puede concluir que la categoría de vivienda de protección oficial es única, y que para considerar que una vivienda es de protección oficial, deben concurrir que el destino de la vivienda debe ser el de domicilio habitual y permanente, que debe tener una superficie útil máxima de 90 metros cuadrados y que deber ser calificada expresamente como vivienda de protección oficial, pudiendo realizar esta calificación el Estado o cualquier otro Ente público territorial al que se atribuya esta competencia, añadiendo que además deben cumplir las condiciones que sobre precio y calidad se establezcan reglamentariamente, bien en este Real Decreto, bien en las disposiciones que lo desarrollen. Por tanto, para poder determinar si los beneficios fiscales resultan aplicables a las llamadas "Viviendas con Protección Pública de Precio Limitado" (VPPL) conforme a la normativa propia de la Comunidad Autónoma de Madrid, deberá tenerse en cuenta lo dispuesto en el último párrafo del apartado 12 del artículo 45.I.B) del Texto Refundido del ITP y AJD, es decir, que deberá analizarse si, en las referidas viviendas, los parámetros de superficie máxima protegible, precio de la vivienda y límite de ingresos de los adquirentes no exceden de los establecidos en la norma estatal para las viviendas de protección oficial, pues tal es el requisito exigido para que las exenciones reguladas en el citado artículo resulten aplicables a las viviendas mencionadas, en su condición de viviendas de protección pública, que «dimanan de la legislación propia de las Comunidades Autónomas». Respecto a la superficie máxima protegible, el Real Decreto-ley 31/1978 como el Real Decreto 3148/1978, que lo desarrolla, establecen como requisito de las viviendas de protección oficial que tengan una superficie útil máxima de 90 metros cuadrados, y éste debe ser considerado el parámetro de superficie máxima protegible. En relación al precio, la norma legal se remite expresamente a la norma reglamentaria, pues en la definición de la vivienda de protección oficial, el artículo 1º del Real Decreto-Ley 31/1978, establece que viviendas de protección oficial eran las que, además de otros requisitos, 7 ABOGACÍA GENERAL DEL ESTADO MINISTERIO DE JUSTICIA "cumplan las condiciones, especialmente respecto a precios y calidad, que se señalen en las normas de desarrollo del presente Real Decreto-Ley". En el ámbito territorial de la Comunidad de Madrid, la reglamentación autonómica [Decreto 11/2005, de 27 de enero, (artículo 13.2) y Decreto 74/2009, de 30 de julio, (artículo 12.2), que constituyen, sucesivamente, el Reglamento de Viviendas con Protección Pública de la Comunidad de Madrid] dispone que el precio máximo legal de venta será establecido, por metro cuadrado de superficie útil, para cada una de las localidades o ámbitos intraurbanos del territorio de la Comunidad de Madrid, mediante Orden de la Consejería competente en materia de vivienda. En el caso de que se trata, la promoción de Viviendas de Protección Pública de Precio Limitado objeto de controversia ha sido construida al amparo del Decreto 74/2009, de 30 de julio por el que se aprueba el Reglamento de Viviendas con Protección Pública de la Comunidad de Madrid, en cuyo artículo 12.2 se establece lo que se acaba de indicar.

Precisa que en la argumentación formulada de adverso, se parte de una confusión inicial entre materia tributaria y la relativa a la vivienda, en concreto vivienda de protección oficial o protección pública. A partir de ese equívoco inicial, la entidad demandante se esfuerza en desmerecer todo lo actuado, sobre la base de que la competencia correspondía al Estado y no a la Comunidad de Madrid. Desde luego nadie hasta el momento lo ha entendido así y conste que, como hemos, visto el asunto ha llegado hasta el Tribunal Supremo. Que la materia tributaria corresponde al Estado no se discute, pero la desde el momento en que la acción pública en materia de vivienda se atribuye a las Comunidades Autónomas, en detrimento de la actuación del Estado, prácticamente erradicada de este ámbito en estos momento, persistiendo vigente una regulación

estatal, no tiene sentido que se niegue la competencia autonómica para establecer los requisitos de las viviendas de promoción y/o protección oficial o pública, a las que el ordenamiento tributario, el estatal, anuda determinadas consecuencias o beneficios fiscales. El razonamiento de la demandante, llevado al extremo, significaría que ninguna promoción, incluida la suya, podría en estos momentos disfrutar de los beneficios fiscales. Algo contradictoriamente con lo anterior, a nuestro entender, razona a continuación los términos en que debe integrarse la legislación estatal y la autonómica, con la consiguiente aplicación o no del beneficio fiscal previsto en la regulación estatal del ITP y AJD para las viviendas de protección oficial o pública en la Comunidad de Madrid, cuestión respecto de la que nos remitimos a la que se viene exponiendo, coincidente con lo que han entendido la Administración de la Comunidad de Madrid y el TEARM, que no resulta desvirtuado, según creemos, por lo argumentado en el escrito que contestamos. De hecho, podemos incluso llegar a convenir con la entidad demandante que lo relevante para poder aplicar la exención no es tanto la calificación que otorgue la Comunidad de Madrid, sino que se cumplan los requisitos establecidos en la legislación estatal para las viviendas de protección oficial. Lo que sucede es que en el supuesto de que se trata no se cumplen, como forme lo precedentemente expuesto e, incluso, conforme a lo admitido por la propia demandante, al menos en parte. 3.2.- Por lo que se refiere a la sanción impuesta, la alegación acerca de la ausencia del elemento objetivo de la infracción tributaria imputada, no es tanto que se mantenga la inaplicabilidad de la tipificación del artículo 191 de la LTGT, sino que lo que se mantiene es la procedencia de la aplicación del beneficio fiscal, conforme se ha hecho, lo que al entender de la entidad demandante "determina la inexistencia de base imponible sobre la que aplicar el tipo de gravamen general de AJD del 0,75%". Es decir, se remite en definitiva a la cuestión sustantiva objeto de controversia, o sea, a si procede o no la exención fiscal. Por último afirma la concurrencia del elemento subjetivo de la sanción.

CUARTO.-La Comunidad de Madrid presentó escrito oponiéndose a la demanda.

Reproduce el artículo 45.I.B.12 TRLITP y AJD, y en este caso, se transmite un complejo de viviendas con protección pública de precio limitado, viviendas ya construidas, de una empresa a otra persona jurídica. Se solicita la exención prevista en el apartado c) en cuanto, se indica, se trata de la primera transmisión de las viviendas. Entendemos que no procede aplicar la exención solicitada por los siguientes motivos. La exención del apartado c) del artículo 12 transcrito se refiere a la transmisión de las viviendas, no de un edificio, por lo que si se aplicara la exención se vulneraría no sólo la literalidad de la norma, infringiéndose el artículo 14 de la LGT, sino el espíritu de aquella, que pretende abaratar los costes de la vivienda, de modo que puedan acceder a ella, las personas con menores recursos. Cuando el precepto se refiere a edificios, se indica expresamente. En segundo término, en consonancia con lo dispuesto en la resolución del TEAR impugnada, el precio estipulado, supera el precio máximo de venta permitido por la legislación aplicable, entendiéndose por este, el correspondiente a las viviendas de protección general o especial, no el correspondiente a las viviendas de régimen concertado, como pretende el recurrente.

La normativa aplicable es competencia exclusiva de las Comunidades Autónomas con base en el artículo 148.13ª de la CE, y en particular de la Comunidad de Madrid, al amparo del artículo 26.1.1.4 de su Estatuto de Autonomía, aprobado mediante Ley Orgánica 3/1983, de 25 de febrero. Ello sin perjuicio de la competencia que al Estado le reconoce el artículo 149.1.1 y 149.1.13 CE en cuanto ha de regular las condiciones básicas que garantizan la igualdad de todos los españoles en el ejercicio de los derechos y en el cumplimiento de los deberes constitucionales y las bases y coordinación de la planificación general de la actividad económica, respectivamente. En este contexto ha de interpretarse la normativa estatal que regula los precios máximos de vivienda. En concreto debemos tener presente que si bien el Real Decreto 14/2008 por el que se modifica el Real Decreto 801/2005, de 1 de julio, por el que se aprueba el Plan Estatal 2005-2008, para favorecer el acceso de los ciudadanos a la vivienda, preveía unos precios máximos de venta, el artículo 2 de este último define en su apartado 9 las viviendas protegidas del siguiente modo: "Se entenderá por viviendas de protección oficial o viviendas protegidas las así calificadas o declaradas por el órgano competente de las Comunidades Autónomas y de las Ciudades de Ceuta y Melilla que cumplan los requisitos establecidos en este Real Decreto. Las viviendas protegidas podrán destinarse a la venta o al arrendamiento, y han de constituir el alojamiento habitual y permanente de sus ocupantes. Con independencia de otra posible denominación, en cumplimiento de la normativa propia de las Comunidades Autónomas o de las Ciudades de Ceuta y Melilla, en ejercicio de sus competencias, las viviendas protegidas para venta podrán calificarse o declararse en función de los ingresos de los solicitantes, de régimen

especial, de precio general y de precio concertado. Igualmente, las viviendas protegidas para arrendamiento podrán calificarse o declararse de renta básica y de renta concertada." En el apartado 12 del artículo 2 citado del mismo Real Decreto 801/2005 se definían los ámbitos territoriales de precio máximo superior como "aquellas zonas que sean así declaradas mediante Orden del titular del Ministerio de Vivienda, a propuesta de las Comunidades Autónomas o de las Ciudades de Ceuta y Melilla, en consideración a la existencia de especiales dificultades de acceso a la vivienda, como consecuencia de sus elevados precios medios comparativos con los de venta de las viviendas libres. Pueden integrar diversos municipios, o bien municipios aislados o, incluso, ámbitos intraurbanos de un municipio. En dichos ámbitos territoriales, el precio máximo de venta de las viviendas objeto de las ayudas podrá incrementarse, en relación con los precios máximos establecidos con carácter general." Este artículo fue desarrollado en el artículo 6 del mismo reglamento, que permitió la diferenciación de tres ámbitos territoriales: A, B y C. Como régimen jurídico propio de la Comunidad de Madrid debemos destacar, en cuanto afectan al procedimiento contencioso administrativo que nos ocupa, la Ley 6/1997, de 8 de enero, de Protección Pública a la Vivienda de la Comunidad de Madrid y el Decreto 74/2009, de 30 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Viviendas con Protección Pública de la Comunidad de Madrid, cuyo artículo 12 se ocupa de modo específico del precio máximo de venta de estas viviendas. Mediante Orden 116/2008, de 1 de abril, de la Consejería de Vivienda, por la que se adecuan y adaptan los precios máximos de venta y arrendamiento de las viviendas con protección pública a lo dispuesto en el Real Decreto 801/2005, de 1 de julio, y su modificación por Real Decreto 14/2008, de 11 de enero, se establece la zonificación de los municipios en su artículo 1 y los precios máximos de las viviendas. La reciente Orden de 15 de febrero de 2024, de la Consejería de Vivienda, Transportes e Infraestructuras, por la que se establecen los precios de las viviendas con protección pública en la Comunidad de Madrid, mantiene la diferencia entre tres ámbitos territoriales, manteniéndose Madrid en la zona A (artículo 3), con los precios máximos que se reflejan en el artículo 4. El artículo 2 de la Orden 116/2008 aplicable al caso, disponía cuanto sigue: "1. Los precios máximos por metro cuadrado de superficie útil de las viviendas sujetas a regímenes de protección pública de la Comunidad de Madrid, tanto para venta como para arrendamiento, se determinarán multiplicando el precio básico nacional (758 euros por metro cuadrado útil), por el coeficiente autonómico (1,60) y, en su caso, por el coeficiente de municipio o ámbito territorial de precio máximo superior (1,60 para la Zona A, 1,30 para la Zona B y 1,15 para la Zona C), tal y como se establecen en el Real Decreto 14/2008, dando lugar a un precio máximo de venta por metro cuadrado de superficie útil para cada zona geográfica. (...). Los precios máximos de venta por metro cuadrado de superficie útil de las Viviendas con Protección Pública de Precio Limitado serán el resultado de multiplicar los precios máximos del punto 1 de este artículo por un coeficiente de 1,25. 5. En el resto de tipologías protegidas en el Real Decreto 14/2008 que modifica el Real Decreto 801/2005, se estará a lo dispuesto en los mismos". De acuerdo con lo indicado, las viviendas integrantes del completo transmitido son "viviendas con protección pública de precio limitado". Tratándose de viviendas sitas en Madrid (zona A), el precio máximo de venta sería, de acuerdo con lo expuesto: $758 \times 1,60 \times 1,60 \times 1,25$, operación que asciende a un total de 2425, 60 euros/ metro cuadrado, tal como se recoge en la página 1770 del expediente. Ahora bien, en aras a mantener la necesaria igualdad en la aplicación de los tributos, la Administración tributaria entiende que el término "viviendas de protección oficial" a que se alude en el artículo 45 del RDLeg 1/1993, se refiere exclusivamente a las viviendas de protección pública del apartado 1 de la Orden 116/2008, cuyo precio máximo de venta, según lo expuesto, es de 1940,48 euros/metro cuadrado (resultado de la siguiente multiplicación: $758 \times 1,60 \times 1,60$) puesto que en otro caso, se interpretaría de un modo amplio la exención, de modo que se vulneraría el artículo 14 de la LGT según el cual: "No se admitirá la analogía para extender más allá de sus términos estrictos el ámbito del hecho imponible, de las exenciones y demás beneficios o incentivos fiscales". Siendo reiterada la Jurisprudencia que sostiene que las exenciones han de interpretarse de forma estricta, es por esto que ha de entenderse que las viviendas de protección oficial del artículo 45 del RDLeg 1/1993 son sólo las del apartado 1 de la citada Orden 116/2008. Por tanto, dado que el precio del metro cuadrado de las viviendas que resulta de la escritura, supera el precio máximo de venta de las viviendas de protección pública, general o especial, no procede la aplicación de la exención solicitada, tal como se explica en la página 1773 del expediente. A tal efecto, se justifica en la página 1771, que desde el año 2013 ninguna promoción de viviendas ha podido acogerse a la financiación estatal, y por ende, no se han podido calificar las viviendas como de protección de régimen concertado, que permitiría aplicar unos precios superiores de venta.

Por último sostiene la conformidad a derecho de la sanción impuesta por concurrir los requisitos legales.

QUINTO.-Procede resolver la cuestión controvertida de fondo al desestimarse el obstáculo procesal invocado por la codemandada, al estar interpuesto el recurso en el plazo legal del art. 46 LJCA, al tener en cuenta los días inhábiles desde el 24 de diciembre al 6 de enero por reforma introducida por la Ley Orgánica 14/2022, de 22 de diciembre, de transposición de directivas europeas y otras disposiciones para la adaptación de la legislación penal al ordenamiento de la Unión Europea, y reforma de los delitos contra la integridad moral, desórdenes públicos y contrabando de armas de doble uso, (y siendo el día 7 de enero de 2023 domingo), que modificó el art. 183 LOPJ, que quedó redactado y vigente desde la publicación en el BOE, «BOE» núm. 307, de 23/12/2022, de la siguiente forma "Artículo 183. Serán inhábiles los días del mes de agosto, así como todos los días desde el 24 de diciembre hasta el 6 de enero del año siguiente, ambos inclusive, para todas las actuaciones judiciales, excepto las que se declaren urgentes por las leyes procesales. No obstante, el Consejo General del Poder Judicial, mediante reglamento, podrá habilitarlos a efectos de otras actuaciones".

Desestimada la causa de inadmisibilidad, procede examinar el objeto de la controversia que se centra la interpretación de la exención del art. 45.I.B.12 *"Estarán exentas: 12.a) La transmisión de terrenos y solares y la cesión del derecho de superficie para la construcción de edificios en régimen de viviendas de protección oficial. Los préstamos hipotecarios solicitados para la adquisición de aquellos, en cuanto al gravamen de actos jurídicos documentados.*

b) Las escrituras públicas otorgadas para formalizar actos o contratos relacionados con la construcción de edificios en régimen de «viviendas de protección oficial», siempre que se hubiera solicitado dicho régimen a la Administración competente en dicha materia...

Para el reconocimiento de las exenciones previstas en las letras a) y b) anteriores bastará que se consigne en el documento que el contrato se otorga con la finalidad de construir viviendas de protección oficial y quedará sin efecto si transcurriesen tres años a partir de dicho reconocimiento sin que obtenga la calificación o declaración provisional o cuatro años si se trata de terrenos. La exención se entenderá concedida con carácter provisional y condicionada al cumplimiento que en cada caso exijan las disposiciones vigentes para esta clase de viviendas. En el supuesto de las letras a) y b) de este apartado, el cómputo del plazo de prescripción previsto en el artículo 67 de la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria, comenzará a contarse una vez transcurrido el plazo de tres o cuatro años de exención provisional.

Las exenciones previstas en este número se aplicarán también a aquéllas que, con protección pública, dimanen de la legislación propia de las Comunidades Autónomas, siempre que los parámetros de superficie máxima protegible, precio de la vivienda y límite de ingresos de los adquirentes no excedan de los establecidos en la norma estatal para las viviendas de protección oficial".

La controversia consiste en determinar si resulta procedente la aplicación de la exención prevista el art. 45.I.B.12 del TRLITPAJD a las Escrituras Públicas, debiendo examinarse exclusivamente los motivos de denegación de la resolución administrativa confirmada por el TEAR, y no en motivos añadidos introducidos ex novo en los escritos de contestación.

Idéntica controversia ha sido abordada en Sentencia de esta Sección en el PO 335/21 en Sentencia de 7 de Septiembre de 2023, PO 266/2023 de fecha 2 de diciembre de 2024 y PO 805/2022 en sentencia de fecha 17 de junio de 2024 cuyos fundamentos reproducimos a continuación para estimación del recurso, con reconocimiento del derecho a devolución de los ingresos, *"En el presente caso, el TEAC confirma anterior resolución del TEAR y confirmó el criterio de la Administración gestora, pues consideró, la exención establecida en el artículo 45.I.B.12 del Texto Refundido del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y AJD, no resulta aplicable a las viviendas objeto de los presentes autos de VPPPL, cuyo precio máximo, 2452 euros m2, excede de lo que la Comunidad de Madrid entiende máximo aplicable, de 1940 euros m2, propio de las viviendas de régimen general del art 32 RD 2066/08. SEGUNDO.- Alega en primer lugar la recurrente y con carácter principal que contrariamente a los que se afirma, las viviendas de régimen concertado entran en el concepto de vivienda protegida del RD 2066/08, no existiendo motivación alguna en la liquidación para limitar el concepto de vivienda protegida, y el reconocimiento de la exención a las viviendas de régimen general, que son solo un tipo más de las viviendas protegidas reguladas en el Real Decreto, criterio por otra parte corroborado por Consulta Vinculante VO459-12 y también asumido por esta Sección 9 en Sentencia de 17 de Octubre de 2016. TERCERO.- Como sostiene la recurrente la cuestión controvertida ha sido ya abordada por la Sección en Sentencia de 17 de Octubre de 2016, sentencia confirmada*

por Sentencia del TS de 22 de Mayo de 2018 sobre la que las demandadas no ha realizado alegaciones y cuyos fundamentos reproducimos a continuación para con ello estimar el recurso, en cuanto en definitiva entendemos que en la aplicación de la exención, el concepto de VPO se equipara al de la Vivienda Protegida, dentro de las cuales se encuentran las viviendas de autos, no existiendo justificación legal para limitar el concepto a una determinada modalidad de estas últimas. TERCERO.- El problema aquí planteado exige tener en cuenta las siguientes circunstancias. "En primer lugar, la exención fiscal precisa estos requisitos: que las viviendas a que se refiere el contrato o acto exento estén incluidas en un régimen de protección pública de Administración autonómica; que así haya sido declarado o calificado y que las viviendas cumplan las condiciones de las VPO en cuanto a superficie, precio y límite de ingresos de los adquirentes. Puesto que la exención remite a las disposiciones de las VPO sobre superficie, precio e ingresos, esta remisión tiene por objeto las normas estatales que regulan estas viviendas, no las que puedan haber dictado las Comunidades Autónomas en desarrollo de sus competencias en materia de vivienda. En caso opuesto, aplicaríamos las normas autonómicas para restringir o ampliar los beneficios fiscales concedidos por la Ley estatal, o para definir de otro modo la exención tributaria, cuando las Comunidades carecen de competencia para ello. Son los parámetros establecidos en las normas del Estado sobre VPO los que delimitan el alcance de la exención. Es más, en lo que respecta a la Comunidad de Madrid, la legislación sobre viviendas protegidas ha abandonado toda referencia a las de protección oficial. Actualmente las viviendas protegidas han pasado a denominarse viviendas de protección pública de precio básico y limitado (VPPB y VPPL), así, en el Decreto 74/2009, de 30 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de viviendas con protección pública, y también en la Orden 116/2008 que aplica el TEAR. En consecuencia, es irrelevante que en nuestro caso la Comunidad haya otorgado una u otra calificación a las viviendas resultantes de la obra nueva con arreglo a su propia normativa. Su intervención a los efectos de la exención tributaria se ciñe a dictar el acto de calificación y declarar formalmente que las viviendas de nueva construcción se encuentran sometidas a un régimen de protección. Debemos reiterar, al contrario de lo sostenido por esta Sala en anteriores resoluciones, que la comprobación de si tales viviendas se ajustan a los requisitos de las VPO de precio, superficie e ingresos de los adquirentes reenvía a la normativa estatal. CUARTO.- Averiguar los actuales requisitos de las clásicas VPO no es sencillo a causa del abandono de dicha denominación en las sucesivas disposiciones reguladoras de los planes de actuaciones protegibles en materia de vivienda. El Real Decreto-ley 31/1978 (y su texto de desarrollo aprobado por Real Decreto 3148/1978, de 10 de noviembre) define las VPO como «aquellas que, dedicadas a domicilio habitual y permanente, tengan una superficie útil máxima de noventa metros cuadrados y cumplan las condiciones, especialmente respecto a precios y calidad, que se señalan en las normas de desarrollo del presente Real Decreto-ley y sean calificadas como tales» (art. 1). Calificación como tales, destino a domicilio habitual, superficie máxima de 90 metros y precio y calidades establecidas reglamentariamente, son, así pues, los elementos definitorios de las 9 VPO. Ahora bien, a causa de la remisión reglamentaria, la profusión de normas y las diversas denominaciones empleadas, reviste cierta dificultad fijar en qué términos subsisten las VPO y a cuales otras viviendas protegidas son hoy equiparables. La evolución normativa corrobora esta impresión. Sin necesidad de remontarnos muy atrás, el Real Decreto 1498/1987, de 4 de diciembre, respetó la denominación de VPO, aunque inauguró dos regímenes de protección oficial, el general y el especial, criterio que subsistió en la normativa posterior constituida por los Reales Decretos 224/1989, 1932/1991 y 210/1995, sobre medidas de financiación de actuaciones protegibles en materia de vivienda que abarcaban hasta el año 1999. La calificación de VPO de régimen especial es decisiva aun en la actualidad, como después veremos, a efectos del IVA. En lo que interesa de momento, en la fecha en que se modificó la norma relativa a la exención de ITP-AJD por Ley 13/1996, se hallaba plenamente vigente en la normativa del Estado la denominación de VPO; solo había sido modificada en algunas Comunidades autónomas, de ahí la necesidad de hacer extensivos sus beneficios a pesar del nuevo apelativo que recibieran. El Real Decreto 1186/1998, de 12 de junio, relativo al Plan de protección estatal 1998-2001, ya incluyó en su ámbito las viviendas protegidas declaradas o calificadas según la normativa específica de las Comunidades autónomas, siempre que se atuvieran a determinados requisitos. El art. 15 de este texto diferenció entre las viviendas calificadas como VPO al amparo del Real Decreto-ley 31/1978 y «otras viviendas con protección pública calificadas o declaradas como protegidas a los efectos de este Real Decreto, según la normativa propia de las Comunidades Autónomas o de las Ciudades de Ceuta y Melilla, siempre que su superficie útil no exceda de 90 metros cuadrados». El Real Decreto 1/2002, de 11 de enero, bajo el propósito de simplificar las categorías de viviendas protegidas, distinguió entre las

sometidas a regímenes de protección pública, entre las que se hallaban las VPO de régimen especial, y las viviendas calificadas como de promoción pública. Posteriormente, el Real Decreto 801/2005, de 1 de julio (Plan Estatal 2005-2008), del que es heredero el vigente Real Decreto 2066/2008, contrapone la vivienda protegida a la «vivienda libre», e identifica las VPO y las demás viviendas protegidas cuando define estas últimas en los siguientes términos: «Se entenderá por viviendas de protección oficial o viviendas protegidas las así calificadas por el órgano competente de las Comunidades Autónomas y de las Ciudades de Ceuta y Melilla que cumplan los requisitos establecidos en este Real Decreto» (art. 2.9). Esta equiparación se reitera en la disposición adicional tercera, que regula los aranceles notariales y registrales a aplicar en las transmisiones. Los regímenes de las viviendas protegidas para venta, con independencia de cualquier otra denominación que puedan ofrecer las Comunidades Autónomas, son, en función de los ingresos de los solicitantes, el régimen especial, el de precio general y de precio concertado (art. 19.1). Lo relevante de este Real Decreto es que identifica las viviendas protegidas con las de protección oficial y las define en función del cumplimiento de los requisitos que el mismo texto legal establece, con independencia de otras denominaciones o condiciones que puedan establecer las Comunidades en uso de su autonomía. El Real Decreto 2066/2008, de 12 de diciembre, por el que se regula el Plan estatal de vivienda y rehabilitación 2009-2012, vigente en la fecha en que la actora obtuvo la calificación provisional, se refiere insistentemente a viviendas protegidas. Estas, cuando están destinadas a la venta, quedan sujetas a los regímenes ya mencionados de especial, general y concertado, en consideración a los ingresos de los adquirentes y el precio máximo de venta. El anexo del Real Decreto contiene una descripción de las viviendas protegidas semejante a la norma que le antecede: son viviendas protegidas «las calificadas como viviendas de protección oficial o, más en general, como viviendas protegidas, por el órgano competente de las Comunidades autónomas y ciudades de Ceuta y Melilla, que cumplan los requisitos establecidos en este Real Decreto». El inciso «más en general» no parece ser fruto de un cambio de orientación sustancial, sino la mera constatación del hecho de las distintas denominaciones vigentes de las viviendas protegidas. Al igual que su precedente, el nuevo Real Decreto equipara las VPO y las viviendas protegidas a efectos arancelarios de Notarios y Registradores. La única prevención interpretativa que contiene el Real Decreto 2066/2008 es la relativa al IVA, particularmente al tipo reducido que establece el art. 91.Dos.1.6º de la Ley 37/1992 de 28 diciembre para las entregas de «viviendas calificadas administrativamente como de protección oficial de régimen especial o de promoción pública». La disposición adicional séptima del Real Decreto dispone que, a los efectos de aquel artículo, se incluyen bajo la denominación de VPO de régimen especial «las viviendas de nueva construcción, o procedentes de la rehabilitación, así calificadas y destinadas exclusivamente a familias o personas cuyos ingresos familiares no excedan de 2,5 veces el IPREM siempre que su precio máximo de venta por metro cuadrado de superficie útil no exceda de 1,50 veces el MBE», y también las viviendas calificadas «como protegidas para venta de régimen especial, y las protegidas para arrendamiento, de régimen especial y general». No obstante, la solución que ofrece esta norma es insatisfactoria en nuestro caso, puesto que se limita a equiparar tan solo un régimen, el especial, de las VPO, el cual es beneficiado con el tipo reducido de IVA, mientras que la exención por ITP-AJD comprende a todas las VPO. La exposición que precede, quizá algo extensa, es significativa para la Sala de un cambio de denominación, donde la de VPO, plenamente vigente al tiempo de reformarse la Ley reguladora del Impuesto de transmisiones patrimoniales y actos jurídicos documentados por la Ley 13/1996, ha cedido a favor de la denominación de «vivienda protegida». Los requisitos esenciales de las VPO subsisten en las nuevas viviendas: la superficie útil máxima de 90 metros cuadrados, el destino a residencia habitual y permanente, la acotación de los ingresos de los destinatarios, el régimen de disfrute en arrendamiento o propiedad, las limitaciones de la facultad de disposición, la sujeción al régimen de protección durante treinta años, la fijación de un precio máximo, las principales actuaciones protegidas, el régimen de ayudas y de financiación, la necesidad de una calificación o declaración favorable de la Administración, etcétera. Abundando en esta idea, la Sala comparte las conclusiones de la consulta vinculante de la Dirección General de Tributos que alega la recurrente (consulta V0459-12, de 29 de febrero de 2012). Dada la existencia de una sola categoría de VPO, tienen la consideración de tales todas aquellas que contempla el Real Decreto 2066/2008 siempre que se cumplan estas circunstancias: Cumplimiento del requisito del destino de la vivienda a domicilio habitual y permanente; superficie máxima protegible de 90 metros cuadrados; precio e ingresos de los adquirentes o usuarios en los términos definidos en el Real Decreto, y obtención de una calificación expresa de vivienda protegida por el órgano competente.

QUINTO.- Dado que es posible, en el seno de la normativa estatal, identificar las VPO con las

viviendas protegidas, las condiciones relativas a precio máximo e ingresos de los adquirentes son las previstas en el reglamento de viviendas protegidas vigente en cada momento, al cual remite el Real Decreto-ley de 1978. Y en las fechas en que fue solicitada y obtenida la calificación provisional en el presente caso (los días 13 de marzo de 2009 y 17 de febrero de 2010) el precio máximo es el que se ajusta al Real Decreto 2066/2008. Este establece el límite de precio de las viviendas protegidas a partir de un módulo básico estatal o MBE (art. 9) que depende de dos circunstancias: el régimen a que estén sujetas las viviendas y la eventual inclusión en uno de los ámbitos territoriales declarados de precio máximo superior. Conforme a la disposición adicional segunda del Real Decreto, la cuantía del MBE es de 758 euros por metro cuadrado, cuantía que subsistió para 2010 por acuerdo del Consejo de Ministros de 18 de diciembre de 2009. La indicada suma debe multiplicarse por 1,50, 1,60 o 1,80 según se trate de régimen especial, general o concertado (art. 32.1), y la cantidad resultante, en su caso, por el incremento del ámbito territorial de precio máximo superior o ATPMS (arts. 10.6 y 32.4), incremento que puede alcanzar el 60%, el 30% y el 15% según el grupo A, B o C en que se sitúe la vivienda (art. 11). En el supuesto examinado, las viviendas se hallan en Torrejón de Ardoz, ámbito territorial de precio máximo superior del grupo B de acuerdo con la Orden VIV/946/2008 , de 31 de marzo, aplicable por así disponerlo la disposición transitoria segunda del Real Decreto. El precio máximo que tendría cabida en la esfera del Real Decreto 2066/2008 resultaría de multiplicar el MBE por 1,80, coeficiente superior de los tres regímenes de protección, y por el porcentaje por ATPMS del 30%; $758 \times 1,80 \times 1,30 = 1773,72 \text{ €/m}^2$. Esta suma es inferior a la consignada en la cédula de calificación, a la que debemos atenernos en todo caso por así preverlo el art. 10.5 del Real Decreto. La Sala no advierte ningún inconveniente legal para estimar que se cumple en este caso el requisito en cuanto a precio que exige el art. 45.I.B.12 del Real Decreto Legislativo 1/1993 para la exención tributaria. Por el contrario, el precio máximo que fija el TEAR, aunque basado en la Orden autonómica, coincide con el que corresponderían a las mismas viviendas en régimen de protección general. Ahora bien, no consideramos, por lo ya expuesto, permita asimilar las antiguas VPO a lo que ahora serían las viviendas protegidas sometidas únicamente a los regímenes especial y general".

Y en cuanto al cumplimiento del límite de ingresos de los adquirentes, la sentencia dictada en el Procedimiento Ordinario nº 819/2024, con idéntica problemática añade *"la demanda a afirmar que todos los adquirentes de las viviendas tenían unos ingresos familiares iguales a 7,5 IPREM, sin que exista aporte probatorio al respecto. Por el contrario existe una prueba de cumplimiento, como es que la Dirección General de Vivienda y Rehabilitación, para poder otorgar la Cédula de calificación definitiva, debe recibir la documentación justificativa de los ingresos de los adquirentes de las viviendas, por venir así exigido por el art. 21 del Decreto 74/2009 , debiendo llegar a la conclusión de que los ingresos de los adquirentes no superaban el límite previsto en la normativa (estatal y autonómica), porque se reconoce en el Fundamento de Derecho Sexto de la Cédula de Calificación que las viviendas tenían derecho a todas las exenciones y beneficios fiscales aplicables a las viviendas protegidas: "VI.- El otorgamiento de la presente cédula calificación definitiva determina el reconocimiento definitivo de las exenciones y bonificaciones fiscales correspondientes y demás beneficios previstos en la legislación en materia de vivienda protegida". Y en este mismo sentido se resolvió la cuestión controvertida en la sentencia de la presente Sección entre las mismas partes, dictada en fecha 16 de diciembre de 2024, Procedimiento Ordinario nº 858/2023 "*.

Por todo lo anterior, procede estimar el recurso presentado.

SEXTO.-En cuanto a las costas, dispone el art. 139.1 LJ, en la redacción dada por la Ley 37/2011, que "En primera o única instancia, el órgano jurisdiccional, al dictar sentencia o al resolver por auto los recursos o incidentes que ante el mismo se promovieren, impondrá las costas a la parte que haya visto rechazadas todas sus pretensiones, salvo que aprecie y así lo razone, que el caso presentaba serias dudas de hecho o de derecho". Procede, por tanto, imponer las costas en este caso a las Administraciones demandantes. Y haciendo uso de la facultad que nos concede el art. 139.3 LJ, se fijan las costas en la cuantía máxima total de 1.000 euros a abonar por cada parte demandada a la parte demandante por los conceptos de honorarios profesionales y derechos arancelarios, excluido el IVA.

FALLAMOS

ESTIMAR el presente Procedimiento Ordinario interpuesto por la entidad Berf Spain Madrid Villaverde, S.L., contra la Resolución dictada por el Tribunal Económico-Administrativo Regional de fecha 25 de octubre de 2023 que estima la reclamación económico-administrativa interpuesta

contra la liquidación provisional nº 0012020028135, girada al documento nº 2019-T-056683, por el Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, modalidad AJD, cuantía, 141.868,39 euros, y contra la liquidación derivada de la resolución del Dirección General de Tributos de la Comunidad de Madrid, dictada en el procedimiento sancionador nº 164/21, por la que se impone una sanción de 67.872,78 euros, Resoluciones que ANULAMOS. Imposición de costas a las Administraciones demandadas con el límite fijado en el Fundamento Jurídico Sexto.

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 2583-0000-93-0026-24 (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 2583-0000-93-0026-24 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.

La difusión del texto de esta resolución a partes no interesadas en el proceso en el que ha sido dictada sólo podrá llevarse a cabo previa disociación de los datos de carácter personal que los mismos contuvieran y con pleno respeto al derecho a la intimidad, a los derechos de las personas que requieran un especial deber de tutela o a la garantía del anonimato de las víctimas o perjudicados, cuando proceda.

Los datos personales incluidos en esta resolución no podrán ser cedidos, ni comunicados con fines contrarios a las leyes.

El contenido de la presente resolución respeta fielmente el suministrado de forma oficial por el Centro de Documentación Judicial (CENDOJ).