

**Juzgado de lo Contencioso-
Administrativo nº 22 de Madrid**

C/ Gran Vía, 19 , Planta 5 - 28013
45029710

NIG: 28.079.00.3-2017/0000910



Procedimiento Abreviado 24/2017

Demandante/s:

PROCURADOR D./Dña.

Demandado/s: TRIBUNAL ECONOMICO- ADMINISTRATIVO DE POZUELO DE
ALARCON

LETRADO DE CORPORACIÓN MUNICIPAL

Don, Magistrado titular del Juzgado de lo Contencioso-Administrativo nº 22 de Madrid ha visto los presentes autos de recurso contencioso-administrativo antes referenciados y, en virtud de la potestad conferida por la soberanía popular y en nombre de S.M. El Rey de España, ha pronunciado la siguiente

S E N T E N C I A

Nº 147/17

En Madrid, a 26 de Abril del año 2017

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO: Con fecha 17 de Enero de 2017 por el procurador DON, en representación de la mercantil se interpuso demanda contencioso-administrativa contra la RESOLUCIÓN DE 20 DE JULIO DE 2016 DICTADA POR EL TRIBUNAL ECONÓMICO-ADMINISTRATIVO DE POZUELO DE ALARCÓN, DESESTIMATORIA DE RECLAMACIÓN ECONÓMICO-ADMINISTRATIVA Nº 11/2016 FORMULADA CONTRA RESOLUCIÓN DESESTIMATORIA DE SOLICITUD DE RECTIFICACIÓN DE AUTOLIQUIDACIÓN DEL IMPUESTO SOBRE EL INCREMENTO DE VALOR DE LOS TERRENOS DE NATURALEZA URBANA (IIVTNU) Nº, POR IMPORTE DE 15.918,24.-EUROS. Dicha demanda se formuló al amparo de lo dispuesto en el párrafo último del apartado 3 del artículo 78 de la Ley 29/1998, introducido por Ley 37/2011, solicitando que el recurso se falle sin necesidad de recibimiento a prueba ni tampoco de vista.

SEGUNDO: Turnada que fue dicha demanda a este Juzgado, se dictó decreto de 23-2-2017 admitiendo a trámite la demanda, teniendo por parte demandante a la citada representación procesal, acordando dar traslado de la misma a las partes demandadas para que la contesten en el plazo de veinte días, con el apercibimiento a que se refiere el apartado primero del artículo 54 y haciendo constar que las partes demandadas podrán, dentro de los diez primeros días del plazo para contestar a la demanda, solicitar la celebración de la vista, en cuyo caso el Secretario judicial citará a las partes al acto conforme a lo previsto en el párrafo anterior; y, en caso contrario, el Secretario judicial procederá de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 57, declarando concluso el pleito sin más trámite una vez contestada la demanda, salvo que el Juez haga uso de la facultad que le atribuye el artículo 61.

TERCERO: La administración demandada ha formulado escrito de contestación a la demanda acompañando el expediente administrativo, sin solicitar la celebración de vista, uniéndose a los autos y declarándose los autos conclusos y para sentencia por diligencia de ordenación de de 2017.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO: La parte actora ha deducido su demanda por el cauce regulado en el párrafo último del apartado 3 del artículo 78 de la Ley 29/1998, introducido por Ley 37/2011, solicitando que el recurso se falle sin necesidad de recibimiento a prueba ni tampoco de vista. Por consiguiente, ha solicitado expresamente que se siga dicho trámite procesal, que exige la renuncia expresa a la fase de prueba y a la celebración del acto de la vista prevista con carácter general en el artículo 78 para el procedimiento abreviado. Siendo ello así, es imperativo que el juzgador resuelva el pleito exclusivamente a la vista de lo que resulta del contenido del expediente administrativo y de las alegaciones formuladas por las partes en sus escritos de demanda y contestación, sin consideración alguna a ningún otro elemento y, en particular, sin tener en cuenta ningún elemento de prueba.

SEGUNDO: Los antecedentes de hecho que han traído a este recurso contencioso-administrativo, por lo que resulta del expediente y es admitido por ambas partes, pueden sintetizarse así:

En fecha 10 de Diciembre de 2007 se formaliza en escritura pública notarial la escisión de varias sociedades mercantiles, entre las que se encontraba COMPAÑÍA ANDALUZA DE RENTA INMOBILIARIA S.L., que era titular de un inmueble sito en de Pozuelo de Alarcón, que había adquirido en fecha 29-11-2007 por importe de 3.600.000.-euros. Como consecuencia de esa operación de escisión, COMPAÑÍA ANDALUZA DE RENTA INMOBILIARIA S.L. traspasó el mencionado inmueble a la sociedad COMPAÑÍA MERIDIONAL DE INVERSIONES E INMUEBLES S.L., que se valoró en la suma de 4.201.000.-euros.

En fecha 28 de Mayo de 2014, COMPAÑÍA MERIDIONAL DE INVERSIONES E INMUEBLES S.L. vendió el mismo inmueble a la aquí recurrente BUILDING CENTER SAU, por un importe de 580.000.-euros. En la escritura de compraventa de fecha 28 de mayo de 2014, se acordó que la parte compradora, esto es, BUILDINGCENTER, SAU se haría cargo del pago del IIVTNU con independencia de que la entidad COMPAÑÍA MERIDIONAL DE INVERSIONES E INMUEBLES, S.L. fuera sujeto pasivo del citado impuesto, subrogándose en la posición de esta a todos los efectos relacionados con el mismo.

BUILDING CENTER SAU presentó, en tiempo y forma, la autoliquidación del IIVTNU, ante el Ayuntamiento de Pozuelo de Alarcón con número de identificación de la autoliquidación, ascendiendo la misma a un importe de 15.918,24 euros. BUILDINGCENTER SAU procedió al pago de la liquidación del IIVTNU girada por el Ayuntamiento de Pozuelo de Alarcón.

Sin embargo, BUILDINGCENTER SAU presentó escrito de Rectificación de Autoliquidación en atención a lo dispuesto en el artículo 120 de la Ley 58/2003, de 12 de diciembre, General Tributaria (en adelante, LOT) y 126 a 129 del Real Decreto 1065/2007, de 27 de julio por el que se aprueba el Reglamento General de las Actuaciones y de los Procedimientos de Gestión e Inspección Tributaria y de Desarrollo de las Normas Comunes de los Procedimientos de Aplicación de los Tributos.

En fecha 18 de diciembre de 2015, BUILDING CENTER SAU recibió del Ayuntamiento de Pozuelo de Alarcón la Resolución desestimatoria de la solicitud de rectificación de autoliquidación, contra la que se interpuso reclamación económico-administrativa ante el Tribunal Económico-Administrativo Municipal (TEAM) de Pozuelo de Alarcón. El objeto de este recurso contencioso-administrativo está constituido, pues, por la RESOLUCIÓN DE 20 DE JULIO DE 2016 DICTADA POR EL TRIBUNAL ECONÓMICO-ADMINISTRATIVO DE POZUELO DE ALARCÓN, DESESTIMATORIA DE RECLAMACIÓN ECONÓMICO-ADMINISTRATIVA N° FORMULADA CONTRA RESOLUCIÓN DESESTIMATORIA DE SOLICITUD DE RECTIFICACIÓN DE AUTOLIQUIDACIÓN DEL IMPUESTO SOBRE EL INCREMENTO DE VALOR DE LOS TERRENOS DE NATURALEZA URBANA (IIVTNU) N°, POR IMPORTE DE 15.918,24.-EUROS.

TERCERO: Así centrado el objeto del presente recurso, podemos adentrarnos ya en el examen de los argumentos jurídicos en que se sostiene la demanda y la oposición a la misma.

El argumento esencial en que descansan las pretensiones de la parte actora es que la finca objeto de la liquidación originariamente impugnada ha experimentado un notable descenso de valor durante el periodo que va desde la adquisición a la transmisión en que se devenga el impuesto, de lo que se sigue que no existe incremento de valor ni riqueza alguna que gravar, por lo que la liquidación carece de base imponible. Todo ello con cita de sentencias del TC, del TS y de diversos órganos judiciales que avalan su tesis. Como respaldo probatorio a su afirmación de disminución de valor de la finca, la demandante menciona las escrituras públicas de adquisición y venta del inmueble de referencia y la tasación elaborada por un tercero y aportada al expediente, que confirma que el precio pactado en la escritura de venta de fecha 28 de Mayo de 2014 es acorde al valor de mercado. Invoca, en fin, el criterio de una sentencia del Juzgado de lo C-A nº 1 de Tarragona y del TEAM de Navarra, que estiman razonamientos y pretensiones idénticos de la aquí recurrente en supuestos análogos al de autos.

La administración se opone al estimar, que no ha quedado acreditada tal disminución del valor del inmueble a través de los medios probatorios en que se sostiene la demanda.

La solución a la controversia, en los términos en que ha quedado planteada la misma, pasa por las siguientes consideraciones de hecho y de derecho:

Una primera afirmación, que este juzgado ha sostenido en anteriores sentencias en asuntos similares, es la de que el valor del inmueble no puede deducirse sencillamente por la lectura del precio que las partes convienen fijar como precio de compraventa en la correspondiente escritura pública. Ese precio puede ser cualquiera y en absoluto es una garantía de que corresponda con el valor real de mercado del inmueble. El precio que consta en la escritura es sencillamente el precio que las partes convienen en asignar a la operación, siendo así que en muchas ocasiones ni siquiera se corresponde con el precio real de la propia operación, por razones que pueden ser de diversa índole y normalmente lo son de orden fiscal.

La anterior máxima es de aplicación, si cabe, con mayor intensidad en supuestos como el que nos ocupa en los que no nos encontramos ante un supuesto "ordinario" de operaciones de adquisición y venta de la finca objeto de la liquidación por parte de COMPAÑÍA MERIDIONAL DE INVERSIONES E INMUEBLES S.L. (en cuya posición como sujeto pasivo del impuesto se ha subrogado BUILDING CENTER SAU para ejercitar la presente acción judicial). COMPAÑÍA MERIDIONAL DE INVERSIONES E INMUEBLES S.L. vende el inmueble de referencia a la aquí recurrente BUILDING CENTER SAU, por un importe de 580.000.-euros (folios 317 y ss del expediente) y esa es la base de la "disminución de valor" que sostiene la demanda. Pero los hechos no son tan sencillos, por lo que resulta del expediente. En la escritura de venta del inmueble, de fecha 28 de Mayo de 2014, se hacen constar una serie de hechos que revelan que no nos hallamos ante una operación de pura compraventa del inmueble y que condicionan extraordinariamente el resultado de este recurso. De esa escritura se desprende que:

-La sociedad vendedora, CIA MERIDIONAL DE INVERSIONES E INMUEBLES S.L., estaba en liquidación en el momento de la venta del inmueble a la aquí recurrente BUILDING CENTER SAU. CIA MERIDIONAL DE INVERSIONES E INMUEBLES S.L.; y fue declarada en concurso de acreedores en el juzgado Mercantil nº 1 de Córdoba, número: Así pues, se encontraba en liquidación y estaba sujeta al Plan de Liquidación aprobado por Auto de. Así se hace constar en la propia escritura pública de venta de fecha 28-5-2014 (folio 318 del expediente).

-La finca es transmitida con una hipoteca a favor de CAIXABANK S.A. en garantía de un préstamo por importe de 2.880.000 € de principal, y con un valor de subasta de 3.600.000.-euros (folio 377), hipoteca constituida en escritura de 29-11-2007. La fecha de la constitución de la carga revela que es posterior a la de adquisición de la finca.

-Por Decreto del citado Juzgado Mercantil de fecha 2-4-2014 (folio 358) se cancelan las anotaciones de todas las cargas que pesan sobre la finca, salvo la hipoteca de CAIXABANK S.A. en garantía de un préstamo por importe de 2.880.000.-euros de principal, y con un valor de subasta de 3.600.000.-euros, es decir, de esa hipoteca constituida en escritura de 29-11-2007 (ver folio 377). Respecto de las dos únicas cargas que no se cancelan en el procedimiento concursal, ambas a favor de CAIXABANK S.A., la valoración señalada en el antes citado decreto para las dos fincas que las garantizan son 4.973.759.- euros (la que nos atañe) y 1.729.991,89.-euros (folio 357 vuelto).

-CAIXABANK S.A., acreedor concursal con crédito privilegiado, condona el 79 % de la deuda hipotecaria (diferencia entre la carga existente de 2.809.519,90.-euros y la cantidad por la que permite la venta 580.000.-euros, con la condición de que “la parte deudora transmita la finca a BUILDINGCENTER S.A.U. con subrogación de la adquirente en la deuda hipotecaria” (folio 343). Y además la cantidad de 580.000.-euros “la retiene la parte compradora con consentimiento y aprobación expresa de la parte vendedora, y con plena asunción de deuda, para cubrir la deuda pendiente de los préstamos hipotecarios que gravan las fincas descritas en el Expositivo 1, directamente a la entidad acreedora CAIXABANK S.A.” (folio 331 vuelto).

-La contestación a la demanda explica la razón de tales cláusulas así: alega que CAIXABANK S.A. es propietaria del 100 % del capital social de la sociedad adquirente, BUILDING CENTER SAU y cita sus funciones dentro del Grupo La Caixa, tal como afirma que se definen en el “Informe de Deloitte sobre Estados financieros e informe de gestión correspondientes al período finalizado el 30 de junio de 2012”: la adquisición, administración y venta de inmuebles a promotores y constructores con problemas, para minimizar el impacto de la crisis del sector inmobiliario. Este dato contextualizaría aún más la índole de la operación que nos ocupa. Sin embargo, no cabe admitir este hecho como probado en un proceso de la naturaleza que se ha explicado en el fundamento jurídico primero, sin que la administración que lo alega haya solicitado el recibimiento a prueba y toda vez que ha aceptado esta modalidad procedimental mediante la formulación de la contestación a la demanda en el plazo señalado por el artículo 78.3 párrafo tercero de la Ley 29/1998. Sin embargo, no es necesaria la constatación de este hecho, a criterio del juzgador, por el resto de datos que resultan del expediente.

El análisis del conjunto de los datos que aparecen en los documentos del expediente lleva al juzgador a la conclusión de que avalan la tesis que sosteníamos al inicio de este razonamiento: la cantidad de 580.000.-euros que se hace constar en la escritura de adquisición del inmueble por la actora no puede considerarse como valor de mercado del bien, sino que es una cantidad que las partes han fijado en función de las circunstancias de una operación realizada en relación con un procedimiento concursal tendente a solventar la situación de la vendedora y a salvaguardar los intereses de la entidad acreedora. No se discute en esta sentencia la legitimidad de dicha operación. Tan solo se concluye que el precio del inmueble que consta en la escritura no puede considerarse acreditativo del valor real del inmueble. Y ello sin necesidad de acudir a las atinadas razones que aporta la contestación a la demanda en relación con los límites que fija el artículo quinto de la Ley 2/1981 de regulación del mercado hipotecario y que abundarían aún más en la conclusión que alcanzamos.

Siendo ello así, el segundo y último elemento probatorio en que se sustenta la demanda es el informe pericial de VALTECNIC aportado en vía administrativa (folios 434 y ss.). Una sola razón formal basta para desacreditar el valor probatorio de este informe. Como se puede leer en el folio 508, “la validez de este informe expira el día 1 8-11-2013” (folios 447 y 508), siendo así que la transmisión del inmueble que determina el devengo del IIVTNU se produce con fecha 28-55-2014 (folios 317 a 388), fuera ya de ese período de validez. Este dato es suficiente para desvirtuar su valor probatorio a efectos de esta “litis”. A mayor abundamiento, en el mismo informe se hace constar que “*la tasación se emite con finalidad informativa para venta rápida, período inferior al plazo normal que lleva intrínseco la*

definición de valor de mercado. El valor por comparación sin penalización por venta rápida ascendería a la cantidad de 4.025.424,34.-euros“...» (folio 435 vuelto).

CUARTO: Por el conjunto de razones expuestas, la demanda ha de ser desestimada, siendo así que, procede aplicar el artículo 139 de la Ley 29/1998 reformado por Ley 37/2011 en materia de costas, si bien se fijará una suma máxima por este concepto, que se establecerá prudencialmente por el juzgador en atención a la cuantía (que es la del importe de la liquidación recurrida) y la alta complejidad técnico-jurídica del pleito que deriva de la naturaleza de las alegaciones en que se sustenta el recurso y de la prolija comprobación de datos en el voluminoso expediente, tal conforme autoriza el apartado 3 de dicho precepto.

Vistos los preceptos y razonamientos citados, el artículo 81.1.a) de la Ley 29/1998 en materia de recursos y demás de general y pertinente aplicación,

FALLO

Que, DESESTIMANDO EL RECURSO CONTENCIOSO-ADMINISTRATIVO interpuesto por la representación procesal de la mercantil BUILDING CENTER SAU contra la RESOLUCIÓN DE 20 DE JULIO DE 2016 DICTADA POR EL TRIBUNAL ECONÓMICO-ADMINISTRATIVO DE POZUELO DE ALARCÓN, DESESTIMATORIA DE RECLAMACIÓN ECONÓMICO-ADMINISTRATIVA N° FORMULADA CONTRA RESOLUCIÓN DESESTIMATORIA DE SOLICITUD DE RECTIFICACIÓN DE AUTOLIQUIDACIÓN DEL IMPUESTO SOBRE EL INCREMENTO DE VALOR DE LOS TERRENOS DE NATURALEZA URBANA (IIVTNU) N°, POR IMPORTE DE 15.918,24.-EUROS, DEBO DECLARAR Y DECLARO AJUSTADA A DERECHO DICHA RESOLUCION Y, EN CONSECUENCIA, NO HABER LUGAR A SU ANULACIÓN, DESESTIMANDO ÍNTEGRAMENTE TODOS LOS RESTANTES PEDIMENTOS DE LA DEMANDA y todo ello CON EXPRESA IMPOSICIÓN DE LAS COSTAS A LA PARTE DEMANDANTE, LIMITADAS A LA CIFRA MÁXIMA DE DOS MIL EUROS POR TODOS LOS CONCEPTOS (IVA INCLUIDO).

Devuélvase el expediente administrativo al órgano de procedencia con testimonio de esta sentencia, para su ejecución.

Notifíquese esta sentencia a las partes, haciéndoles constar que la misma es FIRME y que contra la misma NO CABE RECURSO ALGUNO.

Llévese esta sentencia a los Libros correspondientes para su anotación.

Así por esta mi sentencia, definitivamente juzgando en esta única instancia, lo pronuncio, mando y firmo.

PUBLICACIÓN.- La anterior sentencia ha sido leída y publicada en el día de su fecha, constituido el Sr. Magistrado en audiencia pública. Doy fe.