Administración de Justicia

Juzgado de lo Contencioso-Administrativo nº 32 de Madrid
C/ Gran Vía, 52 , Planta 6 - 28013
45029710
NIG: 28.079.00.3-2016/0020086

(01) 30786685174

Procedimiento Abreviado 372/2016 E
Demandante/s: D./Dña. [redacted]
LETRADO D./Dña. [redacted]
[redacted] MADRID (Madrid)
Demandado/s: AYUNTAMIENTO DE GETAFE

SENTENCIA Nº 369/2016

En Madrid, a 22 de diciembre de 2016.

Vistos por la Ilma. Sra. [redacted], Magistrada-Juez del Juzgado de lo Contencioso-Administrativo núm. 32 de Madrid, las actuaciones que conforman el Procedimiento Abreviado núm. 372/2016, en el que el Letrado D. [redacted] en nombre y representación de Dña. [redacted], interpone recurso contencioso-administrativo contra el Ayuntamiento de Getafe, en nombre de S. M. el Rey, dicto la presente sentencia en base a los siguientes:

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO.- En este Juzgado ha tenido entrada el escrito de recurso contencioso-administrativo articulado mediante demanda, en el que se impugna la resolución de 2 de septiembre de 2016 de la Jefe del Órgano de Gestión Tributaria del Ayuntamiento de Getafe, que desestima el recurso de reposición formulado contra la resolución de 10 de marzo de igual año, que denegó la concesión de beneficio fiscal en el Impuesto sobre Bienes Inmuebles solicitada en el mes de diciembre de 2015, siendo parte demandada el Ayuntamiento de Getafe, representado y defendido por la Letrado [redacted], de sus Servicios Jurídicos.

SEGUNDO.- Admitida a trámite, se dio traslado de la misma a la Administración demandada, convocando a las partes a una vista, que se celebró el 21 de diciembre de 2016, en cuya fecha tuvo lugar con la asistencia de las partes debidamente representadas. Abierto el acto, la parte recurrente se afirmó y ratificó íntegramente en el contenido de su demanda y solicitó la anulación de la resolución impugnada. La Administración demandada interesó la desestimación del recurso. Tras la práctica de las pruebas propuestas quedaron los autos conclusos para sentencia.

TERCERO.- Se han cumplido en el presente procedimiento las previsiones legales y procesales recogidas en la Ley reguladora de la Jurisdicción Contencioso-administrativa.

CUARTO.- La cuantía de este recurso ha sido fijada en indeterminada e inferior a 30.000 euros.

Madrid

Administración de Justicia

FUNDAMENTOS JURÍDICOS

PRIMERO.- Se impugna en este procedimiento la resolución de 2 de septiembre de 2016 de la Jefe del Órgano de Gestión Tributaria del Ayuntamiento de Getafe, que desestima el recurso de reposición formulado contra la resolución de 10 de marzo de igual año, que denegó la concesión de beneficio fiscal en el Impuesto sobre Bienes Inmuebles correspondiente a la vivienda de protección pública situada en la [redacted], titularidad de la recurrente, que fue adquirida el [redacted] mediante escritura de adjudicación con subrogación en el préstamo hipotecario.
Los hechos que se recogen en la resolución impugnada hacen referencia a la no previsión en la Ordenanza fiscal de la vivienda de que se trata, porque la bonificación contemplada en el art. 73.2 del Texto Refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales está prevista únicamente para las viviendas de protección oficial y las que resulten equiparables a éstas, sin que quepa la analogía en base a lo dispuesto en el art. 14 de la Ley General Tributaria.

SEGUNDO.- La parte recurrente alega que adquirió la vivienda el [redacted] y posteriormente solicitó la bonificación de la cuota del Impuesto sobre Bienes Inmuebles, al amparo de lo establecido en el Texto refundido de la Ley reguladora de las Haciendas Locales consistente en un 50% de la cuota íntegra del Impuesto durante los tres períodos impositivos siguientes al del otorgamiento de la calificación definitiva.
Considera que ostenta el derecho impetrado, ya que su vivienda es inferior a 150 m2, está sujeta a un precio máximo legal de venta y tiene limitadas sus condiciones de uso y destino, así como transmisión, tal como establece la Ley 6/1997, de 8 de enero, de Protección pública a la vivienda de la Comunidad de Madrid, así como reúne los requisitos de limitación máxima de ingresos familiares no superiores a 7,5 veces el Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples. Por todo ello, sostiene que el Ayuntamiento infringe el principio de legalidad y debe ser anulada la desestimación de su petición, reconociéndosele el derecho a la bonificación solicitada.

TERCERO.- La Administración demandada se opone a la estimación del recurso, basándose en los propios fundamentos de la resolución impugnada, que considera son ajustados a Derecho.

CUARTO.- La normativa aplicable a la vivienda protegida en la Comunidad de Madrid se encuentra contenida en la Ley 6/1997, de 8 de enero, de la Comunidad de Madrid, de Protección Pública a la Vivienda, y en el Decreto 11/2005, de 27 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Viviendas con Protección Pública de la Comunidad de Madrid, habiendo sido desarrollado en sucesivos Reales Decretos Leyes 801/2005, de 1 de julio, Plan Estatal 2005-2008, para favorecer el acceso de los ciudadanos a la vivienda, RDL 2066/2008, de 12 de octubre, Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación 2009-2012, así como en la Orden 116/2008, de 1 de abril, de la Consejería de Medio Ambiente y Vivienda y Ordenación del Territorio, por la que se establecen los precios máximos de venta de las Viviendas con Protección Pública, Decreto 74/2009, de 30 de julio y su posterior modificación mediante Decreto 59/2013, de 18 de julio, que da el nuevo Reglamento de Viviendas de Protección Pública de la Comunidad de Madrid.

Las condiciones que han de coincidir para obtener la bonificación son, desde el punto de vista urbanístico, las de ser viviendas de menos de 110 m2 construidos (150 m2 si se trata de

Madrid

familia numerosa), sujetas a precio básico; el precio máximo de venta de las viviendas VPO está fijado en 1.263,49 €/m2 de superficie útil para las viviendas que hayan obtenido la Calificación Provisional antes del 4 de abril de 2008, y 1.576,64 €/m2 de superficie útil para aquellas con solicitud de la calificación provisional posterior al 4 de abril de 2008. En cuanto a las condiciones económicas de acceso, se establece normativamente un máximo de 5,5 veces el indicador público de renta de efectos múltiples.

QUINTO.- Declara la Sentencia nº 499 de la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Madrid, de 6 de mayo de 2016, recaída en el Recurso PO 927/2014, lo siguiente:

<< QUINTO.- Para dar adecuada respuesta al debate suscitado en los términos en que nos viene planteado por la tesis de los argumentos de la recurrente y de su oposición a ellos, es necesario indicar que en el presente recurso ordinario se cuestiona la procedencia de la exención prevista en el art. 45.I.B.12 del RD Legislativo1/1993 en relación con las viviendas, trasteros, locales y plazas de garaje cuya construidas por MASAGA, S.L.A en los portales 1 a 10 de la parcela nº 20 de Coslada.

La exención aquí discutida es la prevista en el art. 45.I.B.12 del Real Decreto Legislativo1/1993, según el cual, «(...) están exentas... las escrituras públicas otorgadas para formalizar actos y contratos relacionados con viviendas de protección oficial en cuanto al gravamen sobre actos jurídicos documentados (...) ».

Esta exención es aplicable también, a partir del 1 de enero de 1997, a las viviendas con protección pública que dimanen de la legislación propia de las Comunidades Autónomas en los términos previstos en la Disposición Transitoria Duodécima de la Ley 13/1996, de 30 de diciembre , en cuya virtud:

«(...) Las exenciones, bonificaciones *fiscales y tipos impositivos que se aplican a las «viviendas de protección oficial» se aplicarán también a aquellas 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 o usuarios no excedan de los establecidos para las referidas «viviendas de protección oficial».*

Dicha aplicación tendrá carácter transitorio y se adaptará a la nueva regulación estatal de las exenciones, bonificaciones *fiscales y tipos impositivos para las «viviendas de protección oficial» que el Gobierno pueda plantear en la presente legislatura».*

Por tanto, la exención cuestionada es aplicable a las viviendas con protección pública de la Comunidad de Madrid « siempre que los parámetros de superficie máxima protegible, precio de la vivienda y límite de ingresos de los adquirentes o usuarios no excedan de los establecidos para las referidas «viviendas de protección oficial».

En este caso, la Administración, cuestiono dos parámetros el del precio máximo de la vivienda, y que algunas de las viviendas no cumplían el parámetro de superficie máxima protegible.

Los parámetros a tener en cuenta vienen en este caso establecidos en 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. Y así, por lo que a la superficie máxima protegible se refiere, en su art. 11 se fija como tal la de 90 metros cuadrados útiles (120 si se trata de familias numerosas).

En este caso, el propio recurrente en la demanda reconoce que algunos de los pisos (que el mismo cifra en el 70%) no cumplen este requisito.

Y en cuanto al precio máximo de venta, se regula en el Real Decreto de forma compleja, pues se establece un precio básico a nivel nacional por metro cuadrado de superficie útil que se fijará anualmente por el Consejo de Ministros, sobre el que pueden las Comunidades Autónomas aplicar determinados coeficientes para configurar un precio máximo que podrá ser inferior o superior al precio básico estatal, pero que, si es superior, no puede superar las cuantías que derivan de los límites fijados en el Real Decreto (art. 6 del RD 801/2005), y si se trata de un "ámbito territorial de precio máximo superior" ("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", art. 2.12 del RD 801/2005), el precio máximo de venta podrá incrementarse aún más, sobre el fijado como máximo por la Comunidad Autónoma con arreglo a los parámetros antes mencionados, en porcentajes que pueden ser de hasta el 15%, el 30% ó el 60%, según la categoría C, B ó A, respectivamente, que corresponda a la zona así declarada.

Por su parte, el art. 19 del RD 801/2005 , al definir las "clases de viviendas protegidas o de protección oficial de nueva construcción para venta y sus precios máximos" -que es el caso de autos-, recoge tres categorías, "viviendas de protección oficial de régimen especial", "viviendas protegidas de precio general" y "viviendas protegidas de precio concertado", con precio máximo creciente en cada una de tales categorías sucesivas, con relación al precio básico nacional, sobre el que cabe aplicar además el incremento por "ámbito territorial de precio máximo superior".

Pues bien, de estas tres categorías de viviendas protegidas, como puede observarse, sólo la primera, "viviendas de protección oficial de régimen especial", encaja dentro de la definición de la exención tributaria analizada que se refiere a las "viviendas de protección oficial".

Por lo tanto, en cuanto al precio máximo de venta, dado que el RD 801/2005 -que es la referencia a la que remite en este caso la legislación tributaria para determinar qué deba

entenderse por VPO-, lo fija partiendo de un mínimo estatal sobre el que pueden operar las Comunidades Autónomas siempre que respeten los máximos fijados en el Real Decreto, por propia decisión de esta norma estatal, para determinar el precio máximo habrá que acudir a la disposición de la Comunidad de Madrid que fije tales precios máximos para cada periodo, respecto de las viviendas protegidas de la Comunidad Autónoma que reúnan los requisitos establecidos en el Real Decreto para las VPO, esto es, las "viviendas de protección oficial de régimen especial". Y así, la Comunidad de Madrid ha venido dictando sucesivas Órdenes en las que, partiendo del precio básico a nivel nacional por metro cuadrado de superficie útil fijado anualmente por el Consejo de Ministros, establece el precio máximo en la Comunidad de Madrid para las viviendas que reúnan las características de VPO señaladas en el RD 801/2005, así como para otras viviendas de protección pública *que no reúnen los requisitos del citado Real Decreto para ser calificadas de VPO.*

Por tanto, en cuanto a superficie máxima, conforme al Real Decreto 801/2005, es la de 90 metros cuadrados útiles, y para la determinación del concreto precio máximo de venta, habrá que acudir al fijado en las sucesivas Órdenes de la Comunidad de Madrid, en los términos que acabamos de explicar.

En este caso, la escritura pública objeto de liquidación tributaria se está refiriendo a "VPPL", tal como consta en la cédula de calificación provisional otorgada el 5 de abril de 2007 en las que se indica que se trata de viviendas construidas al amparo del Decreto 11/2005, de 27 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Viviendas con Protección Pública de la Comunidad de Madrid.

La resolución impugnada deniega la aplicación de la exención pretendida por la parte actora, prevista en el art. 45.I.B.12 del Texto Refundido del Impuesto, por incumplirse el requisito de precio máximo de venta de 1.263,49 € fijado en la Orden 2863/2004, de 8 de noviembre, de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio, por la que se adecuan los precios máximos de venta de las viviendas protegidas a lo dispuesto en el Real Decreto 1721/2004, de 23 de julio

Analizaremos, a continuación, este único requisito en el caso concreto de autos.

En primer lugar se ha de advertir que de conformidad con el artículo 3 de la 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, los precios máximos de venta establecidos en la misma serán de aplicación únicamente a aquellas viviendas que obtengan la calificación provisional de viviendas con protección pública de acuerdo con el Decreto 11/2005, con posterioridad a la entrada en vigor de la presente Orden, 4 de abril de 2008, lo que desecha el tercero de los

Administración de Justicia

motivos de impugnación alegados en demanda habida cuenta que no consta que la recurrente cumpla con los requisitos establecidos en su Disposición Transitoria.

Y en cuanto al precio máximo, ya sea el que se fija en la cédula de calificación provisional o en la definitiva, conforme a la Orden 1577/2005, de 11 de mayo, de la Consejería de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes de la Comunidad de Madrid, para todas las viviendas es de 1.585,72 €/m² útil, que es el que corresponde a las viviendas de la zona B para las Viviendas de Protección Pública *con Precio Limitado, pero esa misma Orden en su art. 2, se remite a la Orden 2863/2004, de 8 de noviembre, con la modificación introducida a la misma por la Orden 3349/2004, de 15 de diciembre, para el resto de tipologías de viviendas protegidas, y en esta última normativa citada, el precio máximo para las viviendas con protección pública (básica) en la zona B es de 1.263,49 € el metro cuadrado, y para las VPO de régimen especial en la zona B es de 911,17 € el metro cuadrado, entendiendo la Sala que es éste el precio que ha de tenerse encuentra como referencia del precio máximo de las VPO y que es claramente inferior al que se contiene en la calificación provisional aportada.>>*

SEXTO.- En la escritura de transmisión de la vivienda figura que la vivienda tiene una superficie útil de [redacted]; se trata de una vivienda del tipo VT12, denominada VPPL (vivienda protegida de precio limitado), con una serie de anejos inseparables cuales son una plaza de garaje y trastero, así como otra plaza de garaje. El valor es [redacted] euros, de los que [redacted] euros corresponden a la vivienda, [redacted] euros a la plaza de garaje aneja y [redacted] euros al trastero anejo. La calificación definitiva fue presentada con la expresión de no estar acogida a lo dispuesto en el Decreto 74/2009, siendo la calificación urbanística del suelo la de VPPL, con un precio de 1.970,8 €/m2 de superficie útil, según la calificación provisional de 26 de septiembre de 2011.

En consecuencia, tal como asevera la Administración demandada, la vivienda en cuestión no cumple con los diversos parámetros, en cuanto a los aquí observados el de no superar el límite de precio de superficie útil, que según establece la Disposición Adicional 3ª 1 del Decreto 79/2009, queda fijado en 1.263,49 €/m2 para las viviendas que, aunque tuvieran elementos equiparables o asimilados a los de las viviendas de protección oficial, hubieran obtenido la calificación provisional antes del 4 de abril de 2008, y en 1.576,64 €/m2 de superficie útil para aquellas que se hubiera obtenido después de esta fecha, y ello ya es razón suficiente para desestimar el recurso, porque no reúne los requisitos previstos en la normativa aplicable, sin que pueda extrapolarse la solución adoptada en otros casos ni aplicarse la analogía por expresa prohibición prevista en la Ley General Tributaria.

SÉPTIMO.- En aplicación de lo dispuesto en el artículo 139 de la Ley 29/1998, reguladora de la Jurisdicción Contencioso-administrativa, procede imponer las costas procesales a la parte demandante que ha visto vencida su pretensión en juicio, conforme a la redacción dada por la Ley de Agilización Procesal aprobada en fecha 22 de septiembre de 2011.

Vistos los artículos y jurisprudencia citados y demás de general y pertinente aplicación,

Madrid

Administración de Justicia

FALLO

DESESTIMO el recurso contencioso-administrativo interpuesto en nombre y representación de Dña. [redacted] contra la resolución del Ayuntamiento de Getafe mencionada más arriba, la cual confirmo por considerarla ajustada a Derecho. **Con imposición en costas a la parte recurrente respecto de las causadas en este proceso.**

NO CABE RECURSO DE APELACIÓN.

Notifíquese esta sentencia a aquellos que fueren parte en estas diligencias y hágaseles saber a todos ellos que la presente resolución es firme al no caber contra ella recurso alguno de naturaleza ordinaria.

Expídanse por el Secretario Judicial las copias y testimonios precisos de esta resolución, y llévese el original de la misma al legajo especial de Sentencias que, de conformidad con el artículo 265 de la Ley Orgánica del Poder Judicial, en este Juzgado se custodia, dejando testimonio fiel de esta en los autos originales.

Así por esta mi sentencia lo pronuncio, mando y firmo.

LA MAGISTRADA - JUEZ

PUBLICACIÓN.- Leída y publicada en el día de la fecha ha sido la anterior sentencia por el Magistrado-Juez que la dictó, en audiencia pública. Doy fe.

Madrid