

3. JURISPRUDENCIA FISCAL

Por CARLOS MARÍN ALBORNOZ

PRESTAMOS HIPOTECARIOS.—BONIFICACIONES.—PROCEDER APLICAR LA BONIFICACION EN LA BASE DEL 75 POR 100 CUANDO HA SIDO CONCEDIDO PARA LA CONSTRUCCION DE VIVIENDAS EN POLIGONOS O MANZANAS DE NUEVA URBANIZACION O REFORMA INTERIOR (SENTENCIA DE 8 DE NOVIEMBRE DE 1985).

Hechos.—Concedido un préstamo de las características apuntadas la oficina competente gira liquidación sin aplicar bonificación alguna, asunto en el que el Tribunal Supremo, siendo Ponente el Magistrado excelentísimo señor don José María Ruiz Jarabo Ferrán, adopta otro criterio, en base a la siguiente:

Doctrina.—Primero. Considerando que en reiteradas Sentencias de la Sala, de las que, como más recientes, se citan las de 22 de febrero de 1983, 9 de mayo y 14 de noviembre de 1984 y 30 de enero de 1985, se ha estudiado ya la cuestión derivada del otorgamiento de un préstamo hipotecario a una sociedad constructora, en el presente supuesto, la misma que también fue parte apelada en la segunda de las antes aludidas sentencias, préstamo destinado a la construcción de viviendas en polígonos o manzanas de nueva urbanización o reforma interior, habiéndose establecido en las precitadas sentencias que la concurrencia de los indicados requisitos, es decir, utilización del préstamo en su totalidad para la construcción de una edificación, y ubicación de esta última en los polígonos o manzanas de las características mencionadas, debe determinar la concesión de la bonificación del 75 por 100 establecida en el apartado d) del artículo 66, 1, B, del Texto Refundido del Impuesto General sobre Transmisiones Patrimoniales de 6 de abril de 1967, mas en el presente caso tal bonificación no fue aplicada al girar la liquidación del préstamo concedido por la Caja de Ahorros y Monte de Piedad de Madrid a la entidad mercantil ... el 23 de junio de 1976, con la finalidad de dedicarlo a la construcción del edificio sito en el número 38 de la calle Sirio, el cual, según certificación del Secretario General de la Comisión de Planeamiento y Coordinación del Area Metropolitana de Madrid, está situado en polígono de nueva urbanización, cuyo proyecto de ordenación fue aprobado por dicha Comisión el 31 de marzo de 1965, construcción que, según informe de la Dirección Técnica de Control Urbanístico del referido Organismo, fue terminada el 9 de agosto de 1976, denegación de la bonificación del artículo 66, 1, B, d), en el presente caso, que fue corregida en la sentencia apelada, al anular las Resoluciones del Tribunal Económico-Administrativo Provincial de Madrid y Central que confirmaron aquella denegación.

Segundo. Que, evidentemente, la conclusión de la sentencia recurrida es de plena conformidad jurídica, al aparecer acreditados los requisitos que tipifican la bonificación del apartado d) del artículo 66, 1, B, ya aludido, según se desprende ello de lo relacionado en el precedente razona-

miento jurídico, al tratarse en este caso de un préstamo destinado a la construcción de un edificio en un polígono de nueva urbanización, edificio terminado con posterioridad a la concesión de dicho préstamo, según se ha acreditado con las fechas de la escritura pública y de la finalización de la ejecución de la construcción a que nos hemos referido precedentemente, esta última, y en contra de lo alegado en esta apelación por el representante de la Administración, certificada por un Organismo urbanístico cual es la Coplaco, razones todas ellas por las que, en conclusión, debe ser confirmada la sentencia recurrida, con desestimación, por consiguiente, de la presente apelación.

C. M. A.

PRESTAMOS PARA LA CONSTRUCCION DE VIVIENDAS DE PROTECCION OFICIAL.—EXENCIONES.— NECESIDAD DE QUE SE SOLICITE EXPRESAMENTE LA EXENCION PARA QUE PROCEDA APLICARLA (SENTENCIA DE 25 DE NOVIEMBRE DE 1985).

Hechos.—Por escritura pública otorgada el 27 de diciembre de 1976 la Caja Postal de Ahorros concedió a cierta entidad treinta préstamos con garantía hipotecaria, solicitándose la exención prevista en el número 67, artículo 65 del Texto Refundido del Impuesto, y no la del número 63 del mismo artículo.

Denegada la exención se gira liquidación contra la cual se recurre, solicitándose la aplicación de la exención del número 67 o alternatively la del número 63 del propio artículo.

Los Tribunales Económico-Administrativo Provincial y Central desestimaron el recurso, no así el Contencioso-Administrativo, que fue estimado por la Audiencia Nacional, reconociendo a la entidad recurrente la exención del número 63 del artículo 65 del Texto Refundido del Impuesto.

Contra esta última sentencia interpone recurso de apelación el señor Letrado del Estado, recurso que el Tribunal Supremo, siendo Ponente el Magistrado excelentísimo señor don José Luis Martín Herrero, estima, basándose en la siguiente:

Doctrina.—Primero. Debe resaltarse que ni el expediente administrativo ni en el período probatorio del recurso contencioso aparece la escritura pública de préstamo con garantía hipotecaria, que fue el documento presentado a liquidación, cuya impugnación motiva este recurso; por tanto, no se conocen los términos exactos de ese documento, y hay que estar a lo que, respecto de él, expresa el acuerdo del Tribunal Económico-Administrativo Central en su Resolución resolviendo el recurso de alzada, cuyos términos no han sido objeto de impugnación expresa por parte del actor apelado, a quien, en caso de no ser exactas tales afirmaciones, correspondía la prueba de los hechos constitutivos de su derecho, según el artículo 114 de la Ley General Tributaria.

Segundo. En la referida escritura de préstamo solamente se solicitaba que fuera concedida la exención del número 67 del artículo 65 del Texto Refundido del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales, aprobado por Decreto de 6 de abril de 1967, esto es, la que beneficia «los préstamos

concedidos por las Cajas de Ahorro en cumplimiento de lo dispuesto en la Ley de Ordenación del Crédito y la Banca», siempre que se otorguen a los tipos de interés, en las condiciones y por la cuantía fijados por el Ministerio de Hacienda.

Tercero. Por tanto, si en la escritura presentada a liquidación no se solicitaba más que la concesión de la exención del número 67 del artículo 65 del Texto Refundido del Impuesto, y no se hizo petición alguna de la exención del número 63 del mismo artículo es por lo que la Oficina Liquidadora del Impuesto no podía de oficio conceder otra exención distinta de la solicitada.

Cuarto. La necesidad de pedir expresamente esta exención resulta de los propios términos del número 63 del artículo 65 del Decreto de 6 de abril de 1967 —que aprobó el Texto Refundido del Impuesto—, cuyo párrafo final se remite a «la prevención establecida en el último párrafo del número 28 de este artículo». El número 28 contiene tres párrafos: el primero, en el que se concede exención a determinados negocios jurídicos relacionados con las viviendas de protección oficial; el segundo, que establece que para el reconocimiento de esta exención bastará con que se consigne en el documento que el contrato se otorga con la finalidad expresada (de construir viviendas de protección oficial). En cambio, el tercer párrafo dispone que la exención se entenderá concedida con carácter provisional y condicionada al cumplimiento de los requisitos que en cada caso exijan las disposiciones vigentes para esta clase de viviendas. Es decir, que así como para los negocios jurídicos —compra, promesa de venta, arrendamiento— que tienen por objeto construir viviendas de protección oficial sobre los terrenos, basta con que se exprese que se adquieren con esa finalidad para que haya de concederse la exención, porque así lo establece el párrafo 2.º del número 28 del artículo 65, en cambio, para que proceda conceder la exención del número 63, hay que pedirla expresamente, porque ni el número 63 de ese artículo ni el párrafo 3.º del número 28 exoneran de la necesidad de pedir expresamente el beneficio, por lo que al no haberse solicitado en el caso debatido, la liquidación girada, que no la tuvo en cuenta, está ajustada a Derecho.

Quinto. Esta es la doctrina que ya estableció la Sala en su Sentencia de 30 de octubre de 1980, en un caso en el que el posible beneficiario solicitaba le fuera concedida la exención del número 63 del artículo 65 del Texto Refundido del Impuesto —el mismo beneficio que ahora se pretende—, frente a cuya petición, la sentencia entiende que «para que tal beneficio fiscal pueda ser concedido en cada caso individual, el destino del préstamo ha de ser quedar predeterminado en la escritura pública de su constitución, haciéndose constar en ella, expresa y claramente, el motivo de la solicitud del préstamo y su destino, requisitos totalmente omitidos en la otorgada y que dio lugar a la liquidación impugnada»; estas omisiones no son susceptibles de posterior subsanación, como expresa la referida sentencia, sino que deben de ser concurrir en el momento en que se presenta la escritura a liquidación que es cuando debe ser solicitada la exención, como antes se ha dicho.

Sexto. Tampoco se hizo mención alguna en la escritura presentada a liquidación de que las cantidades recibidas en préstamo, garantizado con hipoteca, se destinaban a la construcción de unas viviendas aún no

finalizadas en su construcción, sino que se manifestó que las cantidades recibidas se destinarían a la adquisición de viviendas por sus posteriores compradores, aún indeterminados; esta omisión, junto a las antes mencionadas, obligan a concluir declarando la improcedencia de la exención solicitada, como acertadamente hizo el Tribunal Económico-Administrativo Provincial y ratificó el Central con los acertados y extensos razonamientos del Acuerdo que desestimó el recurso de alzada interpuesto contra el antes dicho, por lo que no habiéndolo entendido así la Sentencia apelada, que anuló ambos acuerdos, procede revocar ésta, confirmando aquéllos, lo que produce, como consecuencia, la estimación del recurso de apelación interpuesto.

C. M. A.

VIVIENDAS DE PROTECCION OFICIAL.—CONCEDIDA PROVISIONALMENTE UNA EXENCION, NO SE CONFIRMA CUANDO, TRANSCURRIDOS LOS TRES AÑOS DE SU CONCESION, NO SE OBTIENE LA CORRESPONDIENTE CEDULA PROVISIONAL DE LAS VIVIENDAS PROYECTADAS, SIN QUE PUEDA APRECIARSE EL MOTIVO DE FUERZA MAYOR ALEGADO POR EL RECURRENTE (SENTENCIA DE 30 DE ENERO DE 1986).

Hechos.—Por escritura pública otorgada el 17 de mayo de 1979 cierta entidad compra un solar haciendo constar que lo adquiría con objeto de edificar viviendas de protección oficial, especificando en ella que solicitaría los pertinentes beneficios fiscales.

Presentada la escritura a liquidación, la Oficina Liquidadora competente, accediendo a la exención solicitada, practica una liquidación provisional, aplazando su pago por tres años a partir del día 27 de septiembre de 1979, para que en ese plazo se obtuviera la correspondiente cédula de calificación provisional de las viviendas proyectadas.

No habiéndose obtenido la cédula mencionada, la entidad apelante, con fecha 14 de mayo de 1982, presenta nuevamente la escritura, junto con un escrito solicitando la prórroga del plazo anteriormente concedido por otros tres años, al estar suspendido por el Ayuntamiento el otorgamiento de licencias, suspensión afectante al solar adquirido.

Ante esta nueva presentación se gira a la entidad apelante nueva liquidación, en la que se incluían los conceptos de inspección y prórroga.

Interpuesto recurso económico-administrativo, el Tribunal Provincial lo estima en parte, anulando los conceptos de inspección y prórroga, manteniendo en cambio la primitiva cuota a la que agregaba los correspondientes intereses de demora.

Este criterio se mantuvo en el Contencioso-Administrativo y en el Tribunal Supremo, en sentencia, en este último, en la que, siendo Ponente el Magistrado excelentísimo señor don José Luis Martín Herrero, se establece la siguiente:

Doctrina.—Primero. El artículo 165 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico permite a los particulares solicitar, por escrito, la información del régimen urbanístico aplicable a una finca, polígono o

sector, presentando su solicitud en el Registro General del Ayuntamiento, precepto que coincide con lo que dispone el artículo 55 de la Ley del Suelo. Esta Ley, en su artículo 27, autoriza a los órganos competentes para aprobar los Planes de Urbanismo, a suspender el otorgamiento de licencias de edificación en los casos que indica, debiendo ser publicado el pertinente acuerdo tanto en el *Boletín Oficial* correspondiente como en un periódico de los de mayor circulación.

Segundo. Está probado ante el Tribunal Económico-Administrativo Provincial de Albacete que en el solar adquirido por el apelante no era posible la edificación desde el día 28 de julio de 1977 hasta por lo menos el día 7 de febrero de 1983 —fecha de la certificación del Ayuntamiento que así lo acredita—, por estar pendiente la aprobación de un Plan Especial de Reforma Interior previsto en las Normas Subsidiarias vigentes y estar incluido el solar en la zona de remodelación.

Tercero. Por tanto, si la causa de inedificabilidad existe antes de la adquisición del solar, y duró más de tres años a partir del otorgamiento de la escritura pública por la que se compró, no puede hablarse de una fuerza mayor, ya que, siendo ésta equiparable a un suceso que no haya podido preverse o que previsto fuera inevitable, no concurren ninguna de tales circunstancias, ya que si la Sociedad ignoraba que la edificabilidad del solar era anterior a su adquisición, fue por no emplear la mínima diligencia exigida al adquirir una finca que se dice destinarse a edificación, pues parece lógico comprobar si ello es o no posible; y si no lo ignoraba y conocía la inedificabilidad, debió prever que las circunstancias que impedían la edificación podían durar más de tres años, como en efecto ha sucedido, lo que excluye que pueda hablarse de causa mayor, en los términos previstos en el artículo 1.105 del Código Civil.

Cuarto. Finalmente, si bien sería aceptable la tesis del apelante, en el caso de que un acto particular de la Administración posterior a la adquisición, pretendiera dejar sin efecto una exención concedida por una norma con rango de ley, como era el Texto Refundido del Impuesto, en cambio no puede aceptarse una prórroga del plazo de tres años para el que adquirió un solar, o bien teniendo conocimiento pleno de su inedificabilidad, o bien sin conocerlo, pero sin poner el mínimo de diligencia para saberlo, porque ello permitiera incluso ventajas de orden económico, adquiriendo a bajo precio lo que no es susceptible de edificación y puede serlo transcurridos los tres años por los que se concede la exención, si es que dentro de ellos se cumple la condición que la ley impone de obtener la cédula de calificación provisional.

Quinto. Como el apelante solamente alega en este recurso de apelación la existencia de una fuerza mayor, que le impidió cumplir la condición exigida, y ésta no existe, debe de confirmarse la sentencia apelada, que desestimó el recurso contencioso-administrativo interpuesto contra el Acuerdo del Tribunal Económico-Administrativo Provincial, que igualmente había desestimado la reclamación interpuesta por la entidad apelante contra la liquidación girada en cuanto a la cuota —no así respecto de otros conceptos impropriamente incluidos en la segunda liquidación—, lo que produce como consecuencia la desestimación del recurso de apelación interpuesto.

C. M. A.