



Roj: **STS 2691/2021 - ECLI:ES:TS:2021:2691**

Id Cendoj: **28079130022021100279**

Órgano: **Tribunal Supremo. Sala de lo Contencioso**

Sede: **Madrid**

Sección: **2**

Fecha: **29/06/2021**

Nº de Recurso: **1929/2020**

Nº de Resolución: **936/2021**

Procedimiento: **Recurso de Casación Contencioso-Administrativo (L.O. 7/2015)**

Ponente: **MARIA DE LA ESPERANZA CORDOBA CASTROVERDE**

Tipo de Resolución: **Sentencia**

Resoluciones del caso: **STSJ M 13688/2019,**

ATS 7761/2020,

STS 2691/2021

TRIBUNAL SUPREMO

Sala de lo Contencioso-Administrativo

Sección Segunda

Sentencia núm. 936/2021

Fecha de sentencia: 29/06/2021

Tipo de procedimiento: R. CASACION

Número del procedimiento: 1929/2020

Fallo/Acuerdo:

Fecha de Votación y Fallo: 15/06/2021

Ponente: Excm. Sra. D.^a Esperanza Córdoba Castroverde

Procedencia: T.S.J.MADRID CON/AD SEC.9

Letrado de la Administración de Justicia: Ilmo. Sr. D. José Golderos Cebrián

Transcrito por: CCN

Nota:

R. CASACION núm.: 1929/2020

Ponente: Excm. Sra. D.^a Esperanza Córdoba Castroverde

Letrado de la Administración de Justicia: Ilmo. Sr. D. José Golderos Cebrián

TRIBUNAL SUPREMO

Sala de lo Contencioso-Administrativo

Sección Segunda

Sentencia núm. 936/2021

Excmos. Sres. y Excm. Sra.

D. Rafael Fernández Valverde, presidente

D. José Díaz Delgado



D. José Antonio Montero Fernández

D. Francisco José Navarro Sanchís

D. Isaac Merino Jara

D^a. Esperanza Córdoba Castroverde

En Madrid, a 29 de junio de 2021.

Esta Sala ha visto, constituida en su Sección Segunda por los/a Excmos/a. Sres/Sra. Magistrados/a que figuran indicados al margen, el recurso de casación nº **1929/2020**, interpuesto por el **AYUNTAMIENTO DE MADRID**, representado y asistido por letrada de sus Servicios Jurídicos, contra la sentencia dictada el 18 de diciembre de 2019 por la Sección Novena de la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Madrid, en el recurso de apelación núm. 47/2017, relativo a liquidación del Impuesto sobre el Incremento del Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana (IIVTNU).

Ha comparecido como parte recurrida la procuradora doña María José Bueno Ramírez, en nombre y representación de **CAIXABANK, S.A.** y **HOTEL ATLANTICO, S.A.**

Ha sido ponente la Excm. Sra. D.^a Esperanza Córdoba Castroverde.

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO. Resolución recurrida en casación y hechos del litigio.

1. Este recurso de casación tiene por objeto la sentencia pronunciada el 18 de diciembre de 2019 por la Sección Novena de la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Madrid, estimatoria del recurso de apelación núm. 47/2017.

2. La sentencia recurrida en apelación, dictada el 21 de noviembre de 2017 por el Juzgado de lo Contencioso-Administrativo núm. 17 de Madrid, había desestimado el recurso (procedimiento ordinario) deducido por CAIXABANK S.A y HOTEL ATLANTICO S.A contra la resolución de 22 de febrero de 2016 del Tribunal Económico Administrativo Municipal de Madrid que desestimó la reclamación económico-administrativa NUM000 interpuesta frente a la liquidación definitiva del Director de la Agencia Tributaria de Madrid relativa al Impuesto sobre Incremento de Valor de Bienes de Naturaleza Urbana.

3. En la base de la impugnación formalizada por las citadas entidades, según recoge la sentencia apelada, estaba **(i)** que la operación objeto de liquidación está exenta del impuesto, **(ii)** subsidiariamente, se declare nula por motivos de forma la resolución impugnada al no estar notificado el valor catastral considerado **(iii)** subsidiariamente, se declare nulo el cálculo de la cuota por haber sido incorrecto, **(iv)** o subsidiariamente, se revoque el pronunciamiento sobre costas de la primera instancia, quedando la sentencia, sin condena en costas.

La sentencia dictada en primera instancia por el Juzgado de lo Contencioso-Administrativo núm. 17 de Madrid razona, en lo referente a la aplicación de la exención, en los siguientes términos:

"TERCERO. - Entrando en el fondo del asunto nos encontramos con un inmueble sito en la CALLE000 núm. NUM001 de Madrid que forma parte del perímetro del Conjunto Histórico "Recinto de la Villa de Madrid" y que fue edificado en el año 1921; el PGOUM incluye esta finca dentro del Catálogo General de Edificios Protegidos con nivel de protección 1. El inmueble, propiedad de la TGSS, fue adquirido el día 30 de marzo de 1998 por "CAIXALEASING y FACTORIN EFC S.A". (CAIXA) por mandato expreso de HOTEL ATLANTICO S.A (HA) con el fin de otorgar contrato de arrendamiento financiero, escritura que se otorgó el mismo día 30 de marzo de 1998. Transcurrido el periodo de arrendamiento financiero, el día 17 de octubre de 2013 Hotel Atlántico S.A ejercita el derecho de opción de compra y adquiere la plena propiedad del inmueble de CAIXABANK S.A. en escritura otorgada ante el Notario de Madrid Don Francisco Marcos Díaz. El inmueble destinado a uso comercial y hospedaje había estado durante 14 años en restauración.

La primera causa de impugnación de la resolución objeto de este proceso es la desestimación de la solicitud de exención del impuesto al estimar la recurrente que concurren todos los requisitos objetivos que la Ley exige para ello. Y así con fecha 20 de noviembre de 2013 CAIXABANK y HA presentaron liquidación del IIVBNU solicitando la aplicación de la exención del art. 5.b de la Ordenanza reguladora del IIVBNU, precepto que reproduce el artículo 105.1 b) del TRLRHL "Están exentos de este impuesto los incrementos de valor que se manifiesten como consecuencia de:

b) Las transmisiones de bienes que, en las condiciones establecidas en el presente artículo, encontrándose dentro del perímetro delimitado como Conjunto Histórico-Artístico o habiendo sido declarados individualmente



de interés cultural, estén incluidos en el Catálogo General de Edificios Protegidos a que se refieren las Normas Urbanísticas del PGOUM. A tal efecto, sus propietarios o titulares de derechos reales acreditarán que han realizado a su cargo y costeado obras de conservación, mejora o rehabilitación en dichos inmuebles a partir de la entrada en vigor de la Ley 50/1998, de 30 de diciembre, de Medidas Fiscales, Administrativas y del Orden Social, cuyo presupuesto de ejecución sea superior al resultado de aplicar sobre el valor catastral total del inmueble los siguientes porcentajes, según los distintos niveles de protección determinados por los correspondientes instrumentos de planeamiento:

(...)

La realización de las obras deberá acreditarse presentando junto con el presupuesto de ejecución y la justificación de su desembolso, el certificado final de obras visado por el colegio oficial correspondiente en los supuestos contemplados en el artículo 2 del Real Decreto 1000/2010, de 5 de agosto, sobre visado colegial obligatorio, identificándose en cada caso la licencia municipal de obras u orden de ejecución, que ampare la realización de las construcciones, instalaciones u obras ...".

Adjunto se acompañaron informe pericial de la arquitecto Doña Rosa realizados el 4 de marzo de 2013 f.94 (posteriormente elabora otro el 5 de marzo de 2015 f.358), presupuesto materiales de ejecución de obras, documentación contable (extractos de contabilidad) y fiscal (modelos 347 de operaciones con terceros relativas a ejecución de obras) que acreditaban el abono de 6.426.086,00 euros por la integridad de las obras acometidas (obras de conservación, mejora y rehabilitación), cuando el 25% del valor catastral del inmueble, fijado en 12.927.214,41 euros, es de 3.231.803,60 euros. Facturas, licencias y proyectos obran a los folios 355 y 356 del expediente.

El día 7 de mayo de 2014 el Director de la Agencia Tributaria de Madrid gira liquidación por importe de 1.536.032,57 euros, interponiéndose reclamación económico-administrativa ante el TEAMM, el Tribunal parte de que el TRLRHL remite expresamente a las Ordenanzas en orden a la regulación de los aspectos sustantivos y materiales de la exención y que los Ayuntamientos, sin desvirtuar la finalidad de la exención fijan los requisitos sobre las características de las obras ejecutadas, el tiempo transcurrido entre las obras y la transmisión, su carácter rogado o no, y los porcentajes aplicables. Y conforme al artículo antes transcrito hay cinco requisitos de la Ordenanza Fiscal del Ayuntamiento de Madrid, y concretamente se incumple una de carácter subjetivo y es que quienes han debido soportar las obras son los propietarios o titulares de derechos reales de los bienes inmuebles. Y no existe duda a alguna, y no se niega por la parte recurrente que pese a ser propietario CAIXABANK del inmueble, es HOTEL ATLANTICO quien ha asumido el coste de las obras.

Invoca la recurrente que sufragó las obras como titular de un derecho real sobre el inmueble, su derecho de opción de compra ínsito en el contrato de arrendamiento financiero y finalmente ejercitado; y en apoyo de su alegación invoca antiguas sentencias del Tribunal Supremo, doctrina ampliamente superada de manera consolidada y así, negando la naturaleza real del derecho de opción de compra podemos citar, entre las sentencias del Tribunal Supremo de fecha de 29 de junio de 2016, de 12 de septiembre de 2015, de 12 de noviembre de 2014 y 11 de julio de 2013 en las cuales se expone "Se ha destacado el componente arrendaticio en la relación entre entidad financiera y titular del derecho a usar el bien mueble, de tal forma, que el arrendatario financiero del bien no adquiere un derecho real sobre él (a su poder le faltan las características de inmediatividad oinherencia y absolutividad que son propias de tal categoría de derechos), sino el derecho a usar la cosa ajena, obligándose el arrendador a mantenerle en el uso pacífico de la misma. El dominio corresponde a la compradora y arrendadora financiera y no resulta limitado por ningún derecho real sobre cosa ajena a favor del arrendatario.

Por tanto, el contrato de arrendamiento financiero genera obligaciones recíprocas, aunque el valor de las prestaciones no sea equivalente, pues en la renta se incluyen conceptos ajenos al uso. El cesionario del uso de la cosa ostenta un derecho de crédito contra la entidad financiera que le faculta a usar y que tiene como correlato la obligación de esta de prestarle ese uso, más allá de la mera entrega y durante el tiempo de vigencia de esa relación.

Pese a que, como se ha expuesto, del arrendamiento financiero en abstracto derivan obligaciones recíprocas para arrendadora y arrendataria, la finalidad práctica perseguida por la arrendataria suele centrarse en los aspectos financieros y en las ventajas tributarias que le supone acudir al tal contrato como fórmula para optar a la adquisición de los bienes arrendados. La primacía del interés de la arrendataria en la adquisición del bien mediante el ejercicio del derecho de opción por un precio residual sobre el de la utilización por el tiempo pactado permite que la arrendadora, en ocasiones, se desvincule de las obligaciones clásicas que a la misma impone el Código Civil".

En consecuencia, falta este primordial elemento subjetivo y por tanto la exención del impuesto no podía ser reconocida".



4. Frente a la sentencia desestimatoria en la instancia, la representación procesal de CAIXABANK, S.A. y HOTEL ATLANTICO, S.A. dedujo recurso de apelación, que fue estimado por la sentencia recurrida en casación.

La *ratio decidendi* de la sentencia sobre este particular se contiene en el Fundamento de Derecho Octavo con el siguiente tenor literal:

"En consecuencia, teniendo en cuenta este régimen jurídico, se estima que este derecho cuando está inscrito en el Registro de la Propiedad, constituye derecho real a los efectos de esta exención tributaria. Puede que el redactor de la ordenanza pensara el titular de un derecho real de goce, como usufructo o similar. Pero, en el caso de un arrendatario por arrendamiento financiero, también tiene derecho a disfrutar del inmueble, aunque este derecho no tenga carácter de derecho real. Y finalmente, la ordenanza en su tenor literal, solo exige que se trate del titular de un derecho real. Adicionalmente, si el titular del derecho real hace fuertes inversiones en la conservación, mejora y rehabilitación del inmueble, actúa demostrando seguridad en cuanto a que será propietario en el futuro. Concurriendo estas circunstancias en un arrendatario financiero, el derecho oponible frente a todos a comprarlo, derecho a disfrutar del inmueble, y este sacrificio económico dirigido a mejorarlo, se estima que es titular de derecho real, acreedor de la exención tributaria; y, entra dentro del círculo de los sujetos pasivos a los que quiso referirse el redactor de la ordenanza.

Por lo que resulta procedente estimar que la venta estaría exenta del impuesto, en el caso de que HOTEL ATLÁNTICO hubiera acreditado las obras por importe superior al 25% del valor catastral".

SEGUNDO. Preparación del recurso de casación.

1. La Letrada del Ayuntamiento de Madrid presentó escrito preparando recurso de casación contra la sentencia dictada el 18 de diciembre de 2019 por la Sección Novena de la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Madrid.

Tras justificar la concurrencia de los requisitos reglados de plazo, legitimación y recurribilidad de la resolución impugnada, identifica como infringidos:

(i) El artículo 104.1, el 105.1.b) y el 106.1.a) del texto refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales, aprobado por el Real Decreto Legislativo 212004, de 5 de marzo (BOE de 6 de marzo) ["TRLHL"].

(ii) Los artículos 8 y 14 de la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria (BOE de 18 de diciembre) ["LGT"].

2. La Sala de instancia, por auto de 27 de febrero de 2019, tuvo por preparado el recurso de casación, con emplazamiento de las partes ante la Sala Tercera del Tribunal Supremo, habiendo comparecido el Ayuntamiento de Madrid, parte recurrente, y las entidades CAIXABANK, S.A. y HOTEL ATLANTICO, S.A., parte recurrida, ante la Sala Tercera del Tribunal Supremo dentro del plazo de 30 días señalado en el artículo 89.5 LJCA.

TERCERO. Admisión e interposición del recurso de casación.

1. La Sección Primera de la Sala Tercera del Tribunal Supremo, en auto de 24 de septiembre de 2020, apreció que la cuestión que presenta interés casacional objetivo para la formación de la jurisprudencia es:

"[...] Determinar si estarán exentos de IIVTNU, -en aplicación de lo previsto en el artículo 105.1.b) del TRLHL-, los incrementos de valor que se manifiesten como consecuencia de la transmisión de un bien cuando el titular de un derecho arrendamiento financiero con opción de compra acredite que ha realizado a su cargo obras de conservación, mejora o rehabilitación en el inmueble transmitido al momento de ejercer el derecho de opción de compra.

3º) Identificar como norma jurídica que, en principio, habrá de ser objeto de interpretación el artículo 105.1 b) del Real Decreto Legislativo 2/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales. Ello sin perjuicio de que la sentencia haya de extenderse a otras si así lo exigiere el debate finalmente trabado en el recurso, ex artículo 90.4 de la LJCA".

2. La Letrada del Ayuntamiento de Madrid, actuando en su representación, mediante escrito fechado el 17 de noviembre 2020, interpuso recurso de casación que observa los requisitos legales, en el que se mencionan como normas jurídicas infringidas las que han quedado citadas más arriba, exponiendo que la *ratio decidendi* del caso que nos ocupa es determinar si el derecho de opción de compra que ostentaba HOTEL ATLÁNTICO, es o no un derecho de naturaleza real para considerar la aplicabilidad o no de la exención examinada. A tal fin, alega que la posibilidad de inscripción del derecho de opción en el Registro de la Propiedad no constituye un argumento decisivo en contra de la naturaleza personal del derecho de opción. El Registro abre sus puertas a la inscripción de ciertos pactos o cláusulas con carácter personal, aunque su finalidad sea la inscripción de los derechos de naturaleza real. En efecto, el Registro de la Propiedad admite expresamente la inscripción de



otros derechos personales, como "los contratos de arrendamientos de bienes inmuebles, y los subarrendos, cesiones y subrogaciones de los mismos" (artículo 2.5 de la Ley Hipotecaria), o el derecho de retorno de los inquilinos y arrendatarios (artículo 15 del Reglamento Hipotecario) y ciertas cláusulas como las condiciones suspensivas, resolutorias y rescisorias (arts. 9.2, 11 y 23 LH y 51. 6ª y 175. 6ª RH), etc. Considera que una cosa es que la inscripción del derecho sea oponible frente a terceros y otra, muy distinta, es que esta inscripción de lugar a transmutar su naturaleza de personal a real que, como ha señalado ya el Tribunal Supremo, es inviable.

A lo expuesto, añade que las exenciones deben interpretarse de manera restrictiva, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 14 y 8 de la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria. Así, pues, y por lo que al derecho tributario se refiere, en el que se trata de otorgar la exención de un impuesto, dado que la exención es un elemento del tributo sometido al régimen más estricto del principio de reserva de ley (artículo 8.d de la LGT) y respecto del cual está prohibido el uso de la analogía, de conformidad al artículo 14 de la LGT "... para extender, más allá de sus términos estrictos, el ámbito del hecho imponible, de las exenciones y demás beneficios o incentivos fiscales", no es factible entender que la literalidad de la exención regulada en el art. 105.1.b) del TRLRHL y 5.b) de la Ordenanza Fiscal municipal de 2013 comprenda la figura del arrendatario en un contrato de leasing dentro del término "titulares de derechos reales".

Concluye que la pretensión que se ejercita "queda conectada en que por esa Sala se declare que la Sentencia dictada el 18 de diciembre de 2019 por la Sección Novena de la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Madrid ha infringido el artículo 105.1 b) del Real Decreto Legislativo 2/2004, de 5 de marzo por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales.

Asimismo, se consideran infringidos los artículos 9.3, 14, 31.3 y 133. 1 y 2 de la C.E. dada la situación de inseguridad jurídica que provoca el criterio fijado en la Sentencia recurrida al aplicar erróneamente el citado artículo.

Y en su virtud, se solicita de la Sala que, con estimación del recurso, case la sentencia recurrida, declarando ajustada a derecho la liquidación girada en su día por IIVTNU".

Termina solicitando:

"Que teniendo por presentado este escrito y por interpuesto el recurso de casación, previos los trámites oportunos, declare como doctrina aplicable la que se postula y dicte sentencia por la que estime el recurso, revocando la sentencia recurrida de la Sección Novena de la Sala de lo Contencioso- Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Madrid y, en su lugar confirme las liquidaciones giradas por el IIVTNU".

CUARTO. Oposición del recurso de casación.

La procuradora doña María José Bueno Ramírez, en la representación ya acreditada de CAIXABANK, S.A. y HOTEL ATLANTICO, S.A., emplazadas como parte recurrida en este recurso de casación, presentó escrito de oposición al recurso de casación en fecha 7 de enero de 2.021, que observa los requisitos legales, y en el que aduce que el inmueble fue adquirido de la Tesorería General de la Seguridad Social por la CAIXA el 30 de marzo de 1998, por expreso mandato de HOTEL ATLANTICO, S.A. con el único y exclusivo fin de otorgar en igual fecha la escritura de contrato de arrendamiento financiero inmobiliario, y que dicho arrendamiento junto con el derecho de opción de compra concedido, fueron debidamente inscritos en el Registro de la Propiedad.

Sostiene que HOTEL ATLANTICO costó las obras en su condición de titular de un derecho real sobre el inmueble, como era su cualidad de arrendatario financiero y titular de un derecho de opción de compra inscrito en el Registro de la Propiedad. Afirma que, si se atiende no solo a la naturaleza, circunstancias y contenido del derecho por virtud del cual HOTEL ATLANTICO, S.A. devino legítimo propietario del inmueble, sino igualmente al propio objeto, espíritu y sentido de la exención tributaria, considera que no puede dudarse que efectivamente en el caso de autos concurren todos los presupuestos para la aplicación de la citada exención.

Considera que el derecho que ostenta el arrendatario en el caso de un leasing inmobiliario con opción de compra, y siempre que dicho derecho haya sido debidamente inscrito en el Registro de la Propiedad, reúne las notas esenciales de todo derecho real desde su constitución hasta el ejercicio de la opción de compra y consumación de la adquisición de la propiedad, presentándose dicho derecho de forma absoluta y eficaz frente a todos, como resulta exigible en todo derecho real. Abunda en que al arrendatario financiero, HOTEL ATLANTICO, S.A., se le atribuyeron desde el momento mismo del otorgamiento del negocio, el contenido sustancial básico de facultades y deberes inherentes a la propiedad, si bien con las limitaciones inherentes a esa hipotética planificación del derecho del arrendador financiero, lo que evidencian las estipulaciones del contrato.

Finalmente, alega sobre la incidencia en este asunto del auto dictado el 28 de mayo de 2.020 (RCA 5302/2019; ECLI: ES: TS: 2020: 3317A), afirmando que "definitivamente resulta inexistente la diferencia entre el valor de

adquisición y el de transmisión que se refleja en la expresada escritura pública, lo que excluye el que se revelara en la parte vendedora una mayor capacidad económica, quebrando así y desapareciendo con ello el hecho imponible del tributo (IIVTNU) liquidado en nuestro caso".

Termina interesando:

"Tenga por presentado este escrito, se sirva admitirlo, y en la representación que ostento de CAIXABANK S.A. y HOTEL ATLANTICO S.A. me tenga por opuesta al Recurso de Casación interpuesto por el EXCMO. AYUNTAMIENTO DE MADRID contra la Sentencia nº 764 dictada el 18 de Diciembre de 2.019 por la Sección 9ª de la Sala de lo Contencioso Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Madrid en el Recurso de Apelación 47/2017 y, previos los trámites legales pertinentes, dicte Sentencia por la que desestime el Recurso de Casación y confirme la Sentencia recurrida con expresa imposición a la recurrente de las costas causadas".

QUINTO. Vista pública y señalamiento para deliberación, votación y fallo del recurso.

Por providencia de 18 de enero de 2021, el recurso quedó concluso y pendiente de votación y fallo, al no haber lugar a la celebración de vista pública por advertir la Sala la innecesaridad de dicho trámite.

Asimismo, por providencia de 21 de abril de 2021 se designó ponente a la Excm. Sra. Dª Esperanza Córdoba Castroverde y se señaló para la deliberación, votación y fallo del recurso el 15 de junio de 2021, fecha en la que se deliberó y votó el asunto con el resultado que ahora se expresa.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO. Objeto del presente recurso de casación y hechos relevantes para su resolución.

1. El objeto de esta sentencia consiste en determinar si la pronunciada por la Sección Novena de la Sala de este orden jurisdiccional del Tribunal Superior de Justicia de Madrid, impugnada en casación por el Ayuntamiento de Madrid, es o no conforme a Derecho y, en concreto, dar respuesta a la cuestión que formula el auto de admisión, consistente en:

"Determinar si estarán exentos de IIVTNU, -en aplicación de lo previsto en el artículo 105.1.b) del TRLHL-, los incrementos de valor que se manifiesten como consecuencia de la transmisión de un bien cuando el titular de un derecho arrendamiento financiero con opción de compra acredite que ha realizado a su cargo obras de conservación, mejora o rehabilitación en el inmueble transmitido al momento de ejercer el derecho de opción de compra".

2. Los hechos del litigio relevantes para su resolución son los siguientes:

2.1. El 30 de marzo de 1998 se otorgó escritura pública de arrendamiento financiero por virtud de la cual CAIXA LEASING Y FACTORING, ESTABLECIMIENTO FINANCIERO DE CRÉDITO, S.A. (actualmente CAIXA BANK, S.A.) adquirió el inmueble sito en la CALLE000 NUM002 de Madrid a la Tesorería General de la Seguridad Social para cederlo en arrendamiento financiero a HOTEL ATLANTICO, S.A, que aceptó el uso en régimen de leasing sometido a la siguientes condiciones: la arrendadora cedía a la arrendataria el uso del inmueble en régimen de arrendamiento financiero por plazo de 15 años, y, la arrendadora concedió a la parte arrendataria, que aceptó, un derecho de opción de compra sobre el inmueble, que podría ejercer al vencimiento del contrato.

2.2. HOTEL ATLÁNTICO, S.A realizó durante 14 años diversas obras en el edificio que se encontraba dentro del perímetro delimitado como Conjunto Histórico-Artístico.

2.3. El 17 de octubre de 2013, HOTEL ATLÁNTICO, S.A. ejerció el derecho de opción de compra otorgándose al efecto escritura pública.

2.4. El 20 de noviembre de 2013 CAIXABANK, S.A. y HOTEL ATLÁNTICO, S.A. presentaron declaración relativa a la compraventa solicitando al Ayuntamiento de Madrid la aplicación de la exención prevista en el artículo 5.b) de la Ordenanza Municipal.

2.5. El 31 de marzo de 2.014, el Director General de la Agencia Tributaria de Madrid dictó una resolución en la que desestimó la petición de exención en el IIVTNU y aprobó la liquidación definitiva por el concepto Impuesto sobre el Incremento del Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana, por importe de 1.536.032'75 euros, como consecuencia del ejercicio de la opción de compra.

2.6. Interpuesta reclamación económico-administrativa ante el Tribunal Económico Administrativo Municipal del Ayuntamiento de Madrid, fue resuelta el 22 de febrero de 2016 inadmitiendo la reclamación interpuesta por HOTEL ATLÁNTICO, por no ser contribuyente por ninguno de los títulos legalmente previstos, y desestimando la reclamación interpuesta por CAIXABANK por estimar correcta la liquidación.



2.7. Contra la mencionada resolución se interpuso recurso contencioso-administrativo, registrado con el núm. 340/2015, ante el Juzgado de lo Contencioso Administrativo número 17 de Madrid que dictó sentencia el 21 de noviembre de 2017 desestimando el recurso y confirmando la liquidación recurrida.

2.8. Contra la mencionada sentencia CAIXABANK S.A. y HOTEL ATLANTICO S.A., interpusieron recurso de apelación núm. 47/2017 ante la Sección Novena de la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Madrid, que fue estimado por sentencia de 18 de diciembre de 2019, objeto del presente recurso de casación.

SEGUNDO. Operaciones de transmisión de la propiedad derivada de un contrato de arrendamiento financiero de inmuebles.

1. La adecuada solución de este recurso exige examinar, con carácter previo al análisis de la cuestión de interés casacional planteada, si en las operaciones de transmisión de la propiedad derivada de arrendamiento financiero de inmuebles, cabe apreciar un incremento de valor y, consecuentemente, la existencia de hecho imponible en el IIVTNU o, por el contrario, en estos casos, el valor del bien (inmueble) objeto del contrato permanece siempre invariable.

Es solo a partir de ahí, esto es, de la existencia de hecho imponible en este impuesto, cuando se podrá examinar si concurre la exención prevista en el artículo 105.1.b) del TRLHL.

2. Pues bien, dicha cuestión ha sido resuelta por esta Sala en su sentencia núm. 884/2021, de 21 de junio, pronunciada en el recurso de casación 5302/2019, a cuyos razonamientos hemos de remitirnos en su integridad.

Dice así la citada sentencia:

"CUARTO. Respuesta singularizada a la situación particular que el asunto presenta. Operaciones de transmisión de la propiedad derivada de un contrato de arrendamiento financiero de inmuebles.

1. Se discute en el presente recurso si en las operaciones de transmisión de la propiedad derivada de arrendamiento financiero de inmuebles, cabe apreciar un incremento de valor y, consecuentemente, la existencia de hecho imponible en el IIVTNU o, por el contrario, como sostiene la entidad financiera recurrida, en estos casos, el valor del bien (inmueble) objeto del contrato permanece siempre invariable.

La sentencia impugnada concluye la imposibilidad de existencia de un incremento de valor, y por tanto de hecho imponible, en el Impuesto sobre el Incremento de Valor de los terrenos de naturaleza urbana, en todos los supuestos de transmisión de la propiedad derivada de operaciones de arrendamiento financiero, dado que considera que, en estos casos, el valor del bien inmueble objeto del contrato siempre permanece invariable, por definición. En este sentido, sostiene que en el ámbito de una operación de arrendamiento financiero nunca va a producirse el hecho imponible del Impuesto sobre el Incremento de Valor de los terrenos de naturaleza urbana, puesto que siempre, y en todo caso, el valor del terreno va a permanecer invariable desde la fecha del contrato inicial, de modo que ni siquiera es preciso que el obligado tributario acredite la ausencia de incremento de valor, puesto que se parte de la base de que es imposible que tal incremento de valor se produzca.

Frente a ello, estima la recurrente que la capacidad económica cuyo gravamen constituye el fundamento del impuesto, sí puede existir en los contratos de arrendamiento financiero, porque la forma en que se puede manifestar la existencia de tal incremento de valor no es solamente por comparación entre el valor fijado para el momento del ejercicio de la opción de compra, y el valor en el momento de la adquisición del bien, que, evidentemente, en este tipo de operaciones es el mismo.

2. La regulación del arrendamiento financiero, tal y como ha declarado la Sala de lo Civil del Tribunal Supremo, en reciente sentencia núm. 288/2020, de 11 de junio, dictada en el recurso de casación nº 210/2017, se encuentra dispersa.

Una definición del contrato la encontramos, en la actualidad, en la disposición adicional 3ª de la Ley 10/2014, de 26 de junio, de ordenación, supervisión y solvencia de entidades de crédito, en los siguientes términos:

"Tendrán la consideración de operaciones de arrendamiento financiero aquellos contratos que tengan por objeto exclusivo la cesión del uso de bienes muebles o inmuebles, adquiridos para dicha finalidad según las especificaciones del futuro usuario, a cambio de una contraprestación consistente en el abono periódico de cuotas. Los bienes objeto de cesión habrán de quedar afectados por el usuario únicamente a sus explotaciones agrícolas, pesqueras, industriales, comerciales, artesanales, de servicios o profesionales. El contrato de arrendamiento financiero incluirá necesariamente una opción de compra, a su término, en favor del usuario".

Por su parte, la disposición adicional 1ª de la Ley 28/1998, de 13 de julio, sobre Venta a Plazos de Bienes Muebles, regula la inscripción registral de estos contratos de leasing y una serie de acciones a favor



del arrendador financiero en caso de incumplimiento por el arrendatario financiero de sus obligaciones contractuales, entre las que se encuentra la recuperación del bien. Sin perjuicio de las previsiones contenidas en la Ley Concursal en caso de concurso del arrendatario financiero, en concreto, el art. 56.1.2, respecto de las acciones de recuperación del bien, y el art. 90.1.4º LC, respecto de la clasificación del crédito del arrendador financiero, así como la jurisprudencia sobre la aplicación de los arts. 61 y 62 LC al contrato de leasing.

Esta regulación fragmentaria se complementa con el tratamiento fiscal previsto en el art. 106 Ley 27/2014, del Impuesto de Sociedades, cuyo apartado 3, prescribe lo siguiente:

"3. Las cuotas de arrendamiento financiero deberán aparecer expresadas en los respectivos contratos diferenciando la parte que corresponda a la recuperación del coste del bien por la entidad arrendadora, excluido el valor de la opción de compra y la carga financiera exigida por ella, todo ello sin perjuicio de la aplicación del gravamen indirecto que corresponda".

3. La primera cuestión que será preciso analizar es la relativa a determinar cuándo se produce la transmisión de la propiedad del inmueble en el contrato de arrendamiento financiero.

Considera la Sala, sin que haya sido controvertido por las partes, que en el contrato de arrendamiento financiero, la fecha en que se ejercita la opción de compra es la fecha en que la entidad financiera transmite la propiedad del inmueble a la sociedad mercantil, documentándose mediante escritura pública.

Por tanto, la transmisión del derecho de propiedad sobre el bien inmueble de la entidad financiera, en este caso BBVA, a la sociedad mercantil, se produce en la fecha de la escritura pública de ejercicio de la opción de compra, y es esta transmisión de la propiedad por ejercicio de la opción de compra lo que da lugar al devengo del IIVTNU.

En consecuencia, el IIVTNU se devenga en la fecha de la transmisión de la propiedad del terreno, esto es, en la fecha de otorgamiento de la escritura pública de compraventa por ejercicio de la opción de compra.

En estos términos se ha pronunciado la Dirección General de Tributos en la resolución vinculante, V0590-19, de 20 de marzo de 2019.

4. La Sala, dando respuesta singularizada a la cuestión que el recurso presenta, considera que en el ámbito de una operación de arrendamiento financiero puede producirse el hecho imponible del Impuesto sobre el Incremento de Valor de los terrenos de naturaleza urbana, por las siguientes razones.

4.1. Si, como hemos señalado, en el contrato de arrendamiento financiero se produce la transmisión del inmueble cuando se ejercita la opción de compra, la inexistencia de hecho imponible en este tipo de transmisiones hubiera requerido que estuviera legalmente prevista, lo que no ocurre.

4.2. Conforme hemos expuesto, esta Sala en su sentencia nº 1163/2018, de 9 de julio (RC 6226/2017) , ha interpretado, a la luz de la STC 59/2017, de 11 de mayo de 2017, que los artículos 107.1 y 107.2.a) del TRLRHL adolecen solo de inconstitucionalidad y nulidad parcial, resultando plenamente aplicables en aquellos supuestos en los que el obligado tributario no logre acreditar que la transmisión de la propiedad de los terrenos por cualquier título no ha puesto de manifiesto un incremento de su valor.

Pues bien, la interpretación realizada por la Sala de Asturias en la sentencia recurrida en casación, contradice el contenido de nuestra sentencia de 9 de julio de 2018 (RC 6226/2017), que, en su Fundamento de Derecho Quinto, señala claramente que corresponde al **sujeto pasivo probarla inexistencia de una plusvalía** real conforme a las normas generales sobre la carga de la prueba previstas en la Ley General Tributaria.

Es más, el supuesto examinado en aquella sentencia era, al igual que el actual, una operación de transmisión de la propiedad derivada de un contrato de arrendamiento financiero de inmuebles, en el que incluso la entidad apelante era el BBVA, actual recurrida, declarando el Tribunal Superior de Justicia de Aragón, en su sentencia número 332/2017, de 27 de septiembre de 2017, que la Sala no admite que la transmisión gravada por dicho impuesto haya puesto de manifiesto un decremento del valor del terreno, porque para "determinar el valor del inmueble al tiempo de la transmisión" hay que estar a la "concreta operación realizada", y resulta que, aun admitiendo que el valor de los terrenos cuando se ejerce por el arrendatario financiero su opción de compra sea de 80 euros el metro cuadrado, dicha circunstancia es "ajena a la concreta operación de transmisión que determina el eventual nacimiento de la obligación tributaria para el BBVA"; tampoco acepta la tesis según la cual, en todo caso, "lo que se habría producido es una estabilidad en el precio, al ser el valor de adquisición igual que el de transmisión", dado que "la adquisición y transmisión se producen en el marco de una operación de arrendamiento financiero", de manera que BBVA percibe intereses y comisiones no solo por el "leasing", sino también por el ejercicio anticipado de la opción de compra, por lo que en el caso enjuiciado la "materialización de un incremento de valor del terreno, exponente de una capacidad económica real o, por lo menos, potencial" se obtiene "por una vía distinta de la fijación del precio del terreno en el contrato de arrendamiento financiero".



4.3. Lo que grava el IIVTNU no es la transmisión patrimonial en sí misma, sino el incremento de valor que el terreno experimenta, puesto de manifiesto con ocasión de la transmisión patrimonial en cuestión, como se desprende de lo dispuesto en el art. 104.1 TRLRHL, por lo que no es al precio al que debe atenderse para determinar si existe o no incremento, sino al valor del terreno.

Partiendo, conforme a la doctrina del Tribunal Constitucional, de que a los efectos de la realización del hecho imponible, la existencia de una transmisión es una condición necesaria, pero no suficiente, pues a la misma hay que añadir "la necesaria materialización de un incremento de valor del terreno, exponente de una capacidad económica real o, por lo menos, potencial", cabe rechazar, en los términos que lo hizo la sentencia de la Sala de Aragón, que para determinar el valor del inmueble al tiempo de la transmisión haya de estarse a una valoración ajena a la concreta operación efectuada, acudiendo, como pretende la parte recurrida, al precio del terreno fijado en el contrato de arrendamiento financiero.

Corresponde, pues, a la entidad recurrida -sujeto pasivo del impuesto- acreditar que la transmisión onerosa de la propiedad de los terrenos no ha puesto de manifiesto un incremento de su valor o, lo que es igual, una capacidad económica susceptible de ser gravada con fundamento en el artículo 31.1 CE, siendo ello requisito necesario, de conformidad con la sentencia de esta Sala de 9 de julio de 2018, para la inaplicabilidad de los artículos 107.1 y 107.2.a), y no limitarse a negar la posibilidad de existencia de un incremento de valor del terreno en las operaciones de arrendamiento financiero aduciendo que, en estos casos, el valor del bien inmueble objeto del contrato siempre permanece invariable, por definición. En efecto, esta alegación no puede ser admitida dado que en los contratos de arrendamiento financiero la "materialización" del incremento de valor del terreno, exponente de una capacidad económica real o, por lo menos, potencial, se ha de obtener por una vía distinta de la fijación del precio del terreno en el contrato de arrendamiento financiero.

5. En consecuencia, procede concluir que es posible la existencia de un incremento de valor del terreno en las operaciones de arrendamiento financiero si bien, habrá o no sujeción al tributo, dependiendo de las circunstancias concretas de cada caso, lo que determina que no puedan establecerse parámetros generales, sino que habrá que examinar caso por caso a fin de determinar si se ha producido el hecho imponible del Impuesto sobre el Incremento de Valor de los terrenos de naturaleza urbana, correspondiendo al sujeto pasivo probar la inexistencia de una plusvalía real conforme a las normas generales sobre la carga de la prueba previstas en la Ley General Tributaria".

3. En la referida sentencia se fijó la siguiente doctrina:

"Procede, por tanto, contestar a la pregunta formulada por el auto de admisión en el sentido de que la transmisión de la propiedad de un terreno en el contexto de un arrendamiento financiero sí puede constituir el hecho imponible del Impuesto sobre el Incremento del Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana, si bien ello dependerá de las circunstancias concretas de cada caso, lo que determina que no puedan establecerse parámetros generales, correspondiendo al sujeto pasivo probar la inexistencia de una plusvalía real conforme a las normas generales sobre la carga de la prueba previstas en la Ley General Tributaria".

TERCERO. Exención en el IIVTNU por obras de rehabilitación realizadas en un edificio calificado como Conjunto Histórico-Artístico.

1. Entrando ya a examinar el problema de la exención, señala el auto de admisión que el precepto legal que, en principio, debemos interpretar es el artículo 105.1 b) del Real Decreto Legislativo 2/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales (TRLRHL).

El citado precepto regula las exenciones en el IIVTNU, recogiendo en el apartado 1 las exenciones objetivas y en el apartado 2 las exenciones subjetivas, siendo todas de carácter obligatorio, sin que se recoja supuesto alguno de exención potestativa.

Dispone el apartado 1 del artículo 105, que:

" *Estarán exentos de este impuesto los incrementos de valor que se manifiesten como consecuencia de los siguientes actos:*

(...)

b) Las transmisiones de bienes que se encuentren dentro del perímetro delimitado como Conjunto Histórico-Artístico, o hayan sido declarados individualmente de interés cultural, según lo establecido en la Ley 16/1985, de 25 de junio, del Patrimonio Histórico Español, cuando sus propietarios o titulares de derechos reales acrediten que han realizado a su cargo obras de conservación, mejora o rehabilitación en dichos inmuebles. A estos efectos, la ordenanza fiscal establecerá los aspectos sustantivos y formales de la exención".

Los expresados requisitos se regulan a su vez, en sus aspectos sustantivos y formales, en la Ordenanza Fiscal de Madrid referida al IIVTNU en la que se señala:

"ORDENANZA FISCAL DE MADRID. - CAPÍTULO III. EXENCIONES

Artículo 5. Están exentos de este impuesto los incrementos de valor que se manifiesten como consecuencia de:

(...)

b) Las transmisiones de bienes que, en las condiciones establecidas en el presente artículo, encontrándose dentro del perímetro delimitado como Conjunto Histórico-Artístico o habiendo sido declarados individualmente de interés cultural, estén incluidos en el Catálogo General de Edificios Protegidos a que se refieren las Normas Urbanísticas del PGOUM. A tal efecto, sus propietarios o titulares de derechos reales acreditarán que han realizado a su cargo y costeado obras de conservación, mejora o rehabilitación en dichos inmuebles a partir de la entrada en vigor de la Ley 50/1998, de 30 de diciembre, de Medidas Fiscales, Administrativas y del Orden Social, cuyo presupuesto de ejecución sea superior al resultado de aplicar sobre el valor catastral total del inmueble los siguientes porcentajes, según los distintos niveles de protección determinados por los correspondientes instrumentos de planeamiento:

Niveles de Protección Porcentaje sobre el Valor Catastral

Nivel 1:

- Bienes declarados individualmente de interés cultural 5%
- Bienes no declarados individualmente de interés cultural 25%

Nivel 2: 50%

Nivel 3: 100%

La realización de las obras deberá acreditarse presentando junto con el presupuesto de ejecución y la justificación de su desembolso, el certificado final de obras visado por el colegio oficial correspondiente en los supuestos contemplados en el artículo 2 del Real Decreto 1000/2010, de 5 de agosto, sobre visado colegial obligatorio, identificándose en cada caso la licencia municipal de obras u orden de ejecución, que ampare la realización de las construcciones, instalaciones u obras."

2. La exención del artículo 105.1.b) del TRLHL se aplica a dos supuestos diferenciados.

En primer lugar, a la transmisión de bienes que se encuentren dentro del perímetro delimitado como Conjunto Histórico-Artístico, siempre que sus propietarios o titulares de derechos reales acrediten que han realizado a su cargo obras de conservación, mejora o rehabilitación en dichos inmuebles.

En segundo lugar, a la transmisión de bienes que hayan sido declarados individualmente de interés cultural, según lo establecido en la Ley 16/1985, de 25 de junio, del Patrimonio Histórico Español, con el mismo requisito anterior en cuanto a la realización de obras de conservación, mejora o rehabilitación.

La exención de la letra b) del apartado 1 del artículo 105 del TRLHL, como el resto de las reguladas en dicho artículo, es de aplicación obligatoria en todos los municipios que tengan establecido el impuesto, con independencia de que esté o no regulada en su respectiva ordenanza fiscal.

Ha establecido la resolución vinculante de la Dirección General de Tributos, V2812-19, de 11 de octubre de 2019, que el TRLHL efectúa una remisión a las ordenanzas fiscales para que establezcan los aspectos sustantivos y formales de la exención, que en su caso podrán fijar requisitos sobre las características de las obras efectuadas, el tiempo transcurrido entre las obras y la transmisión, etc. En cualquier caso, la ordenanza fiscal no podrá desvirtuar la exención legalmente prevista estableciendo otros requisitos o condiciones sobre aspectos no previstos en la Ley. Y, en el caso de que la ordenanza fiscal no regule los aspectos sustantivos o formales de esta exención, la misma se aplicará en los términos establecidos en la Ley.

3. En el caso que se examina, resulta incontrovertido el cumplimiento de los requisitos objetivos exigidos en el artículo 105.1.b) del TRLHL y en el art. 5.b) de la Ordenanza Fiscal del Ayuntamiento de Madrid, ciñéndose la cuestión a dilucidar en el cumplimiento de los requisitos subjetivos de la exención solicitada, que exigen que las obras deban haber sido realizadas bien por el propietario o bien por el titular de un derecho real sobre el inmueble.

Alega el Ayuntamiento recurrente que el derecho de opción de compra que ostentaba HOTEL ATLÁNTICO, no es un derecho de naturaleza real que permita la aplicación de la exención examinada.

Frente a ello, opone la parte recurrida que HOTEL ATLANTICO costeó las obras en su condición de titular de un derecho real sobre el inmueble, como era su condición de arrendatario financiero y titular de un derecho



de opción de compra inscrito en el Registro de la Propiedad. Afirma que, si se atiende no solo a la naturaleza, circunstancias y contenido del derecho por virtud del cual HOTEL ATLANTICO devino legítimo propietario del inmueble, sino también al objeto, espíritu y sentido de la exención tributaria, no puede dudarse que concurren todos los presupuestos para la aplicación de la citada exención.

4. Naturaleza de la opción de compra. Siempre se ha discutido si la opción de compra es un derecho real o personal.

La Sala de lo Civil del Tribunal Supremo, en sentencia núm. 67/2020, de 3 de febrero de 2020, recurso de casación núm. 2680/2017, ha declarado:

"2.3. Perfección y consumación del contrato de opción de compra.

(...) Al respecto existe un cuerpo de doctrina jurisprudencial de esta Sala que, en la parte necesaria, debe traerse a colación.

La sentencia de 17 de marzo de 2009 afirmó que el precontrato de opción de compra "es el más típico precontrato unilateral que permite al optante decidir, dentro del plazo previsto, la puesta en vigor del contrato de compraventa (sentencias de 11 de abril de 2000 y 5 de junio de 2003): es un derecho personal, cuya inscripción en el Registro de la Propiedad le da trascendencia real en el sentido de que afecta a terceros, a efectos de que su ejercicio y la inscripción de la compraventa da lugar a la adquisición de la propiedad, derecho real pleno".

La sentencia de 23 de abril de 2010 precisa:

"El precontrato de opción es aquel por el que una de las partes atribuye a la optante el derecho de decidir la puesta en vigor de un contrato (normalmente, como en el presente caso, de compraventa) en un concreto plazo. [...] Por tanto, el efecto que produce es que si el optante ejercita su derecho, pone en vigor el precontrato y la otra parte, la concedente, tiene el deber jurídico de celebrarlo efectivamente. Y el optante, desde el momento en que declara su voluntad de ejercicio de la opción, puede exigir dicha celebración, que se hará de mutuo acuerdo o por resolución judicial, tras el procedente proceso".

Para provocar tales efectos es necesario que la compraventa futura proyectada esté plenamente configurada (esencialmente en cuanto a la determinación de la cosa y el precio), debiendo contener, además, como elementos propios del contrato preliminar la fijación de un plazo para el ejercicio de la opción y la existencia o no del pago de una prima por la concesión, así como cualquier otro pacto o estipulación relativos a la opción o a la futura compraventa (arras, condiciones suspensivas o resolutorias, etc.). Así lo señala la sentencia de 2 julio 2008 reiterando la doctrina de otras anteriores:

"Como recuerda la sentencia de 16 octubre 1997, en el contrato de opción de compra la compraventa futura está plenamente configurada, y depende del optante únicamente que se perfeccione o no (SS. 16 abril 1979; 4 abril y 9 octubre 1987; 24 octubre 1990; 24 enero, 28 octubre y 23 diciembre 1991 y 13 noviembre 1992) pues constituye un convenio en virtud del cual una parte concede a otra la facultad exclusiva de decidir la celebración o no de otro contrato principal de compraventa, que habrá de realizarse en un plazo cierto, y en unas determinadas condiciones, pudiendo también ir acompañado del pago de una prima por parte del optante, constituyendo sus elementos principales: la concesión a éste (al optante) del derecho a decidir unilateralmente respecto a la realización de la compraventa, la determinación del objeto, el señalamiento del precio estipulado para la futura adquisición y la concreción de un plazo para el ejercicio de la opción, siendo por el contrario elemento accesorio el pago de la prima".

Asimismo, en sentencia núm. 653/2015, de 13 de noviembre, recurso de casación e infracción procesal núm. 1076 /2014, ha señalado:

"(...) Es cierto que el derecho de opción, en tanto reúna los requisitos previstos en el artículo 14 del Reglamento Hipotecario, tiene cierta nota de realidad, sobre todo por su eficacia frente a terceros, pero no determina un poder directo e inmediato sobre la cosa, sino simplemente la facultad de exigir un comportamiento del sujeto pasivo: el necesario para que el contrato prefigurado adquiera vigencia. Y, en todo caso, si el derecho de opción de compra no se inscribe en el Registro de la Propiedad, dicha nota de realidad desaparece. Es decir, resulta evidente que el derecho de opción de compra inscrito posee mayor eficacia y que es oponible frente a terceros adquirentes, pero ello por sí solo no determina una modificación de la naturaleza del derecho en sí mismo considerado. Por lo que, dado que, según hemos dicho, el derecho de opción no confiere poder sobre la cosa, sino solo facultad de decidir su adquisición, no puede ser considerado propiamente como un derecho real".

A su vez, la Dirección General de Registros y del Notariado, en resolución de 26 de enero de 2015, ha recordado:

"Cualquiera que sea la posición que se adopte respecto de la naturaleza del derecho de opción, es indudable que, al inscribirse, tiene eficacia o trascendencia real en el sentido de producir efectos respecto de terceros,



por lo que convierte en claudicantes los derechos (no preferentes) que accedan al Registro de la Propiedad con posterioridad, los cuales sin embargo se consolidan en el caso de que no se ejercite la opción en tiempo o forma. Y, una vez inscrito, el derecho de opción queda sometido a los principios generales que rigen nuestro sistema hipotecario (vid., entre otras, la Sentencia del Tribunal Supremo de 5 de noviembre de 2003 y la Resolución de esta Dirección General de 6 de marzo de 2014). Por ello, la cuestión planteada en este expediente debe resolverse conforme a la doctrina sentada por este Centro Directivo en las Resoluciones de 23 de julio de 2005 y 30 de enero de 2006, según las cuales, "...como tiene declarado el Tribunal Supremo, con la inscripción, y, por efecto de la publicidad registral, el derecho de opción se impone erga omnes, de suerte que su existencia afectará o perjudicará a todo adquirente posterior a la inscripción del derecho de opción de compra".

No obstante, cualquiera que sea la posición que se adopte respecto de la naturaleza del derecho de opción de compra, lo relevante, a los fines enjuiciados, será decidir si la parte recurrida en casación, CAIXABANK S.A., arrendador financiero y sujeto pasivo del impuesto, y HOTEL ATLANTICO S.A., arrendatario financiero, cuyo contrato de arrendamiento financiero con opción de compra fue inscrito en el Registro de la Propiedad, siendo el arrendatario financiero el que costeó las obras de rehabilitación del inmueble durante la vida del contrato, tiene o no derecho a la exención prevista en el artículo 10 5.1b) TRLHL.

5. La doctrina de la Sala a la hora de interpretar los beneficios fiscales ha sido recogida en sentencia núm. 942/2020, de 8 de julio, recurso de casación núm. 507/2018, en la que se declara:

"[...] Por consiguiente, cuando examinamos el alcance de un beneficio fiscal otorgamos mucha trascendencia a la letra de la ley. Es más, hemos llegado a hablar de la necesidad de hacer en estos supuestos una interpretación "estricta" o -incluso- "restrictiva" de la norma, expresión esta última que conviene aclarar.

Así, concretamente, en nuestra sentencia núm. 1199/2016, de 26 de mayo de 2016, dictada en el recurso de casación núm. 2876/2014, hemos dicho lo siguiente:

"Ni en materia de bonificaciones tributarias ni en la de potestades administrativas cabe hacer una interpretación extensiva.

En cuanto a lo primero porque las bonificaciones y exenciones constituyen una excepción a la obligación general de contribuir [...].

Todo beneficio fiscal ha de ser objeto de interpretación restrictiva, tratándose como se trata en definitiva de excepciones al principio de igualdad consagrado en el artículo 14 de la Constitución, en este caso principio de igualdad en materia tributaria, en orden a hacer efectivo el principio de contribución general de todos al sostenimiento de las cargas públicas como señala el artículo 31.1 de la misma" (FJ 2º, 3).

4. No parece, empero, que hayamos empleado el calificativo de "restrictiva" en la hermenéutica de las normas que establecen beneficios fiscales para indicar que hay que "disminuir" o "reducir" sus límites, sino más bien para poner énfasis en que en este ámbito no cabe hacer una interpretación "extensiva" o "expansiva", sino que debe ser "estricta" o, si se prefiere, contenida. Y ello, al menos, por dos razones.

En primer lugar, porque no tendría sentido -simplemente- mantener que debe efectuarse una interpretación reductora del ámbito del beneficio fiscal y, al mismo tiempo, afirmar que la interpretación en estos supuestos tiene que hacerse conforme a los criterios contenidos en los artículos 12 y 14 de la LGT, "que no son -hemos dicho- sino concreción en el ámbito tributario de los criterios hermenéuticos generales de los arts 3.1 y 4.2 del Código Civil", el primero de los cuales dispone, como es de sobra conocido, que "[l]as normas se interpretarán según el sentido propio de sus palabras, en relación con el contexto, los antecedentes históricos y legislativos, y la realidad social del tiempo en que han de ser aplicadas, atendiendo fundamentalmente al espíritu y finalidad de aquellas".

Insistimos: no resultaría coherente defender una interpretación de las normas que establecen beneficios fiscales, de un lado, que restrinja o acorte su alcance y, de otro lado, que se acomode asimismo a los criterios generales de interpretación. Por ello, probablemente, haya que entender como una especificación o matización de nuestra doctrina la afirmación que se hace en la sentencia 428/2019, de 28 de marzo de 2019 (RCA núm. 3774/2017), en la que, tras citar el párrafo que hemos transcrito de la sentencia de 26 de mayo de 2016 (que declara inequívocamente que "[t]odo beneficio fiscal ha de ser objeto de interpretación restrictiva"), aclaramos que "[l] **a interpretación restrictiva o, más precisamente, estricta**, que, en principio, debe hacerse de las normas que establecen beneficios o incentivos fiscales, no puede dar un resultado contrario a la lógica, a la letra de la ley o, en general, a los criterios hermenéuticos recogidos en los apartados 1 y 2 del artículo 12 LGT" (FJ 2º, 7; el énfasis es actual).

Y, en segundo lugar, porque en nuestros más recientes pronunciamientos, con el fin de avalar la decisión de la Sala de instancia de no aplicar el beneficio fiscal controvertido, hemos venido afirmando, como colofón, que



el órgano judicial " **no ha hecho una interpretación " restrictiva " de la norma que establece la exención , sino que , tal y como reclama el artículo 12 LGT** , conforme a lo dispuesto en el artículo 3.1 del Código Civil, la interpretación que mantiene **es puramente " declarativa "**, respetando escrupulosamente el sentido propio de los términos de dicho precepto" [sentencia núm. 797/2020, de 18 de junio de 2020 (RCA núm. 1479//2018, FJ 2º, 9); o, al contrario, para confirmar la decisión opuesta, hemos declarado que "la Sala de instancia **no está haciendo una interpretación " extensiva "** de la norma que establece la exención y, por tanto, "correctora" o, si se prefiere, **no " declarativa "**, contraria -se dice- al principio de seguridad jurídica y al artículo 14 LGT, **sino que** , por el contrario, tal y como reclama el artículo 12 LGT, conforme a lo dispuesto en el artículo 3.1 del Código Civil, la interpretación que mantiene, **respet [a] escrupulosamente el sentido propio de los términos del artículo "** que recoge el beneficio fiscal [sentencia núm. 743/2020, de 11 de junio de 2020 (RCA núm. 3138, FJ 4º, 7; el énfasis no es del original)]."

6. La Sala considera, en línea con lo expuesto en la sentencia recurrida en casación, que en el caso examinado sí resulta de aplicación la exención analizada, por las siguientes razones.

6.1. Partiendo de que el derecho real otorga a su titular una facultad o potestad sobre una cosa, o en palabras de la doctrina más autorizada, es un derecho subjetivo que atribuye a su titular un poder que entraña un señorío, completo o menor, sobre una cosa, de carácter directo y excluyente y protegido frente a todos, puede colegirse que el derecho que ostenta el arrendatario en el caso de un contrato de arrendamiento financiero sobre un bien inmueble con opción de compra, cuyo contrato se encuentra debidamente inscrito en el Registro de la Propiedad, participa de las notas esenciales de todo derecho real, pues como expuso la resolución de la DGRN de 26 de enero de 2015 " *es indudable que, al inscribirse, tiene eficacia o trascendencia real en el sentido de producir efectos respecto de terceros, por lo que convierte en claudicantes los derechos (no preferentes) que accedan al Registro de la Propiedad con posterioridad, los cuales sin embargo se consolidan en el caso de que no se ejercite la opción en tiempo o forma. Y, una vez inscrito, el derecho de opción queda sometido a los principios generales que rigen nuestro sistema hipotecario...*"

6.2. Un dato a valorar para determinar si, cuando la ley alude al titular de un derecho real, puede ser incluido el arrendatario financiero inscrito en el Registro de la Propiedad, es atender al contenido expreso de las facultades que le fueron otorgadas en el contrato de arrendamiento financiero celebrado el 30 de marzo de 1998, del que se desprende que se le concedieron un conjunto de facultades y deberes muy próximas al derecho de propiedad, como son, además del desplazamiento posesorio inmediato, la cesión al arrendatario financiero de las acciones de saneamiento y evicción por vicios ocultos que corresponderían al arrendador contra su vendedor, correr a cargo del arrendatario toda reparación tanto ordinaria como extraordinaria que precisara el inmueble, obligación de mantener en perfecto estado el inmueble y todas sus instalaciones, pago de todos los gastos, tributos ordinarios o extraordinarios que graven la propiedad o el uso del inmueble, o cuantas prestaciones, cesiones o pago de cuotas se deriven del planeamiento urbanístico etc.

6.3. Si atendemos también a la finalidad que cumple la exención examinada, alcanzamos la misma conclusión. En efecto, la realización de las obras por quien tiene el poder o una facultad muy amplia que se ejerce sobre el bien inmueble, es lo que justifica la exención tributaria analizada. Pues bien, si el art. 105.1 b) del TRLHL y el art. 5.b) de la Ordenanza Fiscal del Ayuntamiento de Madrid, exigen que las obras las haya realizado "a su cargo" el propietario o el titular de un derecho real, resulta procedente concluir que el arrendatario financiero con opción de compra inscrita, con las amplias facultades de disfrute que le fueron concedidas, se "asimila" más al propietario y participa de la naturaleza de los derechos reales, que el titular de cualquier otro derecho real.

A lo expuesto se añade, que no se advierte justificación alguna para concluir que el legislador, al tiempo de redactar la norma tributaria que nos ocupa (art. 105.1 b) TRLHL y art. 5.b) de la Ordenanza Fiscal del Ayuntamiento de Madrid), quisiera hacer de peor condición al titular de un derecho arrendaticio financiero con opción de compra inscrita en el Registro de la Propiedad respecto del titular de otro derecho real, al efecto de negar el derecho a la exención al primero y reconocérselo al segundo, cuando uno u otro hayan realizado las obras exigidas y se cumplan las restantes circunstancias objetivas de la norma.

En definitiva, su amplio poder sobre el bien inmueble, en relación al que ostenta la posesión, uso y disfrute con las más amplias facultades y con eficacia frente a todos; la realización y pago de las obras de rehabilitación y mejora por importe muy superior a las legalmente exigidas; y el ejercicio de la opción de compra inscrita en el Registro de la Propiedad y consumación de la propiedad, son elementos que denotan una real aproximación al derecho de propiedad.

6.4. Por último, otro dato a valorar es que, a los efectos de la normativa reguladora del Impuesto sobre Sociedades, en el caso del arrendamiento financiero inmobiliario, el arrendatario se configura fiscalmente como propietario económico del bien objeto del mismo desde la fecha en la que tiene lugar su puesta a disposición, a condición de que éste ejercite la opción de compra. Esta asimilación, que también la realiza la



normativa contable, es la que le permite deducir las cuotas de amortización que corresponderían a los bienes objeto del contrato, asimilación que también tiene el oportuno reflejo en el marco de los beneficios fiscales a la inversión contemplados en la normativa del impuesto.

7. En conclusión, el derecho que ostentaba HOTEL ATLANTICO, S.A. sobre el inmueble analizado, puede ser considerado como un derecho con eficacia real a los efectos del reconocimiento de la exención examinada.

CUARTO. Respuesta a la cuestión interpretativa planteada en el auto de admisión.

Con las consideraciones efectuadas en los fundamentos anteriores estamos en disposición de dar respuesta a la pregunta que se nos plantea en el auto de admisión del recurso, en el sentido de determinar que, atendiendo a las circunstancias concretas del caso, pueden estar exentos del Impuesto sobre el Incremento del Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana, en aplicación de lo previsto en el artículo 105.1.b) del texto refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales, los incrementos de valor que se manifiesten como consecuencia de la transmisión de un bien cuando el titular de un derecho arrendamiento financiero con opción de compra inscrita en el Registro de la Propiedad, acredite que ha realizado a su cargo obras de conservación, mejora o rehabilitación en el inmueble transmitido al momento de ejercer el derecho de opción de compra.

QUINTO. Resolución de las pretensiones deducidas en el proceso.

La necesaria consecuencia de lo que hasta aquí hemos expuesto es que el recurso de casación ha de quedar desestimado, toda vez que el criterio de la sentencia recurrida se ajusta a la interpretación que aquí hemos reputado correcta.

SEXTO. Pronunciamiento sobre costas.

En virtud de lo dispuesto en el artículo 93.4 LJCA, no procede declaración expresa de condena a las costas del recurso de casación, al no apreciarse mala fe o temeridad en la conducta procesal de ninguna de las partes.

FALLO

Por todo lo expuesto, en nombre del Rey y por la autoridad que le confiere la Constitución, esta Sala ha decidido :

Primero. Fijar los criterios interpretativos expresados en el fundamento jurídico cuarto de esta sentencia.

Segundo. Declarar no haber lugar al recurso de casación interpuesto por el **AYUNTAMIENTO DE MADRID**, representado y asistido por letrada de sus Servicios Jurídicos, contra la sentencia dictada el 18 de diciembre de 2019 por la Sección Novena de la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Madrid, en el recurso de apelación núm. 47/2017, relativo a liquidación del Impuesto sobre el Incremento del Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana.

Tercero. No hacer imposición de las costas procesales de esta casación.

Notifíquese esta resolución a las partes e insértese en la colección legislativa.

Así se acuerda y firma.