

## Opinión

## Juzgados de lo tributario ya



José Ignacio Alemany

En una sociedad moderna y globalizada como la nuestra, en la que proliferan los productos financieros sofisticados, las compraventas de sociedades apalancadas y las operaciones de reestructuración complejas, por poner sólo tres ejemplos, la regulación tributaria ha tenido que desarrollarse de tal manera que sólo los verdaderos especialistas pueden entender sus consecuencias fiscales.

Estos especialistas son, por un lado, los funcionarios de la Agencia Tributaria (AEAT), miembros de sus departamentos de gestión e inspección, y, por otro, los profesionales de la asesoría fiscal. El problema es que muchas veces, y más últimamente, las opiniones de unos y otros no coinciden, y sus discusiones tienen que seguir un calvario de instancias hasta llegar a ser resueltas por un juez o un tribunal que, de los intervinientes, es el que menos especialización técnica tiene.

Vaya por delante nuestro respeto y admiración hacia los jueces y miembros de los tribunales de lo contencioso-administrativo, que estudiarán una carrera de Derecho con muy poco contenido de Derecho tributario, que además ha cambiado radicalmente desde entonces, que al preparar la oposición apenas tuvieron un tema sobre esta materia, y que, además, tienen que dividir su día a día atendiendo también otras cuestiones que no tienen nada que ver con lo tributario.

Tenemos que tener presente que los escritos que llegan a estos jueces y tribunales son verdaderos tratados de Derecho tributario sobre la materia controvertida. Tanto las actas de disconformidad como los informes que las acompañan, las alegaciones que realiza el contribuyente, las liquidaciones de la oficina técnica, las alegaciones formuladas en las reclamaciones económico-administrativas, las resoluciones de los tribunales de esta jurisdicción y las demandas que se interponen ante los tribunales de lo contencioso-administrativo desmenuzan, analizan y concluyen sobre cuestiones de Derecho tributario material de alta complejidad técnica. Todos estos escritos están redactados por profesionales de la Administración y de la asesoría fiscal que sólo se dedican a eso, y normalmente, sobre todo si el tema es complejo, con muchos años de experiencia sobre sus espaldas. Son personas cuya vocación ha sido y es el Derecho Tributario, que no se dedican a otra materia, que piensan constantemente en los temas fiscales, que están regularmente reciclándose estudiando y acudiendo a seminarios sobre estos temas, y que, en ocasiones, escriben artículos y li-

bros e imparten ponencias sobre el particular. Lo lógico sería que estas controversias fueran dirimidas por alguien que tuviera, al menos, esa misma vocación, experiencia y conocimientos.

**Incongruencia omisiva**

Pues en nuestro ordenamiento no ocurre así, y la consecuencia directa es que no hay justicia en lo tributario, muchas veces por falta de contestación sobre las cuestiones de fondo. En nuestra práctica diaria no es raro encontrarnos con sentencias que no se pronuncian sobre cuestiones técnicas complejas cuya solución requiere una gran especialización de la que los magistrados carecen. Son casos claros de incongruencia omisiva, pero la sentencia sólo será objeto de revisión en casación si la cuestión tiene "interés casacional objetivo para formar jurisprudencia", algo que ocurre en muy pocos casos.

Ante esta situación, no es solución plantear un incidente de nulidad de actuaciones, dado que lo resuelve el mismo tribunal que ha obviado el fondo del asunto. Tampoco lo es acudir al Tribunal Constitucional en amparo, alegando falta de tutela judicial efectiva (pues ningún juez se ha pronunciado sobre la cuestión de fondo), porque si atendiera su petición (algo muy difícil; admite a trámite menos del 1% de los recursos interpuestos) devolvería el asunto al

**Necesitamos jueces especializados con conocimientos contables, mercantiles y fiscales**

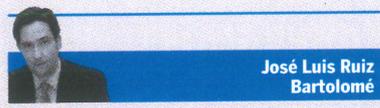
tribunal de instancia, que tendría que pronunciarse sobre las cuestiones no analizadas, con las mismas perspectivas antes indicadas.

Ante la brutal evolución de la economía, ante la complejidad de las operaciones que se realizan y del Derecho tributario que trata de establecer su régimen fiscal, necesitamos urgentemente jueces especializados que piensen constantemente en Derecho tributario, con conocimientos contables y mercantiles además de fiscales, que estén a la altura de las complejas cuestiones que se les plantean. Mientras esto no ocurra, no habrá justicia en lo tributario.

Como medida provisional, los problemas podrían aliviarse aceptando la vista en el proceso y el apoyo de expertos independientes. Algunos países de nuestro entorno ya lo hacen, con notable éxito. Desde nuestra asociación seguiremos fomentando y organizando actividades de formación especializada para los jueces y magistrados, pero nuestro esfuerzo no es suficiente. Necesitamos los juzgados de lo fiscal ya. Hagamos que los problemas los resuelvan los especialistas.

Presidente de AEDAF

## El Ayuntamiento de Madrid está estrangulando la oferta inmobiliaria



José Luis Ruiz Bartolomé

En Madrid capital hay básicamente dos grandes sectores con suelo finalista abundante. Uno de ellos está situado al Noreste, Valdebebas, y es muy conocido por ser donde se ubica la ciudad deportiva del Real Madrid. Goza de una localización privilegiada, entre la Moraleja al norte, Hortaleza al sur, Barajas al este y Sanchinarro al oeste. El hecho de que la mayoría de la urbanización estuviera terminada antes de la crisis permitió que este barrio se convirtiera en el mejor termómetro del estado de salud inmobiliario de las clases medias. Sus cerca de 5.000 viviendas sometidas a algún tipo de protección –de un total de 12.000– fueron comercializadas con notable éxito durante los años grises en que todos éramos expertos en primas de riesgo. Promocionar vivienda libre, que por cierto es la que subvenciona el precio de la protegida, era inviable económicamente hablando, pues en el mejor de los casos podría venderse como la protegida. Así pues, no fue hasta 2014 cuando empezó a ponerse precio a estos suelos. ¿500, tal vez 600 euros por metro cuadrado? Enseguida se estabilizó en el entorno de los 800 euros, lugar en el que se mantuvo unos cuantos meses. Era cuando decíamos que para vender pisos allí sin problemas había que salir a 2.400 ó 2.500 euros por metro cuadrado. Que a partir de ahí se resentía la demanda. Pero también la demanda fue ganando solvencia de cara a los bancos, socios inevitables de las familias compradoras. Así, los precios del suelo han ido creciendo, la demanda desesperanzándose, la banca cogiendo confianza y los pisos menguando algo el tamaño para encajar en los precios de ahora. El suelo se ha doblado, alcanzando los 1.500 ó 1.600 euros de repercusión, y el precio de venta final supera con claridad los 3.000 euros.

El piso de cuatro dormitorios, que hasta ahora ha sido el producto estrella en la zona norte de Madrid, va dejando poco a poco paso al de tres. La cuenta es sencilla: cuantos menos metros tenga la vivienda, más posibilidades hay de que el precio esté al alcance del comprador. Pero no cabe duda de que el principal comprador, el comprador de vivienda de reposición, cada vez lo tiene más difícil

para conseguir una vivienda de cuatro dormitorios, que es lo que realmente quiere. Un amigo que se dio una vuelta por el SIMA de otoño el pasado fin de semana se quejaba de lo difícil que es conseguir un piso de cuatro dormitorios por debajo de 600.000 euros en el norte de Madrid. Sí, ya hemos llegado al punto en que la demanda se empieza a resentir, en que el usuario deja de ser comprador para ser sustituido por un inversor que tal vez sea demasiado voluntarioso y optimista.

**Última oportunidad**

En cualquier caso, el cliente natural de Valdebebas es un cliente con posibles, cosa que no sucede de la misma manera en el otro gran sector con mucho suelo vacante en la capital, el Cañaveral. Su ubicación también es muy buena, aunque algo más periférica. Está enclavado entre Coslada y San Fernando al norte y este, los Ahijones al sur, y Vicalvaro al oeste. En este sector está prevista la construcción de 11.000 viviendas y hoy en día es un auténtico hervidero de grúas: 30 promociones en marcha, unas 150 reservas al mes. Es el único lugar de la capital, junto con Villaverde,

donde se pueden comprar viviendas de tres dormitorios por menos de 200.000 euros. Aunque pronto ya no será así. El precio del suelo se ha duplicado en los últimos dos años y, junto con el comprador usuario natural, los inversores se han lanzado a la compra pensando que El Cañaveral es una gran oportunidad. ¿Por qué?

En parte porque el precio todavía es muy atractivo en comparación con otros sectores o municipios con los que se pueden establecer semejanzas (Vicalvaro, Ensanche de Vallecas, Torrejón, etc.). Pero sobre todo porque, después del Cañaveral, no habrá nada. Se acabó.

El Ayuntamiento de Madrid ha paralizado el desarrollo de otros cuatro sectores de uso residencial situados junto al Cañaveral. Al parecer, estos sectores no responden al tipo de urbanismo que la corporación de Ahora Madrid quiere implantar en la ciudad. Al margen de la oportunidad de aplicar a la capital las ideas que inspiran el urbanismo de Carmena, este planteamiento va a llevar al colapso del mercado inmobiliario madrileño y a un encarecimiento sin precedentes, que expulsará sin remedio a las clases más débiles del mercado o, al menos, las desplazará a ubicaciones más periféricas, contribuyendo a agravar los problemas de movilidad y contaminación del área metropolitana. Pero es que, además, de los sectores paralizados sine die por el Ayuntamiento al menos dos han avanzado y ejecutado una parte importantísima del presupuesto de urbanización. Les invito a que teleleen en Google Maps "Los Berrocales". Con la vista satélite podrán comprobar por Uds. mismos que la inversión ya ejecutada de 190 millones de euros salta a la vista. Inversión que ha sido costeada por los empresarios y particulares propietarios de los terrenos, y que ahora no saben ni siquiera si podrán recuperarla; 22.000 viviendas en el aire. Junto a este sector se sitúa otro denominado Los Ahijones. Allí los propietarios también han desembolsado 50 millones de euros, quién sabe si a fondo perdido.

Una de las grandes carencias de los políticos, que además es transversal, es la falta de empatía. Tal vez porque la mayoría provienen del mundo académico o de la función pública en amplio sentido, les cuesta comprender el efecto económico de sus acciones y omisiones. El ex presidente Zapatero es una fuente inagotable de anécdotas que ilustran perfectamente esta desconexión. Como cuando tras aprobarse el famoso Estatut catalán repetía a quien quería escucharle que "España no se había roto"; o cuando tras constatar la crisis ya en pleno 2008, decidió pasearse en coche por el centro de Madrid y vio satisfecho e incrédulo que no era verdad porque las tiendas estaban abiertas y con gente, y los coches seguían circulando, creando atascos como siempre. Me temo que los actuales gobernantes del consistorio capitalino no acaban de darse cuenta de que la parálisis de los desarrollos del este tiene por delante gravísimas consecuencias que, encima, sufrirán los políticos que hereden su puesto. Los efectos del cortoplacismo y la ausencia de empatía.

Chamberí AM

