

**JDO. CONTENCIOSO/ADMTVO. N. 4
OVIEDO**

SENTENCIA: 00114/2017

En Oviedo, a 8 de mayo de 2017, el Ilmo. Sr. D. David Ordóñez Solís, magistrado juez del Juzgado de lo Contencioso-administrativo nº 4 de Oviedo, ha pronunciado esta sentencia en el recurso contencioso-administrativo P.A. nº 63/2017 interpuesto por el letrado don _____, en nombre y representación de don _____ y doña _____, contra la Resolución de 3 de enero de 2017 del Consejo Económico Administrativo Municipal de Oviedo, representado y asistido por la letrada de su Servicio Jurídico, doña _____, en materia de impuesto sobre el incremento del valor de los terrenos de naturaleza urbana.

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO. El 8 de marzo de 2017 el letrado don _____, en nombre y representación de don _____ y doña _____, presentó demanda contencioso-administrativa contra la Resolución de 3 de enero de 2017 del Consejo Económico Administrativo Municipal de Oviedo por la que se desestima la reclamación económico-administrativa formulada contra las liquidaciones practicadas en concepto de impuesto sobre el incremento del valor de los terrenos de naturaleza urbana números _____, _____ y _____, por importe total de 3.735,78 euros, en relación con la transmisión de inmuebles realizada en escritura pública de 10 de junio de 2016.

SEGUNDO. Recibido el asunto en este Juzgado, quedó registrado con el número P.A. 63/2017 y por decreto de 14 de marzo de 2017 se admitió el recurso acordándose su tramitación conforme al procedimiento abreviado y requiriendo a la Administración la remisión del expediente administrativo.

TERCERO. El 8 de mayo de 2017 se celebró la vista, compareciendo las partes, cuyas actuaciones se recogen en la correspondiente acta del juicio oral que consta en autos. A la vista de las alegaciones de las partes se fijó la cuantía del recurso contencioso-administrativo en 3.735,78 euros.

CUARTO. En la tramitación del presente recurso contencioso-administrativo se han observado las prescripciones legalmente establecidas.

FUNDAMENTOS DE DERECHO



PRIMERO. El presente recurso contencioso-administrativo tiene por objeto examinar la legalidad de la Resolución de 3 de enero de 2017 del Consejo Económico Administrativo Municipal de Oviedo por la que se desestima la reclamación económico-administrativa formulada contra las liquidaciones practicadas en concepto de impuesto sobre el incremento del valor de los terrenos de naturaleza urbana números

por importe total de 3.735,78 euros, en relación con la transmisión de inmuebles realizada en escritura pública de 10 de junio de 2016.

El impuesto local controvertido se aplica a la transmisión de una vivienda, dos plazas de garaje y un trastero de un inmueble sito en la calle de

que fue adquirido el 15 de octubre de 2009 por un total de 428.428 euros y fue vendido el 10 de junio de 2016 en 316.000 euros.

SEGUNDO. La parte actora sostiene que en la transmisión del inmueble se produjo una minusvalía dado que, a la vista del informe técnico de tasación emitido por Thirsa el 23 de septiembre de 2015 el valor de mercado de los inmuebles es de 245.206,44 euros, inferior al precio de venta.

TERCERO. El Ayuntamiento sostiene que no se ha probado que no se haya producido el incremento del valor de los terrenos comparando el valor en el momento de la adquisición y en el momento de la transmisión. En todo caso, la letrada consistorial se opone al método de valoración de bienes utilizado por el perito de la parte actora que no tiene en cuenta la naturaleza del terreno de una manera evolutiva.

CUARTO. En este caso es preciso recordar que el artículo 104.1 del Texto refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales, adoptado en virtud del Real Decreto Legislativo 2/2004, de 5 de marzo, dispone: «El Impuesto sobre el Incremento de Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana es un tributo directo que grava el incremento de valor que experimenten dichos terrenos y se ponga de manifiesto a consecuencia de la transmisión de la propiedad de los terrenos por cualquier título o de la constitución o transmisión de cualquier derecho real de goce, limitativo del dominio, sobre los referidos terrenos».

El artículo 107.1 del mismo texto refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales prevé:

La base imponible de este impuesto está constituida por **el incremento del valor de los terrenos, puesto de manifiesto en el momento del devengo** y experimentado a lo largo de un período máximo de 20 años.

Adicionalmente, el artículo 107.2 del Texto refundido establece distintas reglas para determinar el valor del terreno en el momento del devengo, en particular, la siguiente:

a) En las transmisiones de terrenos, **el valor de éstos en el momento del devengo será el que tengan determinado en**



dicho momento a efectos del Impuesto sobre Bienes Inmuebles.

Sobre este particular no se ha pronunciado el Tribunal Constitucional pero sí lo ha hecho sobre normativas forales de Guipúzcoa y de Álava que tienen prácticamente el mismo tenor literal.

En efecto, en la sentencia 26/2017, de 16 de febrero, el Pleno del Tribunal Constitucional (ponente: Asua Batarrita) subraya en relación con la normativa guipuzcoana, por una parte, «el principio de capacidad económica opera, por tanto, “como un límite al poder legislativo en materia tributaria”»; y, por otra parte, puntualiza: «al establecer el legislador la ficción de que ha tenido lugar un incremento de valor susceptible de gravamen al momento de toda transmisión de un terreno por el solo hecho de haberlo mantenido el titular en su patrimonio durante un intervalo temporal dado, soslayando, no solo aquellos supuestos en los que no se haya producido ese incremento, sino incluso aquellos otros en los que se haya podido producir un decremento en el valor del terreno objeto de transmisión, lejos de someter a gravamen una capacidad económica susceptible de gravamen, les estaría haciendo tributar por una riqueza inexistente, en abierta contradicción con el principio de capacidad económica del citado art. 31.1 CE».

En el mismo sentido y respecto de las Normas forales de Álava, la sentencia 37/2017, de 1 de marzo (ponente: Narváez Rodríguez) el Pleno del Tribunal Constitucional añade que la inconstitucionalidad de estas normas controvertidas lo es «únicamente en la medida en que someten a tributación situaciones inexpressivas de capacidad económica, impidiendo a los sujetos pasivos que puedan acreditar esta circunstancia». Y también subraya: «la forma de determinar la existencia o no de un incremento susceptible de ser sometido a tributación es algo que sólo corresponde al legislador, en su libertad de configuración normativa, a partir de la publicación de esta Sentencia, llevando a cabo las modificaciones o adaptaciones pertinentes en el régimen legal del impuesto que permitan arbitrar el modo de no someter a tributación las situaciones de inexistencia de incremento de valor de los terrenos de naturaleza urbana».

QUINTO. Por lo demás, esta era la jurisprudencia que seguía este Juzgado inspirándose, en particular, en la interpretación de la sentencia de 13 de julio de 2015 del Juzgado de lo Contencioso-administrativo nº 3 de Zaragoza (recurso nº 123/2015, ES:JCA:2015:583, magistrado Martín Osante) cuyo punto de partida y razonamientos eran estos:

Dada la tradicional trayectoria del mercado inmobiliario en España, en el que en términos generales nunca había bajado el precio nominal de la vivienda, y en el que lo más que había ocurrido era un estancamiento, se estableció un sistema de gravamen objetivo, por referencia a datos no correspondidos necesariamente con la realidad, todo ello a fin de facilitar la gestión del impuesto y de eludir el frecuente abuso al no declararse siempre el valor de las ventas, evitando también las complicaciones de una

excesiva fluctuación del mercado. Actualmente, sin embargo, nos encontramos con una situación insólita, y es que los precios reales de los inmuebles llevan varios años bajando, por lo que no se puede partir de la presunción de que siempre se produce un incremento.

En sus razonamientos, el Juzgado de Zaragoza explicaba en términos que asume este Juzgado: «en caso de que se constate que no ha existido incremento de valor de los terrenos entre la fecha de adquisición y la fecha de transmisión, no se habrá realizado el hecho imponible y no procederá la liquidación por el Impuesto sobre el Incremento de Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana. Dicho de otra forma, es necesario demostrar que se ha producido una disminución del valor del terreno. La prueba corre a cargo de la parte recurrente».

Esta es la misma tesis que sostiene desde 2012 el Tribunal Superior de Justicia de Cataluña que, por ejemplo en su sentencia de 3 de diciembre de 2015 (recurso nº 193/2014, ES:TSJCAT:2015:11390, ponente: Rufz Rey), considera: «si no ha existido, en términos económicos y reales, incremento alguno, no tendrá lugar el presupuesto de hecho fijado por la ley para configurar el tributo (artículo 104.1 de la LHL) y éste no podrá exigirse, por más que la aplicación de las reglas del artículo 107.2 siempre produzca la existencia de teóricos incrementos».

En un sentido también coincidente con esta interpretación, el pleno de la Sala de lo Contencioso-administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Valencia en su sentencia de 20 de julio de 2015 (recurso nº 23/2015, ES:TSJCV:2015:3720, ponente: Gómez-Moreno Mora) lo explica así:

Así pues, cuando la transmisión se efectúa por valor inferior al de adquisición, el titular sufre una pérdida económica y por tanto el supuesto no es subsumible en el ámbito del artículo 104 del TRLRHL, pues constituye el hecho imponible del IIVTNU el incremento de valor que experimentan los terrenos urbanos, que se pone de manifiesto como consecuencia de la transmisión y en dicho caso no hay incremento de valor alguno.

La distinción conceptual hecho imponible-base imponible es clara: el hecho imponible es el presupuesto de naturaleza jurídica o económica fijado por la ley y cuya realización origina el nacimiento de la obligación tributaria, en tanto que la base imponible es la magnitud establecida por Ley que expresa la medición del hecho imponible. Por lo que, partiendo de la referida distinción, la falta de materialización del hecho imponible (en definitiva, la falta de incremento de valor) impide la aplicación de las normas de determinación de la base imponible

A tal efecto y a juicio de este Juzgado, esta interpretación tiene su apoyo en los derechos de los contribuyentes y, en particular, en el derecho derivado del artículo 31.1 de la Constitución conforme al cual: «Todos contribuirán al sostenimiento de los gastos públicos de acuerdo con su capacidad económica mediante un sistema tributario justo inspirado en los principios de igualdad y progresividad que,

en ningún caso, tendrá alcance confiscatorio». Asimismo, no parece que el cálculo indicado por la Ley para determinar la base imponible pueda considerarse una presunción *iuris et de iure* que no pueda ser desvirtuada mediante prueba en contrario pudiendo afectar incluso al derecho a la tutela judicial efectiva consagrada como derecho fundamental susceptible de amparo en el artículo 24 de la Constitución. Pero es que, además, esta segunda interpretación parece destacarse cuantitativamente como la elegida mayoritariamente por los Juzgados y por los Tribunales Superiores de Justicia y a expensas de lo que al respecto pueda decir el Tribunal Supremo e incluso de las indicaciones que al efecto pueda dar el Tribunal Constitucional.

Esta fue la solución adoptada por el Juzgado C-A nº 2 de Oviedo, sentencia de 15 de abril de 2016, recurso nº 258/15, ES:JCA:2016:1578, magistrada: Martínez Ceyanes, que fue confirmada en apelación por la Sala de lo Contencioso-administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Asturias en virtud de su sentencia de 7 de julio de 2016, recurso nº 176/2016, ES:TSJAS:2016:2001, ponente: González Rodríguez. Precisamente y en el mismo sentido, confirmando el criterio de este Juzgado, se pronuncia la sentencia de 21 de noviembre de 2016, recurso nº 195/2016, ES:TSJAS:2016:2951, ponente: Fonseca González.

Por tanto y sin necesidad de examinar los distintos motivos de impugnación esgrimidos por la parte actora baste señalar que, como señala en sus sentencias el Tribunal de Justicia de Asturias, si se acredita que no ha surgido el hecho imponible dado el menor valor acreditado del terreno transmitido, esto impediría la aplicación de lo dispuesto en el artículo 107 del Texto Refundido de la Ley de Haciendas Locales.

SEXTO. Ahora bien, la clave del litigio está y el recurso solo podrá prosperar si la parte actora prueba fehacientemente que no se ha producido el incremento del valor de los terrenos.

Esta prueba no puede dejarse, dada su trascendencia, a la mera indicación del precio de compra y de venta en las escrituras que determinan la transmisión del inmueble, sino que debe apoyarse en otras pruebas particularmente consistentes, como podrían ser la tasación inmobiliaria o mediante un informe pericial *ad hoc*.

Y así, en las sentencia antes citadas, por ejemplo, el Juzgado de lo Contencioso-administrativo nº 2 de Oviedo señala: «Consta que por escritura de compraventa de fecha 23 de abril de 2007 la actora adquirió el inmueble sito en Oviedo calle General Elorza 32 por un precio de compra de 10.970.727,45 €. En fecha 23 de diciembre de 2014 dicho inmueble fue transmitido a la sociedad "Beyos y Ponga S.L." por precio de 8.220.465,51 €. Ambos documentos obran en el expediente administrativo como igualmente **el informe realizado por la entidad TINSA** Tasaciones Inmobiliarias S.A. en fecha 26 de septiembre de 2014 en el cual se fija el valor de la finca en 8.220.465,51 €, coincidente pues con el precio de venta. En el referido informe se expresan las circunstancias tenidas en cuenta para la fijación del valor del inmueble y acompaña un análisis de mercado a efectos de descartar la existencia de



elementos especulativos, todo ello conforme a la Orden ECO/805/2003 de 27 de marzo sobre normas de valoración de bienes inmuebles y de determinados derechos para ciertas finalidades financieras. Finalmente, obra en el expediente **informe** de la sociedad Blanco González y Mier S.L. acreditativo de la existencia de una pérdida patrimonial de 3.518.212,86 € como diferencia entre el valor de adquisición y el valor de transmisión».

Del mismo modo, la sentencia de la Sala asturiana, de 7 de noviembre de 2016 (recurso nº 228/2016) puntualiza: «está acreditada la adquisición de los terrenos, mediante permuta, en escritura pública de fecha 23 de abril de 2007, en la que se describe con todos sus datos, la finca urbana (parcela 14) del Proyecto de Compensación del PP1 de la Florida de Oviedo (solar), propiedad del Principado de Asturias, que se transmite a la recurrente cuyo valor es de 6.011.548,89 euros, el cual no cabe cuestionar en tanto, entre otros datos, **es el establecido por la Dirección General de Patrimonio**, y si el valor de venta en el 2014, **avalado por empresa tasadora**, es de 4.447.858,27 euros, no cabe duda que el inmueble no ha incrementado su valor, y referido a un solar sin edificar en ambos casos, sin que proceda, en el caso, acudir al tajante cálculo que se recoge, o a la distinción entre precio y valor real, cuando ambos, con los datos obrantes en lo actuado coinciden, lo que lleva, con lo demás actuado, a la estimación del presente recurso de apelación».

En fin, en la sentencia de 7 de noviembre de 2016 (recurso nº 202/2016) la misma Sala contencioso-administrativa asturiana lo corrobora al señalar: «está acreditada la adquisición de los terrenos, mediante permuta, en escritura pública de fecha 15 de mayo de 2007, en la que se describe con todos sus datos la finca urbana de 2.838 m², propiedad del Principado de Asturias, que se transmite a la recurrente cuyo valor es de 19.952.737,14 euros, **valor que no cabe cuestionar en tanto es el establecido por la Dirección General de Patrimonio** en su resolución de 7 de mayo de 2007, y si el valor de venta en el 2014, **avalado por empresa tasadora**, es de 10.291.968,25 euros, no cabe duda que el inmueble no ha incrementado su valor, sin que proceda, en el caso, la distinción entre precio y valor real, cuando ambos, con los datos obrantes en lo actuado coinciden, y a lo que no se opone la situación de un proceso de renegociación de deudas de la recurrente, pues ello no indica un valor real distinto de la finca, como tampoco el gravamen sobre ella, como se razona en el escrito del presente recurso, lo que lleva, con lo demás actuado, a la estimación del presente recurso de apelación».

SÉPTIMO. Pues bien, en este caso las pruebas aportadas por la parte actora consisten no solo en los precios de compra y de venta de la finca, del que se deduce una minusvalía considerable, sino también y de manera especial en el informe de tasación elaborado por Thirsa y firmado por el tasador facultativo don _____, Arquitecto Técnico (documento 3 aportado con el escrito de demanda).

Asimismo, el perito explicó los términos y el método utilizado para establecer el valor del piso, dos plazas de garaje y trastero que se corresponde con los bienes sujetos a





plusvalía. A tal efecto, el perito explicó que entre la fecha de adquisición en 2009 y la fecha de transmisión en 2016 no se habría producido incremento alguno del valor de los terrenos, tal como se deduce del propio informe pericial de 2015 debido al hecho notorio del efecto de la crisis inmobiliaria en el período considerado.

En cambio, el Ayuntamiento demandado no ha desvirtuado los términos en que se hizo el informe pericial ni sus resultados, tal como había sido aportado por la parte actora con su demanda.

En definitiva y en este supuesto debe considerarse suficientemente probada la falta del incremento del valor de los terrenos entre 2009 y 2016, en los términos que se deducen de las liquidaciones impugnadas, por lo que, en consecuencia, procede estimar el recurso, anular las liquidaciones y ordenar la devolución de lo ingresado más los intereses legales que procedan.

OCTAVO. En virtud de lo dispuesto por el artículo 139.1 de la Ley reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa y dada las discrepancias jurisprudenciales hasta hace poco en esta cuestión, no procede imponer las costas a la Administración demandada.

FALLO

El Juzgado acuerda estimar el recurso contencioso-administrativo interpuesto por el letrado don [redacted], en nombre y representación de don [redacted] y doña [redacted], la Resolución de 3 de enero de 2017 del Consejo Económico Administrativo Municipal de Oviedo por la que se desestima la reclamación económico-administrativa formulada contra las liquidaciones practicadas en concepto de impuesto sobre el incremento del valor de los terrenos de naturaleza urbana números [redacted], por ser contrarias a Derecho y, en consecuencia, nulas, procediendo la devolución de lo ingresado más los intereses legales que procedan. Cada parte cargará con sus propias costas.

Notifíquese esta sentencia a las partes haciéndoles saber que contra la misma no cabe recurso ordinario alguno.

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





PUBLICACIÓN. Leída y publicada fue la anterior sentencia por el Ilmo. Sr. Magistrado juez que la suscribe, estando celebrando audiencia pública el mismo día de su fecha. Doy fe.

