

## SENTENCIA N°00078/2017

En Oviedo, a doce de mayo de dos mil diecisiete.

Doña María Sol Alonso-Buenaposada Aspiunza, Magistrada-Juez del Juzgado de lo Contencioso Administrativo N° 5 DE OVIEDO, por sustitución, ha pronunciado la siguiente SENTENCIA en el recurso registrado como PROCEDIMIENTO ABREVIADO n° 338/2016, siendo las partes:

**RECURRENTE:** Doña \_\_\_\_\_, representada por la Procuradora Doña \_\_\_\_\_ y bajo la dirección técnica de la Letrada Doña \_\_\_\_\_.

**DEMANDADA:** AYUNTAMIENTO DE OVIEDO, representado y asistido Letrada Doña \_\_\_\_\_.

### ANTECEDENTES DE HECHO

**PRIMERO.-** El día 12 de diciembre de 2016, por la parte actora se presentó ante el Juzgado Decano de esta ciudad recurso contencioso administrativo contra la resolución n° 206/119 de fecha 6 de octubre de 2016 del Consejo Económico Administrativo Municipal de Oviedo por la que se desestimó la reclamación económico administrativa formulada contra la liquidación en concepto de Impuesto sobre el Incremento de Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana (n° \_\_\_\_\_) con una cuota de 1.941,35 euros, correspondiendo su conocimiento por turno de reparto a este Juzgado.

**SEGUNDO.-** Por Diligencia de 14 de diciembre de 2016 se requirió a la parte recurrente para que subsanare los defectos procesales advertidos, bajo apercibimiento de archivo, lo que verificó en este Juzgado en el plazo otorgado al efecto.

**TERCERO.-** Admitido el recurso por Decreto de 21 de diciembre de 2017, se dio traslado a la parte demandada, y, una vez tramitado en legal forma, y recibido el correspondiente expediente administrativo, se celebró la vista el día 27 de abril de 2017, en cuyo acto la recurrente se afirmó y ratificó en su escrito de demanda, oponiéndose la parte demandada a las pretensiones solicitadas en los términos que figuran en la correspondiente grabación. Se fija la cuantía del presente procedimiento en 1.941,35 euros. Se practicaron las pruebas propuestas por las partes, documental y testifical-pericial de Don Agente, de la Propiedad Inmobiliaria, con el resultado que obra en autos. Formuladas conclusiones, quedaron los autos conclusos para sentencia.

**CUARTO.-** En la tramitación del presente recurso se han observado las prescripciones legales.

## FUNDAMENTOS DE DERECHO

**PRIMERO.-** Que, por la Procuradora Doña M<sup>a</sup> , en nombre y representación de Doña , se interpuso recurso contencioso administrativo, que fue tramitado en este Juzgado por el procedimiento abreviado con el n<sup>o</sup> 338/2016, contra la resolución n<sup>o</sup> 206/119 de fecha 6 de octubre de 2016 del Consejo Económico Administrativo Municipal de Oviedo por la que se desestimó la reclamación económico administrativa formulada contra la liquidación en concepto de Impuesto sobre el Incremento de Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana ( en adelante IIVTNU) ( n<sup>o</sup> ) con una cuota de 1.941,35 euros, a consecuencia de la transmisión de la vivienda de su propiedad sita en la calle Comandante Villaespín n<sup>o</sup> 40 5<sup>o</sup> derecha, recurso del que se dio traslado a la Administración demandada.

**SEGUNDO.-** La parte recurrente solicita la anulación de la resolución combatida dejándola sin efecto por ser contraria a derecho, (artículo 104 LRHL), y la devolución íntegra de la cantidad ingresada, a saber, 1.941,35 euros en concepto de liquidación del IIVTNU, más los intereses legales desde la fecha de su efectivo pago y al pago de las costas procesales.

Alega la inexistencia de incremento del valor del terreno, pues la transmisión del inmueble litigioso, diez años después de su adquisición, supuso la pérdida patrimonial al haberse vendido por un precio inferior al de la compra, y el motivo fue la tendencia a la baja del mercado inmobiliario y no las circunstancias subjetivas de la transmitente. Aporta informe pericial de Agente de la Propiedad Inmobiliaria que considera acredita la pérdida o disminución del valor del inmueble, y también del suelo, en el periodo comprendido entre la adquisición (mayo 2006) y la venta del inmuebles (abril 2016). Por tanto no tiene lugar el presupuesto de hecho fijado por la Ley para configurar el tributo, (art 104 del R.D.Leg. 2/2004), resultando improcedente la liquidación del impuesto de plusvalía que se combate. Invoca sentencias del Tribunal Superior de Justicia de La Rioja y de Madrid así como, especialmente la del Juzgado de lo Contencioso Administrativo n<sup>o</sup>2 de Oviedo de 15 de abril de 2016, confirmada por la de la Sala de lo Contencioso Administrativo del Tribunal Superior de Justicia del Principado de Asturias de 7 de julio de 2016.

Por su parte, la Administración Pública demandada, en este caso, el Ayuntamiento de Oviedo, contestó en tiempo y forma oponiéndose y solicitando que se dictase una sentencia desestimatoria de las pretensiones de la parte recurrente, al entender que la actuación administrativa impugnada a medio del presente recurso es ajustada a derecho. Alega que no se ha desplegado una actividad probatoria tendente a la demostración de que en este concreto caso no se haya producido un incremento de valor del terreno. Considera que es ajustado a la legalidad el empleo de la fórmula utilizada por la Administración como ha sido confirmado por la Sala del Tribunal Superior de Justicia del Principado de Asturias y los Juzgados de lo Contencioso-administrativo de Oviedo y cita especialmente la sentencia del n<sup>o</sup>2 de 14 de febrero de 2017, dictada en el P.O. 174/2016, en tanto que la base imponible de la liquidación ha sido calculada conforme a lo establecido

por la norma del tributo, es decir, conforme a lo dispuesto en el art 107 del TR Ley de Haciendas Locales.

**TERCERO.-** Resulta acreditado que la actora adquirió el 15 de mayo de 2006 mediante Escritura de Compraventa formalizada ante el Notario Don [redacted] bajo el nº [redacted] de su protocolo, la vivienda sita en Oviedo, Calle [redacted], por la cantidad de 120.000 euros. Posteriormente, en fecha 7 de abril de 2016 a través de Escritura publica formalizada ante el Notario Don [redacted], bajo el nº [redacted] de su protocolo, se procedió a la venta de dicha vivienda por el precio de 104.000 euros. Ambos documentos obran en el expediente administrativo.

Se aporta en vía judicial el informe realizado por Don [redacted], Agente de la Propiedad Inmobiliaria, en fecha 28 de noviembre de 2016 en el cual se fija el valor de mercado en venta de la vivienda sita en c/ [redacted] de Oviedo a fecha abril de 2016, en 103.383,75 euros €, ligeramente inferior al 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, valorando siete testigos que se indican. Finalmente, concluye el informe que la variación experimentada en el valor del suelo correspondiente a esta vivienda en inferior en abril 2016 al que tenía en mayo 2006.

Todos estos elementos de prueba, no han sido objeto de prueba que contradiga su resultado. Por lo tanto y con escrupuloso respeto a los principios de carga de la prueba ha de considerarse plenamente acreditado que en la transmisión del inmueble se produjo una pérdida patrimonial o, dicho en otras palabras, que no hubo incremento del valor de la finca en términos reales.

**CUARTO.-** Sentado lo anterior, la cuestión a resolver es de naturaleza netamente jurídica y consiste en determinar la procedencia de exigir el pago del impuesto sobre el incremento del valor de los terrenos en casos como el presente en que la transmisión revela la existencia de un decremento en el valor de la finca.

Como ponen de relieve ambas partes, sobre esta cuestión, generadora de una importante controversia, cabe adoptar una de estas dos posiciones: la sostenida por la Administración demandada, según la cual ha de presumirse la existencia de incremento siempre y en todo caso, tomando únicamente como punto de partida el valor catastral del terreno. De esta manera, al igual que hubo de estarse a las reglas legalmente establecidas para el cálculo de la base imponible prescindiendo de las mayores liquidaciones que se hubieran obtenido en caso de haber considerado el valor efectivo de la transmisión en lugar del valor catastral en tiempos del boom inmobiliario, idénticos motivos abogarían por la aplicación de dichas reglas en el momento actual de crisis económica, ello con independencia del margen real de beneficio obtenido en la transmisión. Esta es la postura recogida en la consulta vinculante de la Dirección General de Tributos V0153/14, de 22 de enero transcrita en el escrito de contestación a la demanda y que, entre otras cosas, indica que *La Ley sólo toma en consideración el valor catastral en el momento del devengo, no teniendo en cuenta otros valores, como puede ser el precio de la transmisión, el valor de mercado en dicho momento, cuál fue el valor catastral cuando se adquirió el terreno o su valor de adquisición. Tampoco calcula el incremento de valor del terreno por diferencia entre un valor en el momento de la transmisión y un valor en el momento de la adquisición, pudiendo dicha*

*diferencia ser la existente entre los valores catastrales en ambos momentos, o entre el valor de enajenación y el valor de adquisición, o cualquier otra. Y ello es así porque el fundamento de este impuesto no es tanto gravar el incremento "real" provocado por el titular del terreno por diferencia entre unos precios de venta y compra, sino que trata de gravar el incremento de valor del terreno como consecuencia de la acción urbanística del propio municipio donde se encuentra (instalación o mejora de alumbrado público, aceras, mobiliario urbano, etc.). Con este impuesto, por tanto, se pretende que el sujeto pasivo devuelva a la colectividad parte del beneficio por él obtenido. La participación de la comunidad en las plusvalías urbanísticas tiene su apoyo en la propia Constitución Española. Su artículo 47 dispone que "la comunidad participará en las plusvalías que genera la acción urbanística de los entes públicos. La capacidad económica que sirve de fundamento a este impuesto se inscribe en el campo de las plusvalías inmerecidas o no ganadas de naturaleza inmobiliaria, es decir, aquellas plusvalías de los terrenos no debidas a la actividad de los particulares, sino a causas extrañas a la misma, tales como el simple crecimiento de los núcleos urbanos.*

Por el contrario, la postura de la parte recurrente parte de considerar la improcedencia de la exacción del impuesto en aquellos supuestos generadores de una pérdida patrimonial o minusvalía por inexistencia del hecho imponible, toda vez que sus elementos configuradores no son sólo la naturaleza urbana de los terrenos y la existencia de una transmisión del dominio sino también la puesta de manifiesto de un incremento del valor del terreno generado como consecuencia de la transmisión u operación correspondiente.

Entre las dos posiciones encontradas ha de primar la interpretación que de las normas reguladoras del Impuesto IVTNU realiza la parte recurrente y que es la seguida mayoritariamente por la jurisprudencia menor a partir de las sentencias del TSJ Cataluña número 305/2012, de 21 de marzo, 310/2012, de 22 de marzo, 848/2012, de 12 de septiembre, 805/2013, de 18 de julio y 3 de diciembre de 2015 de la que transcribimos, a continuación, sus razonamientos sustanciales:

*" ... El vigente sistema legal de determinación de la base imponible contenido en el art. 107 del texto refundido de la Ley reguladora de las Haciendas Locales (LHL), parte del supuesto de que en toda transmisión de los terrenos sujetos al Impuesto ha habido un incremento de valor, que se calcula mediante la aplicación de unos porcentajes anuales sobre el valor catastral fijado en el momento del devengo, esto es, de la transmisión. ... Y se partió para ello del axioma del continuado incremento de valor de los terrenos, cierto durante décadas, pero que ha quebrado dramáticamente en los últimos años, como es notorio, dando lugar a la actual y conocida situación económica y siendo retroalimentado por sus consecuencias.*

*Desde su implantación en 1988, ha sido objeto de amplia polémica si dicho sistema ha de considerarse como una ficción legal (la impropiamente llamada presunción iuris et de iure) o, por el contrario, se trata de un sistema sólo aplicable cuando el incremento verdaderamente producido es superior al resultante de aquel sistema (sería una presunción iuris tantum, en el sentido de que siempre correspondería al contribuyente probar que el incremento real es inferior).*

*El art. 107.1 LHL dispone que 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 veinte años, pero se ha sostenido que este precepto legal es una mera declaración de intenciones o un eufemismo amable, pues ha de estarse en todo caso al sistema legal, del que siempre resulta un incremento, quedando reforzada esta interpretación por la eliminación en la Ley 51/2002 de la referencia al carácter "real" del incremento del valor que se contenía en la redacción originaria del precepto (art. 108.1 de la Ley 39/1988, de 28 de diciembre, reguladora de las Haciendas Locales).*

*Sin embargo, el impuesto grava según el art. 104.1 LHL, el incremento de valor que experimenten los terrenos y se ponga de manifiesto a consecuencia de la transmisión de la propiedad de los mismos por cualquier título o por la constitución o transmisión de cualquiera de los derechos reales que cita la norma. Por tanto, el incremento de valor experimentado por los terrenos de naturaleza urbana constituye el primer elemento del hecho imponible, de manera que en la hipótesis de que no existiera tal incremento, no se generará el tributo y ello pese al contenido de las reglas objetivas de cálculo de la cuota del art. 107 LHL, pues al faltar un elemento esencial del hecho imponible, no puede surgir la obligación tributaria. En conclusión, la ausencia objetiva de incremento del valor dará lugar a la no sujeción al impuesto, simplemente como consecuencia de la no realización del hecho imponible, pues la contradicción legal no puede ni debe resolverse a favor del "método de cálculo" y en detrimento de la realidad económica, pues ello supondría desconocer los principios de equidad, justicia y capacidad económica.*

*Las mismas conclusiones han de aplicarse cuando si ha existido incremento de valor, pero la cuantía de éste es probadamente inferior a la resultante de aplicación de dicho método de cálculo, al infringirse los mismos principios.*

*Las consecuencias no pueden ser otras que las siguientes:*

*1.<sup>a</sup>) Cuando se acredite y pruebe que en el caso concreto 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 (art. 104.1 LHL), y éste no podrá exigirse, por más que la aplicación de las reglas del art. 107.2 siempre produzca la existencia de teóricos incrementos.*

*2.<sup>a</sup>) De la misma forma, la base imponible está constituida por el incremento del valor de los terrenos, el cual ha de prevalecer sobre lo que resulte de la aplicación de las reglas del art. 107, que sólo entrarán en juego cuando el primero sea superior. Por tanto, seguirá siendo de aplicación toda la jurisprudencia anterior sobre la prevalencia de los valores reales, pudiendo acudir incluso a la tasación pericial contradictoria, en los casos en los que se pretenda la existencia de un incremento del valor inferior al que resulte de la aplicación del cuadro de porcentajes del art. 107. En esta hipótesis, la base imponible habrá de ser la cuantía de tal incremento probado, sin que sea admisible acudir a fórmulas híbridas o mixtas, que pretendan aplicar parte de las reglas del art. 107 al incremento probado.»*

*La referida doctrina jurisprudencial es seguida en las sentencias del TSJ La Rioja de 1 de octubre de 2015 y TSJ de Madrid en sentencia de 8 de octubre de*

2015 reiterada en la muy reciente de 26 de enero de 2016 (rec 281/2016 ). A estas últimas se refiere la sentencia 30 de junio de 2016, del Juzgado de lo Contencioso Administrativo nº2 de Oviedo (PO 301/2015) en su fundamento jurídico tercero.

Como razona el Juzgado de lo Contencioso-administrativo Nº. 3 de Zaragoza, Sentencia 144/2015 de 13 Jul. 2015, Rec. 123/2015, *“No se puede compartir la argumentación del Ayuntamiento sobre la circunstancia de que la LRHL, art. 107, RDL 2/2004, realmente prescinde de la realidad y establece una plusvalía ficticia, por referencia a criterios objetivos, independientes del valor real de los terrenos y de la existencia o no de un efectivo incremento patrimonial. 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. Si no hay incremento de valor, el gravar con independencia de ello supondría "inventar" un impuesto, pervirtiendo la regulación. El instrumento para la determinación del incremento del valor que se halla en el 107 LRHL, que es eso, un elemento adjetivo o instrumental, nunca puede sobreponerse al elemento esencial o nominativo, que es el hecho imponible, de modo que llegue a presumir el mismo. El 107 LHL establece un criterio legal de determinación de la cuantía del incremento del valor, pero parte de que el mismo se ha producido, pues de lo contrario, si no hay hecho imponible, no se puede gravar”*.

Por aplicación de la referida doctrina al caso examinado en el que, como ha quedado acreditado, no se da el presupuesto de hecho fijado por la ley para configurar el tributo (artículo 104.1 de la LHL) éste no puede exigirse y en consecuencia la liquidación del IIVTNU ha de ser anulada, procediéndose a la devolución de las cantidades indebidamente ingresadas con los intereses de demora correspondientes.

**QUINTO.-** Concluyendo por todo lo expuesto en la estimación de la pretensión actora y, en su consecuencia, del recurso contencioso- administrativo, anulando la resolución impugnada y la liquidación de la que trae causa, sin que sea necesario el estudio de las demás cuestiones planteadas

**SEXTO.-** Apreciando la singularidad de la cuestión debatida y por ende la existencia de "serias dudas de hecho o de derecho", no se aprecian motivos para realizar la imposición de las costas procesales, como establece la nueva redacción del artículo 139 de la LRJCA.

**SÉPTIMO.-** Contra la presente resolución no cabe recurso de apelación de conformidad con lo dispuesto en el artículo 81.1 a) de la LJCA, dada la cuantía de este procedimiento.

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

## FALLO

QUE DEBO **ESTIMAR Y ESTIMO** EL RECURSO CONTENCIOSO-ADMINISTRATIVO INTERPUESTO POR LA PROCURADORA DOÑA M<sup>a</sup> , EN NOMBRE Y REPRESENTACIÓN DE DOÑA , QUE FUE TRAMITADO EN ESTE JUZGADO POR EL PROCEDIMIENTO ABREVIADO CON EL N<sup>o</sup> **338/2016**, CONTRA LA RESOLUCIÓN N<sup>o</sup> 206/119 DE FECHA 6 DE OCTUBRE DE 2016 DEL CONSEJO ECONÓMICO ADMINISTRATIVO MUNICIPAL DE OVIEDO POR LA QUE SE DESESTIMÓ LA RECLAMACIÓN ECONÓMICO ADMINISTRATIVA FORMULADA CONTRA LA LIQUIDACIÓN EN CONCEPTO DE IMPUESTO SOBRE EL INCREMENTO DE VALOR DE LOS TERRENOS DE NATURALEZA URBANA ( N<sup>o</sup> ) CON UNA CUOTA DE 1.941,35 EUROS, A CONSECUENCIA DE LA TRANSMISIÓN DE LA VIVIENDA DE SU PROPIEDAD SITA EN LA , LA QUE LA QUE SE ANULA POR NO SER AJUSTADA A DERECHO, DECLARANDO EL DERECHO DE LA ACTORA A LA DEVOLUCIÓN DE LA CANTIDAD ABONADA E INTERESES LEGALES DESDE SU PAGO.

SIN EXPRESA CONDENA EN COSTAS

CONTRA ESTA SENTENCIA NO CABE RECURSO DE APELACIÓN. TRANSCURRIDOS DIEZ DÍAS DESDE SU NOTIFICACIÓN A LAS PARTES Y DE CONFORMIDAD CON EL ARTÍCULO 104 DE LA LEY JURISDICCIONAL, REMÍTASE TESTIMONIO EN FORMA DE LA MISMA, EN UNIÓN DEL EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO, A FIN DE QUE EN SU CASO LA LLEVE A PURO Y DEBIDO EFECTO, ADOpte LAS RESOLUCIONES QUE PROCEDAN Y PRACTIQUE LO QUE EXIJA EL CUMPLIMIENTO DE LAS DECLARACIONES CONTENIDAS EN EL FALLO, DE TODO LO CUAL DEBERÁ ACUSAR RECIBO A ESTE JUZGADO EN EL PLAZO DE DIEZ DÍAS.

Así por esta mi Sentencia, de la que se llevará testimonio a los autos, lo pronuncio, mando y firmo

**PUBLICACIÓN.-** Leída y publicada fue la anterior sentencia por la Iltna Magistrada, estando celebrando audiencia pública, en el día de su fecha, de lo que yo el Letrado de la Administración de Justicia, doy fe.