

# JDO. CONTENCIOSO/ADMTVO. N. 1 CIUDAD REAL

SENTENCIA: 00127/2020

UNIDAD PROCESAL DE APOYO DIRECTO

Modelo: N11600

C/ ERAS DEL CERRILLO S/N 13071 CIUDAD REAL

Teléfono: 926 279 026 Fax:

Correo electrónico:

Equipo/usuario: MOS

N.I.G: 13034 45 3 2019 0000831

Procedimiento: PA PROCEDIMIENTO ABREVIADO 0000415 /2019 /

Sobre: ADMINISTRACION LOCAL

De D/Da: Abogado:

Procurador D./D\*: LAURA MUELA GIJON Contra D./D\* AYUNTAMIENTO PUERTOLLANO

Abogado: LETRADO AYUNTAMIENTO

Procurador D. /Dª

#### **SENTENCIA**

En CIUDAD REAL, a veinte de julio de dos mil veinte.

D. ANTONIO BARBA MORA, Magistrado, Titular del Juzgado de lo Contencioso-Administrativo nº 1 de Ciudad Real, habiendo examinado el recurso seguido por los trámites del Procedimiento Abreviado, a instancia de D., contra el Ayuntamiento de Puertollano, ha dictado la presente sentencia.

### ANTECEDENTES DE HECHO

**Primero.-** La citada demandante ha interpuesto Recurso contencioso-administrativo contra el Decreto 2019/3495 de fecha 6 de Agosto de 2019, sobre el Impuesto por el incremento del valor de los terrenos de naturaleza urbana.

**Segundo.-** Se acordó seguir dicho recurso por los trámites del procedimiento abreviado, a cuyo efecto se ordenó a la Administración demandada la remisión del expediente administrativo y el emplazamiento de las



personas interesadas, y se citó a las partes para el acto de la vista, que ha tenido lugar el día 13/7/2020

Tercero.- A dicho acto comparecieron ambas partes, bajo la representación y defensa indicadas; se ratificó el primero en su escrito de demanda y se opuso la segunda a sus pretensiones; se admitieron las pruebas propuestas, según consta en la grabación efectuada de la vista oral, y ha quedado el recurso concluso para sentencia.

**Cuarto.-** En la tramitación de este procedimiento se han observado todos los trámites y prescripciones legales.

## **FUNDAMENTOS DE DERECHO**

**PRIMERO.-** Es objeto del presente recurso la resolución referenciada en el antecedente de hecho primero de esta sentencia, fundada en los siguientes hechos:

La demandante adquirió un inmueble por compraventa el 29 de enero de 2002 ante el Notario D. Daniel Baylos Hernán Pérez por 47.960'77 €. Quince años después, el inmueble se ha vendido también en escritura pública el 24 de febrero de 2017 reflejando un precio de 48.000 €.

El Ayuntamiento se ha basado para calcular el impuesto, en el valor Catastral, en el que consta un valor del inmueble en 2017 de 49.998 euros y el del terreno de 21.102 euros. A este último valor le aplica un incremento del 46'05%, fruto de multiplicar los 15 años transcurridos por una revalorización anual del 3'05 y fija la revalorización en 9.717 euros, de ahí que la liquidación del impuesto arroje 2.721 euros, objeto del presente litigio.

**SEGUNDO.-** Desde la sentencia del Tribunal Constitucional de 11 de mayo de 2017, ya se ha asimilado por casi todos los ayuntamientos que, si no hay incremento del valor de los terrenos, no hay hecho imponible. Ahora la discusión se centra en los casos en que hay incremento, pero este es pequeño. En estos casos, los ayuntamientos aplican la fórmula establecida por el artículo 107 LBHL, con lo que resulta una revalorización ficticia, conforme se ha detallado



en el párrafo anterior, lo que no está justificado en modo alguno. Tan anticonstitucional es liquidar el impuesto en el caso de decremento, como girar un incremento por encima del real. No podemos olvidar que la naturaleza de los impuestos es que el sujeto comparta con la sociedad una parte de los beneficios que ha obtenido. Pero carece de lógica que en un caso como el presente en que se ha vendido 40 euros por encima de lo que se compró, se llegue a la ficción de que han ganado más de 9.700 euros.

Para respaldar dicho criterio, pueden citarse varias sentencias; a título de ejemplo, la del TSJ de Cataluña, secc. 1ª de 3 de diciembre de 2015, que argumenta:

- "1.") 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.
- 2.4) 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 acudirse 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.»

Por tanto el art. 107 TRLHL no establece más que una presunción iuris tantum del valor cuantitativo del incremento y por tanto susceptible de prueba en contrario para ser gravado conforme al incremento real.

**TERCERO.-** Ahora bien, el verdadero problema es determinar cuál ha sido el incremento real del valor del terreno. Conforme antes se ha dicho, se trata del valor de mercado, por tanto, no lo que establezca el Catastro, ni la Hacienda autonómica, ni el que figure en las escrituras, ni siquiera el precio



realmente cobrado en la venta, ya que puede ser que, por necesidades económicas, el propietario venda por debajo del valor real.

Para ayudar en esta difícil labor, conviene traer a colación la sentencia del Tribunal Supremo de 9 de Julio de 2018: "1.- Corresponde al obligado tributario probar la inexistencia de incremento de valor del terreno onerosamente transmitido. Y este extremo, no solo se infiere con carácter general del artículo 105.1 LGT Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria, conforme al cual «quien haga valer su derecho deberá probar los hechos constitutivos del mismo», sino que también, y en el ámbito concreto que nos ocupa, ha sido puesto de relieve por el Pleno del Tribunal Constitucional en el FJ 5 b) de la STC 59/2017..."

Por tanto, en primer lugar, ha de aplicarse la fórmula de cálculo que establece el texto legal, a modo de presunción iuris tantum, que prevalecerá en ausencia de prueba en contrario.

Si no está conforme el obligado tributario, a él le incumbe probar la inexistencia de incremento (o incremento menor) del valor de los terrenos, por el medio probatorio que le sea posible y al que nos referiremos posteriormente.

Y finalmente, aportadas las pruebas que apuntan al decremento del valor, es al Ayuntamiento a quien le incumbe desvirtuar lo probado por el sujeto pasivo.

Pero señalado el íter a seguir, hay que centrarse en los elementos probatorios. Volviendo a la sentencia del TS de 9 de julio de 2018: "Para acreditar que no ha existido la plusvalía gravada por el IIVTNU podrá el sujeto pasivo (a) ofrecer cualquier principio de prueba, que al menos indiciariamente permita apreciarla, como es la diferencia entre el valor de adquisición y el de transmisión que se refleja en las correspondientes escrituras públicas, [cuyo valor probatorio sería equivalente al que atribuimos a la autoliquidación del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales...]; (b) optar por una prueba pericial que confirme tales indicios; o, en fin, (c) emplear cualquier otro medio probatorio ex artículo 106.1 LGT Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria. art. 106 (12/10/2015) que ponga de manifiesto el decremento de



valor del terreno transmitido y la consiguiente improcedencia de girar liquidación por el IIVTNU. Precisamente -nos interesa subrayarlo-, fue la diferencia entre el precio de adquisición y el de transmisión de los terrenos transmitidos la prueba tenida en cuenta por el Tribunal Constitucional en la STC 59/2017 STC, Pleno, 11-05-2017 (STC 59/2017) para asumir -sin oponer reparo alguno- que, en los supuestos de hecho examinados por el órgano judicial que planteó la cuestión de inconstitucionalidad, existía una minusvalía. 3.- Aportada -según hemos dicho, por cualquier medio- por el obligado tributario la prueba de que el terreno no ha aumentado de valor, deberá ser la Administración la que pruebe en contra de dichas pretensiones para poder aplicar los preceptos del TRLHL que el fallo de la STC 59/2017STC, Pleno, 112 05-2017 (STC 59/2017) ha dejado en vigor en caso de plusvalía. Contra el resultado de la valoración de la prueba efectuada por la Administración en el seno del procedimiento tributario correspondiente, el obligado tributario dispondrá de los medios de defensa que se le reconocen en vía administrativa y, posteriormente, en sede judicial. En la vía contencioso- administrativa la prueba de la inexistencia de plusvalía real será apreciada por los Tribunales de acuerdo con lo establecido en los artículos 60 Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la Jurisdicción Contencioso-administrativa, art. 60 (31/10/2011) y 61 LJCA Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la Jurisdicción Contencioso-administrativa. art. 61 (04/05/2010) y, en último término, y tal y como dispone el artículo 60.4 LJCALJCA art. 60.4, de conformidad con las normas del Código Civil y de la Ley de Enjuiciamiento Civil."

También debe citarse la STSJ de Extremadura, secc. única, de 13 de julio de 2017 que afirma: "...la prueba pericial es el medio ordinario de acreditación de la inexistencia de incremento de valor."

Por tanto, se desprende de estos criterios judiciales que es válido como indicio el valor reflejado en las escrituras notariales, aunque la pericial es el método probatorio ordinario y sin perjuicio de otros medios.

CUARTO.- Aplicando todo lo anterior a este litigio, las escrituras notariales muestran que la venta se ha efectuado por 48.000 euros, lo que supone un incremento de 40 euros respecto a la compra. La prueba pericial acredita precio por metro cuadrado de 773, 769 y 636 euros, según la antigüedad del



inmueble y su ubicación en poblaciones con más o menos habitantes; dichos precios medios, multiplicados por los 72 metros cuadrados que tiene la vivienda, arrojan un valor de unos 50.000 euros, muy cercanos al precio de la escritura y, sorprendentemente coincidente con el del Catastro (49.998).

Por estos cálculos se llega a la conclusión de que el inmueble se ha revalorizado en 2.000 euros. Pero esa es la revalorización del inmueble, por lo que ha de averiguarse el del terreno, que oscila entre un 15% y un 40%, en función de que el solar soporte más o menos viviendas, ya que el precio del terreno tiene mucho menor porcentaje en el valor total si se trata de un edificio de 6 plantas que si es una vivienda unifamiliar. Por ello, en este caso, hay que calcularlo en torno al 20%, lo que supone una revalorización de 400 euros, a los que hay que aplicar el tipo del 28% fijado para el Ayuntamiento de Puertollano, de lo que se deriva una cuota de 112 euros.

QUINTO.- No hay que olvidar que el artículo 107 se redactó cuando en España los precios de los terrenos y de los inmuebles subían continuamente. Pero llegó la crisis inmobiliaria y con ella una importante regresión de los precios. Consta por otros litigios sobre este mismo tema, que el Ministerio de Fomento certifica que los precios medios en Castilla la Mancha alcanzaron su punto más álgido en el 4º trimestre de 2007 (202 €) y desde entonces comenzaron un irregular descenso, situándose en 91'7 € en el 4º trimestre de 2015. De acuerdo con estos datos indiciarios en dichos 7 años se han depreciado los terrenos un promedio del 54'61%. Por ello, si los precios declarados en las escrituras notariales son acordes con los datos anteriores puede considerarse acreditado el decremento del terreno.

Pero el problema aparece cuando este periodo se mezcla con otro anterior y/o posterior, en los que sí se produjeron claros incrementos, como también es notorio. Pero en el presente caso, sumando los incrementos producidos desde 2002 a 2007, más los del periodo 2015 a 2017, se compensan con la pérdida de valor ocurrida entre 2007 a 2015, por lo que es totalmente creíble que el precio de 2017 sea muy similar al de 2002, y por el contrario, no es en absoluto creíble que se haya revalorizado —el terreno- 9.700 euros, como establece el Ayuntamiento.



**SEXTO.-** El artículo 139 de la Ley de la Jurisdicción contencioso administrativa, dispone: "1. En primera o única instancia, el órgano jurisdiccional, al dictar sentencia o al resolver por auto los recursos o incidentes que ante el mismo se promovieren, impondrá las costas a la parte que haya visto rechazadas todas sus pretensiones, salvo que aprecie y así lo razone, que el caso presentaba serias dudas de hecho o de derecho." Consecuentemente, al tratarse de una estimación parcial, no procede imponer las costas a ninguna de las partes.

Contra la presente sentencia no cabe interponer recurso de apelación, según lo dispuesto en los arts. 81.2.b) y 121.3 de la Ley de la Jurisdicción Contencioso Administrativa, por no exceder la cuantía litigiosa de 30.000 euros.

Vistos los preceptos citados y demás de general y pertinente aplicación, en nombre de S. M. el Rey, pronuncio el siguiente

## **FALLO**

Estimo parcialmente el recurso contencioso-administrativo interpuesto por Da , fijando la cuota a abonar por el Impuesto sobre revalorización de los terrenos en 112 euros. No se imponen las costas a ninguna de las partes.

Notifiquese la presente resolución a las partes y adviértaseles que contra ella no cabe interponer recurso ordinario alguno. Comuníquese la sentencia a la Administración demandada a fin de que, acusado recibo en el plazo de diez días, la lleve a puro y debido efecto, practique lo que exija el cumplimiento de las declaraciones contenidas en el fallo y en el plazo señalado comunique a este Juzgado el órgano responsable de su cumplimiento. Practicado lo anterior, archívense provisionalmente estas actuaciones.

Así por esta mi Sentencia, juzgando en única instancia, lo pronuncio, mando y firmo.



PUBLICACIÓN. La anterior sentencia ha sido leída y publicada por el Ilmo. Sr. Magistrado que la ha dictado estando celebrando audiencia pública en el día de su fecha. DOY FE.

La difusión del texto de esta resolución a partes no interesadas en el proceso en el que ha sido dictada sólo podrá llevarse a cabo previa disociación de los datos de carácter personal que los mismos contuvieran y con pleno respeto al derecho a la intimidad, a los derechos de las personas que requieran un especial deber de tutelar o a la garantía del anonimato de las víctimas o perjudicados, cuando proceda.

Los datos personales incluidos en esta resolución no podrán ser cedidos, ni comunicados con fines contrarios a las leyes.