

## Juzgado de lo Contencioso-Administrativo nº 12 de Madrid

C/ Gran Vía, 19 , Planta 3 - 28013  
45029730

**NIG:** 28.079.00.3-2019/0028646

### Procedimiento Ordinario 507/2019 G/PA3 PO3-7-9

**Demandante/s:** EL ARBUJAL, S.L.

PROCURADOR D./Dña. GUADALUPE HERNANDEZ GARCIA

**Demandado/s:** AYUNTAMIENTO DE LAS ROZAS DE MADRID

LETRADO D./Dña. MERCEDES GONZALEZ-ESTRADA ALVAREZ-MONTALVO,  
AV.: ALBERTO ALCOCER 24, 6º A, C.P.:28036 MADRID (Madrid)

### SENTENCIA Nº 68/2021

En Madrid, a cuatro de marzo de dos mil veintiuno.

Vistos por el Ilmo. Sr. D. CÉSAR GONZÁLEZ HERNÁNDEZ, Magistrado-Juez del Juzgado de lo Contencioso Administrativo número 12 de Madrid, los autos de Recurso Contencioso-Administrativo, Procedimiento Ordinario número 507/2019, en materia de tributos, habiendo sido parte recurrente EL ARBUJAL, S.L., representada por la procuradora D<sup>a</sup>. GUADALUPE HERNANDEZ GARCIA, y defendida por la letrada D<sup>a</sup>. RAQUEL SANCHEZ MENA, y parte demandada el AYUNTAMIENTO DE LAS ROZAS DE MADRID representado y defendido por la letrada D<sup>a</sup>. MERCEDES GONZALEZESTRADA ALVAREZ-MONTALVO.

### ANTECEDENTES DE HECHO

**PRIMERO.-** Por la parte demandante presentó escrito de interposición de recurso contencioso administrativo el 8 de noviembre de 2019 en Decanato de los Juzgados de lo Contencioso Administrativo repartido tuvo entrada en este Juzgado el día 13 de noviembre de 2019.

Por decreto de 13 de noviembre de 2019 admitió a trámite el recurso frente a la desestimación presunta del recurso de reposición interpuesto por la parte recurrente en fecha 26/08/2019 con nº de anotación 2019/892499 por la que se solicitaba se dictara resolución anulando las resoluciones desestimatorias silentes, y procediera a estimar las rectificatorias y solicitud de ingresos indebidos efectuadas en fecha 27/02/2017 sobre las autoliquidaciones del Impuesto sobre el Incremento del Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana de 15 de julio de 2016 que se detallan:

1.Nº REFERENCIA: 160018020023. Nº IDENTIFICACIÓN: 1004166235 Ref. Catastral: 4839414VK2844S0002WS.→12.190,74 euros

2.Nº REFERENCIA: 160018020111. Nº IDENTIFICACIÓN: 1004166235 Ref. Catastral: 4839414VK2844S0003ED. →13.060,76 euros.

3.Nº REFERENCIA: 160018020260. Nº IDENTIFICACIÓN: 1004166235 Ref. Catastral: 4839414VK2844S0004RF→30.264,07 euros.



4.Nº REFERENCIA: 160018020346. Nº IDENTIFICACIÓN: 1004166235 Ref. Catastral: 4839414VK2844S0005TG. →24.226,35 euros.

5.Nº REFERENCIA: 160018020417. Nº IDENTIFICACIÓN: 1004166235 Ref. Catastral: 4839414VK2844S0006YH. →16.893,03 euros.

6.Nº REFERENCIA: 160018020508. Nº IDENTIFICACIÓN: 1004166235 Ref. Catastral: 4839414VK2844S0007UJ. →16.893,03 euros.

7.Nº REFERENCIA: 160018020698. Nº IDENTIFICACIÓN: 1004166235 Ref. Catastral: 4839414VK2844S0008IK. →16.893,03 euros.

8.Nº REFERENCIA: 160018020789. Nº IDENTIFICACIÓN: 1004166235 Ref. Catastral: 4839414VK2844S0009OL. →16.893,03 euros, y se reclamó el expediente administrativo; recibido se confirió traslado a la recurrente para que formalizara la demanda, lo que efectuó en legal forma por medio de escrito de fecha 30 de enero de 2020 que en lo sustancial se da por reproducido y en el que terminaba suplicando se dicte sentencia por la que se anule la resolución de 10 de octubre de 2019 a la que se contraen las presentes actuaciones, por no ser conforme a Derecho y por no existir incremento del valor del terreno ni en el periodo que media entre el día 29 de marzo de 2001 y el día 7 de julio de 2016 ni en el periodo que media entre el día 6 de octubre de 2004 y 7 de julio de 2016, y así anule las siguientes autoliquidaciones impugnadas:

a. Nº REFERENCIA: 160018020023. Nº IDENTIFICACIÓN: 1004166235 Ref. Catastral: 4839414VK2844S0002WS.

b.Nº REFERENCIA: 160018020111. Nº IDENTIFICACIÓN: 1004166235 Ref. Catastral: 4839414VK2844S0003ED.

c.Nº REFERENCIA: 160018020260. Nº IDENTIFICACIÓN: 1004166235 Ref. Catastral: 4839414VK2844S0004RF.

d.Nº REFERENCIA: 160018020346. Nº IDENTIFICACIÓN: 1004166235 Ref. Catastral: 4839414VK2844S0005TG.

e.Nº REFERENCIA: 160018020417. Nº IDENTIFICACIÓN: 1004166235 Ref. Catastral: 4839414VK2844S0006YH.

f.Nº REFERENCIA: 160018020508. Nº IDENTIFICACIÓN: 1004166235 Ref. Catastral: 4839414VK2844S0007UJ.

g.Nº REFERENCIA: 160018020698. Nº IDENTIFICACIÓN: 1004166235 Ref. Catastral: 4839414VK2844S0008IK.

h.Nº REFERENCIA: 160018020789. Nº IDENTIFICACIÓN: 1004166235 Ref. Catastral: 4839414VK2844S0009OLY, en virtud de lo anterior, condene a la Administración a la devolución de la cantidad de 147.314,04 EUROS (CIENTO CUARENTA Y SIETE MIL TRESCIENTOS CATORCE EUROS CON CUATRO CÉNTIMOS), a los recurrentes, más intereses y con imposición de costas a la Administración demandada.

**SEGUNDO.-** Se confirió traslado de la demanda por término legal a la parte demandada, contestando el Ayuntamiento de Las Rozas de Madrid a la demanda mediante escrito de fecha 3 de julio de 2020, interesando se dicte sentencia dicte resolución por la que se desestime el recurso contencioso-administrativo interpuesto de contrario, con imposición de las costas a la parte recurrente.

**TERCERO.-** Mediante Decreto de 7 de julio de 2020 se tuvo por contestada la demanda; se fijó la cuantía del recurso en 147.314,04 euros y, por auto de 10 de julio de 2020, se recibió el pleito a prueba, practicándose todas las pruebas propuestas y admitidas con el resultado que



obra en autos y, a continuación, las partes evacuaron el trámite de conclusiones y, sin más trámites, se declararon los autos conclusos y vistos para sentencia por providencia de 3 marzo de 2021.

**CUARTO.-** En la tramitación de los presentes autos se han observado todas las prescripciones legales.

### FUNDAMENTOS DE DERECHO

**PRIMERO.-** Constituye el objeto del presente recurso contencioso administrativo la desestimación presunta del recurso de reposición interpuesto por la parte recurrente en fecha 26/08/2019 con nº de anotación 2019/892499 por la que se solicitaba se dictara resolución anulando las resoluciones desestimatorias silentes, y procediera a estimar las rectificatorias y solicitud de ingresos indebidos efectuadas en fecha 27/02/2017 sobre las autoliquidaciones del Impuesto sobre el Incremento del Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana de 15 de julio de 2016 que se detallan:

1.Nº REFERENCIA: 160018020023. Nº IDENTIFICACIÓN: 1004166235 Ref.

Catastral: 4839414VK2844S0002WS. →12.190,74 euros

2.Nº REFERENCIA: 160018020111. Nº IDENTIFICACIÓN: 1004166235 Ref. Catastral: 4839414VK2844S0003ED. →13.060,76 euros.

3.Nº REFERENCIA: 160018020260. Nº IDENTIFICACIÓN: 1004166235 Ref. Catastral: 4839414VK2844S0004RF →30.264,07 euros.

4.Nº REFERENCIA: 160018020346. Nº IDENTIFICACIÓN: 1004166235 Ref. Catastral: 4839414VK2844S0005TG. →24.226,35 euros.

5.Nº REFERENCIA: 160018020417. Nº IDENTIFICACIÓN: 1004166235 Ref. Catastral: 4839414VK2844S0006YH. →16.893,03 euros.

6.Nº REFERENCIA: 160018020508. Nº IDENTIFICACIÓN: 1004166235 Ref. Catastral: 4839414VK2844S0007UJ. →16.893,03 euros.

7.Nº REFERENCIA: 160018020698. Nº IDENTIFICACIÓN: 1004166235 Ref. Catastral: 4839414VK2844S0008IK. →16.893,03 euros.

8.Nº REFERENCIA: 160018020789. Nº IDENTIFICACIÓN: 1004166235 Ref. Catastral: 4839414VK2844S0009OL. →16.893,03 euros.

**SEGUNDO.-** Alega la parte actora ausencia de incremento del valor de los terrenos entre el 6 de octubre de 2004 y el 7 de julio de 2016 así como ausencia de incremento del valor de los terrenos entre el 29 de marzo de 2001 y el 7 de julio de 2016 y en consecuencia, la pérdida patrimonial sufrida, en todo caso, por la mercantil recurrente determina que no se haya producido el hecho imponible el tributo.

El Ayuntamiento de Las Rozas alega que las liquidaciones impugnadas se giraron conforme a la legalidad vigente.

**TERCERO.-** Son hechos relevantes para la resolución del presente recurso los siguientes: Mediante escritura pública de 29 de marzo de 2001 la demandante adquirió una parcela de terreno en el término de Las Rozas de Madrid (ref. T-3-2, Sector IV-2b PGOU), con una superficie de 2.033 metros cuadrados, por importe de 342.120, 13 euros (folios 115 y siguientes del expediente administrativo).



Mediante escritura pública de 6 de octubre de 2004 la recurrente declaró la obra nueva que sobre la finca consistente en edificio de cinco plantas y usos terciarios, valorándose dicha obra nueva en 601.012,10 euros, y constituyó el régimen de propiedad horizontal, valorándose dicha propiedad horizontal en 1.051.771,18 euros (folios 127 y siguientes del expediente administrativo).

De dichas valoraciones se concluye que la demandante valoró el terreno en 450.759,08 euros (diferencia entre el valor de la propiedad horizontal y el valor de la obra nueva).

Mediante escritura pública de 7 de julio de 2016 la demandante vendió, tanto la parcela de terreno, como el edificio construido sobre ella, por un importe (sin distinguir entre el precio de la parcela y el de la edificación) de 2.200.000,00 euros (folios 392 y siguientes del expediente administrativo).

El 11 de julio de 2016 se emitieron ocho autoliquidaciones del IIVTNU por importe de 147.314,04 euros (folios 384 y siguientes del expediente administrativo).

El 27 de febrero de 2017 tuvieron entrada en el Registro General del Ayuntamiento de Las Rozas de Madrid ocho solicitudes de devolución de ingresos indebidos formuladas por la recurrente en relación con las autoliquidaciones del IIVTNU (folios 24 y siguientes del expediente administrativo).

El 2 de septiembre de 2019 tuvo entrada en el Registro General del Ayuntamiento de Las Rozas de Madrid recurso de reposición contra la desestimación por silencio de las solicitudes de devolución de ingresos indebidos (folios 63 y siguientes del expediente administrativo).

Contra la desestimación por silencio del recurso de reposición anteriormente citado se interpone el presente recurso contencioso-administrativo.

El 10 de octubre de 2019 el Concejal de Hacienda y Transparencia del Ayuntamiento de Las Rozas de Madrid dictó Resolución que desestima la solicitud de devolución de ingresos indebidos y recurso de reposición presentado por la mercantil EL ARBUJAL, S.L, por ajustarse a la legislación vigente, (folios 3 y siguientes del expediente administrativo) notificada a la recurrente el 14 de noviembre de 2019.

**CUARTO.-** La parte actora acude a todos los medios de prueba que tiene a su disposición, los cuales no se circunscriben únicamente a la escrituras de adquisición y transmisión como quiere hacer entender el Ayuntamiento de las Rozas. Dichas escrituras reflejan el precio declarado por las partes en el correspondiente instrumento. En este contexto, el Tribunal Supremo respecto de la minusvalía establece que se puede “ofrecer cualquier principio de prueba que al menos indiciariamente permita apreciarla”. Asimismo, establece que se opte por una prueba pericial que conforme tales indicios así como emplear otro medio probatorio que ponga de manifiesto el decremento del valor del terreno.



La parte actora, para acreditar la minusvalía del suelo en comparación de fecha de 6 de octubre de 2004 y fecha de venta de 7 de julio de 2016, ha aportado dos informes periciales al presente recurso en los cuales de acredita la minusvalía del suelo, sin desarrollar actividad probatoria la Corporación Municipal demandada tendente a contradecir las conclusiones recogidas en los informes periciales aportados por la actora tanto en vía administrativa como en sede jurisdiccional.

Respecto de la prueba pericial del arquitecto Francisco Javier Martínez Pacheco (Folio 304 a 396 expediente administrativo), este valora todas las referencias catastrales y establece una minusvalía total de -744.032,12 euros con respecto de la fecha de venta de 7 de julio de 2016.

Lo mismo viene a hacer el Perito Don Francisco Alfonso Lorite Soto, el cual en sede judicial se ratificó en su informe pericial (documento nº1 escrito de demanda) en el sentido de valorar el valor del suelo en fecha de 6 de octubre de 2004 en 1.443.430 euros para posteriormente establecer el valor del suelo en fecha de venta (11 de julio de 2016) en 701.385,00 euros.

Por lo tanto, es más que obvia la pérdida de valor del suelo en los periodos anteriormente señalados por lo que no debió liquidarse el citado impuesto.

Para ello, la parte recurrente ha acudido a 2 informes periciales mientras que el Ayuntamiento se ha limitado a negarlo, sin ningún tipo de actividad probatoria.

A mayor abundamiento, para el caso de tomar la fecha de 29 de marzo de 2001 como fecha de primera transmisión, y pese a que el Ayuntamiento de las Rozas hasta la fecha de recurso judicial no la había considerado, la actora, nuevamente, se vale de informe pericial para acreditar la minusvalía del terreno desde dicha fecha hasta fecha de venta en 7 de julio de 2016.

La parte recurrente a través del informe pericial ratificado en sede judicial por el arquitecto Don Francisco Alfonso Lorite Soto, ha puesto de manifiesto también la minusvalía del terreno desde fecha de 29 de marzo de 2001 hasta fecha de 7 de julio de 2016. Cuantifica el valor del suelo en la primera fecha en 792.870 euros (valor por m<sup>2</sup> en 390 euros) para fijarlo en fecha de venta en 701.385 euros (valor por m<sup>2</sup> en 345 euros) produciéndose una minusvalía.

Respecto del informe pericial del Sr. Lorite y de las manifestaciones realizadas en sede judicial por este, hemos de poner de manifiesto cómo, a preguntas realizadas por el letrado de la parte actora, puso de manifiesto que ha valorado la finca objeto de litigio sin considerar la construcción y valorando únicamente el suelo en los tres periodos objeto de pericia: 29 de marzo de 2001, 6 de octubre de 2004 y 11 de julio de 2016. En la realización del informe parte de testigos en venta de estos tres años sobre los que se aplica el valor residual y se detrae el valor del suelo, para posteriormente homogeneizar los testigos valorando también los costes de construcción y gastos generales. En definitiva, ha utilizado testigos verificados de su base de datos ya que el Sr. Lorite es tasador desde el año 1997. Tasador particular y tasador para las sociedades Tecnitasa y Tinsa, teniendo testigos de esos años y, por ende, testigos propios y de la base de datos de la sociedad de tasación. Concluye que para obtener el valor de repercusión del suelo de





cada testigo ha aplicado el valor de comparación y el valor residual estático teniendo el método residual estático su origen en la Ley del Suelo y siendo el método más utilizado. Tomó testigos del entorno de Las Rozas a la hora de homogenizar los mismos, por superficie, antigüedad ya que desde su base de datos sabe las características que tiene el testigo. Respecto de los valores de construcción, el Sr. Lorite manifestó que los mismos son cambiantes como los costes de ejecución material de acuerdo al momento económico, no obstante, los gastos para construir son siempre los mismos, en torno a un 15% y 17%.

Atendiendo a las preguntas realizadas por el letrado del Ayuntamiento de las Rozas, resaltar como el Sr. Lorite manifestó que el valor de la finca en fecha de compra según escritura no es objeto de su pericia. Él valoró según su criterio y según sus testigos. Así, cuanto detrae el valor del suelo y lo pone en una tabla, el valor elegido para tasar por parte del Sr. Lorite es siempre inferior al valor unitario medio porque entiende que se trata de ofertas por lo que no puede elegir ese valor medio y tiene que ser conservador y prudente. Utiliza seis valores de comparación según lo que exige la Ley.

El perito parte de una extensa base de datos fruto de su dilatada experiencia profesional de la cual obtiene seis testigos a los cuales se aplica el método de comparación y más significativamente, el método residual estático para detraer el valor del suelo de los mismos y proceder a homogeneizarlos para conseguir el valor unitario medio homogeneizado dando lugar al valor del suelo de cada periodo. Dicho valor unitario medio homogeneizado siempre es inferior que el valor unitario medio dada la prudencia del Sr. Lorite en aras a tener cuenta otros factores como los costes de construcción y ser lo más técnico posible. Si bien es cierto que la valoración del suelo en fecha de 29 de marzo de 2001 es superior a la fijada en la escritura, dicha circunstancia no es óbice para que pueda tener un valor mayor pues el precio declarado por las partes en la escritura no tiene que responder con la realidad, y así lo ha reflejado el Sr. Lorite. Y así lo ha señalado el Tribunal Supremo en sentencia de 5 de marzo de 2019 (Recurso 2672/2017) estableciendo que “para que el obligado tributario acredite la inexistencia de plusvalía no es suficiente, como ha sucedido en este caso, aportar como indicio las escrituras de compra y venta, sino que es preciso una tasación pericial contradictoria”. Asimismo, el Tribunal Supremo, en Sentencia de 17 de julio de 2018 (Recurso 664/2017) declaró que los valores contenidos en las escrituras constituyen un principio de prueba de la inexistencia de incremento de valor, a menos que fueran simulados. Así pues, se introduce la posibilidad de que los valores consignados en las escrituras de adquisición y transmisión de un terreno no siempre sean un instrumento válido para acreditar la inexistencia de incremento de valor del terreno. Por ello, sin ahondar en los motivos por los cuales se fijó ese valor en la compra del terreno en 2001, lo que sí es cierto es que esta parte ha acudido a un informe pericial para demostrar lo contrario. Y así lo hecho el Sr. Lorite, al manifestar que según su pericia, ha habido una minusvalía del valor del suelo desde fecha de 29 de marzo de 2001 hasta fecha de 7 de julio de 2016.

Si el contribuyente aporta una prueba pericial para demostrar la inexistencia de incremento de valor del terreno, la comparación no se basará en el valor de escrituras, sino en la propia pericia del profesional. Así el perito ha puesto de manifiesto la minusvalía del valor del suelo en cualquiera de los escenarios.



Luego, tal y como el Tribunal Supremo concluyó que “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 59/2017 ha dejado en vigor en caso de plusvalía”.

**QUINTO.-** Procede imponer las costas del recurso a la Administración demandada de conformidad con el artículo 139 de la Ley Jurisdiccional.

Vistos los preceptos legales citados y demás de general y pertinente aplicación

### FALLO

Estimo el Recurso Contencioso Administrativo interpuesto por la procuradora D<sup>a</sup>. GUADALUPE HERNANDEZ GARCIA, en nombre y representación de EL ARBUJAL, S.L., frente a la resolución que se reseña en el fundamento de derecho primero de esta sentencia y declaro que la citada resolución no es ajustada y conforme a derecho, anulándola, y condeno a la Administración demandada a la devolución de la cantidad de 147.314,04 EUROS a EL ARBUJAL, S.L., más intereses y con imposición de costas a la Administración demandada.

Contra esta sentencia cabe recurso de apelación en ambos efectos, que puede interponerse en el plazo de QUINCE DIAS siguientes a la de su notificación a las partes en este Juzgado, para ante la Sala de lo Contencioso Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Madrid, advirtiéndole que deberá constituir depósito de **50 euros**. Dicho depósito habrá de realizarse mediante el ingreso de su importe en la Cuenta de Depósitos y Consignaciones de este Juzgado nº 2795-0000-93-0507-19 BANCO DE SANTANDER GRAN VIA, 29, especificando en el campo **concepto** del documento Resguardo de ingreso que se trata de un “Recurso” 22 Contencioso-Apelación (50 euros). Si el ingreso se hace mediante transferencia bancaria, el código y tipo concreto de recurso debe indicarse justamente después de especificar los 16 dígitos de la cuenta expediente (separado por un espacio), lo que deberá ser acreditado al presentarse escrito de interposición del recurso, bajo el apercibimiento e que no se admitirá a trámite ningún recurso cuyo depósito no esté constituido y que de no efectuarlo se dictará auto que pondrá fin al trámite del recurso.

Notifíquese, publíquese y regístrese.

Así por esta sentencia, en nombre de SM el Rey, la pronuncio, mando y firmo.



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 tutela 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.



Este documento es una copia auténtica del documento Sentencia estimatoria firmado electrónicamente por CÉSAR GONZÁLEZ HERNÁNDEZ