

Juzgado de lo Contencioso-Administrativo nº 09 de Madrid

C/ Gran Vía, 19 , Planta 1 - 28013

45029710

NIG: 28.079.00.3-2020/0010504

Procedimiento Abreviado 199/2020 F

Demandante/s: VENTANA Y LUZ, S.L.

PROCURADOR D./Dña. ARGIMIRO VAZQUEZ SENIN

Demandado/s: AYUNTAMIENTO DE LAS ROZAS DE MADRID

LETRADO D./Dña. MERCEDES GONZALEZ-ESTRADA ALVAREZ-MONTALVO, Pº

PINTOR ROSALES Nº 82 - BAJO IZQ., C.P.:28008 Madrid (Madrid)

SENTENCIA Nº 126/2021

En Madrid, a 28 de abril de 2021.

Vistos por mí, D. TOMÁS COBO OLVERA, Magistrado-Juez del Juzgado de lo Contencioso-Administrativo nº 9 de los de Madrid, los presentes autos de **procedimiento abreviado** registrados con el número **199/2020** en los que figura como parte **demandante VENTANA Y LUZ SL** representada por el procurador D. Argimiro Vazquez Senin y como **demandado el AYUNTAMIENTO DE LAS ROZAS DE MADRID** representado por la letrada Dña. Mercedes González-Estrada Álvarez-Montalvo, contra la resolución del Ayuntamiento de La Rozas, por el que desestimaba por silencio administrativo el recurso de reposición sobre la solicitud de devolución de ingresos indebidos derivada de la liquidación del impuesto sobre el Incremento del Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana.

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO.- La parte recurrente formalizó su demanda en la que tras exponer los hechos y fundamentos de derecho que estimó pertinentes, terminó suplicando se dicte una sentencia estimatoria del recurso interpuesto y las correspondientes declaraciones en relación con la actuación administrativa impugnada.

SEGUNDO.- Admitida a trámite, se dio traslado de la misma a la Administración demandada, fijando la audiencia del día 22 de abril de 2021 para la celebración de vista.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO.- Constituye el objeto del presente recurso la impugnación de la resolución del Ayuntamiento de La Rozas, por el que desestimaba por silencio administrativo el recurso de



reposición sobre la solicitud de devolución de ingresos indebidos derivada de la liquidación del impuesto sobre el Incremento del Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana

SEGUNDO.- La recurrente solicitó la devolución de los ingreso indebidos Entiende que cuando se produjo la transmisión de inmueble no hubo plusvalía lo que impide exigir cuota alguna del citado impuesto.

Considera la recurrente que el precio de adquisición del inmueble está constituido por el préstamo, principal 206.000 euros, más los intereses legales: 114.798'96 euros, más la tasación de costas: 25.736'28 euros. Esta partida hace un total de 346.535'24 euros. A esta cantidad hay que añadir el importe pagado a la TGSS: 53.788'64 euros. Por tanto, manifiesta que el coste de adquisición del inmueble asciende a la cantidad de 400.323.88 euros. Que el inmueble se enajena por la cantidad de 332.500 euros, por lo que resulta una diferencia negativa de 67.823'88 euros.

Manifiesta el letrado de la Administración demandada que el precio de adquisición debe ser el de 259.788' euros, que se desprende del certificado que aportó la recurrente en septiembre de 2006 para la liquidación del ITPyAJD.

Además añade que el precio que se recoge en las escrituras no es el que hay que tener en cuenta para comprobar si ha habido una minusvaloración del terreno, ya que el valor al que hay que referirse es el catastral. Y que este es superior en el momento del devengo del tributo.

Lleva la razón dicho letrado. El único valor que tiene incidencia a la hora de liquidar el impuesto de plusvalía, es el catastral. No el precio de venta que consta en las escrituras, ni el valor en venta del terreno, ni el valor urbanístico, ni ningún otro tienen incidencia en esta cuestión. Y eso es así, por la sencilla razón de que es el legislador quien lo ha determinado a la hora de regular los elementos cuantificadores del tributo discutido. Es un valor a efectos fiscales, administrativo, que no tiene por qué reflejar un valor real ni tan si quiera el valor de mercado. Como dice el art. 22 del RDLeg. 1/2004, de 5 de marzo, Texto Refundido de la Ley del Catastro: “el valor catastral es el determinado objetivamente para cada bien inmueble a partir de los datos obrantes en el Catastro Inmobiliario”. Y el art. 23.2 de la misma Ley dice: “El valor catastral de los inmuebles no podrá superar el valor de mercado, entendiendo por tal el precio más probable por el cual podrá venderse, entre partes independientes, un inmueble libre de cargas, a cuyo efectos se fijará, mediante orden del Ministerio de hacienda, un coeficiente de referencia al mercado para los bienes de una misma clase”.



Y este valor catastral solo puede ser determinado por el Estado, sin perjuicio de puntuales delegaciones en otras Administraciones públicas. Así lo determina el art. 4 de la citada Ley del Catastro Inmobiliario: “La formación y el mantenimiento del Catastro Inmobiliario, así como la difusión de la información catastral, es competencia exclusiva del Estado. Estas funciones, que comprenden, entre otras, la valoración...”. Pretender que el valor catastral del terreno determinado por la Administración, a través de un procedimiento y siguiendo unas pautas técnicas, y que pueden ser impugnados en su momento por los afectados, pueda ser modificado por cada sujeto pasivo del impuesto, será tanto como atribuir una competencia a los mismos que no le corresponde, y sustraerla al Estado, legítimo ostentador de la misma.

Además, el valor catastral que esté fijado en la fecha del devengo, no quiere decir que sea el que realmente tenga, ya que los valores catastrales se aprueban y tienen vigencia durante un tiempo más o menos largo, hasta que no se modifiquen. Por tanto, el valor catastral que dice la Administración es el fijado en un momento anterior al devengo, sin que refleje el valor actual real del terreno al tiempo de producirse la transmisión.

Pero en fin, el Tribunal Supremo en sentencia de 9-7-2018 decía:

“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; (b) optar por una prueba pericial que confirme tales indicios; o, en fin, (c) emplear cualquier otro medio probatorio ex artículo 106.1 LGT 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 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”. La STS de 17-7-2018 señala:

“Aun a título de ejemplo, hemos señalado que los valores consignados en las escrituras públicas, en tanto sean expresivos de que la transmisión se ha efectuado por un precio inferior al de adquisición, constituyen un sólido y ordinario principio de prueba que, sin poseer un valor absoluto -que no podemos establecer con carácter abstracto en sede casacional- sí que



bastarían, por lo general, como fuente de acreditación del hecho justificador de la inaplicabilidad del impuesto que, no debemos olvidar, hace sólo objeto de gravamen las plusvalías o incrementos de valor.

En otras palabras, tales datos, a menos que fueran simulados, deberían ser suficientes, desde la perspectiva de la onus probandi, para desplazar a la parte contraria, al Ayuntamiento gestor y liquidador, la carga de acreditar en contrario, de modo bastante, que los precios inicial o final son mendaces o falsos o no se corresponden con la realidad de lo sucedido”.

La STS de 3-12-2018:

“A tal efecto, resulta determinante la acreditación por los actores de que se ha producido una minusvalía patrimonial inexpressiva de capacidad económica alguna, hecho no cuestionado por la Administración demandada, y que se constata con el examen de las escrituras públicas de adquisición y enajenación del inmueble, piso ubicado en la CALLE000 NUM001 de Madrid, que fue adquirido por la recurrente, Sra. Paula, el 12 de noviembre de 2007 por un valor de 381.642,69 euros y enajenado mediante escritura pública de compraventa otorgada el día 10 de junio de 2014 en el precio de 180.000 euros. Hecho evidente -además de no contradicho por la demandada- y demostrativo de que, con ocasión de la transmisión del inmueble, la actora experimentó una clara, manifiesta y evidente minusvalía patrimonial que, dado todo lo que se ha razonado con anterioridad, en ningún caso podía dar lugar a la exacción del impuesto controvertido. Procede, en consecuencia, anular los actos administrativos impugnados”.

Y por citar una más reciente, la STS de 25-4-2019, dice:

“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 en los fundamentos de derecho 3.4 de nuestras sentencias de 23 de mayo de 2018 (RRCA núms. 1880/2017 y 4202/2017), de 5 de junio de 2018 (RRCA núms. 1881/2017 y 2867/2017) y de 13 de junio de 2018 (RCA núm. 2232/2017)]; (b) optar por una prueba pericial que confirme tales indicios; o, en fin, (c) emplear cualquier otro medio probatorio ex artículo 106.1 LGT 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 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”.

De interés es la cita de la STS de 21-11-2019, en la que resumen su criterio sobre el particular, y alude a la aplicación del valor catastral a estos efectos:

“SÉPTIMO.- Para resolver esta discrepancia, debemos señalar cómo, tras la sentencia de 9-7-2018 (RJ 2018, 3952) del Tribunal Supremo, las escrituras de adquisición y transmisión del terreno constituyen un sólido principio de prueba de la inexistencia de incremento de valor del terreno. Este Tribunal Supremo, en sentencia de 18-7-2018 (RJ 2018, 3401) (recurso 4777/2017), les atribuye la misma presunción de certeza que a las autoliquidaciones presentadas por un contribuyente. Se presumen ciertas para los contribuyentes (artículo 108.4 de la LGT). Y la Administración puede darlas por buenas, o comprobarlas (artículo 101.1 LGT).

Por otra parte, frente a la exigencia, en todo caso, de una prueba pericial completa, como única forma de acreditar que el valor del terreno no se ha incrementado. Los costes que dicha prueba conlleva han disuadido a muchos contribuyentes de su derecho a recurrir, el Tribunal Supremo ha reaccionado y en sentencia de 5-3-2019 (RJ 2019, 885) (Recurso 2672/2017) ha estimado un recurso de casación contra una resolución del Tribunal Superior de Justicia de Cataluña que había desestimado el recurso del contribuyente "con fundamento en 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" .

Es cierto, sin embargo, que los valores resultantes de las escrituras no son válidos en todos los casos, dado que, como hemos declarado en sentencia de 17-7-2018 (RJ 2018, 6173) (5664/2017) los valores contenidos en las escrituras constituyen un principio de prueba de la inexistencia de incremento de valor a menos que fueran simulados. Introduce por tanto el Supremo, 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.



Hemos de tener en cuenta, igualmente, el contenido de la sentencia del Tribunal Constitucional nº 107/2019 (RTC 2019, 107), la cual, al resolver un recurso de amparo, estudia la alegación de un contribuyente que consideró vulnerado el artículo 24.1 de la Constitución, por no haberse valorado las pruebas conforme a las reglas de la sana crítica. Y ello porque aportó las escrituras de compra y venta del terreno, de las que se deducía una clara pérdida en la transmisión, y éstas no fueron tenidas en cuenta por el Juzgado a la hora de dictar sentencia.

El Tribunal Constitucional estima el recurso, declarando vulnerado el derecho a la tutela judicial efectiva del contribuyente, por no haberse valorado las pruebas (escrituras de adquisición y transmisión del terreno) conforme a las reglas de la sana crítica y declara la nulidad de la sentencia dictada, al tiempo que ordena la retroacción de actuaciones hasta el momento inmediatamente anterior al de dictarse la sentencia. Y ello para que el Juzgado de lo Contencioso dicte otra resolución en la que reconozca el contenido del derecho fundamental vulnerado. Es decir, para que valore, y tenga en cuenta, las escrituras de adquisición y transmisión del terreno, antes de dictar sentencia.

OCTAVO.- Siendo esta la teoría general, en el caso enjuiciado el obligado tributario presentó la escritura pública, donde se reflejaba una disminución de valor del terreno, mientras que la Administración presentó la evolución positiva de las referencias al valor catastral del suelo.

Pues bien, el Tribunal no estima que esa prueba aportada sea eficaz para desvirtuar el decremento de valor, y no solo por cuanto no se justifica la correspondencia de dichos valores catastrales con el valor de mercado del suelo en las fechas de compra y venta -dichos valores se apartan claramente de los precios declarados de compra y venta, siendo en no pocas ocasiones la discrepancia entre valor catastral y de mercado manifiesta-, sino porque parece sorprendente que pueda sostenerse que entre 2006 y 2014, con la crisis inmobiliaria padecida entre dichas anualidades, y sin que se aporte ninguna circunstancias justificativa de ello, el valor del suelo haya subido la cantidad que se alega”.

Ahora bien, el precio de adquisición del inmueble, que es el otro asunto debatido, no puede estar constituido por factores y partidas ajenas al valor real del bien. Y es lo cierto que la transmisión del inmueble a la hoy recurrente se inscribió en el Registro de la Propiedad, precisamente en base de una certificación expedida por la TGSS de 26 de septiembre de 2006, en la que aparecen sólo los conceptos de remate y de principal de la hipoteca, resultado el valor



ya indicado de 259.788'64 euros. Cantidad que es a la que hay que estar a la hora de valorar la adquisición de bien.

En consecuencia, si el inmueble se adquiriera por la cantidad de 249.788'64 euros y se enajena en la cantidad de 332.500 euros, significa que ha éxito una plusvalía que genera la procedencia de la exacción del tributo.

TERCERO.- Por tanto, procede desestimar el recurso, con imposición de las costas a la parte actora por imperativo del art. 139 LJCA.

Vistos los preceptos citados y demás de general y pertinente aplicación

FALLO

Desestimo el recurso contencioso-administrativo interpuesto por la mercantil Ventana y Luz S.L., frente a la resolución impugnada por ser conforme a derecho. Con imposición de costas a la recurrente.

Notifíquese la presente resolución a las partes haciéndoles saber que frente a la misma no cabe recurso ordinario.

Así lo acuerda, manda y firma el el/la Ilmo/a Sr/a. D./Dña. TOMÁS COBO OLVERA Magistrado/a-Juez/a del Juzgado de lo Contencioso-Administrativo número 9 de los de Madrid.

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 desestimatoria firmado electrónicamente por TOMÁS COBO OLVERA