

## Juzgado de lo Contencioso-Administrativo nº 01 de Madrid

C/ Gran Vía, 19 , Planta 4 - 28013  
45029710

NIG: 28.079.00.3-2019/0007139

### Procedimiento Ordinario 145/2019

**Demandante/s:** ROS Y FALCÓN S.A.

PROCURADORA Dña. MARÍA ISABEL CAMPILLO GARCÍA

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

LETRADA Dña. MERCEDES GONZÁLEZ-ESTRADA ÁLVAREZ-MONTALVO, AV.:  
ALBERTO ALCOCER 24, 6º A, C.P.:28036 MADRID (Madrid)

### SENTENCIA Nº 150/2021

En Madrid, a 22 de junio de 2021.

Visto por mí, MARÍA JESÚS CALVO HERNÁN, Magistrada- Juez del Juzgado de lo Contencioso- Administrativo número 1 de Madrid, el presente recurso contenciosoadministrativo, registrado con el número 145/2019 y seguido por el Procedimiento Ordinario, promovido por ROS Y FALCÓN, S.A., representada por la procuradora doña M<sup>a</sup> Isabel Campillo García y defendida por el letrado don Manuel Esclapez Escudero, contra la desestimación por silencio administrativo del recurso de reposición presentado el 8 de febrero de 2019 contra la desestimación también por silencio administrativo de la solicitud de rectificación y devolución de ingresos indebidos relativa a la autoliquidación del Impuesto sobre el Incremento de Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana (IIVTNU) derivada de la transmisión de las fincas registrales 56.587 a 56.710 que componen el inmueble sito en la parcela segregada con el número 2-A, sita en la zona denominada Tejar Viejo de la Unidad de ejecución el Pinar II, U.E. VI-3 (c/ Valle del Roncal, nº 12) de Las Rozas de Madrid, por importe de 120.077,40 euros.

Ha sido parte recurrida el AYUNTAMIENTO DE LAS ROZAS DE MADRID, representado y defendido por la letrada doña Mercedes González de Estrada Álvarez-Montalvo.

### ANTECEDENTES DE HECHO



**PRIMERO.-** La procuradora doña M<sup>a</sup> Isabel Campillo García en nombre y representación de ROS Y FALCÓN, S.A., mediante escrito presentado el 20 de marzo de 2019, interpuso recurso contencioso- administrativo contra la resolución identificada en el encabezamiento de esta sentencia.

**SEGUNDO.-** Por diligencia de ordenación de 8 de julio de 2019 se requirió a la recurrente a fin de que aportara las autoliquidaciones del IIVTNU cuya anulación solicita, trámite que fue verificado mediante escrito con sello de entrada en este Juzgado de 16 de julio de 2019, al que se acompañaron copia de 124 autoliquidaciones del impuesto ascendiendo el importe total de la mismas a 120.077,40 euros.

**TERCERO.-** Por decreto de 22 de julio de 2019 se admitió a trámite el recurso, se tuvo por personada a la citada procuradora en nombre y representación de la recurrente y se requirió a la Administración recurrida la remisión del expediente administrativo.

**CUARTO.-** Por diligencia de ordenación de 17 de diciembre de 2019 se tuvo por personada a la letrada doña Mercedes González de Estrada Álvarez- Montalvo en representación del AYUNTAMIENTO DE LAS ROZAS DE MADRID y se reiteró el requerimiento de remisión del expediente administrativo.

**QUINTO.-** Por diligencia de ordenación de 30 de junio de 2020 se requirió de nuevo a la Administración demandada la remisión del expediente administrativo bajo los apercibimientos contenidos en el artículo 48.7 de la LJCA.

**SEXTO.-** Recibido el expediente administrativo por diligencia de ordenación de 17 de septiembre de 2020 se entregó a la parte recurrente y se le confirió trámite para la formulación del correspondiente escrito de demanda.

**SÉPTIMO.-** La parte recurrente formalizó la demanda mediante escrito presentado el 21 de octubre de 2020.

Alega la recurrente con carácter previo que la Administración demandada no ha incorporado al expediente administrativo la prueba pericial que aportó como documento anexo



nº 9 junto con el escrito inicial de solicitud de rectificación y devolución de ingresos indebidos, que manifiesta aportar de nuevo a fin de no dilatar el procedimiento.

Sostiene que las autoliquidaciones del IIVTNU son contrarias a derecho por someter a gravamen una situación inexpresiva de capacidad económica puesto que la transmisión de los inmuebles ha puesto de manifiesto la existencia de un auténtico decremento de valor del terreno (parcela 2-A) sobre el que se ubican, lo que manifiesta acreditar de conformidad con lo establecido por la doctrina jurisprudencial del Tribunal Supremo con el informe pericial elaborado por el arquitecto D. Laín Fernández Fernández el 8 de junio de 2018 que acompaña como documento nº 4 del escrito de demanda.

Concluye que ha desarrollado una actividad probatoria mayor que la exigida por la doctrina del TS, acreditando de manera válida y suficiente que el terreno sobre el que se ubican los inmuebles transmitidos y sometidos a tributación no han experimentado ningún incremento de valor al momento de la transmisión, sin que la Administración haya efectuado prueba alguna en contrario.

Y termina suplicando:

*«dicte sentencia por la que se declaren nulas las autoliquidaciones del Impuesto sobre el Incremento del Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana recurrida, reconociendo el ingreso indebido por importe de 120.077,40 euros a los que se adicionarán los correspondientes intereses de demora».*

**OCTAVO.-** Por diligencia de ordenación de 30 de diciembre de 2020 se dio traslado de la demanda a la Administración demandada a fin de que la contestara en el plazo de veinte días.

**NOVENO.-** El AYUNTAMIENTO DE LAS ROZAS contestó a la demanda mediante escrito presentado el 15 de febrero de 2020.



Alega que las liquidaciones impugnadas se practicaron conforme a la legalidad y que la parte recurrente no ha acreditado suficientemente la inexistencia de una plusvalía real de la vivienda y anejos que nos ocupan.

En primer lugar porque las escrituras no diferencian entre el valor del terreno y el valor de la edificación de los inmuebles transmitidos viniendo referidas al valor conjunto de suelo y vuelo; ni entre el valor de vivienda, trasteros y plazas de garaje; y en definitiva no reflejan el valor real de los inmuebles transmitidos, sino que el valor se fija libremente por las partes conforme a multitud de criterios e intereses, entre otros, fiscales. Concluye que resulta imposible conocer cuál era el valor real del suelo en el momento de su adquisición y en el de su venta resultando imposible, asimismo, concluir de manera fehaciente que no existió plusvalía.

Y en segundo lugar porque la prueba pericial aportada de contrario adolece de numerosos defectos que impiden que pueda ser tomada en cuenta en relación con la valoración del terreno en el momento de su compra y en el de su venta; así no justifica en modo alguno la imposibilidad de encontrar parcelas similares a la examinada para poder utilizar el método de valoración por comparación en vez del método residual. Y en cuanto a la utilización del método residual señala que el precio de venta que se indica no coincide con el escriturado; no se justifica la relación entre superficie escriturada y real a la hora de valorar el suelo a la compra y a la venta; no se atribuye incremento de valor alguno al suelo por el cambio de clasificación; resulta sumamente discutible que, para valorar la diferencia entre el valor de adquisición y el de venta, se sume al precio de adquisición en el año 2000 el precio de la adquisición de un aprovechamiento urbanístico en 2003 (pág. 19 del informe) y ello para justificar que en 2018 se habría producido, a la venta, una supuesta minusvalía que no existiría de ninguna forma de no computarse ese valor de aprovechamiento; no se justifica ni se acredita documentalmente cómo se obtiene el precio de la construcción de los inmuebles de la parcela inmueble que nos ocupa en el momento de su venta, etc. Concluye por todo ello que la pericial aportada carece de credibilidad resultando del todo forzados, los argumentos utilizados para razonar que un terreno de Las Rozas adquirido en el año 2000 y vendido en 2018 con recalificación y urbanización, haya podido sufrir una minusvaloración del 22%.



Por todo ello termina suplicando: «[...] dicte en su día, previos los trámites legales oportunos, resolución por la que se desestime el recurso contencioso-administrativo interpuesto de contrario con imposición de las costas al recurrente».

**DÉCIMO.-** Por decreto de 16 de marzo de 2021 se tuvo por contestada la demanda y se fijó la cuantía del presente procedimiento en 120.077,40 euros.

**UNDÉCIMO.-** Por auto de 18 de marzo de 2021 se acordó recibir a prueba el recurso; se admitieron los medios de prueba propuestos por las partes y se abrió el trámite de conclusiones solicitado por las partes.

**DUODÉCIMO.-** Presentados por las partes, el 9 de abril y el 4 de mayo de 2021, sus respectivos escritos de conclusiones por diligencia de ordenación de 12 de mayo de 2021 se declararon conclusas las actuaciones, entregándose a SS<sup>a</sup> para dictar la resolución que proceda en la fecha que consta en la diligencia extendida en las actuaciones.

**DECIMOTERCERO.-** En la sustanciación del presente procedimiento se han observado los preceptos y prescripciones legales salvo determinados plazos procesales, por acumulación de asuntos ante este Juzgado.

## FUNDAMENTOS DE DERECHO

### **PRIMERO.-** Objeto del recurso.

En el presente recurso contencioso-administrativo se impugna la desestimación por silencio administrativo del recurso de reposición presentado por la recurrente el 8 de febrero de 2019 contra la desestimación también por silencio administrativo de la solicitud de rectificación y devolución de ingresos indebidos relativa a la autoliquidación del Impuesto sobre el Incremento de Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana (IIVTNU) derivada de la transmisión de las fincas registrales 56.587 a 56.710 que componen el inmueble sito en la parcela segregada con el número 2-A, sita en la zona denominada Tejar Viejo de la Unidad de ejecución el Pinar II, U.E. VI-3 (c/ Valle del Roncal, nº 12) de Las Rozas de Madrid, por importe de 120.077,40 euros.



Conviene aclarar que dicha solicitud de rectificación y devolución de ingresos indebidos viene referida en realidad a 124 autoliquidaciones del IIVTNU derivadas de la transmisión de otros tantos inmuebles (76 plazas de garaje y 48 oficinas) que componen la totalidad del edificio construido sobre parte de la parcela DOS- A, sita en la calle Valle del Roncal, nº 12 de Las Rozas de Madrid, que fueron aportadas por la recurrente junto con su escrito de 16 de julio de 2019 referido en el antecedente segundo de esta sentencia y que obran también a los folios 320 a 444 del expediente administrativo.

**SEGUNDO.-** *Delimitación de la cuestión controvertida en el recurso.*

Planteado el debate en los términos que resultan de los antecedentes y anterior fundamento de esta sentencia la cuestión controvertida en el actual recurso viene referida a la necesidad de determinar si la parte recurrente ha probado de forma suficiente la inexistencia de incremento de valor del terreno transmitido que alega con fundamento en las escrituras públicas y el informe pericial aportados.

**TERCERO.-** *Criterios interpretativos del Tribunal Supremo sobre los artículos 107.1; 107.2 a) y 110.4, todos ellos del TRLHL, a la luz de la STC 59/2017.*

La STS, Sala de lo Contencioso- Administrativo, Sección 2ª, de 9 de julio de 2018 (recurso de casación 6226/2017) [Roj: STS 2499/2018 - ECLI: ES:TS:2018:2499] fija en su fundamento de derecho séptimo, la siguiente interpretación sobre los artículos 107.1; 107.2 a) y 110.4, todos ellos del TRLHL, concernidos en el presente litigio, a la luz de la STC 59/2017:

*« 1º) Los artículos 107.1 y 107.2 a) del TRLHL, a tenor de la interpretación que hemos hecho del fallo y del fundamento jurídico 5 de la STC 59/2017, adolecen solo de una inconstitucionalidad y nulidad parcial. En este sentido, son constitucionales y resultan, pues, plenamente aplicables, en todos aquellos supuestos en los que el obligado tributario no ha logrado acreditar, por cualquiera de los medios que hemos expresado en el fundamento de derecho Quinto, que la transmisión de la propiedad de los terrenos por cualquier título (o la constitución o transmisión de cualquier derecho real de goce, limitativo del dominio, sobre los referidos terrenos), no ha puesto de manifiesto un incremento de su valor o, lo que es igual,*



*una capacidad económica susceptible de ser gravada con fundamento en el artículo 31.1 CE*

*2º) El artículo 110.4 del TRLHL, sin embargo, es inconstitucional y nulo en todo caso (inconstitucionalidad total) porque, como señala la STC 59/2017, «no permite acreditar un resultado diferente al resultante de la aplicación de las reglas de valoración que contiene», o, dicho de otro modo, porque «imp[ide] a los sujetos pasivos que puedan acreditar la existencia de una situación inexpressiva de capacidad económica ( SSTC 26/2017, FJ 7, y 37/2017, FJ 5)». Esa nulidad total de dicho precepto, precisamente, es la que posibilita que los obligados tributarios puedan probar, desde la STC 59/2017, la inexistencia de un aumento del valor del terreno ante la Administración municipal o, en su caso, ante el órgano judicial, y, en caso contrario, es la que habilita la plena aplicación de los artículos 107.1 y 107.2 a) del TRLHL.»*

En el fundamento de derecho quinto al que se remite el fundamento transcrito se afirma sobre los medios de prueba:

*«[...] De la interpretación del alcance de la declaración de inconstitucionalidad contenida en la STC 59/2017 que acabamos de efectuar (parcial en lo que se refiere a los artículos 107.1 y 107. 2 a) del TRLHL y total en relación con el artículo 110.4 del TRLHL) resultan, en esencia, tres corolarios:*

*(1) primero, anulada y expulsada definitivamente del ordenamiento jurídico la prohibición que tenían los sujetos pasivos de probar la inexistencia de incrementos de valor en la transmisión onerosa de terrenos de naturaleza urbana ex artículo 110.4 del TRLHL, puede el obligado tributario demostrar que el terreno no ha experimentado un aumento de valor y, por ende, que no se ha producido el nacimiento de la obligación tributaria principal correspondiente al IIVTNU;*

*(2) segundo, demostrada la inexistencia de plusvalía, no procederá la liquidación del impuesto (o, en su caso, corresponderá la anulación de la liquidación practicada o la rectificación de la autoliquidación y el reconocimiento del derecho a la devolución); y*





(3) *tercero, en caso contrario, habrá de girarse la correspondiente liquidación cuantificándose la base imponible del impuesto de conformidad con lo previsto en los artículos 107.1 y 107. 2 a) del TRLHL (que, según hemos dicho, han quedado en vigor para los casos de existencia de incremento de valor). En relación con este último supuesto, esta Sala es consciente de que pudieran darse casos en los que la plusvalía realmente obtenida por el obligado tributario fuera tan escasa que la aplicación de los artículos 107.1 y 107.2 a) del TRLHL pudiera suscitar dudas desde la perspectiva del artículo 31.1 CE . La cuestión, sin embargo, no se nos ha planteado aún y tampoco ha sido resuelta por el Tribunal Constitucional en la STC 59/2017.*

*Esto sentado, debemos resolver a continuación las cuestiones de (a) a quién corresponde la carga de la prueba de la inexistencia de plusvalía, (b) qué medios probatorios resultan idóneos para llevarla a efecto y (c) si este último extremo cuenta en la actualidad, y hasta tanto se produzca la intervención legislativa que reclama la STC 59/2017 en su FJ 5 c), con la debida cobertura legal, tal y como reclaman los principios de seguridad jurídica ( artículo 9.3 CE ) y reserva de ley tributaria ( artículos 31.3 y 133.1 CE ). Pues bien, en relación con los dos primeros interrogantes queremos dejar claro que:*

*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 , 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, y admitido, incluso, por la Sección Primera de esta Sala en el Auto de admisión de 30 de octubre de 2017 (RCA 2672/2017 ). En el FJ 5 b) de la STC 59/2017 concluye, concretamente, el máximo intérprete de la Constitución, que «debe declararse inconstitucional y nulo el artículo 110.4 LHL, al impedir a los sujetos pasivos que puedan acreditar la existencia de una situación inexpresiva de capacidad económica ( SSTC 26/2017, FJ 7 , y 37/2017 , FJ 5).»», precisión esta última de la que se infiere inequívocamente que es al sujeto pasivo a quien, en un primer momento, le corresponde probar la inexistencia de plusvalía. Y esta premisa ha sido admitida también en la cuestión casacional que, con posterioridad al pronunciamiento del Tribunal Constitucional, fijó la Sección Primera de esta Sala en el Auto de admisión de 30 de octubre de 2017 , citado, en el que, presuponiendo que pesaba "sobre el legalmente*





*considerado como sujeto pasivo la carga de acreditar la inexistencia de un aumento real del valor del terreno en la fecha de devengo del IIVTNU", consideró que tenía interés casacional objetivo la determinación de los medios concretos de prueba que debían emplearse para acreditar la concurrencia de esta última circunstancia.*

*2.- 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 impropiedad 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.*

*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 59/2017 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 y 61 LJCA y, en último término, y tal y como dispone el artículo 60.4 LJCA, de conformidad con las normas del Código Civil y de la Ley de Enjuiciamiento Civil.*



*La resolución judicial recurrida en casación ha interpretado, pues, de manera correcta el ordenamiento jurídico al considerar que la STC 59/2017 permite no acceder a la rectificación de las autoliquidaciones del IIVTNU y, por tanto, a la devolución de los ingresos efectuados por dicho concepto, en aquellos casos en los que no se acredita por el obligado tributario la inexistencia de incremento de valor de los terrenos de naturaleza urbana, supuestos en los que los artículos 107.1 y 107.2 a) del TRLHL resultan plenamente constitucionales y, por consiguiente, los ingresos realizados por el contribuyente, debidos.[...]»*

La STS, Sala de lo Contencioso- Administrativo, Sección 2ª, de 17 de julio de 2018 (recurso de casación 5664/2017) [Roj: STS 2973/2018 - ECLI: ES:TS:2018:2973] en relación con la actividad probatoria exigible al sujeto pasivo para acreditar la minusvalía matiza lo siguiente (FD Cuarto):

*«[...] 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».*

**CUARTO.-** *Hechos relevantes para la resolución del recurso.*

De la prueba practicada en el presente procedimiento resultan los siguientes hechos relevantes para la resolución del recurso:



1) La recurrente en escritura pública de 14 de marzo de 2000 adquirió un derecho de opción de compra sobre las fincas números 2004 y 5886 del Registro de la Propiedad de Las Rozas de Madrid, por un precio de 300.506,04 euros, de los que 259.056,93 euros corresponden al precio de la opción y el resto al IVA correspondiente (folios 75 y siguientes EA).

2) La recurrente, ejercitando la opción de compra previamente concedida, adquirió mediante escritura pública de compraventa otorgada el 9 de junio de 2000 las fincas números 2004 y 5886 del Registro de la Propiedad de Las Rozas de Madrid, por un precio total de 3.005.060,52 euros; de los cuales 2.761.440,27 euros correspondían a la primera de dichas fincas, y 243.620,26 euros a la segunda (folios 112 a 167 EA).

Consta que las citadas fincas constituyen la Unidad de Ejecución Pinar-II, UE VI-3 del Plan General de Ordenación Urbana del Ayuntamiento de Las Rozas de Madrid (folio 124).

3) La Comisión de Gobierno del Ayuntamiento de Las Rozas de Madrid en sesión celebrada el 20 de noviembre de 2001 acordó aprobar el Proyecto de Compensación, de Propietario Unico de la U.E. VI-3 "Pinar II" del P.G.O.U. de Las Rozas de Madrid.

En el citado Proyecto de Compensación (folios 205 y siguientes EA) figura la aportación de las dos fincas registrales antes citadas, que dio lugar a la finca registral núm. 2869; así como la relación de las seis parcelas resultantes de éste (P1; P2; P3; P4; P5 y P6), adjudicándose a la recurrente en compensación urbanística las parcelas P1, P2 y P3, y la valoración del exceso de aprovechamiento de la Unidad de Ejecución en 1.432.269,51 euros referido a la totalidad de las parcelas resultantes.

4) Por escritura pública de 9 de mayo de 2003 la recurrente adquirió el exceso de aprovechamiento por un precio de 1.432.269,51 euros (folios 182 y ss. EA).

5) Una vez aprobado el proyecto de urbanización, la recurrente procedió a la ejecución de las obras de urbanización de las fincas sitas en la zona de Tejar Viejo en la Unidad de Ejecución VI-3 Pinar II, calle Valle del Roncal, cuyo importe ascendió a un total de



630.173,96 euros según factura de 30 de octubre de 2003 acompañada como documento nº 2 de la demanda.

6) Por escritura pública de 19 de octubre de 2004 (folios 266 y siguientes del expediente) la recurrente segregó la parcela P2, dando lugar a las parcelas señaladas con los números DOS-A y DOS-B con número de finca 52.873 del Registro de la Propiedad de Las Rozas de Madrid. Consta un valor de segregación de 1.400.085,79 euros.

7) Sobre parte de la parcela DOS-A construyó un edificio multiusos, terciario destinado a oficinas, formado por 124 fincas (76 plazas de garaje y 48 oficinas), que se desarrollan en tres niveles sobre rasante y un nivel sótano destinado a aparcamiento y servicios (referido al folio 460 del expediente) y dividida horizontalmente mediante escritura autorizada en Torrelodones ante el Notario Don Benito Martín Ortega, con fecha cinco de abril de dos mil seis, número 3.293 de su protocolo (referida al folio 594 del expediente, no aportada a las actuaciones).

8) El 26 de abril de 2018 mediante escritura pública de compraventa (folios 445 y siguientes del expediente administrativo) la recurrente vendió las parcelas P1 y DOS-A, junto con la edificación existente sobre la misma, por un precio conjunto de 5.975.000,00 euros.

Al folio 604 del expediente administrativo la escritura refiere que el precio de cada inmueble transmitido son los que se han hecho constar el en expuesto I de la escritura. Por su parte, el expositivo I de la escritura (folio 593 del expediente) refiere en lo que afecta a la finca DOS-A objeto del presente procedimiento:

*«VALORES.- Los que constan en la relación que me entregan mediante documento anexo en papel común y que incorporo a la matriz, formando parte de ella», sin que dicho anexo conste aportado al presente procedimiento.*

9) La recurrente comunicó oportunamente al Ayuntamiento de Las Rozas de Madrid la transmisión de la finca DOS-A, quien procedió a girar las 124 liquidaciones del IIVTNU anteriormente referidas, por importe total de 120.077,40 euros, que fueron abonadas el 5 de mayo de 2018.



**QUINTO.-** *Carencia de aptitud de la prueba aportada por la parte recurrente para acreditar la inexistencia de incremento de valor del terreno transmitido que alega.*  
*Desestimación del recurso.*

La parte recurrente considera que a través del informe pericial efectuado por el arquitecto D. Laín Fernández Fernández el 8 de junio de 2018 (documento nº 4 de la demanda) ha acreditado de manera válida y suficiente, en los términos exigidos por la jurisprudencia del Tribunal Supremo anteriormente reproducida, que el terreno sobre el que se ubican los inmuebles transmitidos y sometidos a tributación no ha experimentado ningún incremento de valor al momento de la transmisión, hecho que niega la Administración en los términos y por las razones expuestas en el antecedente noveno de esta sentencia.

Hemos expuesto en el anterior fundamento con cierto detalle los hechos relevantes para la resolución del litigio pues de los mismos se desprende la concurrencia en el presente caso de unas particulares circunstancias, constituidas por la profunda transformación física y urbanística de la finca concernida en el presente procedimiento, desde el momento de su adquisición al de su transmisión, que se apartan del supuesto general contemplado por las sentencias del Tribunal Supremo anteriormente citadas, en las que se parte de la base de comparar los precios de compra y de venta de un inmueble cuya realidad física y jurídica permanece inalterada, tras sendos contratos de compraventa, en los que los precios confesados son los pactados por las partes de sendos contratos onerosos; lo que aquí no sucede pues no existe identidad alguna entre las fincas números 2004 y 5886 del Registro de la Propiedad de Las Rozas de Madrid adquiridas por la parte recurrente en el año 2000 y la parcela DOS-A y el edificio de oficinas y garajes construido sobre la misma transmitidos el 26 de abril de 2018, cuyo precio individualizado de transmisión no consta además acreditado en estos autos, según hemos expresado con anterioridad, lo que impide otorgar en este caso eficacia probatoria alguna a las escrituras públicas de adquisición y transmisión del inmueble a los efectos de probar el decremento de valor alegado.

Por su parte la prueba pericial en la que sustenta la recurrente la inexistencia de incremento de valor del terreno, si bien refiere en su introducción la casuística particular del



caso que acabamos de mencionar, ni la traslada adecuadamente al cuerpo del informe, ni resulta suficientemente expresiva sobre este particular a los efectos de los cálculos que efectúa.

En este sentido afirma que para determinar el valor de adquisición -que cuantifica en 1.812.475,73 euros y 1.600.101,21 euros según si incluye o no los costes de las obras de urbanización- tiene en cuenta el valor que consta en la escritura pública de adquisición que viene referido a las dos fincas registrales adquiridas por la recurrente en el año 2000, y los valores de urbanización del suelo y de adquisición de los aprovechamientos excedentarios adscritos por el planeamiento, que según resulta de la prueba practicada en el presente procedimiento se produjeron en momentos posteriores al de la adquisición (en concreto, en el año 2003) y que según la jurisprudencia contenida en la STS, Sala Tercera, Sección 2ª, núm. 313/2019, de 12 de marzo de 2019, recurso de casación 3107/2017, FD Séptimo y Octavo, invocada en el propio escrito de demanda no constituyen el precio de adquisición de los terrenos.

Además de lo anterior, dicho valor de adquisición viene referido en todo momento no a las fincas registrales inicialmente adquiridas, sino a las parcelas resultantes (solares en la terminología empleada en el informe que analizamos) del Proyecto de Compensación y segregación de una de ellas, en virtud de la distribución de suelo y aprovechamiento que efectúa, parámetros todos ellos referidos a momentos posteriores al de la adquisición del terreno y, por consiguiente, al momento inicial que determina el inicio del periodo de generación del incremento de valor gravado por el IIVTNU, sin explicar de manera expresa la relación o correspondencia existente entre unas y otras, máxime cuando la superficie total de 23.908 metros cuadrados que refiere no resulta coincidente con la superficie total adquirida según escritura pública de 9 de julio de 2000.

En cuanto al valor de venta refiere considerar los precios que constan en la escritura pública de enajenación pero parte de un valor de 1.409.690,00 euros, que no se corresponde con el precio conjunto de 5.975.000,00 euros, único que resulta de la misma, remitiéndose a un anejo que no consta aportado al presente procedimiento; y que aun en el hipotético caso de que reconociera efectivamente la cantidad de 1.409.690,00 euros como valor del suelo, no tiene por qué obedecer al efecto de las leyes del mercado, sino que puede hacerlo al libre criterio de las partes contratantes en base a muy diversos motivos, de tal forma que no ofrece



suficiente fiabilidad o presunción de coincidencia con el valor real o de mercado del inmueble, máxime cuando parece prescindir por completo del edificio de oficinas y plazas de garaje existente sobre parte de la parcela DOS-A y transmitido en su totalidad junto con aquella. En este sentido, el artículo 1.218 del Código Civil establece *a sensu contrario* que los documentos públicos no hacen prueba de las declaraciones efectuadas por las partes contratantes.

Finalmente el informe tras reconocer que según la normativa de aplicación la valoración del solar o terreno debe efectuarse por el método de comparación, manifiesta efectuar la valoración por el método del valor residual, sin justificar tal modo de proceder salvo por la lacónica expresión de no haber «*encontrado las muestras necesarias para realizar la valoración por este método*» (de comparación).

Todo lo expuesto impide otorgar a la prueba pericial aportada por la parte recurrente la eficacia probatoria pretendida sobre el decremento de valor del suelo alegado en este recurso, al encontrarnos ante valores que carecen de la necesaria acreditación y/u homogeneidad para poder ser comparados pues responden a parámetros, realidades y circunstancias distintas, no existiendo en este caso término válido de comparación del que presumir una disminución de valor del suelo, lo que conduce a la desestimación del recurso.

#### **SEXTO.- Costas.**

Pese a desestimar el recurso no se realiza pronunciamiento en costas, al tratarse de una cuestión jurídicamente compleja, como demuestra el dictado por el Tribunal Supremo de múltiples sentencias fijando doctrina legal al respecto.

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

### **FALLO**

DESESTIMAR el recurso interpuesto por ROS Y FALCÓN, S.A. contra la desestimación por silencio administrativo del recurso de reposición presentado el 8 de febrero de 2019 contra la desestimación también por silencio administrativo de la solicitud de rectificación y devolución de ingresos indebidos relativa a la autoliquidación del Impuesto





sobre el Incremento de Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana (IIVTNU) derivada de la transmisión de las fincas registrales 56.587 a 56.710 que componen el inmueble sito en la parcela segregada con el número 2-A, sita en la zona denominada Tejar Viejo de la Unidad de ejecución el Pinar II, U.E. VI-3 (c/ Valle del Roncal, nº 12) de Las Rozas de Madrid, por importe de 120.077,40 euros, y en consecuencia:

- 1) Declarar conformes a Derecho y confirmar las resoluciones impugnadas;
- 2) No se realiza pronunciamiento en costas.

Notifíquese a las partes haciéndoles saber que contra esta sentencia cabe recurso de apelación que se interpondrá ante este Juzgado dentro de los quince días siguientes al de su notificación, advirtiéndoles 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 2784-0000-93-0145-19 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 de 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.

Así por esta mía sentencia, de la que se extenderá testimonio para su unión a los autos de que dimana, uniéndose el original al libro de su razón, lo 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.



La autenticidad de este documento se puede comprobar en [www.madrid.org/cove](http://www.madrid.org/cove) mediante el siguiente código seguro de verificación: **08903628438422875524**



Este documento es una copia auténtica del documento Sentencia desestimatoria firmado electrónicamente por MARIA JESUS CALVO HERNAN