

**BASE DE DATOS DE [NORMACEF](#)**

Referencia: NFJ061527

**TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA DE MADRID**

Sentencia 819/2015, de 8 de octubre de 2015

Sala de lo Contencioso-Administrativo

Rec. n.º 841/2014

**SUMARIO:**

**IIVTNU. Hecho imponible. Incremento del valor del terreno.** 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 [Vid. SSTSJ de Madrid de 24 de abril de 2015, recurso n.º 283/2014 (NFJ060451), TSJ de Cataluña, de 21 de marzo de 2012, recurso n.º 432/2010 (NFJ060280) y de 22 de marzo de 2012, recurso n.º 511/2011(NFJ047962), y sentencias del Juzgado de lo Contencioso Administrativo de Zaragoza, de 13 de julio de 2015, recurso n.º 123/2015 (NFJ059803) y Juzgado de lo Contencioso Administrativo de Valladolid de 31 de julio de 2015, recurso n.º 17/2015, (NFJ059856)]. La actividad probatoria ha llevado como consecuencia que se haya acreditado debidamente que el valor de la finca no ha experimentado ningún incremento, antes al contrario, se ha producido una disminución de su valor y el Ayuntamiento apelante dio por buenas las valoraciones efectuadas por la actora y referidas tanto al momento de la adquisición de la finca como al de la posterior enajenación. En aquellos casos, como ocurre en el presente, en que se ha acreditado la inexistencia de incremento (más bien, la existencia de disminución), no se habrá producido el hecho imponible y, en consecuencia, resultara innecesaria la polémica de si el sistema legal acoge una presunción *iuris tantum* o *iuris et de iure*. En este caso, no ha tenido lugar el hecho imponible por lo que la apelada no tenía obligación de tributar por el mencionado impuesto.

**PRECEPTOS:**

RDLeg 2/2004 (TR LHL), arts. 104 y 107.

**PONENTE:***Don Ramón Verón Olarte.*

Magistrados:

Don ANGELES HUET DE SANDE  
Don JOAQUIN HERRERO MUÑOZ-COBO  
Don JOSE LUIS QUESADA VAREA  
Don RAMON VERON OLARTE  
Don SANDRA MARIA GONZALEZ DE LARA MINGO

**Tribunal Superior de Justicia de Madrid**

Sala de lo Contencioso-Administrativo

Sección Novena C/ General Castaños, 1, Planta 1 - 28004

33010280

NIG: 28.079.00.3-2013/0018575

Recurso de Apelación 841/2014

Recurrente : AYUNTAMIENTO DE SAN FERNANDO DE HENARES

PROCURADOR D./Dña. MARTA URIARTE MUERZA

Recurrido : REDEVCO RETAIL ESPAÑA S.L.

PROCURADOR D./Dña. MARIA DEL CARMEN ORTIZ CORNAGO

SENTENCIA No 819

TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA DE MADRID

SALA DE LO CONTENCIOSO-ADMINISTRATIVO

SECCIÓN NOVENA

Ilmos. Sres.

Presidente:

D. Ramón Verón Olarte

Magistrados:

Da. Ángeles Huet de Sande

D. José Luis Quesada Varea

D<sup>a</sup>. Sandra María González De Lara Mingo

D. Joaquín Herrero Muñoz Cobo

En la Villa de Madrid a ocho de octubre de dos mil quince.

Visto por la Sección Novena de la Sala de lo Contencioso Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Madrid el presente recurso de apelación n.º 841/14, interpuesto por el Procurador de los Tribunales doña Marta Uriarte Muerza, en nombre y representación del ayuntamiento de San Fernando de Henares, contra la sentencia n.º 164/14, dictada en el procedimiento ordinario n.º 367/2013, por el Juzgado de lo Contencioso Administrativo n.º 22 de Madrid, de fecha 21 abril 2014 ; habiendo sido parte apelada la mercantil REDEVCO RETAIL ESPAÑA S.L., representada por la procuradora doña María del Carmen Ortiz Cornago.

### **ANTECEDENTES DE HECHO**

#### **Primero.**

La sentencia apelada contiene el siguiente fallo: « DESESTIMO el recurso contencioso-administrativo interpuesto por el Procurador D. Pedro Antonio González Sánchez en nombre y representación de doña Ana Batres de Galdo contra la Resolución dictada por la Concejala Delegada de Economía del Ilmo. Ayuntamiento de Pinto de fecha 21-2-103 por la que se desestimaba el recurso de reposición interpuesto por la actora contra las liquidaciones del Impuesto sobre el IVTNU con número de referencia 1250001443, 1250001388, 1250001355, 125001356, 1250001357, 125001389, 1250001390, 1250001391, 1250001328, 1250001329, 1250001330, 1250001395, 1250001396, al considerar ajustada a derecho la resolución administrativa impugnada.

Se imponen las costas de este recurso a la parte demandante. »

#### **Segundo.**

Contra esta sentencia interpuso recurso de apelación la representación procesal de doña Ana Batres de Galdo, presentando la Administración apelada, Ayuntamiento de Pinto, escrito de oposición al mismo y, admitido el recurso por el Juzgado "a quo", fueron remitidas las actuaciones a este Tribunal Superior de Justicia, turnándose a esta Sección.

#### **Tercero.**

Formado rollo de apelación y personadas las partes en debida forma ante la Sala, quedaron los autos pendientes para votación y fallo.

**Cuarto.**

En este estado se señala para votación y fallo el día 8 octubre 2015, teniendo lugar así.

**Quinto.**

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

Siendo Ponente el Magistrado Ilmo. Sr. don Ramón Verón Olarte.

**FUNDAMENTOS DE DERECHO****Primero.**

La sentencia apelada anula una liquidación por el Impuesto sobre IVTNU girada a la apelante la sociedad limitada demandada, por el Ayuntamiento de San Fernando de Henares como consecuencia de las plusvalías que se produjeron a raíz de la adquisición de un inmueble por parte de la codemandada en mayo de 2009, por un precio de 35.820.400 € y la posterior enajenación por el adquirente, de la misma finca, por un precio de 19.500 €.

**Segundo.**

Entiende la apelante que la sentencia recurrida no ha dado adecuada respuesta a las alegaciones que formuló la demandante y ella misma en su contestación a la demanda, en las que ahora insiste en esta segunda instancia. Así, comienza el recurso de apelación afirmando que no existe prueba plena alguna que destruya la presunción iuris tantum de los valores catastrales que sirvieron de base para la confección de la liquidación practicada.

En segundo lugar, sostiene el Ayuntamiento, como ya hiciera en la primera instancia, SA de atender al incremento de valor pero no al incremento real sino al determinado objetivamente sin atender a las circunstancias concretas de cada finca pues él legislador ha optado en el artículo 107 del Texto Refundido, por atender al valor de la finca en el momento de la enajenación independientemente de cuál fue el de adquisición, y sobre dicho importe, aplicar un porcentaje variable en atención a los años que se ha sido propietario.

Para terminar, señala el escrito del recurso de apelación que el hecho de que en la actualidad exista un cambio de ciclo económico que ha originado la posible inexistencia de incremento de valor, no puede impedir la aplicación del método impuesto por la Ley.

Considera, así, que el Ayuntamiento apelante tenía facultades y obligación de aplicar automáticamente el impuesto del IVTNU sin que se viera precisado acreditar la realidad de este incremento del valor de los terrenos puesto de manifiesto como consecuencia de su transmisión, efectuando una aplicación automática de la ley y olvidándose del hecho imponible legalmente descrito (arts. 104 y 107 LHL), referido, exclusivamente, al aumento del valor de los terrenos puesto de manifiesto como consecuencia de una transmisión, al entender, que siempre que se produce una transmisión se produce tal aumento porque así lo exige la ley al establecer un mecanismo automático de cálculo del mismo que se basa en esta premisa. Entiende que no correspondía al Ayuntamiento acreditar que se había producido, efectivamente, un aumento del valor de los terrenos con su transmisión. En resumen, insiste en que el Ayuntamiento se ha limitado a practicar las liquidaciones conforme preceptúa la normativa que regula la materia que presupone el aumento de valor de los terrenos en su transmisión y destacando, además, que la demandante no ha aportado prueba alguna de la disminución de valor que alega.

**Tercero.**

No desconoce este Tribunal la existencia de la doctrina contenida en la STSJ de Cataluña, Secc. 1ª, de 18 de julio de 2013 (rec. 515/11) -que, a su vez, se remite a otra anterior de 22 de marzo de 2012 (rec. 511/11)-, que, a continuación, exponemos:

" ... 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 quedado 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 impropriamente 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 este 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.

Estas conclusiones vienen a aceptarse en la citada contestación a la demanda, en la cual, como ha quedado ya apuntado, se sostiene que el sistema liquidatorio legal no excluye que el sujeto pasivo pruebe que, en el caso concreto, lleva a resultados apartados de la realidad. Por otra parte, en relación con el referido antecedente inmediato de la fórmula contenida en el art. 107, la STS de 22 de octubre de 1994 fue tajante al sostener que tenía carácter subsidiario, en defensas y garantía del contribuyente. Y, por fin, no desvirtúa las anteriores conclusiones el hecho de que el sistema legal sea obligatorio, en todo caso, para los Ayuntamientos que no pueden acudir a datos reales cuando éstos arrojen un resultado superior, pues la Constitución no garantiza a los entes públicos ningún derecho a gravar siempre la capacidad económica real y efectiva, mientras que si impide que se graven capacidades económicas ficticias de los ciudadanos. ... "

#### **Cuarto.**

Esta Sala, asimismo, ha tratado esta cuestión en diversas sentencias como en la del 16 diciembre 2014, PO 295/14, en la cual, sin embargo, se desestima el recurso interpuesto por el particular al no haber acreditado la inexistencia de incremento de valor experimentado por el inmueble en cuestión.

Pero es el caso, en el asunto que ahora se resuelve, que la actora presentó diversa documentación en orden a acreditar el valor de la finca y, por tanto, el incremento experimentado, aportando, asimismo, prueba pericial que fue ratificada por los peritos a presencia judicial y con citación de la parte contraria que compareció al acto y pidió aclaraciones al dictamen. Tal actividad probatoria ha llevado como consecuencia que se haya acreditado debidamente que el valor de la finca no ha experimentado ningún incremento, antes al contrario, se ha producido una disminución de su valor. Al respecto, es de poner de manifiesto que el Ayuntamiento apelante dio por buenas las valoraciones efectuadas por la actora y referidas tanto al momento de la adquisición de la finca como al de la posterior enajenación.

Exigencias del principio de legalidad llevan a esta Sala a entender que no es contrario a derecho el sistema de valoración del incremento operado en el artículo 107 del Texto Refundido de las Haciendas Locales ya que esta Ley, al tomar en consideración exclusivamente el valor catastral de la finca enajenada en el momento del devengo del impuesto, ha optado por una posibilidad entre las varias que se les presentaban, como el de atender a la diferencia de valor entre la adquisición y posterior transmisión, como el de los valores de mercado en un determinado momento. Es decir, el legislador tenía un abanico de posibilidades a la hora de definir tanto el hecho imponible como la base imponible habiendo optado con plena validez por una de tales posibilidades.

Sin embargo, es lo cierto que en el artículo 104 del Texto Refundido se dispone que:

1. El Impuesto sobre el Incremento de Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana es un tributo directo que grava el incremento de valor que experimenten dichos terrenos y se ponga de manifiesto a consecuencia de la transmisión de la propiedad de los terrenos por cualquier título o de la constitución o transmisión de cualquier derecho real de goce, limitativo del dominio, sobre los referidos terrenos.

Es decir, mediante este tributo no se grava el valor de los terrenos sino el incremento de valor que puedan tener. Por tanto, si ese incremento de valor resulta inexistente, no se producirá el hecho sujeto al Impuesto.

De igual modo, al tratar la base imponible, la misma norma dispone que:

1. 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 20 años .

Vuelve, por tanto, existir la Ley en la imperiosa necesidad de que se produzca el incremento del valor del terreno sin el cual no podrá calcularse la base imponible del impuesto.

Partiendo de lo anterior, en aquellos casos, como ocurre en el presente, en que se ha acreditado la inexistencia de incremento (más bien, la existencia de disminución), no se habrá producido el hecho imponible y, en consecuencia, resultara innecesaria la polémica de si el sistema legal acoge una presunción iuris tantum o iuris et de iure. En este caso, no ha tenido lugar el hecho imponible por lo que la apelada no tenía obligación de tributar por el mencionado impuesto.

#### **Quinto.**

De conformidad con el art. 139.2 de la Ley de la Jurisdicción Contencioso Administrativa de 1998, se imponen al apelante las costas procesales causadas en esta segunda instancia, por haberse desestimado totalmente el recurso por él interpuesto y no apreciarse la concurrencia de especiales circunstancias que justifiquen su no imposición. Las costas se cuantifican en un máximo de 1.200 euros.

### **FALLAMOS**

Que DESESTIMANDO el presente recurso de apelación n.º 841/14, interpuesto por el Procurador de los Tribunales doña Marta Uriarte Muerza, en nombre y representación del ayuntamiento de San Fernando de Henares, contra la sentencia n.º 164/14, dictada en el procedimiento ordinario n.º 367/2013, por el Juzgado de lo Contencioso Administrativo n.º 22 de Madrid, de fecha 21 abril 2014, DEBEMOS CONFIRMAR Y CONFIRMAMOS dicha sentencia, con CONDENA a la parte apelante en las COSTAS causadas en esta segunda instancia que se cifran en la cantidad máxima de mil doscientos euros.

Líbrense dos testimonios de la presente sentencia, uno para remitir al Juzgado en unión del recurso y el otro para incorporarlo al rollo de apelación.

Una vez hecho lo anterior, devuélvase al órgano a quo el recurso contencioso administrativo con el expediente que, en su día, fue elevado a la Sala y archívese el rollo de apelación.

La presente sentencia es firme no cabiendo contra la misma recurso alguno.

Así, por esta nuestra sentencia, juzgando, lo pronunciamos mandamos y firmamos.

PUBLICACIÓN- Leída y publicada ha sido la anterior sentencia por el Ilmo. Sr. Magistrado Ponente D. Ramón Verón Olarte, estando la Sala celebrando audiencia pública en el mismo día de su fecha, de lo que, como Letrado de la Administración de Justicia, certifico.

El contenido de la presente resolución respeta fielmente el suministrado de forma oficial por el Centro de Documentación Judicial (CENDOJ). La Editorial CEF, respetando lo anterior, introduce sus propios marcadores, traza vínculos a otros documentos y hace agregaciones análogas percibiéndose con claridad que estos elementos no forman parte de la información original remitida por el CENDOJ.