

**BASE DE DATOS DE Norma DEF.-**

Referencia: NFJ068189

**TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA DE EXTREMADURA**

Sentencia 141/2017, de 13 de julio de 2017

Sala de lo Contencioso-Administrativo

Rec. n.º 128/2017

**SUMARIO:**

**IIVTNU. Hecho imponible. Incremento del valor del terreno. Inexistencia.** En supuestos como el presente en que se discute que el valor catastral sea el correcto, dado que se aportan datos de lo contrario, y nos hallamos en un periodo de tiempo en el que se incluyen años a partir del 2007, en que se produjo la crisis que nadie desconoce, la prueba pericial es el medio ordinario de acreditación de la inexistencia de incremento de valor. Así las cosas tal y como ha hecho el juzgador, ante la ausencia de prueba de la demandada, (solo dos informes técnicos que no concretan valores) que desacredite la de la actora, que aporta informe pericial, entendemos que tanto el hecho de que la venta fuere otorgada por un administrador concursal procedimiento en el que el concursado quedará sometido a la situación de suspensión en el ejercicio de sus facultades patrimoniales de administración y disposición y sustituido por la administración concursal y que en el administrador concurre un elemento de objetividad y de control judicial, y que coincide con el perito de la actora que considera inexistente el aumento de valor, ha de darse a tales datos probatorios preeminencia y considerar por tanto tal y como hace el juzgador, que el valor real del terreno fue el consignado en la escritura y que no ha existido tal incremento y no existe hecho imponible.

**PRECEPTOS:**

RDLeg. 2/2004 (TRLHL), arts. 104 a 110.

**PONENTE:***Doña Elena Concepción Méndez Canseco.***T.S.J.EXTREMADURA SALA CON/AD**

CACERES

SENTENCIA: 00141/2017

Rollo de Apelación: 128/17 P. Abreviado 162/2016

Juzgado de lo Contencioso-Administrativo Núm. Uno de

Cáceres.-

La Sala de lo Contencioso Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Extremadura, integrada por los Ilmos. Sres. Magistrados del margen, en nombre de S. M. el Rey, han dictado la siguiente:

**SENTENCIA**

PRESIDENTE :

DON DANIEL RUIZ BALLESTEROS

MAGISTRADOS :

DOÑA ELENA MENDEZ CANSECO  
DON MERCENARIO VILLALBA LAVA  
DON CASIANO ROJAS POZO

En Cáceres a trece de julio de dos mil diecisiete.-

Visto el recurso de apelación número 128 de 2017, interpuesto por el letrado del Ayuntamiento de Cáceres, en representación del recurrente AYUNTAMIENTO DE CACERES , y como parte apelada CERES HOUSE S.L. , representada por la procuradora Sra. Antonia Muñoz García, contra Sentencia 37/2017 dictado en Procedimiento Abreviado 60/2017, tramitado en Juzgado de lo Contencioso-Administrativo núm. 1 de Cáceres , a instancias de AYUNTAMIENTO DE CACERES , sobre: resolución de fecha 1 de agosto de 2016, que desestima recurso de reposición sobre plusvalía municipal.

#### **ANTECEDENTES DE HECHO**

##### **Primero.**

Por el Juzgado de lo Contencioso administrativo nº 1 de Cáceres, se remitió a esta Sala recurso de procedimiento ordinario, seguido a instancias de Ceres House S.L., procedimiento que concluyó por sentencia 60/2017 de fecha 27 de abril de 2017 del Juzgado Contencioso Administrativo nº 1 de Cáceres .

##### **Segundo.**

Notificada la anterior resolución a las partes intervinientes se interpuso recurso de Apelación por AYUNTAMIENTO DE CACERES, dando traslado a la representación de la parte contraria; aduciendo los motivos y fundamentos que tuvo por conveniente.

##### **Tercero.**

Elevadas las actuaciones a la Sala se formó el presente rollo de apelación con fecha 27 de junio de 2017, admitiéndose a trámite el presente recurso, quedando concluso para sentencia.

##### **Cuarto.**

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

Siendo Ponente para este trámite el Ilmo. Sr. Magistrado DOÑA ELENA MENDEZ CANSECO, que expresa el parecer de la Sala.

#### **FUNDAMENTOS DE DERECHO**

##### **Primero.**

La representación procesal del Ayuntamiento de Cáceres recurre en apelación la Sentencia dictada por el Juzgado de lo Contencioso-Administrativo número 1 de los de Cáceres, con fecha 27 de abril de 2017 , estimatoria el recurso tramitado como procedimiento ordinario nº 162/2016, interpuesto contra la resolución del Ayuntamiento de Cáceres de fecha 1 de agosto de 2016, que desestima el recurso de reposición interpuesto frente a diferentes

liquidaciones del Impuesto sobre incremento del valor de los terrenos. La apelante critica la sentencia alegando que hace una incorrecta valoración de la prueba.

### Segundo.

Tratándose de resolver un conflicto sobre la conocida como plusvalía municipal, haremos un breve exposición de la normativa y conceptos. El Impuesto sobre el Incremento del Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana (IIVTNU) viene regulado en los artículos 104 a 110 del texto refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales aprobado por Real Decreto Legislativo 2/2004, de 5 de marzo (EDL 2004/2992) (LHL).

El hecho imponible viene definido en el artículo 104.1, según el cual "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 (EDL 1978/3879) o transmisión de cualquier derecho real de goce, limitativo del dominio, sobre los referidos terrenos."

El artículo 107 de la LHL estipula que la base imponible del impuesto está constituida por el incremento de valor puesto de manifiesto en la fecha de devengo y experimentado durante un período máximo de 20 años". Al efecto de determinar la base imponible, se ha de tomar en consideración el valor del terreno en el momento del devengo (que por lo que respecta a las transmisiones de terrenos, es el que tengan determinado en el momento de la transmisión a los efectos del Impuesto sobre Bienes Inmuebles (valor catastral) y los porcentajes que corresponda en función del que preceptúa el apartado 4 del mismo artículo.

La controversia jurídica, en esencia, se focalizó en la instancia en torno a la procedencia de exigir el pago de un impuesto cuando no se ha puesto de manifiesto capacidad económica alguna por cuanto en la transmisión del terreno no se ha obtenido ningún beneficio, al considerar que el valor catastral supera el valor de mercado.

El Tribunal Constitucional tal y como relata la Sentencia recurrida ha zanjado posibles interpretaciones, estimando que no cabe desconocer el principio de capacidad económica, y se declara la inconstitucionalidad de varios preceptos, en cuanto que no han previsto excluir del tributo a situaciones inexpresivas de tal capacidad económica. En sentencia de 11 de mayo del 2017, en cuanto a normativa estatal, ha declarado que la normativa analizada grava una renta ficticia en la medida en que al imponer a los sujetos pasivos del impuesto la obligación de soportar la misma carga tributaria que corresponde a situaciones de incrementos derivados del paso del tiempo, está sometiendo a tributación situaciones de hecho inexpresivas de capacidad económica, lo que contradice frontalmente el artículo 31,1 de la Constitución Española. Es decir que lo que resuelve es que la normativa reguladora de la base imponible del impuesto de plusvalía municipal establece una regla de valoración legal que no puede ser corregida cuando se produce una minusvalía, lo que resulta contrario al principio constitucional de capacidad económica.

Las consecuencias serán:

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 éste 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.»

Así pues, cuando se acredite que el valor catastral es superior al valor de mercado, deberá prevalecer el valor real del terreno para calcular la base imponible y la práctica de la prueba pericial contradictoria será un mecanismo de prueba adecuado para fijarlo.

La STC termina diciendo: "Por último, debe señalarse que la forma de determinar la existencia o no de un incremento susceptible de ser sometido a tributación es algo que sólo corresponde al legislador, en su libertad de configuración normativa, a partir de la publicación de esta Sentencia, llevando a cabo las modificaciones o adaptaciones pertinentes en el régimen legal del impuesto que permitan arbitrar el modo de no someter a tributación las situaciones de inexistencia de incremento de valor de los terrenos de naturaleza urbana."

Por tanto está ordenando al legislador que modifique la norma para admitir el no devengo del impuesto cuando no haya incremento y que determine cuando no lo hay.

La apelante que no desconoce tal doctrina, sostiene en su recurso que ha habido una incorrecta valoración de la prueba en cuanto , partiendo de fecha de adquisición la operada en el año 2002, algo en que en definitiva ambas partes coinciden, el valor de venta en el año 2016, no se ha fijado correctamente por cuanto dicho valor no puede ser el de la escritura pública, sino el valor objetivo en la zona, para lo cual habrá que considerar el valor catastral, incrementado en su caso con los coeficientes oportunos por similitud con el impuesto sobre bienes inmuebles. Critica la valoración del perito de la actora, que consideró que el precio de venta fue inferior al de compra, pero no elabora ni practica prueba pericial ni informe que contenga un concreto valor, estando en todo caso al valor objetivo.

Merece destacar que en el caso que nos ocupa, la escritura de venta se otorgó por el administrador concursal en nombre y representación de la hoy recurrente.

Lo cierto es que en supuestos como el presente en que se discute que el valor catastral sea el correcto, dado que se aportan datos de lo contrario, y nos hallamos en un periodo de tiempo en el que se incluyen años a partir del 2007, en que se produjo la crisis que nadie desconoce, la prueba pericial es el medio ordinario de acreditación de la inexistencia de incremento de valor. Así las cosas tal y como ha hecho el juzgador, ante la ausencia de prueba de la demandada, (sólo dos informes técnicos que no concretan valores) que desacredite la de la actora, que aporta informe pericial, entendemos que tanto el hecho de que la venta fuere otorgada por un administrador concursal procedimiento en el que el concursado quedará sometido a la situación de suspensión en el ejercicio de sus facultades patrimoniales de administración y disposición y sustituido por la administración concursal y que en el administrador concurre un elemento de objetividad y de control judicial, y que coincide con el perito de la actora que considera inexistente el aumento de valor, ha de darse a tales datos probatorios preeminencia y considerar por tanto tal y como hace el juzgador, que el valor real del terreno fue el consignado en la escritura y que no ha existido tal incremento y no existe hecho imponible.

No cabe admitir las críticas que hace la apelante respecto de la pericial de la actora en cuanto que la conclusión no es que los valores sean "nulos" como parece argumentarse, sino que la conclusión es que no son superiores a los reflejados en la escritura.

Por lo expuesto procede la desestimación del presente recurso.

### **Tercero.**

En virtud de lo dispuesto en el artículo 139.2 de la Ley 29/1998, de 13 de julio , reguladora de la Jurisdicción Contencioso- Administrativa, se imponen las costas procesales a la apelante.

VISTOS los artículos citados y demás preceptos de pertinente y general aplicación, EN NO MBRE DE S.M. EL REY, por la potestad que nos confiere la CONSTITUCIÓN ESPAÑOLA,

### **FALLAMOS**

Desestimamos el recurso de apelación, interpuesto por el Letrado del Ayuntamiento de Cáceres, en su nombre, y en su virtud, confirmamos la sentencia dictada.

Se condena a la apelante al pago de las costas causadas en la apelación.

Contra la presente sentencia cabe recurso de casación ante la Sala Tercera del Tribunal Supremo. El recurso de casación se preparará ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del TSJ de Extremadura en el plazo de treinta días contados desde el día siguiente al de la notificación de la sentencia.

El escrito de preparación deberá reunir los requisitos previstos en los artículos 88 y 89 LJCA y en el Acuerdo de 19 de mayo de 2016, del Consejo General del Poder Judicial, por el que se publica el Acuerdo de 20 de abril de 2016, de la Sala de Gobierno del Tribunal Supremo, sobre la extensión máxima y otras condiciones extrínsecas de los escritos procesales referidos al Recurso de Casación ante la Sala Tercera del Tribunal Supremo (BOE 6-7-2016).

Y para que esta sentencia se lleve a puro y debido efecto, una vez adquirida firmeza, remítase testimonio de la misma, junto con el expediente administrativo, al órgano que dictó la resolución impugnada, que deberá acusar recibo dentro del término de diez días conforme previene la Ley, y déjese constancia de lo acordado en el procedimiento.

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

**PUBLICACION:** En la misma fecha fue publicada la anterior resolución por el Ilmo. Sr./a. Magistrado que la dictó. Doy fe.

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.