

## BASE DE DATOS DE Norma DEF.-

Referencia: NFJ079833

### TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA DE MADRID

Sentencia 419/2020, de 30 de junio de 2020

Sala de lo Contencioso-Administrativo

Rec. n.º 2354/2019

#### SUMARIO:

**IIVTNU. Hecho imponible. Incremento del valor del terreno.** *Transmisión al término de contrato de arrendamiento financiero o leasing.* En el presente caso, al tratarse de un contrato de *leasing* inmobiliario, técnicamente, el banco apelado ha vendido al mismo precio que compró, circunstancia que no pone en duda el Ayuntamiento apelante. Según el informe de los servicios técnicos municipales, en el año 2005, la parcela tenía solamente una edificabilidad de 3.500 metros cuadrados a construir, y no los 4.998'57 m<sup>2</sup> que cuenta el informe aportado por la mercantil. Los técnicos del Ayuntamiento calculan que en el año 2005 el precio de mercado de esta parcela sería de 3.283.000 € y en el año 2017 de 3.304.133'74 €, arrojando un incremento de valor por importe de 21.133'74 euros. Es cierto que el banco ha vendido al mismo precio que compró, pero ello no es indicio de inexistencia de incremento de valor del terreno, sino consecuencia de tratarse de una venta por *leasing*. Y, acudiendo a los informes periciales, puede concluirse, que sí ha existido un incremento de valor.

#### PRECEPTOS:

RDLeg. 2/2004 (TR LHL), arts. 107 y 110.

#### PONENTE:

*Doña Matilde Aparicio Fernandez.*

Magistrados:

Don JOSE LUIS QUESADA VAREA  
Don MATILDE APARICIO FERNANDEZ  
Don JOAQUIN HERRERO MUÑOZ-COBO  
Don NATALIA DE LA IGLESIA VICENTE

#### Tribunal Superior de Justicia de Madrid

Sala de lo Contencioso-Administrativo

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

33010310

NIG: 28.079.00.3-2019/0000905

Recurso de Apelación 2354/2019

Recurrente: AYUNTAMIENTO DE TORRELODONES

PROCURADOR D./Dña. BEATRIZ SANCHEZ-VERA GOMEZ-TRELLES

Recurrido: BANCO SABADELL, S.A.

PROCURADOR D./Dña. BLANCA MARIA GRANDE PESQUERO

SENTENCIA No 419

TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA DE MADRID

SALA DE LO CONTENCIOSO-ADMINISTRATIVO

**SECCIÓN NOVENA**

Ilmos. Sres.

Presidente:

D. José Luis Quesada Varea

Magistrados:

D<sup>a</sup>. Matilde Aparicio Fernández

D. Joaquín Herrero Muñoz-Cobo

D<sup>a</sup> Natalia de la Iglesia Vicente

En la Villa de Madrid a treinta de junio de dos mil veinte.

Visto por la Sección Novena de la Sala de lo Contencioso-administrativo de este Tribunal Superior de Justicia el presente recurso de apelación nº 2354/2019, interpuesto por la procuradora de los Tribunales D<sup>a</sup> Beatriz Sánchez-Vera Gómez Trelles, en nombre y representación del Illmo. Ayuntamiento de Torrelodones, contra la sentencia de fecha 9.10.2019, dictada en el procedimiento ordinario 36/2019 del Juzgado de lo Contencioso-Administrativo número 34 de Madrid sobre IIVTNU por transmisión al término de contrato de arrendamiento financiero o leasing; habiendo sido parte apelada el BANCO SABADELL SA, representado por la procuradora D<sup>a</sup> Blanca M Grande Pesquero; y con base en los siguientes:

**ANTECEDENTES DE HECHO****Primero.**

En el mencionado procedimiento ordinario se dictó sentencia por la que se estimaba el recurso contencioso administrativo, dejando sin efecto la liquidación del IIVTNU impugnada con todas sus consecuencias legales y entre ellas, la devolución de la cantidad ingresada con los intereses de demora correspondientes. Sin imposición de costas.

**Segundo.**

Contra dicha resolución, la representación procesal del Ayuntamiento recurrente interpuso recurso de apelación en el que solicitaba la revocación de la sentencia recurrida y el dictado de otra que desestimase el recurso contencioso administrativo interpuesto, declarando conforme a derecho la liquidación impugnada con imposición de costas al banco apelado si se opusiese.

**Tercero.**

La parte apelada solicitó la confirmación de la sentencia del Juzgado.

**Cuarto.**

Se señaló para la votación y fallo del presente recurso el 11.6.2020, en que ha tenido lugar.

**Quinto.**

En la tramitación de esta segunda instancia se han observado las prescripciones legales. Es ponente la magistrada Sra. Matilde Aparicio Fernández, que expresa el parecer de la Sala.

**FUNDAMENTOS JURÍDICOS****Primero.**

Se impugnaba la desestimación presunta de la solicitud deducida por el banco demandante el día 9.10.2017 de rectificar su autoliquidación de 22.8.2017 con devolución de ingreso indebido, por importe de 162.492'36 euros. Tratándose de autoliquidación por el IIVTNU devengado al haber vendido el banco a su prestataria SUPERMERCADOS HIBER SA, en fecha del año 2017, cierto solar edificable, por el precio residual pactado en su contrato de arrendamiento financiero. Previamente, el banco había comprado este solar en fecha de 2005, para cederlo a SUPERMERCADOS HIBER a cambio de una renta mensual que incluía la devolución del precio pagado y determinados intereses financieros; por cierto plazo. Concluido este plazo en el año 2017 y abonadas estas rentas mensuales, es cuando en cumplimiento del contrato, el banco vendió el solar a su prestataria por el valor residual, siendo esta transmisión, la que ha dado lugar a devengarse este impuesto.

En la sentencia apelada, después de reseñar la jurisprudencia aplicable, se valora en primer lugar, que el valor del solar que consideró el banco al cederlo en arrendamiento financiero en 2005 y el que ha considerado al venderlo por el precio residual, han sido el mismo valor; y si el banco ha cobrado importes adicionales a lo que pagó en su día al comprar el solar, ha sido a título de rendimiento por intereses financieros; y sin relación con el valor del solar. Siendo esto de esencia en un contrato de arrendamiento financiero, demostraría que el banco ha vendido al mismo precio que compró. Y en segundo lugar, se tiene en cuenta en la sentencia, que el banco había aportado en vía administrativa un informe de tasación del que resultaba que el precio de mercado del solar había bajado entre 2005 y 2017. En cambio, el Ayuntamiento habría aportado solo un informe de los servicios técnicos de inferior valor probatorio, puesto que debió haberse presentado en vía administrativa desde que el banco contribuyente aportó el suyo, incurriendo el Ayuntamiento, en falta de motivación del acto administrativo. Y también, por ser informe sin referencia a verdaderos precios de mercado.

Siendo por esto que estimando el recurso contencioso administrativo, declaró nula la resolución presunta impugnada con sus consecuencias, incluido que debería devolverse al contribuyente el importe abonado con sus intereses de demora; y sin condena en costas.

## Segundo.

Apela el Ayuntamiento, alegando que en la fecha de solicitarse esta devolución de ingreso indebido, no estaba determinado en la jurisprudencia, qué efectos prácticos tendría la sentencia del Tribunal Constitucional 59/2017, de 11 de mayo, que declaró parcialmente nulos los arts. 107.1, 107.2.a) y 110.4 de la Ley de Haciendas Locales, Texto Refundido por Real Decreto Legislativo 2/2004 de 5.3, LHL. En dichas fechas, esta Sala de lo Contencioso Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Madrid venía aplicando un criterio conforme al cual, ninguna liquidación por IIVTNU podría mantenerse válida salvo las que fueran firmes, por no estar vigentes estos artículos que regulaban la base imponible y cuota tributaria del impuesto. Por lo cual, no tenía utilidad, un informe relativo a la posible minusvalía del inmueble; el cual además, no habría sido posible obtener para todos los casos de los muchos contribuyentes que solicitaron devolución de ingresos indebidos a la vez. Habiendo sido en fecha posterior de 9.7.2018, cuando ha recaído sentencia del Tribunal Supremo estableciendo criterios al respecto. Alega también no ser exacto el informe de tasación del contribuyente, por contabilizar una edificabilidad del solar superior a la existente en 2005 y por no descontar el importe de las cargas pendientes con infracción del Reglamento de Valoraciones de la Ley del Suelo. También, el informe aportado por el banco, se basaría en estadísticas sobre la evolución del precio de las viviendas, no aplicables a esta parcela para uso comercial.

El apelado se remite a la sentencia de primera instancia, precisando que no existía una situación de incertidumbre como alega el Ayuntamiento, sino que varios tribunales superiores de justicia ya resolvieron en esas fechas, en el sentido de que el contribuyente podría demostrar que no había existido incremento de valor del terreno.

## Tercero.

Entendemos que debe valorarse el informe de los servicios técnicos municipales aportado por el Ayuntamiento con la contestación a la demanda, sin que tenga inferior valor probatorio que el informe aportado por el banco contribuyente.

Es de esencia al derecho fundamental a la tutela judicial efectiva, que en el procedimiento contencioso administrativo, pueden alegarse todos los hechos relevantes y aportarse todas las pruebas pertinentes, igual que en los demás órdenes jurisdiccionales. Siendo por ello, que no es impedimento para alegar hecho o normas, ni para aportar pruebas, que no se hayan alegado y aportado en vía administrativa. Y ello, tanto para los particulares como para la Administración

## Cuarto.

En la actualidad no hay duda de la trascendencia práctica de la inconstitucionalidad declarada en la STC 59/2017, de 11 de mayo, de los arts. 107.1, 107.2.a) y 110.4 TRLHL, reguladores del IIVTNU. La STS núm. 1163/2018, de 9 de julio (RC 6226/2017), que se pronunció a favor del alcance parcial de la inconstitucionalidad, no

es una resolución aislada, pues ha sido seguida por lo que ya son cientos de sentencias del mismo Tribunal (las más recientes a que ha tenido acceso esta Sala las núm. 1360 y 1361/2019, de 11 de octubre, RC 6008 y 7244/2018, y 1310, 13012 y 1313, de 3 de octubre, RC 4938, 5325 y 5746/2018). Según esta jurisprudencia, la inconstitucionalidad es parcial porque no se extiende a los supuestos en los que "el obligado tributario no ha logrado acreditar [...] que la transmisión de la propiedad del terreno por cualquier título [...] no ha puesto de manifiesto un incremento de valor", casos en que los preceptos siguen en vigor.

Este criterio ha sido corroborado por el propio Tribunal Constitucional en su sentencia 126/2019, de 31 de octubre.

La falta de incremento de valor requiere ser acreditada conforme a las pautas que indica la tan reproducida STS 1163/2018:

"1.- Corresponde al obligado tributario probar la inexistencia de incremento de valor del terreno onerosamente transmitido [...]"

"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 [...]; (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. [...]"

"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 Juiciamiento Civil."

## Quinto.

En el presente caso, al tratarse de un contrato de leasing inmobiliario, técnicamente, el banco apelado ha vendido al mismo precio que compró. Circunstancia que no pone en duda el Ayuntamiento apelante.

Sin embargo, ésta no es la única circunstancia relevante, desde el punto de vista de la jurisprudencia del Tribunal Constitucional y el Tribunal Supremo, antes citada. Puesto que el precio de compra y venta, se considera solo un indicio de la inexistencia de incremento de valor del terreno, el cual puede ser desvirtuado por el Ayuntamiento, por medio de informes periciales u otras pruebas.

Si el Ayuntamiento hubiera demostrado incremento de valor del terreno, habría demostrado existir hecho imponible y por tanto, haberse devengado el impuesto.

Siendo seguramente por ello, que el banco contribuyente aportó en vía administrativa un informe de la compañía TINSA, sobre el valor de mercado de esta parcela resultante del proceso de reparcelación, en la fecha de 2005 en que el banco la compró, y en la fecha de 2017 en que la vendió a su prestataria SUPERMERCADOS HIBER. Del cual resultaría que dicho valor de mercado era en el año 2005 de 3.099.263'36 €; y en el año 2017, de 1.331.269'15 €, habiendo sufrido por tanto decremento de valor por importe de 1.767.994'21 €.

Según el informe de los servicios técnicos municipales, en el año 2005, la parcela tenía solamente una edificabilidad de 3.500 metros cuadrados a construir, m<sup>2</sup>c; y no en cambio, los 4.998'57 m<sup>2</sup>c que cuenta el informe de TINSA. Según este informe oficial, la parcela no obtuvo dicha edificabilidad mayor de 4.998'57 m<sup>2</sup>c, hasta el 22.5.2008, en que la modificación puntual del plan urbanístico aplicable, fue aprobada por el Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid. Circunstancia que deberemos dar por cierta, puesto que no la niega el banco contribuyente. Siendo cierto también, que en la valoración de TINSA para 2005, se cuenta el valor de la parcela con 4.998'57 m<sup>2</sup>c.

Partiendo de lo anterior, tomando como base el valor catastral, calculan los servicios técnicos que en el año 2005 el precio de mercado de esta parcela sería de 3.283.000 € y en el año 2017 de 3.304.133'74 €, arrojando un incremento de valor por importe de 21.133'74 euros.

El valor de mercado por cada metro cuadrado edificable en 2005 sería para TINSA de 620'03 € / m<sup>2</sup>c y para el Catastro de 938 € / m<sup>2</sup>c. Ofreciendo apariencia por tanto, de que el valor catastral en dicha fecha resulta muy elevado, puesto que ni siquiera el dictamen pericial del banco contribuyente, a quien tal vez interesaría que el valor inicial fuese más alto, entiende que esta edificabilidad tuviese tan elevado valor en 2005. Apareciendo como más ajustado por tanto, el valor comprobado por TINSA según precios de ofertas archivadas.

Para 2017, el valor de mercado de cada metro cuadrado edificable sería para TINSA, de 266'33 €/ m2c y según valor catastral, 661'02 €/ m2c. Sin embargo, los servicios técnicos del Ayuntamiento, a quien interesaría que el valor final fuese más elevado, admiten que según su experiencia, el valor del metro cuadrado edificable en el municipio, para este uso comercial, sería más bien de 542'86 €/ m2c. Apareciendo este último como el más ajustado. Puesto que el valor de TINSA resulta obtenido, considerando la estadística de precios y operaciones de venta en toda la Comunidad, tanto de viviendas como de locales de negocio; acreditando los servicios técnicos municipales, circunstancias especiales para el mercado de suelo comercial como éste, en este concreto municipio. Lo cual resulta corroborado por los testigos de ofertas aportados por TINSA, de los cuales, precisamente los de este municipio - localizables por el código postal-, arrojan un precio de oferta claramente superior a la media de las ofertas de la Comunidad y más cercano al valor de mercado informado por los servicios técnicos. Y puesto que el valor catastral, según el mismo informe de los servicios técnicos, se basa en ponencia de valores caducada, no siendo más fiable, que el que consta a los funcionarios municipales por su experiencia que además, es inferior.

Siendo que contando, los 3.500 metros cuadrados edificables en 2005 acreditados a 620'03 € / m2c como valor en 2005; y los metros edificables finales a 542'86 €/ m2c como valor en 2017, arroja un incremento de valor, superior al importe de la cuota tributaria abonada.

En consecuencia, aunque es cierto que el banco ha vendido al mismo precio que compró, ello no es indicio de inexistencia de incremento de valor del terreno, sino consecuencia de tratarse de una venta por leasing. Y, acudiendo a los informes periciales, puede concluirse, que sí ha existido un incremento de valor.

Por lo que resulta procedente estimar este recurso de apelación, para desestimar el recurso contencioso administrativo.

#### **Sexto.**

Estimándose el recurso de apelación, no procede la condena en costas en ninguna de las instancias, puesto que la parte apelada solo ha defendido la sentencia del Juzgado de lo Contencioso Administrativo, la cual queda sin efecto. Art. 139.2 a contrario de la Ley 29/1998 de 13.7 reguladora de la jurisdicción contencioso administrativa.

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

### **FALLAMOS**

Que ESTIMANDO el presente recurso de apelación nº 2354/2019, interpuesto por el Illmo. Ayuntamiento de Torreldones, contra la sentencia de 9.10.2019, procedimiento ordinario 36/2019 del Juzgado de lo Contencioso-Administrativo número 34 de Madrid, DEBEMOS REVOCAR Y REVOCAMOS dicha sentencia, y en su lugar, desestimamos el recurso contencioso administrativo interpuesto ante el Juzgado, quedando confirmada la resolución presunta impugnada, arriba identificada. Sin costas en ninguna de las dos instancias.

La presente sentencia es susceptible de recurso de casación, que deberá prepararse ante esta Sala en el plazo de treinta días, contados desde el siguiente al de su notificación, acreditándose en el escrito de preparación del recurso el cumplimiento de los requisitos establecidos en el artículo 89.2 de la Ley de la Jurisdicción Contencioso-administrativa, con justificación del interés casacional objetivo que presente. Previa constitución del depósito previsto en la Disposición Adicional Decimoquinta de la Ley Orgánica del Poder Judicial, bajo apercibimiento de no tener por preparado el recurso.

Dicho depósito habrá de realizarse mediante el ingreso de su importe en la Cuenta de Depósitos y Consignaciones de esta Sección, cuenta-expediente nº 2583-0000-85-2354-19 (Banco de Santander, Sucursal c/ Barquillo nº 49), especificando en el campo concepto del documento Resguardo de ingreso que se trata de un "Recurso" 24 Contencioso-Casación (50 euros). Si el ingreso se hace mediante transferencia bancaria, se realizará a la cuenta general nº 0049-3569- 92-0005001274 (IBAN ES55-0049-3569 9200 0500 1274) y se consignará el número de cuenta-expediente 2583-0000-85-2354-19 en el campo "Observaciones" o "Concepto de la transferencia" y a continuación, separados por espacios, los demás datos de interés.

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

D. JOSE LUIS QUESADA VAREA D<sup>a</sup> MATILDE APARICIO FERNÁNDEZ

D. JOAQUIN HERRERO MUÑOZ-COBO D<sup>ña</sup>. NATALIA DE LA IGLESIA VICENTE

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.