

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

Referencia: NFJ082102

**TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA DE MADRID**

*Sentencia 747/2020, de 14 de diciembre de 2020*

*Sala de lo Contencioso-Administrativo*

*Rec. n.º 440/2020*

**SUMARIO:**

**IIVTNU. Hecho imponible. Incremento de valor del terreno.** *Solar destinado a viviendas de protección pública.* La contribuyente no ha acreditado por indicios, que el suelo que vendió haya sufrido minusvalía, puesto que lo vendió por precio superior al de compra. El valor de adquisición y de transmisión que se refleja en las escrituras son los precios de compra y de venta, contraprestación a que se obliga el comprador a cambio de la cosa. Este impuesto gira sobre el incremento de valor de terreno, y no, sobre el resultado del negocio del vendedor. No incluye, por tanto, las inversiones realizadas en el bien durante su posesión por el vendedor, como ocurre con los gastos de urbanización [Vid., STS, de 12 de marzo de 2019, recurso n.º 3107/2017 (NFJ072936)], y por lo mismo, no resultan relevantes, los gastos de la calificación de viviendas protegidas o licencia urbanística, en las cuales se pueda subrogar el comprador. El Ayuntamiento ha aportado un informe sobre cierto incremento de valor que habría tenido el terreno, superior al precio de venta. Puesto que el inmueble se vendió por 3.050.000 euros, pero según el informe, valdría en la fecha de venderse, 4.781.354'33 euros. Dicho informe no hace análisis del valor del terreno en ciertas fechas, con base en datos reales, sino que se remite a otros informes anteriores, lo que impide considerar probado el incremento. No habiendo probado el Ayuntamiento que el verdadero valor del terreno fuese superior al precio de venta, la Sala debe estar a los indicios provenientes de las escrituras; y concluir que la cuota tributaria ha resultado superior al incremento de valor del terreno y por tanto la liquidación debe anularse.

**PRECEPTOS:**

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

Código Civil, arts. 1.445 y 1.500.

Constitución Española, art. 31.

**PONENTE:**

*Doña Matilde Aparicio Fernandez.*

Magistrados:

Don JOSE LUIS QUESADA VAREA

Don RAMON VERON OLARTE

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: 28.079.00.3-2019/0010508

Recurso de Apelación 440/2020

Recurrente: AVINTIA DESARROLLOS INMOBILIARIOS S.L.

PROCURADOR D./Dña. ANTONIO BARREIRO-MEIRO BARBERO

Recurrido: AYUNTAMIENTO DE TORRELODONES

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

SENTENCIA No 747

TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA DE MADRID

SALA DE LO CONTENCIOSO-ADMINISTRATIVO

SECCIÓN NOVENA

Ilmos. Sres.

Presidente:

D. José Luis Quesada Varea

Magistrados:

D. Ramón Verón Olarte

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 catorce de diciembre 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 número 440/2020, interpuesto por el procurador de los Tribunales D Antonio Barreiro-Meiro Barbero, en nombre y representación de AVINTIA DESARROLLOS INMOBILIARIOS SL, contra la sentencia de fecha 7.1.2020, dictada en el procedimiento ordinario 198/2019 del Juzgado de lo Contencioso-Administrativo número 1 de Madrid, sobre IIVTNU y prueba de incremento de valor; habiendo sido parte apelada el Ilmo. Ayuntamiento de Torrelozones, representado por la procuradora D<sup>a</sup> Beatriz Sánchez-Vera Gómez-Trelles, y con base en los siguientes:

### **ANTECEDENTES DE HECHO**

#### **Primero.**

En el mencionado procedimiento ordinario se dictó sentencia con este fallo:

"Desestimar el recurso contencioso-administrativo interpuesto por la entidad AVINTIA DESARROLLOS INMOBILIARIOS, S.L., contra la resolución del AYUNTAMIENTO DE TORRELODONES de fecha 14-2-2019, desestimatoria del recurso de reposición interpuesto contra la resolución de dicho Ayuntamiento de fecha 12-6-2017, por la que se desestimó la solicitud de rectificación de la autoliquidación del Impuesto sobre el Incremento del Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana, referida a la transmisión del inmueble sito en la calle Prado de la Margara nº 6 del citado municipio, con referencia catastral nº 2010401VK2921S0001KE, siendo el importe de dicha liquidación tributaria de 452.849,83 euros, resoluciones administrativas que confirmamos por ser ajustadas a Derecho; sin hacer especial pronunciamiento sobre la imposición de las costas."

#### **Segundo.**

Contra dicha resolución, la representación procesal de la citada recurrente interpuso recurso de apelación en el que solicitaba la revocación de la sentencia recurrida y el dictado de otra que declare nulos los actos administrativos impugnados.

#### **Tercero.**

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

**Cuarto.**

Se señaló para la votación y fallo del presente recurso el 12.11.2020, 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 DE DERECHO****Primero.**

Se impugnaba la resolución desestimatoria del recurso de reposición interpuesto contra la anterior resolución de la Alcaldesa del Ayuntamiento de Torrelodones por la que se inadmitía a la SA contribuyente, que rectificase la autoliquidación por Impuesto sobre el Incremento del Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana, IIVTNU, deducida por su vendedora. Tratándose del incremento de valor del terreno de cierto solar destinado a viviendas de protección pública, detentado por ACCIÓN ARAGONESA DE VIVIENDAS SA, desde que lo adquirió en 2008 hasta que se lo ha vendido en 2017 a la demandante AVINTIA, con el pacto de que ésta abonaría el impuesto. ACCIÓN ARAGONESA está en situación concursal y en liquidación, y ha sido emplazada para comparecer en este recurso sin que lo haya hecho.

Tratándose de autoliquidación por importe de 452.849'83 euros y concepto de IIVTNU, devengado por la transmisión producida el 24.3.2017.

En la sentencia apelada se han desestimado los motivos previos de nulidad y en cuanto al fondo, se ha estimado que los arts. 107 y 110.4 de la ley de Haciendas Locales incurren en nulidad parcial, solo para contribuyentes que no hayan disfrutado de ningún incremento de valor de sus terrenos. No siendo el caso, sino que ACCIÓN ARAGONESA adquirió el solar por 2.806.000 euros y ahora lo ha vendido por 3.050.000. Adicionalmente, según el informe técnico del departamento de Urbanismo del Ayuntamiento, el solar tendría realmente valor de 4.781.354'33 euros. Lo que se dio por cierto, por considerarse que la demandante no había aportado prueba que desvirtuase este informe técnico.

**Segundo.**

Afirma la apelante que adquirió el solar con todo lo que le era inherente, según la Estipulación Primera del contrato de compra venta, y por tanto, con la licencia de obras y la calificación provisional para viviendas de protección pública, licencia y calificación que valora en 400.000 euros. En consecuencia, el precio abonado por el solar en sí ascendería a (3.0250.000 - 400.000) 2.650.000 euros. Por tanto, la vendedora lo habría vendido por precio inferior al de compra y no habría existido incremento de valor del terreno. Lo cual resultaría coherente con que mientras ha sido propietaria ACCIÓN ARAGONESA, el valor catastral del solar ha descendido, siendo de 7.700.447'85 euros en la fecha en que compró, y de 5.529.301'84 euros en la fecha en que vendió.

Según alega, de ahí debe inferirse que no se produjo el hecho imponible determinante de este impuesto, como es, que se hubiera producido algún incremento de valor del terreno.

Del examen de la escritura de compraventa adjunta a la demanda resulta que, efectivamente, la demandante compró el solar con las licencias, permisos y la calificación inherentes que se citaban en la misma escritura. Asimismo, de las certificaciones catastrales adjuntas resulta que el valor catastral del solar en la fecha de la compra de 2008 ascendía a 7.700.447'85 euros, y en la fecha de la venta, a 5.529.301'84 euros.

El Ayuntamiento aportó informe del funcionario técnico de Urbanismo sobre valor de esta parcela, del cual resultaba que ascendía en la fecha de la venta que ha causado este impuesto, a 4.781.345'33 euros; y del que resultaría que el solar había experimentado un incremento de valor, todavía superior al que podía inferirse del precio de venta.

Según la apelante, este informe no haría prueba del valor del solar, por no constituir prueba pericial, no habiendo sido ratificado. Por ser tardía, puesto que el Ayuntamiento no lo solicitó en vía administrativa, sino que entonces hizo otras consideraciones sobre el valor imponible. Y también por ser valor fijado por el método residual, método poco preciso previsto en la Orden ECO/805/2003 de 27.3.2003 como último recurso, solamente para cuando no puedan aplicarse los demás métodos más precisos. Esta valoración se basaría en una proyección o pronóstico de la evolución del mercado de la vivienda en Torrelodones en los próximos años, obviamente sometida a no acertar, y ni siquiera parte de testigos u operaciones reales de compraventa que se hayan aportado. En cambio, el precio

de esta misma operación de compra objeto de gravamen, se ha fijado entre partes informadas e independientes y sí denotaría, el verdadero valor de mercado de esta parcela en esta fecha. Asimismo, este informe introduciría hechos nuevos en el debate procesal, excediendo de la finalidad de un informe pericial.

Según la defensa del Ayuntamiento, no quiso aportar una prueba pericial procesal, sino simplemente, un informe técnico administrativo; el cual tendría valor probatorio como tal. El motivo de aportarlo solamente en la fase contencioso administrativa, fue que en ella, la demandante alegó hechos y argumentos que no se habían alegado en vía administrativa.

Hace constar el Ayuntamiento, que en el año 2008, ACCIÓN ARAGONESA compró el solar en concurso público previa valoración técnica que aplicó el método residual dinámico, de la que resultó el valor básico de venta. En consecuencia, el precio pagado en 2008 se fijó por este método y resultó también ser precio de mercado, puesto que ACCIÓN ARAGONESA lo pagó. En consecuencia, resultaría indicativo, que el precio fijado por el mismo método en 2017, ascienda a 4.781.345'33 euros.

Insiste en que el importe del IVA al comprar el solar ACCIÓN ARAGONESA y los gastos en que ha incurrido la ahora compradora AVINTIA, no tienen relación con el valor del suelo ni con este impuesto.

### **Tercero.**

Examinado el informe técnico del Arquitecto municipal, adjunto a la contestación a la demanda, puede comprobarse que en él, se remite a otros informes anteriores y concretamente:

Informe de 5.6.2006 en el cual valora el solar al precio del 15% del precio final de venta de las viviendas que se pueden construir, en aplicación de las normas sobre viviendas protegidas. Siendo, 2.734.119 euros.

Informe de 16.12.2014, en el cual se valoraba el solar por el método residual, para el caso de que se mantuviese vigente la calificación provisional para viviendas protegidas concedida el 13.4.2009. Resultando, valor de 4.781.345'33 euros. Resultado de aplicar a las viviendas que se podían construir, el precio máximo de venta regulado para las viviendas con esa calificación. A partir de ahí explica que entre 2014 y 2017, en el municipio se ha triplicado la concesión de licencias de vivienda. Por lo cual, no sería el caso, de que el solar hubiese disminuido de valor en este tiempo que ha sido de recuperación del mercado de la vivienda.

De todo lo cual concluye que en el año 2017, fecha de la operación gravada, el solar al menos valdría lo mismo que en 2014, 4.781.345'33 euros.

Todo ello, resultando unos valores moderados e inferiores al valor catastral del solar.

### **Cuarto.**

Según la sentencia de 9 de julio de 2018 de la Sala de lo Contencioso Administrativo del Tribunal Supremo, rº 6226/2017, la sentencia 59/2017 del Tribunal Constitucional no impide a los ayuntamientos, seguir emitiendo liquidaciones tributarias por concepto de Impuesto sobre el Incremento del Valor de los Terrenos. Puesto que el art. 107 de la Ley de Haciendas Locales, Texto Refundido por Real Decreto Legislativo 2/2004 de 5.3, LHL, sobre las reglas de estimación objetiva de la base imponible y la cuota, quedaba invigente solo para los supuestos de inexistencia de incremento del valor. Esta sentencia del Tribunal Supremo ofrece las siguientes pautas para su apreciación:

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 60y 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.

Posteriormente el Tribunal Constitucional en sentencia de 31.10.2019, recurso 1020/2019, ha confirmado este criterio.

Haciendo aplicación al presente caso, la contribuyente no ha acreditado por indicios, que el suelo que vendió haya sufrido minusvalía, puesto que lo vendió por precio superior al de compra.

Como ya ha determinado esta Sala y sección en varias sentencias, entre ellas la de 29.5.2020, rº 1749/2019, el valor de adquisición y de transmisión que se refleja en las escrituras son los precios de compra y de venta, contraprestación a que se obliga el comprador a cambio de la cosa ( arts. 1445y 1500 CC). Este impuesto gira sobre el incremento de valor de terreno, y no, sobre el resultado del negocio del vendedor. No incluye, por tanto, las inversiones realizadas en el bien durante su posesión por el vendedor, como ocurre con los gastos de urbanización ( STS núm. 313/2019, de 12 de marzo, RC 3107/2017, y otras).

Por lo mismo, no resultan relevantes, los gastos de la calificación de viviendas protegidas o licencia urbanística, en las cuales se pueda subrogar el comprador.

#### **Quinto.**

Alega la apelante que incluso aunque existiese incremento de valor, ascendería solamente a 243.182'29 euros y la cuota tributaria de que se trata es por importe superior de 452.849,83 euros. Por lo que para este caso, habría resultado cuota confiscatoria y contraria al art. 31 de la Constitución de 1978. En los términos de las sentencias que cita del Tribunal Constitucional.

Al respecto, alega el Ayuntamiento que según el informe aportado, mientras ha estado en poder de ACCIÓN ARAGONESA, el solar se ha revalorizado en 1.974.592'62 euros, puesto que en la fecha de venderlo, el solar realmente valía 4.781.345'33 euros.

#### **Sexto.**

La sentencia del Tribunal Constitucional 59/2017, de 11 de mayo, resolvió solamente sobre supuestos en que no existiese ningún incremento de valor del terreno. Pero, en la posterior sentencia de 31.10.2019, rº 1020/2019, el Tribunal Constitucional ha precisado que la interdicción de impuestos confiscatorios prohíbe establecer una cuota tributaria que agote la riqueza imponible, como es, cuando la cuota resultado del régimen de estimación objetiva para el IIVTNU es superior de forma probada, al incremento realmente producido del valor de dicho terreno. Entendiendo que esto no puede considerarse una situación anómala excepcional, insuficiente para la inconstitucionalidad de la ley tributaria; sino algo que puede suceder en muchos casos y el legislador está obligado a tener en cuenta. Concluye en declarar inconstitucional el art. 107.4 de la Ley de Haciendas Locales, Real Decreto Legislativo 2/2004 de 5.3, LHL, solo para los casos en que la base imponible así determinada arroje una cuota tributaria superior al incremento de valor realmente producido.

Siendo el presente caso, puesto que es lo que resulta de los indicios, por el precio de compra y venta del terreno.

El Ayuntamiento ha aportado un informe sobre cierto incremento de valor que habría tenido el terreno, superior al precio de venta. Puesto que el inmueble se vendió por 3.050.000 euros, pero según el informe, valdría en la fecha de venderse, 4.781.354'33 euros.

Sin embargo, dicho informe realmente, no hace análisis del valor del terreno en ciertas fechas, con base en datos reales, sino que se remite a otros informes anteriores. Concretamente en lo que respecta a este precio en la fecha de venderse, solo existe una remisión al informe de 26.12.2014 que no se adjunta. Solamente sabemos, que se ha realizado con base en los precios de las viviendas que se podían construir según la calificación de viviendas de protección pública, no constando cuáles eran esos precios ni cuál la calificación, cuántas viviendas; ni el resto de factores relevantes.

En estas condiciones, ignoramos la fundamentación de este valor para el año 2014; lo que impide considerarlo probado.

Por todo lo cual, no es el caso, que el Ayuntamiento haya aportado prueba de que el verdadero valor del terreno fuese superior al precio de venta. Siendo por ello, que debemos estar a los indicios provenientes de las escrituras; y concluir que la cuota tributaria ha resultado superior al incremento de valor del terreno.

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

#### **Séptimo.**

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 440/2020, interpuesto por AVINTIA DESARROLLOS INMOBILIARIOS SL contra la sentencia de 7.1.2020, del PO 198/2019 del Juzgado de lo Contencioso-Administrativo número 1 de Madrid, DEBEMOS REVOCAR Y REVOCAMOS dicha sentencia, y en su lugar, estimamos el recurso contencioso administrativo interpuesto ante el Juzgado, y declaramos nula la resolución impugnada, resolución 1571/ 2017 de 12.6.2017 de la Sra. Alcaldesa del Ilmo. Ayuntamiento de Torrelodones por la que se denegaba a la aquí apelante lo solicitado el 19.4.2017, concretamente, rectificar la autoliquidación por importe de 452.849'83 euros y concepto de IIVTNU, devengado por la transmisión producida el 24.3.2017; y todo ello, sin condena en 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 2583-0000-85-0440-20 (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 2583-0000-85-0440-20 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.

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.

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.