

## BASE DE DATOS DE Norma DEF.-

Referencia: NFJ082932

### TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA DE CATALUÑA

Sentencia 4 de marzo de 2021

Sala de lo Contencioso-Administrativo

Rec. n.º 1826/2020

#### SUMARIO:

**IIVTNU. Hecho imponible. Incremento del valor del terreno.** *Valor probatorio indiciario de las cifras escrituradas.* Es radicalmente inexacto que el contribuyente no venga obligado a demostrar el decremento de valor con otros medios de prueba que aquél objetivo y sólido que representan las escrituras, entre partes independientes no vinculadas, cuando la Administración ha desplegado contraprueba que compromete lo reflejado por las cifras escrituradas, pues es una perfecta falacia que las escrituras sean una suerte de realidad probatoria totémica, inatacable, e inmune a cualquier medio de prueba (de sentido contrario) que pueda desplegarse de adverso. Denuncia la apelante que la superficie del inmueble valorada por la arquitecta municipal no coincide con la información que consta en el Catastro, y que la valoración realizada carece de individualización, por no haberse contemplado transacciones reales, donde no se demuestra incorrecto, erróneo, o propio de una indebida práctica pericial acudir a información suministrada por portales inmobiliarios y distintos organismos administrativos, como la apelante, de hecho, reconoce hace el informe de marras. En cuanto al cuestionamiento de determinadas fuentes utilizadas (aquellos portales inmobiliarios), por haber sido las mismas cuestionadas por la CNMC, se inserta (literalmente) en el escrito de apelación un determinado titular informativo de medio digital, a cuyo tenor la citada CNMC habría iniciado un expediente sancionador contra Idealista y otras seis empresas por fijar precios en la vivienda. La actora trae a literal, interesada, y mutilada colación la STS de 5 de marzo de 2019, recurso n.º 2672/2017 (NFJ075712), que revoca una sentencia de esta misma Sala y Sección. El auto de admisión parte de que la carga de acreditar la inexistencia de un aumento real del valor del terreno en la fecha de devengo del IIVTNU recae, no -como sostiene la parte recurrente- sobre la Administración, sino sobre el obligado tributario; y nos plantea la cuestión de si, a los efectos de dicha prueba, basta con la aportación de meros indicios como la diferencia entre los precios de adquisición y de enajenación que se reflejen en las escrituras públicas o, por el contrario, es preciso -como exige la resolución judicial aquí impugnada- una prueba pericial o cualquier otro medio específico, cuestión resuelta por la STS de 9 de julio de 2018, recurso n.º 6226/2017 (NFJ070779) que declara que 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, por último, (c) emplear cualquier otro medio probatorio ex art.106.1 LGT que ponga de manifiesto el decremento de valor del terreno transmitido y la consiguiente improcedencia de girar liquidación por el IIVTNU. Sin embargo, en este caso, no se niega por el juzgador en la instancia (ni por esta Sala), en debida consideración a la conocida doctrina jurisprudencial recaída en la materia, valor cuando menos indiciario a las cifras consignadas en la correspondiente escritura pública, sino que, aportado aquel principio de prueba (de inexistencia de plusvalía), se valora la resultancia de prueba pericial de signo contrario, hecha valer por la Administración local recurrida, arrumbando el primero, lo cual es cosa muy diferente de negar valor probatorio indiciario a las cifras escrituradas, o de no reconocer más valor probatorio en la materia (o preeminente, si se quiere) que a prueba pericial debidamente practicada.

#### PRECEPTOS:

RDleg 2/2004 (TRLHL), arts. 107 y 110.  
Constitución Española, arts. 9, 31 y 133.  
Ley 58/2003 (LGT), art. 105.

#### PONENTE:

*Don Eduardo Rodríguez Laplaza.*

Magistrados:

Don MARIA ABELLEIRA RODRIGUEZ  
Don EDUARDO RODRIGUEZ LAPLAZA

Don JUAN ANTONIO TOSCANO ORTEGA

**TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA DE CATALUÑA**

SALA DE LO CONTENCIOSO ADMINISTRATIVO

SECCIÓN PRIMERA

RECURSO SALA TSJ 1826/2020 - RECURSO DE APELACIÓN (sentencia) 87/2020

Partes: "LITERAS Y BARES, S.L." c/ AYUNTAMIENTO DE BARCELONA

**S E N T E N C I A** Nº 962

Ilmos. Sres. Magistrados

D<sup>a</sup>. MARÍA ABELLEIRA RODRÍGUEZ, presidente

D. EDUARDO RODRÍGUEZ LAPLAZA (ponente)

D. JUAN ANTONIO TOSCANO ORTEGA

En la ciudad de Barcelona, a cuatro de marzo de dos mil veintiuno.

LA SALA DE LO CONTENCIOSO ADMINISTRATIVO DEL TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA DE CATALUÑA (SECCIÓN PRIMERA), constituida para la resolución de este recurso, ha pronunciado la siguiente SENTENCIA en el recurso de apelación sentencia nº 87/2020, en que es parte apelante "LITERAS Y BARES, S.L.", representada por la Procuradora Dña. Josefa Manzanares Corominas, siendo parte apelada el AYUNTAMIENTO DE BARCELONA, representado por el Procurador D. Jesús Sanz López.

Ha sido Ponente el Ilmo. Sr. D. EDUARDO RODRÍGUEZ LAPLAZA, Magistrado de esta Sala, quien expresa el parecer de la misma.

**ANTECEDENTES DE HECHO**

**Primero.**

En el recurso contencioso-administrativo número 237/2019 tramitado en el Juzgado de lo Contencioso Administrativo número 14 de Barcelona, el 15 de octubre de 2020 se dictó sentencia a tenor de cuyo fallo:

"debo desestimar y DESESTIMO ÍNTEGRAMENTE el recurso contencioso-administrativo interpuesto por la Procuradora de los Tribunales DÑA. JOSEFA MANZANARES COROMINAS, en nombre y representación de la entidad LITERAS Y BARES, S.L., frente a la Desestimación, por silencio administrativo, del recurso de alzada interpuesto frente a la Resolución dictada por el AYUNTAMIENTO DE BARCELONA en fecha 30 de septiembre de 2016, por la que se desestima la solicitud formulada por la entidad LITERAS Y BARES, S.L., referida a la no sujeción al Impuesto sobre Incremento de Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana"

**Segundo.**

Contra la referida sentencia la parte recurrente interpuso recurso de apelación, elevándose las actuaciones a la Sala de lo Contencioso Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Cataluña.

La apelante suplica de esta Sala, sin más, que "tras los trámites oportunos, se revoque la misma" (por referencia a la sentencia apelada).

La apelada se opone al recurso, interesando su desestimación.

**Tercero.**

Turnado a la Sección Primera de dicho Tribunal, se acordó formar el oportuno rollo y, no habiéndose recibido el proceso a prueba, ni dado trámite de vista o conclusiones, declarar conclusas las actuaciones,

señalándose, previa designación de Magistrado Ponente, votación y fallo del recurso, que ha tenido efectivamente lugar.

## FUNDAMENTOS DE DERECHO

### Primero.

Como se ha adelantado en los antecedentes de hecho, el presente recurso contencioso administrativo tiene por objeto sentencia de 15 de octubre de 2020, del Juzgado de lo Contencioso Administrativo nº 14 de Barcelona, en cuya virtud se decide la desestimación del recurso contencioso administrativo formulado por la aquí apelante contra, tal como identifica el acto recurrido la sentencia apelada, la "Desestimación, por silencio administrativo, del recurso de alzada interpuesto frente a la Resolución dictada por el AYUNTAMIENTO DE BARCELONA en fecha 30 de septiembre de 2016, por la que se desestima la solicitud formulada por la entidad LITERAS Y BARES, S.L., referida a la no sujeción al Impuesto sobre Incremento de Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana", en relación con la venta de determinado inmueble (sito en la calle Bergara, nº 3, de esta ciudad), por entenderse inexistente el hecho imponible, al no haber el inmueble experimentado incremento de valor alguno entre las fechas de su adquisición (31 de diciembre de 2010) y de transmisión, determinante del devengo (21 de septiembre de 2015).

La apelante esgrime los siguientes motivos en orden a alcanzar la revocación, tal como la pretende, del resultado procesal de la instancia:

- "a esta parte le resulta absolutamente incomprensible que, habiendo sufrido esta parte una pérdida patrimonial de más de tres millones y medio de euros en la transmisión del inmueble, habiéndose acreditado dicha pérdida mediante sendas escrituras públicas ante Notario, habiéndose realizado tanto la compra como la venta con terceras partes independientes sin ningún tipo de vinculación con esta parte y habiéndose probado con datos oficiales facilitados por el Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana la pérdida de valor del suelo en Barcelona en las entre (sic) los años 2010 y 2015, como (sic) es posible que el Juzgado de lo Contencioso Administrativo 14 de Barcelona haya obviado todas esas pruebas sin ni siquiera entrar a valorarlas y haya decidido que tiene más valor probatorio un informe parcial y erróneo (como ya se demostró en nuestra demanda ante el mencionado Juzgado y se volverá a demostrar más adelante) de un perito del Ayuntamiento (recordemos que el Ayuntamiento es quien liquida el impuesto objeto de controversia)";

-el TS y el TC han admitido como medio de prueba suficiente para acreditar la minusvalía la escrituras públicas de adquisición y transmisión, siempre que dicha documentación acredite fehacientemente que los datos de la operación no sean falsos o simulados;

- "el contribuyente no tiene por qué estar obligado a demostrar su decremento de valor por otros medios de prueba, pues ninguno es más objetivo y sólido que las propias escrituras de compra y venta entre partes independientes sin ningún tipo de vinculación";

-con cita de la STC 107/2019, se sostiene que la valoración de las escrituras de compraventa es en todo caso insoslayable;

-se aportaron "datos facilitados por el Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana", "que respaldaban las pretensiones de mi representada al acreditar que existió una disminución generalizada del valor del suelo en Barcelona entre esos periodos";

-igualmente, se "aportó también valoración de la empresa tasadora de reconocido prestigio TINSA, en la que estimaba un valor de adquisición de 19.270.235,68 euros (en realidad, es uno de los dos valores tasados, en función del grado de terminación del inmueble, en aquella valoración) , lo que viene a confirmar que el valor de adquisición es muy superior al valor de transmisión";

-la actora no ha podido contrarrestar ni defenderse del informe en vía administrativa, al haberse el mismo recabado con inmediata anterioridad a la resolución de recurso de alzada, pendiente de respuesta durante años;

-dicho documento "es un documento posterior a la presentación de la demanda ante el Juzgado" (en verdad, la demanda aparece fechada y rubricada el 3 de marzo de 2020, y en ella se valora ya críticamente el contenido y conclusiones de la pericia que sirvió al Ayuntamiento para desestimar el recurso de alzada);

-a la sazón, se formulan concretas críticas al contenido del informe pericial de que se vale el Ayuntamiento para afirmar una plusvalía de más de dos millones de euros, y a su autoría, a la vez que se cita determinada sentencia del Tribunal Supremo de la que resultaría, se dice, que no es necesario ni obligatorio, desde la perspectiva del contribuyente, acudir a la prueba pericial, ni es tal medio de prueba, en la materia que nos ocupa, necesariamente, el más idóneo, ni el más certero.

### Segundo.

La STS (Sección 2ª), de fecha 9 de julio de 2018 (RC 6226/2017), en relación a la cuestión que aquí nos ocupa (habiendo sus razonamientos de servir de marco a la resolución de la presente controversia, en alza), se pronuncia en los siguientes términos (FJº 5º; el destacado, en lo sucesivo, por su interés, será en todo caso propio de esta Sala):

"(...) QUINTO.- Corresponde al sujeto pasivo del IIVTNU probar la inexistencia de una plusvalía real conforme a las normas generales sobre la carga de la prueba previstas en la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria ("LGT") [mandato que no conlleva una quiebra de los principios de reserva de ley tributaria o del principio de seguridad jurídica].

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 improcedencia 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 STC 59/2017 -ya lo sabemos- ha dejado en vigor los artículos 107.1 y 107.2 a) del TRLHL en las situaciones de existencia de incremento de valor del terreno onerosamente transmitido por el contribuyente, debiéndose entender, a la luz del fallo del pronunciamiento constitucional, que dicho incremento de valor debe corresponderse con una plusvalía real y efectiva, supuesto éste cuyo gravamen es el único que resulta compatible con el principio de capacidad económica ( STC 59/2017 , FJ 3). Y para acreditar la existencia o no de esa plusvalía real -ya lo hemos dicho también- tanto el contribuyente como la Administración habrán de acudir a los medios de prueba y, más genéricamente, a las reglas generales que en relación con la prueba se contienen en la Sección 2ª del Capítulo II del Título III de la LGT (artículos 105 y siguientes ). (...)"

### Tercero.

Del anterior cuerpo de doctrina resulta, en suma, que corresponde al obligado tributario probar la inexistencia de una plusvalía real; que en orden a aquella acreditación le cabe al sujeto pasivo ofrecer cualquier principio de prueba que al menos permita apreciar la inexistencia de plusvalía, cual la diferencia entre el valor de adquisición y el de transmisión reflejado en las correspondientes escrituras públicas; que la posibilidad de valerse del anterior indicio se entiende sin perjuicio de la de emplear otros medios de prueba idóneos al efecto, entre los cuales, singularmente, la prueba pericial; que aportada por el obligado tributario la prueba, indiciaria en su caso, de que el terreno no ha aumentado de valor, debe la Administración probar en contra de dicha pretensión (aquí, en particular, de no sujeción al Impuesto, dirigida al Ayuntamiento apelado, y que éste niega, lo que integra en puridad, al parecer, el objeto litigioso en la instancia); que contra el resultado de la valoración de la prueba por la Administración en el seno del procedimiento tributario correspondiente, el obligado tributario dispondrá de los medios de defensa que se le reconocen en la vía administrativa y, posteriormente, en sede jurisdiccional; y que la prueba será apreciada por los Tribunales conforme a los arts. 60 y 61 LJCA.

Siendo esta Sala consciente de los particulares perfiles del presente supuesto, en que la recurrida demoró la resolución expresa del recurso de alzada varios años (conocedora como lo era, es evidente, de lo telúrico de la cuestión que se le sometía, y expectante de la doctrina constitucional y jurisprudencial que hubiere de recaer sobre la materia), dotándose de informe de arquitecta municipal para resolverlo, en el mismo sentido desestimatorio que resultó del transcurso del plazo legal prescrito al efecto, no deja de llamar la atención la actitud procesal de una apelante (recurrente en la instancia) que, enrocada en el valor probatorio de las cifras escrituradas (al tiempo de la adquisición del inmueble, y al de su transmisión), trata (baldíamente, se verá) de poner en cuestión, sin más, el valor probatorio de aquella pericia de que la Administración apelada se ha valido, levantando la carga que le correspondía una vez aportado por el obligado tributario aquel principio de prueba de la inexistencia de plusvalía real.

De hecho, el escrito de apelación consiste, casi exclusivamente, en una crítica acerada de aquella pericial elaborada por la arquitecta municipal, insistiendo (por más que notoriamente ampliados) en los mismos argumentos que empleó en trance de conclusiones (y aun de demanda) en la instancia del presente recurso. Allí donde el juzgador de instancia se ha limitado a someter a sana crítica la pericial aludida, integrada en el expediente administrativo, y conocida por la recurrente ya a la formulación de su escrito de demanda, única obrante en el acervo puesto a su disposición, como quiera que en las actuaciones del recurso no se propuso ni practicó medio de prueba alguno por las partes, más allá, en su caso, de los documentos acompañados a sus respectivos escritos alegatorios.

Sobre el particular merece hacerse una consideración determinante de cuantos razonamientos habrán de seguir: la apelante, en su escrito de apelación, lamenta amargamente que "teniendo en cuenta los motivos de impugnación que mi representada consideraba que tenía el informe del expediente administrativo firmado por la trabajadora del Ayuntamiento, esta parte consideró que no se había destruido la presunción de que el inmueble había sufrido un decremento de valor que, inequívocamente, queda demostrado con las escrituras de compra y venta y respaldado por los datos del Ministerio de Transportes, sin que fuese necesario la aportación de ninguna otra prueba adicional (como la aportación de una tasación realizada por un perito independiente) con el elevado coste añadido que ello conlleva". Consideró mal la apelante, pues, por más que aportado por su parte, ante la recurrida, un principio de prueba del decremento de valor (las cifras escrituradas), la Administración reaccionó a aquel principio de prueba valiéndose del parecer de arquitecta que elaboró pericial al efecto, debidamente razonada, ante lo que la actora en la instancia permaneció en la más absoluta pasividad probatoria, fiando su entera estrategia

procesal al éxito de sus críticas (sin más, y por elaboradas que se pretendan) al contenido de aquella pericia o informe. La pasividad a que aludimos ha alcanzado el extremo de no instar siquiera la recurrente, en la instancia (cuando podía perfectamente hacerlo), la apertura de período de prueba en cuyo seno someter a debida contradicción aquel informe, dirigiendo, cuando menos, a su autora cuantas peticiones de aclaración, objeciones, críticas, propuestas de rectificación, explicaciones, o propuestas de ampliación tuviere por conveniente. No lo hizo, privando así al juzgador en la instancia (y a esta Sala), de la oportunidad de conocer las explicaciones y respuestas que al respecto hubiere de ofrecer la arquitecta municipal, Sra. Caridad, lo que convierte las muy profusas críticas al cuerpo de la repetida pericia, en buena medida, en salvadas carentes de rigor, desde el momento en que carece esta Sala (al igual que el juzgador de instancia), debido a la propia desidia (querida o no) de la actora en la instancia, de unos mínimos parámetros técnicos de contraste fiables con que escrutar y considerar aquéllas.

#### Cuarto.

Veamos, en fin, en qué consiste la crítica, en apelación, al resultado procesal cosechado en la instancia, para dar, hasta donde nos alcance, cumplida respuesta a la misma, en los estrictos términos en que aparece aquí formulada.

Quede esto (si no lo había quedado ya) claro de entrada: practicada por la Administración pericial, rendida por arquitecta de sus servicios, con que refutar el decremento de valor a que apuntaban los valores escriturados, a la adquisición y a la transmisión del inmueble, remitirse sin más a ellos, una y otra vez, en ejercicio tan abnegado como inútil, supone tratar de desconocer los resultados de la contraprueba practicada por la Administración, en ejercicio impugnatorio abocado por ello al fracaso.

Es radicalmente inexacto (se ha visto, a la luz de la jurisprudencia traída a colación en fundamento precedente) que el contribuyente no venga obligado a demostrar el decremento de valor con otros medios de prueba que aquél (el que más, se dice) objetivo y sólido que representan las escrituras, entre partes independientes no vinculadas, cuando la Administración ha desplegado contraprueba que compromete lo reflejado por las cifras escrituradas, pretendiendo la apelante, en verdad, convertir estas últimas en una suerte de realidad probatoria totémica, inatacable, e inmune a cualquier medio de prueba (de sentido contrario) que pueda desplegarse de adverso, lo que es una perfecta falacia.

La apelante trae a colación determinado pronunciamiento contenido en la STC 107/2019, de 30 de septiembre, que reproduce literalmente, obviando que, atendiendo a la misma dicción literal traída a colación por aquélla, se trataría, allí, de un supuesto de escrituras no contestadas, en su contenido, por el Ayuntamiento, justo lo contrario de lo que aquí ocurre, no siendo insoslayable una valoración judicial que otorgue absoluta primacía a valores escriturados sobre determinada prueba pericial, allí donde ésta, sometida al oportuno escrutinio, se revele capaz de formar debida convicción judicial en el sentido informado por el técnico correspondiente.

Mantiene la recurrente que aportó "datos facilitados por el Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana y, en concreto, datos ofrecidos respecto a las fechas de compra y venta". Aquellos "datos", en demanda, en la instancia, se identifican con un determinado enlace de internet (folio 11 de aquel escrito), del que resultaría un decremento del precio por metro cuadrado en Barcelona, entre 2010 y 2015, apuntando la recurrente, ya en apelación, que con ellos se acredita "una disminución generalizada del valor del suelo en Barcelona entre esos periodos". Al respecto, no se incorpora a autos el estudio, se desconoce su exacta autoría, y propósito, así como su metodología, y, por encima de todo, se aportan "datos" referidos al conjunto del suelo para un municipio del tamaño y disparidad de zonas de Barcelona, en que son perfectamente plausibles evoluciones divergentes del precio por metro cuadrado en función de aquéllas (que la información simplemente llevada a demanda, insistimos, sin apoyo en medio de prueba debidamente incorporado a las actuaciones de recurso, apunta a un promedio manifiestamente insuficiente cuando de valorar un muy concreto suelo -como el de autos- se trata).

Se aferra igualmente la apelante al informe de tasación de TINSA, cuando el mismo consiste en un informe unido a la misma escritura de compra de la finca, que se elabora a los efectos de "asesoramiento ante una posible transmisión del inmueble", y que valora, conjuntamente, suelo y vuelo (cuando lo que aquí importa es la variación de valor experimentada sólo por el primero), y sólo en el momento de la adquisición, cuando han de ser (a los efectos de ventilar la presente controversia) cotejados los valores del mismo a la adquisición y a la transmisión, en orden a determinar la existencia o no de plusvalía real. Por no decir que en el repetido informe (que ofrece además dos cifras de valoración alternativas, en función del grado de terminación de la obra, en perspectiva dinámica que poco tiene que ver con lo aquí discutido) ni se aprecia la toma en consideración de aquellas muestras representativas a que alude la actora, ni la inspección del inmueble (que se reconoce en el informe de TINSA no visitado), tachas ambas que aquélla sí se permite imputar a la pericia de la arquitecta municipal, en un ejercicio de palmaria incoherencia.

Lamenta la apelante que no dispuso de la oportunidad de contradecir el informe en vía administrativa, pues el mismo se recabó a los efectos de resolver el recurso de alzada pendiente de resolución expresa, de lo cual no colige (ni afirma), al menos no explícitamente, y con la debida calificación, la concurrencia de vicio de nulidad o anulabilidad en la actuación administrativa recurrida (de hecho, en la sentencia apelada se hace notar que ni siquiera se interesó la ampliación del recurso contencioso administrativo a aquella resolución expresa, pese a ofrecerse tal

oportunidad a la recurrente en la instancia). En tales términos, por lo demás, no adivinamos (ni se denuncia, insistimos, a las claras) tacha de invalidez en el actuar administrativo descrito, de dotarse de determinado informe que garantice el mejor acierto en la resolución de determinado recurso administrativo. Siempre, claro está (y aquí lo está), que la resolución final sea motivada, y conocidas sus razones por el administrado, pudiendo éste hacer valer sus derechos en la vía jurisdiccional (como así ha sido, es ello evidente, en la instancia y en esta alzada jurisdiccional).

Se mantiene que la superficie del inmueble valorada por la arquitecta municipal no coincide con la información que consta en el Catastro, reconociéndose ello no obstante que la superficie adoptada de valoración, en las dos fechas relevantes, es idéntica, con lo que el supuesto defecto (sobre el que no se ha cuestionado a la perito) no se demuestra en rigor de influencia en la conclusión de incremento de valor entre aquéllas.

Denuncia la apelante que la valoración realizada carece de individualización, por no haberse contemplado transacciones reales (un clásico en las críticas a dictámenes de valoración inmobiliaria), donde no se demuestra incorrecto, erróneo, o propio de una indebida práctica pericial acudir a información suministrada por portales inmobiliarios y distintos organismos administrativos, como la apelante, de hecho, reconoce hace el informe de marras. En cuanto al cuestionamiento de determinadas fuentes utilizadas (aquellos portales inmobiliarios), por haber sido las mismas cuestionadas por la CNMC, se inserta (literalmente) en el escrito de apelación un determinado titular informativo de medio digital, a cuyo tenor la citada CNMC habría iniciado "un expediente sancionador contra Idealista y otras seis empresas por fijar precios en la vivienda". Nada se sabe, por supuesto, del expediente de que se trata, ni de su suerte, ni de su contenido, alcance, y motivos. Podrá comprenderse que el motivo de crítica no merezca mayor consideración, no desde luego a los efectos de tratar de cuestionar la pericia de repetida referencia.

Resulta a la apelante incomprensible que se perite un incremento de valor del suelo en el período considerado, lo que no deja de constituir una pura apreciación subjetiva, como tampoco puede constituir motivo del que seguir la insuficiencia de aquel informe a los efectos de formar convicción judicial sobre su conclusión la supuesta falta de contestación del Ayuntamiento a las objeciones dirigidas al mismo por la parte contraria (la apelante). La apelada levantó la carga probatoria que le correspondía, sirviéndose del parecer razonado de técnica municipal, sin que la estrategia procesal (alegatoria) seguida en contestación a la demanda, en conclusiones, o en oposición a la apelación, en orden a refutar los motivos de la adversa, haya de tener por sí el más mínimo influjo en la valoración judicial del contenido de aquel informe, que es precisamente objeto de atención del juzgador en la instancia.

Mantiene, literalmente, la recurrente, que "ambos escenarios de valoración, 2010 y 2015, deberían basarse en la misma hipótesis o planteamiento, pues en este caso, no existe una modificación urbanística que sugiera lo contrario", y que "no sería correcto que el informe municipal valore usos diferentes en cada una de las fechas" (no se dice cuáles). Dados los términos de pura hipótesis condicional en que se expresa la apelante, carece de cualquier consistencia la supuesta objeción.

Lamenta igualmente la recurrente que se haya acudido, por la perito, a método de cálculo (el residual estético empleado, por cierto, en contraste con aquel informe de tasación de TINSA que contempla flujos de caja carentes de sentido, en el supuesto que nos ocupa, precisamente porque su objeto no es formar convicción alguna de variación de valor del suelo litigioso entre dos hitos temporales diferenciados, los aquí relevantes, se nos revela enteramente acertado, dada la clasificación y estado del suelo de que se trata, en pleno centro de Barcelona, sea dicho de paso) basado en el RD 1492/2011, y no en el RD 1020/1993, sin explicar la diferencia en un caso y otro, ni por qué se entiende más pertinente acudir a disposición reglamentaria para la determinación del valor catastral de inmuebles que hacerlo a disposición que aprueba el Reglamento de Valoraciones de la Ley del Suelo, ni, en particular, en qué habría de variar el resultado alcanzado en uno y otro caso.

Cuestiona asimismo la apelante que la autora del informe no figura colegiada en el COAC, "tal y como se demuestra en el pantallazo (sic) siguiente", y que la misma no efectuó visita al inmueble. Respecto al primer extremo, podrá comprenderse que el "pantallazo" a que recurre la apelante no resulta, ni de lejos, medio idóneo, creíble, ni mínimamente riguroso, con que comprobar el dato de la colegiación, suponiendo que el mismo fuere relevante, y, más aún, capaz de desprestigiar por sí solo el contenido de lo peritado. En lo concerniente al segundo, se ha dicho ya, sorprende la ligereza con que se conduce la actora, que parece no ver inconveniente alguno en la ausencia de tal visita de inspección en el informe de TINSA de que trata de valerse, por no decir que aquí se trata de valorar suelo, no vuelo (por más que se acuda a método residual que parte del segundo también), y que no se argumenta ni demuestra en concreto en qué medida la falta de visita ha de influir en el resultado de la peritación, para un suelo, a la postre, sobradamente conocido, pues su ubicación no puede resultar más céntrica y notoria en esta Comunidad Autónoma.

Queda, en fin, un último reproche dirigido al resultado procesal que tanto ha estropeado la victoriosa perspectiva con que la actora, al parecer, afrontó el pleito en la instancia, por referencia a determinada sentencia del Alto Tribunal, en que el mismo (tal como el pretendido pasaje se trae a literal, interesada, y mutilada colación) habría abundado en que la conveniencia o interés de la prueba pericial no han de ser confundidos con su necesidad u obligatoriedad, no pudiendo la prueba pericial ser el único medio de prueba al objeto que nos concierne, ni necesariamente el más idóneo o certero.

La citada STS (Sección 2ª), de fecha 5 de marzo de 2019 (RC 2672/2017), que nos es sobradamente conocida, pues revoca sentencia de esta misma Sala y Sección, obedece a la siguiente literalidad (no descontextualizada), en lo que importa:

"PRIMERO.- Objeto del presente recurso de casación y cuestión con interés casacional objetivo.

El objeto de esta sentencia consiste en determinar si la pronunciada por la Sala de este orden jurisdiccional del Tribunal Superior de Justicia de Cataluña, impugnada en casación por HOSTING RESERVA, S.L, al no considerar, a los efectos de no gravar a dicha entidad con el IIVTNU por inexistencia del hecho imponible del tributo, como medio válido para acreditar la inexistencia de incremento del valor del terreno transmitido por la sociedad, ni siquiera como prueba indiciaria, las escrituras de compra y venta del mismo, exigiendo "la práctica de [un]a prueba pericial contradictoria", es o no conforme a Derecho.

La cuestión con interés casacional objetivo para la formación de la jurisprudencia que suscita este recurso de casación, según se obtiene de la delimitación practicada por la Sección Primera de esta Sala en el auto de admisión de 30 de octubre de 2017 , es la siguiente:

"Determinar si la carga de acreditar la inexistencia de un aumento real del valor del terreno en la fecha de devengo del impuesto sobre el incremento de valor de los terrenos de naturaleza urbana, que pesa sobre el legalmente considerado como sujeto pasivo, puede ser solventada con cualquier medio de prueba que al menos indiciariamente permita apreciarla, como indudablemente lo es verbigracia la diferencia entre los precios de adquisición y de enajenación, o se requiere necesariamente una prueba pericial o cualquier otro medio específico que la ponga de manifiesto, confirmando tales indicios, sin perjuicio de que en uno y otro supuesto la Administración tributaria pueda probar lo contrario".

Como puede apreciarse, el auto de admisión parte de que la carga de acreditar la inexistencia de un aumento real del valor del terreno en la fecha de devengo del IIVTNU recae, no -como sostiene la parte recurrente- sobre la Administración, sino sobre el obligado tributario; y nos plantea la cuestión de si, a los efectos de dicha prueba, basta con la aportación de meros indicios como la diferencia entre los precios de adquisición y de enajenación que se reflejen en las escrituras públicas o, por el contrario, es preciso -como exige la resolución judicial aquí impugnada- una prueba pericial o cualquier otro medio específico.

Pues bien, estas cuestiones han sido ya abordadas y resueltas por este Tribunal en la sentencia de esta Sala y Sección de 9 de julio de 2018, pronunciada en el recurso de casación núm. 6226/2017 (ES:TS:2018:2499) , a la que necesariamente debemos remitirnos.

SEGUNDO.- Remisión íntegra a los razonamientos expresados en la sentencia de esta Sala núm. 1163/2018, de 9 de julio, que resuelve el recurso de casación núm. 6226/2017 .

Como acabamos de señalar, la cuestión casacional objetiva planteada en este proceso ya ha sido resuelta por la sentencia de esta Sala y Sección de 9 de julio de 2018, dictada en el recurso de casación núm. 6226/2017 , de manera que los razonamientos que se exponen a continuación son, por elementales en exigencias de los principios de unidad de doctrina y seguridad jurídica, reproducción de los incluidos en aquella sentencia, en la que se abordan idénticas cuestiones jurídicas a las que aquí se plantean.

(...)

TERCERO.- Resolución de las cuestiones que el recurso suscita.

1. Consecuencia obligada de lo que acabamos de exponer es, en primer lugar, la estimación del recurso de casación y la revocación de la sentencia de instancia, porque, aunque declara que en los supuestos en los que no exista incremento del valor del inmueble puesto de manifiesto con la transmisión no es posible gravar con el IIVTNU, y "no pone en duda que la recurrente haya tenido pérdidas patrimoniales derivadas de la compra-venta del terreno" (FJ 3º), desestimó el recurso jurisdiccional con fundamento en que, para que el obligado tributario acredite la inexistencia de plusvalía no es suficiente, como ha sucedido en este caso, aportar como indicio las escrituras de compra y venta, sino que es preciso una tasación pericial contradictoria.

Debe, pues, revocarse la sentencia en el particular expuesto en la medida en que, como hemos reflejado que declara nuestra sentencia de 9 de julio de 2018 , 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, por último, (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.

2. Derivado de la anterior, procede desestimar el recurso de apelación interpuesto por el Ayuntamiento de Sant Boi de Llobregat contra la sentencia de 22 de julio de 2015 del Juzgado de lo Contencioso-Administrativo núm. 10 de Barcelona , y confirmar dicha resolución judicial en cuanto que estima el recurso instado por HOSTING RESERVA, S.L. con base en que "en fecha 2/10/2006 la recurrente compró la finca de referencia en autos por la suma de 8.617.538,40 euros y en fecha 19/12/2013 procedió a su venta por importe de 3.500.000 euros", por lo que "el negocio de la venta le ha producido a la recurrente un quebranto por importe de 5.117.538,40 euros"; y "dado

que no se ha constatado un aumento de valor de la finca sino todo lo contrario al aparecer perfectamente identificados los valores de transmisión del mismo (compra y venta respectivamente), resultando acreditada la disminución en términos reales del valor sufrido por aquel", puede concluirse "que no concurre en el caso de autos el elemento esencial del hecho imponible, por lo que no puede surgir la obligación tributaria" (FJ 2º).

En suma, el Juzgado fundamenta su decisión en un hecho evidente -además de no contradicho- que denota que con ocasión de la transmisión del inmueble la entidad HOSTING RESERVA, S.L. ha experimentó una clara, manifiesta y evidente minusvalía patrimonial que, dado todo lo que se ha razonado con anterioridad, en ningún caso podía dar lugar a la exacción del impuesto controvertido."

Como puede verse, hasta donde somos capaces de colegir consecuencias de la anterior doctrina en el supuesto de autos, la razón de la revocación casacional venía en el caso conocido por aquella sentencia del Alto Tribunal dada por la negación, en la sentencia de instancia, de valor probatorio a la pura y simple cifra escriturada, estimándose al efecto precisa e insoslayable la práctica de prueba pericial. No es tal el escenario que aquí nos ocupa, en que no se niega por el juzgador en la instancia (ni por esta Sala), en debida consideración a la conocida doctrina jurisprudencial recaída en la materia, valor cuando menos indiciario a las cifras consignadas en la correspondiente escritura pública, sino que, aportado aquel principio de prueba (de inexistencia de plusvalía), se valora la resultancia de prueba pericial de signo contrario, hecha valer por la Administración local recurrida, arrumbando el primero. Nada más. Nada menos. Lo que es cosa muy diferente de negar valor probatorio indiciario a las cifras escrituradas, o de no reconocer más valor probatorio en la materia (o preeminente, si se quiere) que a prueba pericial debidamente practicada.

Atendiendo a cuanto hasta aquí llevamos razonado, el recurso de apelación no merece sino desestimación.

#### **Quinto.**

Conforme a lo dispuesto en el art. 139.2 LJCA, procede la condena de la apelante en las costas de la presente alzada, con el límite de 2.000 euros, por todos los conceptos.

Vistos los preceptos legales citados, y demás de general y pertinente aplicación,

### **F A L L O**

En atención a todo lo expuesto, la Sala de lo Contencioso Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Cataluña, Sección Primera, ha decidido:

#### **Primero.**

Desestimar el recurso de apelación interpuesto por la representación de "LITERAS Y BARES, S.L." contra sentencia del Juzgado de lo Contencioso Administrativo nº 14 de Barcelona, de fecha 15 de octubre de 2020.

#### **Segundo.**

Condenar a la apelante en las costas de la presente alzada, con el límite indicado.

Notifíquese a las partes la presente sentencia, que no es firme. Contra la misma cabe deducir, en su caso, recurso de casación ante esta Sala, de conformidad con lo dispuesto en la Sección 3ª, Capítulo III, Título IV de la Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la jurisdicción contencioso-administrativa (LJCA). El recurso deberá prepararse en el plazo previsto en el art. 89.1 LJCA.

Y adviértase que en el BOE nº 162, de 6 de julio de 2016, aparece publicado 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.

Así por esta nuestra sentencia, de la que se llevará testimonio a los autos principales, lo pronunciamos, mandamos y firmamos.

**PUBLICACIÓN.-** La Sentencia anterior ha sido leída y publicada en audiencia pública, por el Magistrado ponente.

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.