

BASE DE DATOS DE Norma DEF.-

Referencia: NFJ083261

TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA DE ANDALUCÍA (Sede en Granada)

Sentencia 1540/2021, de 20 de abril de 2021

Sala de lo Contencioso-Administrativo

Rec. n.º 579/2021

SUMARIO:

IIVTNU. Hecho imponible. Incremento del valor del terreno. Prueba. Según se desprende del expediente administrativo, la fecha de adquisición de la finca fue el día 29 de marzo de 2000, y la fecha de transmisión el día 5 de julio de 2018. El valor del inmueble señalado en la escritura pública de adquisición es de 661.113,31 euros frente a los 400.000 euros consignados en la escritura pública de transmisión. La tesis de la parte apelante es que el valor consignado en la escritura pública pone de manifiesto que no ha habido incremento patrimonial. Sin embargo, la simple consignación de un valor en la escritura pública no es en este caso concreto, una vez revisada la prueba, y valorada con las reglas de la sana crítica, prueba suficiente de que no haya habido incremento patrimonial. Por una parte, la adquisición en junio de 2000, en pesetas, no fue en el momento más alto del ciclo económico (que se alcanzó entre 7 y 8 años después), y la venta en 2018 no lo fue en una crisis económica, ya que el año 2018 fue el quinto año consecutivo en que la economía española crecía por encima de la media de la Unión Europea, según datos públicos y notorios. Del periodo de 2000 a 2018 en que la mercantil fue propietaria de la finca hubo 15 años (del año 2000 a 2008, y 2010, 2014, 2015, 2016, 2017 y 2018) en que hubo crecimiento económico, frente a 4 años (2009, 2011, 2012 y 2013) en que hubo crisis económica y decrecimiento a nivel nacional. De tal forma que lo adquirido en el año 2000 no tenía que valer necesariamente menos en 2018 cuando se transmite, ni la existencia de unos años de crisis supone que hubiera decrecimiento, ya que hubo muchos más años (más del triple) en que hubo crecimiento económico. La jurisprudencia invocada por la parte apelante se refiere a casos en que la compra o adquisición se hizo en los años más pujantes del ciclo económico, y la venta o transmisión en los años más duros de crisis económica, y en tales casos es más probable que no haya habido incremento de valor o plusvalía. Pero el supuesto de hecho que es objeto de esta apelación no se corresponde con la jurisprudencia invocada, donde, como se ha expuesto, la adquisición no se realiza en el momento en que los precios inmobiliarios alcanzaron su pico, y la venta tampoco se produjo en un momento de recesión, sino, antes al contrario, en un momento de pujanza económica sostenida en el tiempo. Con arreglo a un criterio probabilístico, es poco probable que un inmueble sin edificar, como el que es objeto de este precio, y que fue adquirido en pesetas en el año 2000, haya experimentado una pérdida de valor 18 años después. No quiere esto decir que sea imposible que así haya sucedido, pero corresponde a la parte que así lo sostiene aportar una prueba plena y fehaciente que acredite que la finca ha perdido valor por el paso del tiempo, ya que la simple consignación de un determinado valor en la escritura no es por sí sola, en este caso concreto, prueba suficiente. Consta que la Administración emitió dos informes técnicos, y en vía administrativa la mercantil no aportó ningún informe. En vía judicial, con la demanda, se adjunta un informe emitido por un arquitecto superior, en el que se expone que «a finalidad de la valoración es establecer un precio del solar, considerando su ubicación y características concretas», y se llega a la conclusión de que un valor de 400.000 euros es adecuado en el momento de la compraventa en julio de 2018, pero que fue contradicho mediante nuevo informe emitido por el Ayuntamiento apelado. No se aprecia que haya error en la valoración de la prueba, ya que la Sentencia apelada, ante la existencia de tres informes periciales emitidos por el Ayuntamiento, y un informe de parte aportado por la mercantil, concluye que la pericial emitida por el Ayuntamiento debe prevalecer, sentencia que la Sala confirma.

PRECEPTOS:

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

Constitución Española, arts. 31 y 47.

RD 1065/2007 (RGAT), art. 160.

Ley 1/2000 (LEC), art. 217.

PONENTE:

Don Luis Ángel Gollonet Teruel.

TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA DE ANDALUCÍA

SEDE GRANADA

SECCIÓN SEGUNDA

ROLLO NÚMERO 579 / 2021

PROCEDENTE DEL JUZGADO DE LO CONTENCIOSO Nº 2 DE JAÉN

SENTENCIA

Ilmos. Sres. Magistrados

Don José Antonio Santandreu Montero
Don Federico Lázaro Guil
Don Luis Gollonet Teruel (ponente)

En Granada a veinte de abril de dos mil veintiuno.

Vistos los autos del recurso de apelación nº 579 de 2021 presentado ante la Sala de lo Contencioso Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía, en su sede de Granada, contra la Sentencia nº 319/2020, de 4 de diciembre de 2020, dictada por el Juzgado de lo Contencioso Administrativo número 2 de Jaén en el procedimiento ordinario número 100/2020.

Interviene como parte apelante la mercantil Altosauce SL representada por la Procurador D^a Marina de Ruz Ortega y defendida por la Letrado D^a María del Mar López Lorite y como parte apelada el Ayuntamiento de Jaén representada y defendida por el Letrado D. Luis Hernández Giménez.

La cuantía del recurso es 57.938,04 euros.

ANTECEDENTES DE HECHO**Único.**

Por la parte apelante se interpuso recurso de apelación, mediante escrito presentado el día 5 de enero de 2021, contra la Sentencia antes indicada.

El recurso fue admitido a trámite, y se dio traslado a la parte apelada, que presentó el día 22 de febrero de 2021 escrito de oposición al recurso de apelación.

Remitidos los autos a esta Sala, se designó Magistrado ponente, y al no haberse acordado vista, conclusiones o prueba, se señaló día para la votación y fallo y quedaron los autos pendientes para dictar Sentencia.

FUNDAMENTOS DE DERECHO**Primero.**

La Sentencia apelada, de fecha 4 de diciembre de 2020, considera ajustada a Derecho la actuación administrativa impugnada, esto es, la resolución del Ayuntamiento de Jaén de 10 de enero de 2020 de desestimación del recurso de reposición interpuesto contra la liquidación nº 6926233 por el Impuesto sobre el Incremento del Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana (IIVTNU) por importe total de 57.938,04 euros, girada por la transmisión de un inmueble con referencia catastral 8417201VG2881N0001XM instrumentada en escritura pública de 5 de julio de 2018.

La Sentencia apelada razona expone las alegaciones de las partes y transcribe de forma extensa diversas sentencias.

Únicamente encontramos referencia al caso concreto en las apenas veinte líneas del fundamento de derecho quinto (página 9 de 10 de la Sentencia).

Se señala que corresponde al obligado tributario demostrar que el valor del terreno en el momento de la transmisión es inferior al de adquisición, y, concluye el Juzgado de instancia que, tras la valoración de la prueba, no

se ha probado de forma suficiente que no haya habido incremento patrimonial con la transmisión, ya que el valor asignado por la parte en las escrituras públicas no destruye la presunción de veracidad del informe del perito funcionario que ha tenido en cuenta la Administración.

Segundo.

La parte apelante, la mercantil Altosauce SL, considera que el recurso de apelación debe estimarse, y solicita la revocación de la Sentencia apelada al entender que no ha habido incremento patrimonial en el valor de los inmuebles, sino un decremento patrimonial, atendiendo para ello al valor de adquisición, que en escritura pública de compra de fecha 29 de marzo de 2000 fue de 661.113,31 euros y en la escritura pública de venta de 5 de julio de 2018 fue de 400.000 euros.

Se aduce que ha habido una merma económica de 261.113,31 euros, una pérdida real y efectiva del 40%, y que así se ha probado con el informe pericial de D. Ricardo, arquitecto.

Se alega que no ha habido visita por parte del funcionario municipal, a diferencia del perito de parte, que ha tenido en cuenta las singularidades del inmueble, y que la Sentencia carece totalmente de motivación, además de que incurre en un error en la valoración de la prueba, por lo que se concluye con la solicitud de que se declare la nula la liquidación impugnada.

Tercero.

La parte apelada, el Ayuntamiento de Jaén, solicita la desestimación del recurso de apelación, y alega que no se ha probado por la parte apelante que haya habido decremento patrimonial.

Se expone que se reiteran los mismos argumentos que sirvieron de base a la demanda interpuesta, pero que no se aporta una prueba de la inexistencia de incremento patrimonial como exige la jurisprudencia.

Finalmente se argumenta que debe prevalecer la valoración probatoria de la primera instancia al no ser ilógica o arbitraria, y que además del informe emitido en el expediente administrativo se aportó otro informe en la contestación a la demanda, donde se ponen de manifiesto los errores y contradicciones del informe acompañado a la demanda, y que la falta de visita a la finca era innecesaria ya que no ha cambiado la realidad física de la finca.

Cuarto.

Con carácter previo a entrar en el fondo del asunto y en el concreto análisis de los distintos motivos del recurso de apelación, es necesario realizar un análisis sintético del impuesto controvertido en este proceso, así como de los recientes pronunciamientos del Tribunal Supremo y del Tribunal Constitucional sobre el mismo.

El Impuesto sobre el Incremento del Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana (IIVTNU), conocido popularmente como "plusvalía", se encuentra desarrollado 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 (en adelante LHL). Este impuesto también está regulado por las respectivas ordenanzas fiscales de cada Ayuntamiento.

Es un tributo municipal que grava las rentas inmobiliarias urbanas de carácter extraordinario que se producen por la transmisión de la propiedad o por la constitución o transmisión de un derecho real de goce limitativo del dominio.

El impuesto solo recae sobre los bienes "inmuebles", y dentro de estos solo sobre los "urbanos". Su origen está relacionado con el antiguo arbitrio municipal de plusvalía y desde su origen fue criticado, ya que tratándose de un gravamen sobre las plusvalías, desde hace tiempo se reclama su supresión para evitar la que algunos califican como posible doble imposición, pues en la imposición sobre la renta también se gravan las ganancias patrimoniales.

El fundamento de este tributo local se encuentra en la participación que deben tener las corporaciones locales en una parte de las plusvalías generadas en los terrenos de propiedad particular por la actuación urbanística y de realización de obras y servicios por las Administraciones Públicas.

Los precedentes históricos de la actual plusvalía buscaban gravar la especulación urbanística, ya que se entendía que debían pagar el impuesto los propietarios que veían aumentado el valor de sus terrenos, sin realizar ningún tipo de obra o inversión, por el normal desarrollo de las ciudades o por las inversiones en obra pública y equipamientos que realizaba el Ayuntamiento.

Ahora bien, lo que se sometía a tributación era la que se consideraba como plusvalía inmerecida, por lo que, a diferencia de la regulación actual, se permitía deducir de la base imponible el incremento del valor debido a las mejoras realizadas por el propietario del inmueble.

La Constitución Española da fundamento al impuesto actual, ya que según el artículo 47.2 "la Comunidad participará en las plusvalías que genere la acción urbanística de los entes públicos". Para el Tribunal Supremo el impuesto se configura como un derecho de la Administración Local a participar en la plusvalía de los terrenos que deriva fundamentalmente de la realización de obras o servicios públicos o cualquiera otra causa que sea ajena a la acción del propietario (Sentencia de 4 de octubre de 1991).

En resumen, por lo que se refiere a su naturaleza jurídica se trata de un tributo, en concreto un impuesto, municipal, potestativo (aunque todos los grandes municipios lo han regulado), objetivo, real, directo e instantáneo.

Quinto.

La Sentencia del Tribunal Constitucional 59/2017, invocada por las partes, resuelve la cuestión de inconstitucionalidad núm. 4864-2016 promovida por el Juzgado de lo Contencioso-administrativo núm. 1 de Jerez de la Frontera, en relación con el art. 107 del texto refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales.

En este pronunciamiento se parte de lo sostenido por el mismo tribunal en las SSTC 26/2017 y 37/2017, en las que se concluía en un supuesto sustancialmente idéntico, que el tratamiento que otorgaban las Normas Forales 16/1989, de 5 de julio y 46/1989, de 19 de julio, reguladoras del Impuesto sobre el Incremento del Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana en los Territorios Históricos de Guipúzcoa y Álava "a los supuestos de no incremento o, incluso, de decremento, en el valor de los terrenos de naturaleza urbana, carecía de toda justificación razonable, al imponer a los sujetos pasivos del impuesto la obligación de soportar la misma carga tributaria que correspondía a las situaciones de incrementos derivados del paso del tiempo, con lo que se estaban sometiendo a tributación situaciones de hecho inexpressivas de capacidad económica en contra del principio garantizado en el art. 31.1 CE" (SSTC 26/2017, FJ 3; y 37/2017, FJ 3).

En relación con el principio constitucional de capacidad económica, reconoce la Sentencia 59/2017 que basta con que " dicha capacidad económica exista, como riqueza o renta real o potencial en la generalidad de los supuestos contemplados por el legislador al crear el impuesto, para que aquel principio constitucional quede a salvo", pero que lo que no es admisible es, como había dicho en aquellas sentencias, " establecer un tributo tomando en consideración actos o hechos que no sean exponentes de una riqueza real o potencial, o, lo que es lo mismo, en aquellos supuestos en los que la capacidad económica gravada por el tributo sea, no ya potencial, sino inexistente, virtual o ficticia" (SSTC 26/2017, FJ 3; y 37/2017, FJ 3). De modo que, continúa la sentencia, aunque puede establecerse un sistema de cuantificación objetiva de capacidades económicas potenciales, no puede someterse a tributación una renta irreal.

A continuación, la sentencia estudia la configuración legal del tributo y sostiene que el hecho de que el nacimiento de esta obligación tributaria se haga depender de la transmisión de un terreno es una condición necesaria, pero no puede erigirse en una condición suficiente para el devengo de un tributo cuyo elemento objetivo del hecho imponible es precisamente el "incremento de valor" de un terreno.

Por las mismas razones que sirvieron para declarar la nulidad de la antedicha regulación foral, se concluía en esta sentencia " que el tratamiento que los preceptos cuestionados de la LHL otorgan a los supuestos de no incremento, o incluso de decremento, en el valor de los terrenos de naturaleza urbana, gravan 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 las situaciones de incrementos derivados del paso del tiempo, está sometiendo a tributación situaciones de hecho inexpressivas de capacidad económica, lo que contradice frontalmente el principio de capacidad económica que garantiza el art. 31.1 CE . En consecuencia, los preceptos cuestionados deben ser declarados inconstitucionales, aunque solo en la medida en que no han previsto excluir del tributo las situaciones inexpressivas de capacidad económica por inexistencia de incrementos de valor" (SSTC 26/2017, FJ 3; y 37/2017, FJ 3)".

Sexto.

El día 9 de julio de 2018, se publicó la Sentencia número 1163/2018 de la Sección Segunda de la Sala Tercera del Tribunal Supremo, de la que ha sido ponente el Excmo. Sr. D. Ángel Aguillo Avilés, y que resolvía uno de los recursos de casación admitidos para clarificar cuál debía ser el alcance de la Sentencia 59/2017 del Tribunal Constitucional.

Considera el Tribunal Supremo que los preceptos de la LHL son válidos y resultan de aplicación en los casos en que ha habido incremento de valor del inmueble en el tiempo transcurrido entre la adquisición y la transmisión, y que, por el contrario, los mismos preceptos no son de aplicación cuando se acredite que no ha habido tal incremento de valor.

El TS considera que la STC no ha expulsado del ordenamiento jurídico los artículos 107.1, 107.2.a), pero que el artículo 110.4 de la LHL sí que ha sido totalmente eliminado del Derecho español.

Esto supone que el obligado tributario tenga en todo caso la posibilidad de acreditar que el terreno no ha experimentado un aumento de valor (posibilidad que antes no tenía). Si ha habido incremento de valor, el sujeto pasivo tendrá obligación de tributar por el mismo, pero, en caso contrario, si no ha habido tal incremento de valor (plusvalía), no procederá la liquidación del impuesto o, en su caso, procederá la anulación de la liquidación practicada o la devolución de ingresos indebidos.

Por tanto, tras la STS, la cuestión planteada en este proceso, en la práctica queda reducida a una cuestión puramente fáctica o probatoria, que dependerá de si se prueba la existencia o inexistencia de plusvalía.

Séptimo.

Pues bien, sobre la base de las anteriores consideraciones, lo que se trata de enjuiciar en este proceso es si la actuación administrativa impugnada ha sometido a tributación fincas en las que no ha habido incremento de valor, pues en ese caso procedería la anulación de la actuación administrativa impugnada.

Para ello, es necesario poner de manifiesto que, según se desprende del expediente administrativo, la fecha de adquisición de la finca fue el día 29 de marzo de 2000, y la fecha de transmisión el día 5 de julio de 2018.

El valor del inmueble señalado en la escritura pública de adquisición es de 661.113,31 euros frente a los 400.000 euros consignados en la escritura pública de transmisión.

La tesis de la parte apelante es que el valor consignado en la escritura pública pone de manifiesto que no ha habido incremento patrimonial.

Sin embargo, la simple consignación de un valor en la escritura pública no es en este caso concreto, una vez revisada la prueba, y valorada con las reglas de la sana crítica, prueba suficiente de que no haya habido incremento patrimonial.

Por una parte, la adquisición en junio de 2000, en pesetas, no fue en el momento más alto del ciclo económico (que se alcanzó entre 7 y 8 años después), y la venta en 2018 no lo fue en una crisis económica, ya que el año 2018 fue el quinto año consecutivo en que la economía española crecía por encima de la media de la Unión Europea, según datos públicos y notorios.

Del periodo de 2000 a 2018 en que la mercantil fue propietaria de la finca hubo 15 años (del año 2000 a 2008, y 2010, 2014, 2015, 2016, 2017 y 2018) en que hubo crecimiento económico, frente a 4 años (2009, 2011, 2012 y 2013) en que hubo crisis económica y decrecimiento a nivel nacional.

De tal forma que lo adquirido en el año 2000 no tenía que valer necesariamente menos en 2018 cuando se transmite, ni la existencia de unos años de crisis supone que hubiera decremento, ya que hubo muchos más años (más del triple) en que hubo crecimiento económico.

La jurisprudencia invocada por la parte apelante se refiere a casos en que la compra o adquisición se hizo en los años más pujantes del ciclo económico, y la venta o transmisión en los años más duros de crisis económica, y en tales casos es más probable que no haya habido incremento de valor o plusvalía.

Pero el supuesto de hecho que es objeto de esta apelación no se corresponde con la jurisprudencia invocada, donde, como se ha expuesto, la adquisición no se realiza en el momento en que los precios inmobiliarios alcanzaron su pico, y la venta tampoco se produjo en un momento de recesión, sino, antes al contrario, en un momento de pujanza económica sostenida en el tiempo.

Con arreglo a un criterio probabilístico, es poco probable que un inmueble sin edificar, como el que es objeto de este precio, y que fue adquirido en pesetas en el año 2000, haya experimentado una pérdida de valor 18 años después. No quiere esto decir que sea imposible que así haya sucedido, pero corresponde a la parte que así lo sostiene aportar una prueba plena y fehaciente que acredite que la finca ha perdido valor por el paso del tiempo, ya que la simple consignación de un determinado valor en la escritura no es por sí sola, en este caso concreto, prueba suficiente.

Octavo.

Por otra parte, examinado expediente administrativo consta que la Administración emitió dos informes técnicos, el primero que obra a los folios 139 a 166, y el segundo que obra a los folios 49 a 62, ambos firmados por D. Carlos Miguel, Arquitecto técnico.

En vía administrativa la mercantil no aportó ningún informe.

En vía judicial, con la demanda, se adjunta como documento número 6 informe emitido por D. Ricardo, arquitecto superior, en el que se expone que "la finalidad de la valoración es establecer un precio del solar, considerando su ubicación y características concretas", y se llega a la conclusión de que un valor de 400.000 euros es adecuado en el momento de la compraventa en julio de 2018.

El informe de parte fue contradicho mediante nuevo informe emitido por el Ayuntamiento apelado.

El informe de parte, sin embargo, no determina cuál era el valor existente en el año 2000, lo cual habría sido necesario, ya que el objeto de este proceso es determinar si desde el año 2000 hasta el año 2018 ha habido incremento de valor, y para tal cuestión sería necesario conocer qué valor tendría el inmueble en el año 2000 aplicando idénticos criterios de valoración a los utilizados por el perito respecto del valor del año 2018. Es claro que la tesis de la mercantil es que si el valor del inmueble es de 400.000 euros, entonces, al dar por cierto el valor de adquisición, no habría habido incremento de valor, pero para la solidez jurídica de tal argumento sería necesario que el particular cálculo que se realiza en el informe pericial respecto del valor de venta se hubiera realizado también respecto del valor de adquisición.

No se aprecia que haya error en la valoración de la prueba, ya que la Sentencia apelada, ante la existencia de tres informes periciales emitidos por el Ayuntamiento, y un informe de parte aportado por la mercantil, concluye que la pericial emitida por el Ayuntamiento debe prevalecer.

En este sentido, es cierto que la motivación de la Sentencia es escueta, y que se hace escasa referencia al caso concreto, como manifiesta el recurso de apelación, pero no se ha generado indefensión material, ya que la ratio decidendi de la Sentencia queda bastante clara, y se puede sintetizar en que la parte recurrente en la instancia no ha cumplido con la carga probatoria que le incumbe de acuerdo con el artículo 217 de la LEC al no haber acreditado de forma suficiente que un inmueble adquirido en el año 2000 no ha incrementado su valor en el año 2018.

Y esta conclusión, tras la valoración de la prueba documental obrante en autos, se comparte por este Tribunal, ya que, en efecto, la mercantil apelante, recurrente en la instancia, no ha aportado suficiente prueba que acredite que ha sufrido una minusvalía, pese a tener la carga probatoria de esa circunstancia, con arreglo al artículo 217 de la LEC.

No se trata de que los informes municipales tengan una presunción iure et de iure y de que sean inatacables, como argumenta el recurso de apelación, sino de que en este caso concreto el Juzgado de instancia ha dado al informe municipal más credibilidad que al de parte, de acuerdo con las reglas de la sana crítica, conclusión que se comparte. En este sentido, hay que destacar que el informe municipal es emitido por un técnico al que se presume una mayor objetividad que al perito de parte, y que, examinado el contenido de ambos informes, se considera más motivado y certero el del Ayuntamiento, que, además, ha sido ampliado en dos ocasiones, en las que se han rebatido de forma expresa las conclusiones del perito de parte.

Así, en el documento número 1 de la contestación a la demanda (folios 203 y siguientes del expediente judicial) se señala que el informe del Arquitecto superior D. Ricardo refiere que existen discordancias severas a la hora del análisis urbanístico y jurídico de la finca, y que utiliza métodos como el de comparación de valores publicado por el Ministerio de Fomento, o el método residual dinámico descrito en orden ministerial de 2003, o una norma urbanística derogada en 2007, que no son aptos para determinar el valor real del inmueble. Estas conclusiones no han sido contradichas con ninguna otra prueba, especialmente en lo relativo a las discordancias sobre la realidad física y jurídica de la finca.

De tal forma que es claro que, tras la valoración de la prueba obrante en autos, la parte apelante no ha cumplido con su carga probatoria, al no haberse aportado ninguna prueba, más allá del informe de parte, de que se haya producido una pérdida de valor.

Noveno.

Finalmente se alega que no ha habido visita por parte del funcionario municipal, a diferencia del perito de parte, que ha tenido en cuenta las singularidades del inmueble.

Sin embargo, lo cierto es que la visita al inmueble, al tratarse de un solar sin edificar, no es estrictamente necesaria. En efecto, según refiere la documentación aportada por la parte recurrente, de los más de 8.300 metros cuadrados que se afirma tiene la finca, únicamente hay una construcción de 91,33 metros cuadrados en ruinas, por lo que se puede calificar al inmueble como solar.

La visita al inmueble tiene sentido especialmente cuando es el interior de un inmueble lo que resulta controvertido, pero cuando se trata solo de valorar un solar la visita al mismo, aunque siempre es conveniente, no se reputa estrictamente necesaria, ni tampoco ninguna norma la exige de forma expresa.

En este sentido, el artículo 160.2 del Real Decreto 1065/2007 dispone que "en el dictamen de peritos, será necesario el reconocimiento personal del bien valorado por el perito cuando se trate de bienes singulares o de aquellos de los que no puedan obtenerse todas sus circunstancias relevantes en fuentes documentales contrastadas".

Esta norma establece una regla general y unas excepciones.

La regla general es que no es necesaria la visita al inmueble.

Y las excepciones a la regla general consisten en que "será necesario el reconocimiento personal" cuando se trate de bienes singulares o de aquellos en que no pueden obtenerse todas las circunstancias relevantes en fuentes documentales.

En este caso, al tratarse de un inmueble sin edificar (el valor catastral de lo edificado es cero euros), la norma que cita el recurso de apelación implica, contrariamente a lo que sostiene la parte apelante, que no es necesaria la visita al inmueble, de acuerdo con la regla general que tal precepto (art. 160.2) establece.

La finalidad del artículo 160.2 del RD 1065/2007 es que en la valoración se tengan en cuenta de forma motivada las concretas circunstancias del inmueble, y no se realice una valoración estándar o estereotipada de los inmuebles, lo que se consigue con una visita al inmueble cuando tiene determinadas singularidades.

Ahora bien, en este caso concreto, ni el tenor de la norma ni su finalidad exigen una visita para una motivada valoración, ya que, se reitera, se trata de un solar sin edificar o construir, del que se puede realizar una motivada valoración sin necesidad de visita, como pone de manifiesto el motivado informe del perito de la Administración, informe que ha sido ampliado en dos ocasiones.

En conclusión, de acuerdo con lo razonado, procede la desestimación del recurso de apelación interpuesto, y la confirmación de la Sentencia apelada, al ser ajustada a Derecho.

Décimo.

Pese a la desestimación del recurso, no procede la imposición de costas de esta instancia, conforme a lo dispuesto en el artículo 139.2 de la Ley Jurisdiccional, ya que el caso presentaba dudas de derecho que se han podido ver incrementada por el déficit de motivación de la Sentencia apelada a que se refiere la parte apelante.

De conformidad con la DA 15ª de la LOPJ se acuerda la pérdida del depósito por importe de 50 euros efectuado para recurrir en apelación.

En atención a lo expuesto,

FALLAMOS

Se desestima el recurso de apelación interpuesto por la mercantil Altosauce SL contra la Sentencia nº 319/2020, de 4 de diciembre de 2020, dictada por el Juzgado de lo Contencioso Administrativo número 2 de Jaén en el procedimiento ordinario número 100/2020, que se confirma por ser ajustada a Derecho.

Se acuerda la no imposición de las costas de esta instancia.

Se acuerda la pérdida e ingreso en el Tesoro Público del depósito por importe de 50 euros efectuado para recurrir en apelación.

Intégrese la presente sentencia en el libro de su clase, y una vez firme devuélvanse las actuaciones, con certificación de la misma, al Juzgado de procedencia, para su notificación y ejecución, interesándole acuse recibo.

Notifíquese la presente resolución a las partes, con las prevenciones del artículo 248.4 de la Ley Orgánica 6/1985, de 1 de julio, del Poder Judicial, haciéndoles saber que, contra la misma, cabe interponer recurso de casación ante el Tribunal Supremo.

El recurso de casación deberá acompañar la copia del resguardo del ingreso en la Cuenta de Consignaciones núm.: 1749000024057921, del depósito para recurrir por cuantía de 50 euros, de conformidad a lo dispuesto en la D.A. 15ª de la Ley Orgánica 1/2009, de 3 de noviembre. En caso de pago por transferencia se emitirá la misma a la cuenta bancaria de 20 dígitos: IBAN ES5500493569920005001274.

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

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.