



Sección: 7

JUZGADO DE LO CONTENCIOSO-  
ADMINISTRATIVO Nº 1  
C/ Aurea Díaz Flores, nº 5 Edificio Barlovento  
Santa Cruz de Tenerife  
Teléfono: 922 22 49 08/22 60 25  
Fax.: 922 22 59 95  
Email.: conten1.sctf@justiciaencanarias.org

Procedimiento: Procedimiento abreviado  
Nº Procedimiento: 0000013/2018  
NIG: 3803845320180000045  
Materia: Otros actos de la Admon  
Resolución: Sentencia 000036/2018  
IUP: TC2018000315

<u>Intervención:</u> Demandante	<u>Interviniente:</u> Demandado	<u>Abogado:</u> Pablo Perez Aciego De Mendoza Ases. Jur. Ayto. San Cristóbal de La Laguna	<u>Procurador:</u>
------------------------------------	------------------------------------	---	--------------------

### SENTENCIA

En Santa Cruz de Tenerife, a 7 de marzo de 2018.

Visto por el Ilmo. Sr. D. FRANCISCO EUGENIO ÚBEDA TARAJANO, Magistrado-juez del Juzgado de lo Contencioso-Administrativo Nº 1, el presente Procedimiento abreviado 0000013/2018, tramitado a instancia de D. representado y asistido por el/la abogado D. PABLO PEREZ ACIEGO DE MENDOZA; y como demandado/a el/la AYUNTAMIENTO DE LA LAGUNA, representado/a por e/la Procurador/a D/Dña. Desconocido, y asistido/a por el/la abogado/a D./Dña. ASES. JUR. AYTO. SAN CRISTÓBAL DE LA LAGUNA, versando sobre Tributos

### ANTECEDENTES DE HECHO

**PRIMERO.-** Por la indicada representación se interpuso recurso contencioso-administrativo contra la resolución número 1291/2017, de fecha 14-08-2017, por la que se desestima el recurso de reposición formulado a frente a la liquidación del impuesto sobre el incremento de valor de los terrenos de naturaleza urbana, por importe de 5.541,01.€

**SEGUNDO.-** Recibido el expediente, se dio traslado del mismo al recurrente, quien formalizó demanda, dándole plazo de veinte días a la Administración demandada para que la contestara, lo cual verificó en tiempo y forma y forma.

**TERCERO.-** Recibido el procedimiento a prueba, y habiéndose practicado las declaradas pertinentes, previas conclusiones de las partes, se declararon los autos conclusos para Sentencia

**CUARTO.-** En la tramitación de este procedimiento se han observado las prescripciones legales.

### FUNDAMENTOS DE DERECHO

**PRIMERO.-** Pretensiones de las partes



Este documento es copia auténtica del firmado electrónicamente por:	
FRANCISCO EUGENIO ÚBEDA TARAJANO - Magistrado-Juez	07/03/2018 - 08:49:25
Conforme a lo dispuesto en la normativa vigente en materia Protección de Datos de Carácter Personal, le hago saber que los datos contenidos en esta comunicación son confidenciales, quedando prohibida su difusión por cualquier medio o procedimiento, debiendo ser tratados exclusivamente para los fines propios de la Administración de Justicia.	



La parte actora, en el suplico de su demanda, solicita el dictado de una Sentencia por la que anule la liquidación impugnada.

Por su parte, la Administración demandada interesa la desestimación de la demanda por ser el acto administrativo impugnado ajustado a Derecho.

#### **SEGUNDO.- Sobre el fondo del asunto**

El aspecto material del elemento objetivo del Impuesto sobre el incremento de valor de los terrenos de naturaleza urbana ( impuesto de plusvalía, en lo sucesivo) lo concreta el artículo 104 del Texto Refundido de la Ley reguladora de las Haciendas Locales, aprobado por Real Decreto Legislativo 2/2004, de 5 de marzo y se encuentra constituido por el incremento de valor de los terrenos urbanos y los clasificados como de características especiales, puesto de manifiesto como consecuencia de la transmisión de la propiedad o de la constitución o transmisión de un derecho real de goce limitativo del dominio.al

Como es bien sabido, la Sentencia del Tribunal Constitucional número 59/2017, de 11 de mayo de 2017 ha declarado que los artículos 107.1, 17.2.a) y 110.4 del texto refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales, aprobado por Real Dcereto Legislativo 2/2004, de 5 de marzo, son inconstitucionales y nulos, pero únicamente en la medida em que someten a tributación situaciones de inexistencia de incrementos de valor

Por lo demás, esta era la jurisprudencia que seguía este Juzgado inspirándose, en particular, en la interpretación de la sentencia de 13 de julio de 2015 del Juzgado de lo Contencioso-administrativo nº 3 de Zaragoza (recurso nº 123/2015, ES:JCA:2015:583, magistrado Martín Osante) cuyo punto de partida y razonamientos eran estos:

Dada la tradicional trayectoria del mercado inmobiliario en España, en el que en términos generales nunca había bajado el precio nominal de la vivienda, y en el que lo más que había ocurrido era un estancamiento, se estableció un sistema de gravamen objetivo, por referencia a datos no correspondidos necesariamente con la realidad, todo ello a fin de facilitar la gestión del impuesto y de eludir el frecuente abuso al no declararse siempre el valor de las ventas, evitando también las complicaciones de una excesiva fluctuación del mercado. Actualmente, sin embargo, nos encontramos con una situación insólita, y es que los precios reales de los inmuebles llevan varios años bajando, por lo que no se puede partir de la presunción de que siempre se produce un incremento. En sus razonamientos, el Juzgado de Zaragoza explicaba en términos que asume este Juzgado: «en caso de que se constate que no ha existido incremento de valor de los terrenos entre la fecha de adquisición y la fecha de transmisión, no se habrá realizado el hecho imponible y no procederá la liquidación por el Impuesto sobre el Incremento de Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana. Dicho de otra forma, es necesario demostrar que se ha producido una disminución del valor del terreno. La prueba corre a cargo de la parte recurrente».

Esta es la misma tesis que sostiene desde 2012 el Tribunal Superior de Justicia de Cataluña que, por ejemplo en su sentencia de 3 de diciembre de 2015 (recurso nº 193/2014, ES:TSJCAT:2015:11390, ponente: Rufz Rey), considera: «si no ha existido, en términos económicos y reales, incremento alguno, no tendrá lugar el presupuesto de hecho fijado por la ley para configurar el tributo (artículo 104.1 de la LHL) y éste no podrá exigirse, por más que la aplicación de las reglas del artículo 107.2 siempre produzca la existencia de teóricos incrementos».



Este documento es copia auténtica del firmado electrónicamente por:	
FRANCISCO EUGENIO ÚBEDA TARAJANO - Magistrado-Juez	07/03/2018 - 08:49:25
Conforme a lo dispuesto en la normativa vigente en materia Protección de Datos de Carácter Personal, le hago saber que los datos contenidos en esta comunicación son confidenciales, quedando prohibida su difusión por cualquier medio o procedimiento, debiendo ser tratados exclusivamente para los fines propios de la Administración de Justicia.	



En un sentido también coincidente con esta interpretación, el pleno de la Sala de lo Contencioso-administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Valencia en su sentencia de 20 de julio de 2015 (recurso nº 23/2015, ES:TSJCV:2015:3720, ponente: Gómez-Moreno Mora) lo explica así:

Así pues, cuando la transmisión se efectúa por valor inferior al de adquisición, el titular sufre una pérdida económica y por tanto el supuesto no es subsumible en el ámbito del artículo 104 del TRLRHL, pues constituye el hecho imponible del IIVTNU el incremento de valor que experimentan los terrenos urbanos, que se pone de manifiesto como consecuencia de la transmisión y en dicho caso no hay incremento de valor alguno.

La distinción conceptual hecho imponible-base imponible es clara: el hecho imponible es el presupuesto de naturaleza jurídica o económica fijado por la ley y cuya realización origina el nacimiento de la obligación tributaria, en tanto que la base imponible es la magnitud establecida por Ley que expresa la medición del hecho imponible. Por lo que, partiendo de la referida distinción, la falta de materialización del hecho imponible (en definitiva, la falta de incremento de valor) impide la aplicación de las normas de determinación de la base imponible. A tal efecto y a juicio de este Juzgado, esta interpretación tiene su apoyo en los derechos de los contribuyentes y, en particular, en el derecho derivado del artículo 31.1 de la Constitución conforme al cual: «Todos contribuirán al sostenimiento de los gastos públicos de acuerdo con su capacidad económica mediante un sistema tributario justo inspirado en los principios de igualdad y progresividad que, en ningún caso, tendrá alcance confiscatorio». Asimismo, no parece que el cálculo indicado por la Ley para determinar la base imponible pueda considerarse una presunción *iuris et de iure* que no pueda ser desvirtuada mediante prueba en contrario pudiendo afectar incluso al derecho a la tutela judicial efectiva consagrada como derecho fundamental susceptible de amparo en el artículo 24 de la Constitución. Pero es que, además, esta segunda interpretación parece destacarse cuantitativamente como la elegida mayoritariamente por los Juzgados y por los Tribunales Superiores de Justicia ya decir el Tribunal Supremo.

Esta fue la solución adoptada por el Juzgado C-A nº 2 de Oviedo, sentencia de 15 de abril de 2016, recurso nº 258/15, ES:JCA:2016:1578, magistrada: Martínez Ceyanes, que fue confirmada en apelación por la Sala de lo Contencioso-administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Asturias en virtud de su sentencia de 7 de julio de 2016, recurso nº 176/2016, ES:TSJAS:2016:2001, ponente: Precisamente y en el mismo sentido, confirmando el criterio de este Juzgado, se pronuncia la sentencia de 21 de noviembre de 2016, recurso nº 195/2016, ES:TSJAS:2016:2951, ponente: :

Por tanto y sin necesidad de examinar los distintos motivos de impugnación esgrimidos por la parte actora baste señalar que, como señala en sus sentencias el Tribunal de Justicia de Asturias, si se acredita que no ha surgido el hecho imponible dado el menor valor acreditado del terreno transmitido, esto impediría la aplicación de lo dispuesto en el artículo 107 del Texto Refundido de la Ley de Haciendas Locales. Ahora bien, la clave del litigio está y el recurso solo podrá prosperar si la parte actora prueba fehacientemente que no se ha producido el incremento del valor de los terrenos.



Este documento es copia auténtica del firmado electrónicamente por:	
FRANCISCO EUGENIO ÚBEDA TARAJANO - Magistrado-Juez	07/03/2018 - 08:49:25
Conforme a lo dispuesto en la normativa vigente en materia Protección de Datos de Carácter Personal, le hago saber que los datos contenidos en esta comunicación son confidenciales, quedando prohibida su difusión por cualquier medio o procedimiento, debiendo ser tratados exclusivamente para los fines propios de la Administración de Justicia.	



Esta prueba no puede dejarse, dada su trascendencia, a la mera indicación del precio de compra y de venta en las escrituras que determinan la transmisión del inmueble, sino que debe apoyarse en otras pruebas particularmente consistentes, como podrían ser la tasación inmobiliaria o mediante un informe pericial *ad hoc*.

Y así, en las sentencias antes citadas, por ejemplo, el Juzgado de lo Contencioso-administrativo nº 2 de Oviedo señala:

«Consta que por escritura de compraventa de fecha 23 de abril de 2007 la actora adquirió el inmueble sito en \_\_\_\_\_ por un precio de compra de 10.970.727,45 €. En fecha 23 de diciembre de 2014 dicho inmueble fue transmitido a la sociedad "Beyos y Ponga S.L." por precio de 8.220.465,51 €. Ambos documentos obran en el expediente administrativo como igualmente el informe realizado por la entidad TINSA Tasaciones Inmobiliarias S.A. en fecha 26 de septiembre de 2014 en el cual se fija el valor de la finca en 8.220.465,51 €, coincidente pues con el precio de venta. En el referido informe se expresan las circunstancias tenidas en cuenta para la fijación del valor del inmueble y acompaña un análisis de mercado a efectos de descartar la existencia de elementos especulativos, todo ello conforme a la Orden ECO/805/2003 de 27 de marzo sobre normas de valoración de bienes inmuebles y de determinados derechos para ciertas finalidades financieras. Finalmente, obra en el expediente Informe de la sociedad Blanco González y Mier S.L. acreditativo de la existencia de una pérdida patrimonial de 3.518.212,86 € como diferencia entre el valor de adquisición y el valor de transmisión».

Del mismo modo, la sentencia de la Sala asturiana, de 7 de noviembre de 2016 (recurso nº 228/2016) puntualiza: «está acreditada la adquisición de los terrenos, mediante permuta, en escritura pública de fecha 23 de abril de 2007, en la que se describe con todos sus datos, la finca urbana (\_\_\_\_\_) del Proyecto de Compensación del PP1 de la Florida de Oviedo (solar), propiedad del Principado de Asturias, que se transmite a la recurrente cuyo valor es de 6.011.548,89 euros, el cual no cabe cuestionar en tanto, entre otros datos, **es el establecido por la Dirección General de Patrimonio**, y si el valor de venta en el 2014, **avalado por empresa tasadora**, es de 4.447.858,27 euros, no cabe duda que el inmueble no ha incrementado su valor, y referido a un solar sin edificar en ambos casos, sin que proceda, en el caso, acudir al tajante cálculo que se recoge, o a la distinción entre precio y valor real, cuando ambos, con los datos obrantes en lo actuado coinciden, lo que lleva, con lo demás actuado, a la estimación del presente recurso de apelación».

En fin, en la sentencia de 7 de noviembre de 2016 (recurso nº 202/2016) la misma Sala contencioso-administrativa asturiana lo corrobora al señalar: «está acreditada la adquisición de los terrenos, mediante permuta, en escritura pública de fecha 15 de mayo de 2007, en la que se describe con todos sus datos la finca urbana de 2.838 m<sup>2</sup>, propiedad del Principado de Asturias, que se transmite a la recurrente cuyo valor es de 19.952.737,14 euros, **valor que no cabe cuestionar en tanto es el establecido por la Dirección General de Patrimonio** en su resolución de 7 de mayo de 2007, y si el valor de venta en el 2014, **avalado por empresa tasadora**, es de 10.291.968,25 euros, no cabe duda que el inmueble no ha incrementado su valor, sin que proceda, en el caso, la distinción entre precio y valor real, cuando ambos, con los datos obrantes en lo actuado coinciden, y a lo que no se opone la situación de un proceso de renegociación de deudas de la recurrente, pues ello no indica un valor real distinto de la finca, como tampoco el gravamen sobre ella, como se razona en el escrito del presente recurso, lo



Este documento es copia auténtica del firmado electrónicamente por:	
FRANCISCO EUGENIO ÚBEDA TARAJANO - Magistrado-Juez	07/03/2018 - 08:49:25
Conforme a lo dispuesto en la normativa vigente en materia Protección de Datos de Carácter Personal, le hago saber que los datos contenidos en esta comunicación son confidenciales, quedando prohibida su difusión por cualquier medio o procedimiento, debiendo ser tratados exclusivamente para los fines propios de la Administración de Justicia.	



que lleva, con lo demás actuado, a la estimación del presente recurso de apelación».

Resulta una cuestión controvertida la concerniente a determinar a quién corresponde la carga de la prueba cuando la parte recurrente niega la existencia de incremento de valor. Este Juzgado ha venido indicando que la carga de la prueba corresponde al recurrente, mediante una pericial que acredite que la inexistencia del hecho imponible.

Sin embargo, una vez conocido el criterio del Tribunal Constitucional, ya hay sentencias (v. gr., la del Juzgado de lo Contencioso-administrativo de Cartagena, de 1 de junio de 2017, en el PA núm. 376/2016), que han considerado, tras la STC de 17 de mayo de 2017, que "una correcta interpretación de los artículos 104 y siguientes del TRLRHL conlleva que sea el Ayuntamiento a quien le corresponde la carga de probar la existencia de hecho imponible", añadiendo que "es a la Administración Local competente para recaudar (o al organismo autónomo al que haya encomendado tal labor) a quien le corresponde probar, en caso de discusión por el contribuyente, la concurrencia del hecho imponible del impuesto sobre el incremento de los terrenos de naturaleza urbana". Como se ha expuesto, la STC 59/2017 es una sentencia parcialmente interpretativa, que solo declara inconstitucional el impuesto en aquellos casos en los que no exista incremento de valor, instando al legislador a que establezca la forma de calcular y determinar tal incremento. No es posible, sin embargo, suspender los numerosos procesos judiciales pendientes a la espera de la intervención legislativa, pues los Jueces y Tribunales "de conformidad con el principio de tutela efectiva consagrado en el artículo 24 de la Constitución, deberán resolver siempre sobre las pretensiones que se les formulen" (art. 11.3 LOPJ) y "tienen el deber inexcusable de resolver en todo caso los asuntos de que conozcan, ateniéndose al sistema de fuentes establecido" (art. 1.7 del Código civil, que consagra la tradicional prohibición del non liquet, literalmente "No está claro"). Por su parte, el art. 5.1 LOPJ establece el carácter vinculante de la doctrina del Tribunal Constitucional para los Jueces y Tribunales, quienes interpretarán y aplicarán las leyes y los reglamentos según los preceptos y principios constitucionales, "conforme a la interpretación de los mismos que resulte de las resoluciones dictadas por el Tribunal Constitucional en todo tipo de procesos".

En el caso enjuiciado, el ayuntamiento se remite a la evolución de los valores catastrales, de la cual deduce la existencia de aumento de valor.

Sin embargo, tales valores ya no pueden considerarse como medio hábil para fundamentar la existencia del incremento de valor, pues el precepto que así lo establecía (art. 107.2 a) TRLHL: "el valor de éstos en el momento del devengo será el que tengan determinado en dicho momento a efectos del Impuesto sobre Bienes Inmuebles") ha sido expulsado del ordenamiento jurídico y no existe ningún otro método alternativo que cuente con respaldo legal, hasta el punto de que el Tribunal Constitucional insta expresamente al legislador para que lo establezca en ejercicio de sus competencias.

Esta misma interpretación ha sostenido la Sala de lo Contencioso-administrativo del TSJ de Canarias incluso antes del pronunciamiento del Tribunal Constitucional. En efecto, en la Sentencia número 5/2016, de 11 de enero señala:

*"Por lo tanto, presupuesto de la tributación es siempre que se haya producido un incremento real del valor de los bienes. Si el valor de transmisión es inferior al valor de adquisición del bien*



Este documento es copia auténtica del firmado electrónicamente por:

FRANCISCO EUGENIO ÚBEDA TARAJANO - Magistrado-Juez

07/03/2018 - 08:48:25

Conforme a lo dispuesto en la normativa vigente en materia Protección de Datos de Carácter Personal, le hago saber que los datos contenidos en esta comunicación son confidenciales, quedando prohibida su difusión por cualquier medio o procedimiento, debiendo ser tratados exclusivamente para los fines propios de la Administración de Justicia.



por el transmitente, no podrá entenderse, sin más, realizado el hecho imponible, sino que la administración tributaria deberá comprobar que los valores declarados no corresponden a los reales y así determinar si el bien ha incrementado durante el período en el que se encontró dentro del patrimonio del transmitente su valor.

La administración tributaria local se ha limitado en este caso al cálculo de la base imponible a partir del procedimiento fijado en el artículo 107 LHL, sin previamente haber comprobado que se ha realizado el hecho imponible. Los valores de adquisición y transmisión declarados por el contribuyente son indicadores claros de que no se ha devengado el impuesto, porque no reflejan un incremento de valor de los terrenos, para lo cual la administración tributaria necesariamente tenía que haber comprobado que los valores declarados no correspondían a los reales y que los terrenos sí incrementaron su valor durante el tiempo en el que pertenecieron al transmitente. Como la demandante no ha practicado prueba pericial sobre el valor real de los terrenos (el precio de la transmisión pudo estar condicionado por la situación concursal que atravesaba la transmitente) no podemos tener por acreditado la inexistencia del incremento patrimonial, por lo que la administración tributaria podrá comprobar este hecho siempre que la potestad liquidatoria no haya prescrito."

La cuestión sobre a quien corresponde la carga probatoria, no obstante lo anterior, no ha sido resuelta definitivamente en sede de recurso de casación. Así mediante ATS 6122/2017, de 21 de junio de ha admitido a trámite recurso de casación, en el que las tres cuestiones concatenadas que presentan interés casacional objetivo para la formación de la jurisprudencia son: Primera. Determinar si la aplicación de un método de comprobación del valor real de transmisión de un inmueble urbano consistente en aplicar de un coeficiente multiplicador sobre el valor catastral asignado al mismo, para comprobar el valor declarado a efectos del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, permite a la Administración tributaria invertir la carga de la prueba, obligando al interesado a probar que el valor comprobado obtenido no se corresponde con el valor real.

Segunda. Determinar si, en caso de no estar conforme, el interesado puede utilizar cualquier medio de prueba admitido en Derecho o resulta obligado a promover una tasación pericial contradictoria para desvirtuar el valor real comprobado por la Administración tributaria a través del expresado método, habida cuenta de que es el medio específicamente regulado para cuestionar el valor comprobado por la Administración tributaria en caso de discrepancia."

Pues bien, sin perjuicio de lo que resuelva en su momento el Tribunal Supremo este Juzgador, siguiendo la senda interpretativa establecida por el TC en la última de las sentencias indicadas, ha de cambiar el criterio en el sentido de entender que dado que la diferencia entre los valores catastrales de la finca en el periodo de adquisición y de transmisión son indicadores de que se ha producido una pérdida de valor de los terrenos, para lo cual la administración tributaria necesariamente tenía que haber comprobado que los valores catastrales no correspondían a los reales y que los terrenos sí incrementaron su valor durante el tiempo en el que pertenecieron al transmitente.

Cumple, pues la estimación del recurso.



Este documento es copia auténtica del firmado electrónicamente por:	
FRANCISCO EUGENIO ÚBEDA TARAJANO - Magistrado-Juez	07/03/2018 - 08:49:25
Conforme a lo dispuesto en la normativa vigente en materia Protección de Datos de Carácter Personal, le hago saber que los datos contenidos en esta comunicación son confidenciales, quedando prohibida su difusión por cualquier medio o procedimiento, debiendo ser tratados exclusivamente para los fines propios de la Administración de Justicia.	



#### CUARTO.-Costas

Dado la existencia de dudas sobre el alcance interpretativo que haya de darse a los indicados preceptos tras la STC no procede imponer las costas a ninguna de las partes.

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

#### FALLO

1º.-) **ESTIMAR** el recurso interpuesto, **ANULANDO LA RESOLUCIÓN IMPUGNADA** y reconociendo las pretensiones contenidas en el suplico de la demanda

2º.-) **NO IMPONER LAS COSTAS DEL RECURSO.**

Notifíquese a las partes haciéndoles saber que contra esta resolución **cabe recurso de casación por versar sobre materia susceptible de extensión de efectos y siempre que se acrediten los restantes requisitos para la admisión a trámite de dicho recurso.**

Llévese testimonio a los autos y archívese el original, devolviéndose el expediente a su lugar de origen una vez firme.

Así por esta mi Sentencia lo pronuncio, mando y firmo.



Este documento es copia auténtica del firmado electrónicamente por:	
FRANCISCO EUGENIO ÚBEDA TARAJOANO - Magistrado-Juez	07/03/2018 - 08:49:25
Conforme a lo dispuesto en la normativa vigente en materia Protección de Datos de Carácter Personal, le hago saber que los datos contenidos en esta comunicación son confidenciales, quedando prohibida su difusión por cualquier medio o procedimiento, debiendo ser tratados exclusivamente para los fines propios de la Administración de Justicia.	

