

Juzgado de lo Contencioso-Administrativo nº 22 de Madrid

C/ Gran Vía, 19 , Planta 5 - 28013

45029730

NIG:

Procedimiento Ordinario 532/2019

Demandante/s:

PROCURADOR D./Dña.

Demandado/s: AYUNTAMIENTO POZUELO DE
ALARCÓN LETRADO DE CORPORACIÓN MUNICIPAL

Don , Magistrado titular del Juzgado de lo Contencioso-Administrativo nº 22 de Madrid ha visto los presentes autos de recurso contencioso-administrativo antes referenciados y, en virtud de la potestad conferida por la soberanía popular y en nombre de S.M. El Rey de España, ha pronunciado la siguiente

SENTENCIA

Nº 373/20

En Madrid, a 30 de Noviembre de 2020

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO: Con fecha 20 de Noviembre de 2019, por el procurador DON , en representación de la mercantil , se interpuso recurso contencioso-administrativo contra la RESOLUCIÓN DEL TRIBUNAL ECONÓMICO-ADMINISTRATIVO MUNICIPAL DE POZUELO DE ALARCÓN, DE FECHA 12 DE JULIO DE 2019, DESESTIMATORIA DE RECLAMACIÓN ECONÓMICO-ADMINISTRATIVA Nº (EXPEDIENTE Nº), FORMULADA CONTRA LA DESESTIMACIÓN PRESUNTA, EN VIRTUD DE SILENCIO ADMINISTRATIVO, POR EL ÓRGANO DE GESTIÓN TRIBUTARIA DEL AYUNTAMIENTO DE POZUELO DE ALARCÓN, SE SOLICITUD DE RECTIFICACIÓN DE AUTOLIQUIDACIÓN DEL IMPUESTO SOBRE EL INCREMENTO DE VALOR DE LOS TERRENOS DE NATURALEZA URBANA (IIVTNU) Nº , Y SOLICITUD DE DEVOLUCIÓN DE SU IMPORTE DE .-EUROS, DEDUCIDA EN ESCRITO DE 2 DE OCTUBRE DE 2017.

SEGUNDO: Turnado que fue dicho escrito a este Juzgado nº 22 de lo Contencioso-Administrativo de Madrid, se le asignó el número de procedimiento referenciado en el encabezamiento de esta sentencia y, mediante decreto de 12 de Diciembre de 2019, se admitió a trámite el recurso contencioso-administrativo, se tuvo por personada a la parte demandante y se emplazó a la administración mediante reclamación del expediente administrativo, ordenándose todo lo demás que se indica en el cuerpo de dicha resolución.



TERCERO: Recibido y completado que fue el expediente administrativo, se dictó diligencia de ordenación de fecha 21 de febrero de 2020, ordenando su remisión a la parte demandante a la que se emplazó para interponer demanda en legal término, lo que la parte demandante verificó en tiempo y forma, acordándose así mismo dar traslado de su demanda a la administración demandada mediante decreto de fecha 22 de Junio de 2020 que la admitió a trámite, concediéndose a la misma plazo de veinte días para contestarla, lo que igualmente llevó a efecto, también en tiempo y forma, uniéndose la contestación a la demanda a estos autos.

CUARTO: Con fecha 8 de Septiembre de 2020 se dictó auto acordando recibir el pleito a prueba, contra el que no se interpuso recurso alguno, habiéndose propuesto y practicado las que fueron declaradas pertinentes y con el resultado con que obran en autos.

QUINTO: Por diligencia de ordenación de 29 de septiembre de 2020 se declaró concluso el período de prueba y se acordó la apertura del trámite de conclusiones, habiéndose presentado sendos escritos por las partes demandante y demandada respectivamente, que se unieron a los autos, por lo que se dictó providencia de fecha 29 de Octubre de 2020 declarando el pleito concluso y para sentencia.

SEXTO: Por decreto de 8 de Septiembre de 2020 se acordó señalar la cuantía de este pleito en la suma de .-euros.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO: El presente recurso contencioso-administrativo se dirige contra la antes citada RESOLUCIÓN DEL TRIBUNAL ECONÓMICO-ADMINISTRATIVO MUNICIPAL DE POZUELO DE ALARCÓN, DE FECHA 12 DE JULIO DE 2019, DESESTIMATORIA DE RECLAMACIÓN ECONÓMICO-ADMINISTRATIVA Nº (EXPEDIENTE Nº), FORMULADA CONTRA LA DESESTIMACIÓN PRESUNTA, EN VIRTUD DE SILENCIO ADMINISTRATIVO, POR EL ÓRGANO DE GESTIÓN TRIBUTARIA DEL AYUNTAMIENTO DE POZUELO DE ALARCÓN, SE SOLICITUD DE RECTIFICACIÓN DE AUTOLIQUIDACIÓN DEL IMPUESTO SOBRE EL INCREMENTO DE VALOR DE LOS TERRENOS DE NATURALEZA URBANA (IIVTNU) Nº , Y SOLICITUD DE DEVOLUCIÓN DE SU IMPORTE DE .-EUROS, DEDUCIDA EN ESCRITO DE 2 DE OCTUBRE DE 2017.

La impugnación de dicho acto administrativo se sustenta en un esencial argumento que se desarrolla en el cuerpo de la demanda actora y, singularmente, en su fundamentación jurídica. En efecto, se alega por la parte demandante la inexistencia de hecho imponible que ampare la autoliquidación del IIVTNU que está en el origen de este pleito. En síntesis, la parte recurrente aduce que, entre la adquisición de la vivienda por compraventa en el año 2003 y la fecha de su transmisión, también por compraventa, en el año 2016, se ha producido una pérdida real y efectiva de valor del suelo del inmueble objeto de la trasmisión, que ha generado una “minusvalía” que ha soportado la parte actora. Por ello, ante la inexistencia de un incremento real del valor del terreno, que constituye el hecho imponible del IIVTNU, pretende la rectificación de la autoliquidación y el derecho a obtener



el importe de la misma en concepto de “ingreso indebido”, sustentando tal pretensión en los preceptos legales que disciplinan esta modalidad impositiva y en la doctrina del Tribunal Constitucional (TC) TC y del Tribunal Supremo (TS) que más tarde analizaremos.

SEGUNDO: La base jurídica de la reclamación es, obviamente, la doctrina contenida en la sentencia del Tribunal Constitucional de 11 de mayo de 2017, nº 59/2017, publicada en el BOE 142/2017 de 15 de junio de 2017 correspondiente a la cuestión de inconstitucionalidad 4864-2016. La demanda la resume perfectamente en sus rasgos esenciales: a) en los supuestos en los que no hay incremento de valor no se entiende realizado el hecho imponible; b) el TC ha anulado (por considerarlos inconstitucionales) los artículos 107.1, 107.2.a) de la LRHL (que recogen las reglas de cuantificación de la base imponible) en la medida en que someten a tributación situaciones inexpresivas de capacidad económica (esto es, situaciones en las que no hay incremento del valor de los terrenos); c) El TC ha anulado (por considerarlo igualmente inconstitucional) el artículo 110.4 de la referida Ley porque no permite acreditar un resultado diferente al que automáticamente resulta de las reglas de valoración de la base imponible (esto es, no permite acreditar la inexistencia de incremento de valor).

Junto a la cita de la anterior sentencia del TC, añade la de la posterior STC de 31-10-2019 que resuelve la cuestión de inconstitucionalidad número 1020/ 2019, promovida por el Juzgado de lo Contencioso-Administrativo número 32 de Madrid, estableciendo que, aun existiendo ganancia patrimonial, la cuota a pagar por el Impuesto sobre el Incremento de Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana no puede superar el importe del incremento realmente obtenido, por el principio de capacidad económica consagrado por el artículo 31.1 de la Constitución.

La demanda reseña igualmente las diferentes interpretaciones que los tribunales de la jurisdicción contencioso-administrativa hicieron del contenido y alcance de dicha doctrina constitucional; y cita, finalmente, la STS, Sala Tercera, sección segunda, nº 1163/2018, de 9 de Julio, en recurso de casación nº 6226/2017, como punto de inflexión de la controversia judicial. Efectivamente, la cuestión que nos ocupa, en relación con la interpretación y alcance que debe darse a la STC nº 59/2017 ha quedado definitivamente resuelta por sentencia del Tribunal Supremo, Sala Tercera, sección segunda, nº 1163/2018, de 9 de Julio, en recurso de casación nº 6226/2017, Ponente Excmo Sr Don , cuyo criterio ha sido seguido por otras numerosas sentencias del Alto Tribunal. Por sólo citar algunas, podemos mencionar la STS, Sala Tercera, sección 2ª, nº 1720/2019, recurso nº 6354/2018, ponente Excmo. Sr. Don o en la STS, Sala Tercera, sección 2ª, nº 1709/2019, recurso nº 3791/2018, ponente Excmo. Sr. Don ; o en la STS, Sala Tercera, sección 2ª, nº 517/20, de 19 de Mayo, recurso nº 3672/2018, ponente Excmo. Sr. Don , entre otras muchas similares. La STS nº 1163/2018 contiene la proclamación de la siguiente doctrina que su fallo remite al contenido de su fundamento jurídico séptimo:

“Conforme a lo hasta aquí expuesto, y según ordena el artículo 93.1 LJCA , procede fijar la siguiente interpretación de los preceptos legales concernidos en este litigio:

1. Los artículos 107.1 y 107.2 a) del TRLHL, a tenor de la interpretación que hemos hecho del fallo y del fundamento jurídico 5 de la STC 59/2017, adolecen solo de una inconstitucionalidad y nulidad parcial . En este sentido, son constitucionales y resultan, pues, plenamente aplicables, en todos aquellos supuestos en los que el obligado tributario no ha logrado acreditar, por cualquiera de los medios que hemos expresado en el fundamento de derecho Quinto, que la transmisión de la



propiedad de los terrenos por cualquier título (o la constitución o transmisión de cualquier derecho real de goce, limitativo del dominio, sobre los referidos terrenos), no ha puesto de manifiesto un incremento de su valor o, lo que es igual, una capacidad económica susceptible de ser gravada con fundamento en el artículo 31.1 CE .

2. El artículo 110.4 del TRLHL, sin embargo, es inconstitucional y nulo en todo caso (inconstitucionalidad total) porque, como señala la STC 59/2017, «no permite acreditar un resultado diferente al resultante de la aplicación de las reglas de valoración que contiene», o, dicho de otro modo, porque «impide 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)». Esa nulidad total de dicho precepto, precisamente, es la que posibilita que los obligados tributarios puedan probar, desde la STC 59/2017, la inexistencia de un aumento del valor del terreno ante la Administración municipal o, en su caso, ante el órgano judicial, y, en caso contrario, es la que habilita la plena aplicación de los artículos 107.1 y 107.2 a) del TRLHL».

Sobre los medios de prueba que puede utilizar el obligado tributario para acreditar esa “pérdida de valor”, el fundamento de derecho quinto, apartado 2, también es claro cuando indica: *“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 J; (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”.*

Como decíamos, esta sentencia viene a interpretar y a fijar el alcance de los pronunciamientos de la STC nº 59/2017. Nos remitimos a la lectura de la amplia fundamentación jurídica de la sentencia en cuestión para conocer más en detalle las razones que han conducido al Tribunal Supremo a fijar a citada doctrina en casación. Lo único que resta ya es su aplicación en la instancia para el caso que nos ocupa.

TERCERO: En el caso de autos, la mercantil demandante pretende acreditar la pérdida de valor del suelo del inmueble, una vivienda sita en la calle , en el término municipal de Pozuelo de Alarcón, a través de varios medios de prueba, que pasamos a enunciar y valorar:

1º) En primer lugar, las escrituras públicas de compraventa, por la que adquiere el inmueble el ; y de venta el , que obran en el expediente administrativo remitido a este juzgado y se acompañan a la demanda. La sentencia del TS antes citada permite, como hemos visto, valorar como elemento de prueba indiciario *“la diferencia entre el valor de adquisición y el de transmisión que se refleja en las correspondientes escrituras públicas”*. De las mismas, se desprende que el precio de adquisición del inmueble en 2003 fue de .-euros.-euros; y el precio de venta



en 2016 fue de .-euros. La administración opone a estos elementos de prueba la alegación, clásica en otros recursos similares al de autos, de que las escrituras no desglosan el valor del suelo, ni a la compra ni a la venta, y corresponden por lo menos en parte al valor que libremente le conceden los otorgantes, de manera que solo serán válidas si van acompañadas de otros medios de prueba que acrediten el decremento real del suelo, ya que lo que debe compararse es exclusivamente el valor del terreno tanto al momento de compra como el de venta.

En el caso de autos, hay que contestar a esta objeción de la administración que la parte actora sí se ha ocupado de traer a esta “litis” otros medios de prueba que respalden lo que indiciariamente resulta de las escrituras, como luego veremos. Pero, independientemente de ello, hay que decir que ciertamente las escrituras reflejan el precio total de venta y no desglosan Suelo y construcción; pero no puede dudarse de que son un elemento indiciario de una posible pérdida de valor del suelo del inmueble, que la doctrina jurisprudencial antes citada permite apreciar como un elemento de convicción del juzgador. Lo son mucho más en función de lo que resulte de las mismas, como sucede en este caso, tal como veremos después.

2º) El acuerdo de la Agencia Estatal de Administración Tributaria, que reconoce a favor de la transmitente el derecho a la devolución de lo ingresado por el Impuesto sobre la Renta de No Residentes una vez comprobada la pérdida patrimonial declarada. La demanda alega que, en fecha 18 de enero de 2017, ., mediante el correspondiente modelo 211, declaró e ingresó en la Hacienda Pública el importe de euros correspondiente a la retención practicada sobre el precio de la compraventa por el concepto de Impuesto sobre la Renta de no Residentes; y que con fecha 17 de marzo de 2017, dentro del plazo reglamentario, . presentó el modelo 210 de autoliquidación del Impuesto sobre la Renta de no Residentes correspondiente a la transmisión inmobiliaria efectuada. Habida cuenta de que la operación había arrojado una pérdida de euros, el resultado de la autoliquidación era a devolver la totalidad del importe de euros retenido e ingresado en la Hacienda Pública por la compradora. Una vez efectuadas las comprobaciones oportunas, la AEAT (Dependencia Regional de Gestión Tributaria de la Delegación Especial de Madrid), confirmados los datos declarados, procedió el 9 de octubre de 2017, a la emisión de un cheque por valor de euros a favor de , en orden a la realización de la devolución solicitada del Impuesto sobre la Renta de no Residentes.

La administración opone que la liquidación negativa, y devolución, del Impuesto sobre la renta de no residentes responde a los incrementos o decrementos de patrimonio teóricos experimentados por el sujeto pasivo, para lo que se toma como referencia las escrituras notarias. Sin embargo, el IIVTNU tiene un objeto distinto, que grava la plusvalía obtenida por el suelo entre dos periodos, el de adquisición y el de transmisión, por lo que, a juicio de la administración, no cabe traer a colación otras cuestiones sobre el Impuesto de la Renta de No Residentes y, en todo caso, vinculadas a valores de adquisición y transmisión que, como veremos, ni desglosan el valor del suelo y obedecen a valores en última instancia fijados libremente por las partes.

Sin embargo, el alegato de la administración no pone de manifiesta otra cosa que una evidencia: el distinto objeto tributario de una y otra figuras impositivas. Pero no contesta a lo que realmente quiere decir la parte actora aportando este elemento de convicción, que no es otra cosa que la constatación de que otra administración pública en relación con otro impuesto, ha admitido la realidad de la pérdida de valor del inmueble que ahora también se aduce en este proceso judicial. Es verdad (es obvio) que dicho pronunciamiento de la AEAT lo es en relación con otro procedimiento y con otro impuesto que no valora en exclusiva el suelo; pero no es menos cierto que este elemento de



hecho respalda la tesis de la parte recurrente acerca de la existencia de un poderoso indicio de pérdida de valor del suelo del inmueble, derivado de la venta con una enorme pérdida de precio de dicho inmueble.

3º) Los cuadros de valores de los bienes inmuebles que publica anualmente la Comunidad de Madrid a través de su Dirección General de Tributos de la Consejería de Hacienda. En este caso, hemos de dar la razón a la alegación de la contestación a la demanda cuando, con cita del criterio del propio TS sobre este punto (STS, Sala Tercera, de 12.3.2019, rec. 3107/2017), alega que estamos tratando de un documento expresivo de valores genéricos, que no contemplan el valor real y concreto del suelo correspondiente al inmueble objeto de transmisión, con todas las características y singularidades del mismo. Este elemento probatorio sólo sirve para constatar lo que de otra parte no es más que un hecho notorio, como lo es la crisis inmobiliario con pérdida de valor generalizada de los bienes inmuebles durante una amplia parte del período de devengo de impuesto.

4º) Finalmente, los informes técnicos de valoración que han sido elaborados por Empresas de Tasación registradas en el Banco de España y por un Arquitecto de Madrid, colegiado y miembro de las listas de Peritos Judiciales y Peritos Tasadores. Tal y como reclamaba la contestación a la demanda, a las escrituras de compra y venta se han añadido por la parte recurrente en este recurso contencioso-administrativo, elementos de prueba técnicos, como los que acabamos de citar, que han de ser objeto de la siguiente valoración: La parte actora aporta tres informes técnicos de tasación del inmueble:

-Un informe elaborado por , de fecha 11 de diciembre de 2002, unos dos meses antes del otorgamiento de la escritura de compraventa en enero de 2003, en el que se asigna en dicha fecha al inmueble un valor de mercado de euros. -Un informe elaborado por , fechado el 31 de octubre de 2013 que asigna a dicha fecha al inmueble un valor de euros.

-Un último informe, al que más tarde nos referiremos con ocasión del aportado por la administración, que la demandante reconoce haber encargado a raíz de la desestimación de la reclamación económico-administrativa por el Tribunal Económico-Administrativo de Pozuelo de Alarcón. En dicho dictamen, el perito D. , Arquitecto colegiado, Perito Judicial y Perito Tasador de inmuebles, atribuye al inmueble un valor de euros en el año 2003 y de en el año 2016.

A estos informes dirigen críticas la administración y el informe elaborado por el Arquitecto Jefe de Catastro y el Titular del Órgano de Gestión Tributaria de la administración demandada, que se centran en dos puntos sustanciales:

-Los informes no desglosan valor del suelo y de la construcción y ofrecen valores unitarios por m2 de viviendas similares.

-Los informes de la actora se basan en ofertas inmobiliarias y no en transacciones reales. Esto es cierto respecto de dos de ellos, los informes de y del perito D. ; pero no lo es en el caso del informe de diciembre de 2002 elaborado por , que si toma como testigos transmisiones recientes, como se indica en el cuerpo de dicho informe.



Frente a este tipo de elementos de prueba, ha de examinarse la actividad probatoria que ha desplegado la administración. A este respecto, cabe recordar, abundando en la cuestión, la STS Sala Tercera, sección 2ª, nº 122/2019, recurso de casación nº 242/018, ponente Exmo. Sr. Don , que sintetiza la doctrina del TS sobre la prueba del incremento de valor del terreno en este tipo de recursos, de la siguiente manera: “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 inexpressiva 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”.*



Atendiendo a esta carga que impone la jurisprudencia, frente a la prueba de la parte actora, la administración ha opuesto un medio de prueba tendente a desvirtuar lo que resulta del contenido de los citados documentos e informes de la parte recurrente. Ha aportado un informe emitido por el Arquitecto Jefe de Catastro y el Titular del Órgano de Gestión Tributaria de la administración demandada. Dicho informe, ratificado en escrito explicativo de 2 de Julio de 2020 aportado a los autos, se centra en analizar la evolución del valor de mercado de los terrenos para, acto seguido, realizar una estimación del valor del inmueble en el año 2003 y en el año 2016, a raíz de la valoración de esa evolución del mercado. El informe concluye atribuyendo al inmueble de autos un valor de euros en el año 2003 y de euros en el año 2016, lo que representa un aumento de valor en dicho intervalo de tiempo del % (no del % como dice la demanda). Los técnicos explican que han tomado como referencias operaciones similares de inmuebles homogéneos y de transmisiones en las mismas fechas, con datos obtenidos de escrituras notariales. Indican expresamente que, dado que las escrituras no distinguen valor del suelo y de la construcción, han aplicado la misma proporción que representa el valor catastral del suelo sobre el valor catastral total al precio de transmisión.

CUARTO: Llega es el momento de valorar la fuerza probatoria que resulta de todo ese conjunto de elementos de prueba. Partimos del hecho notorio, reflejado en cuadros de valores de los bienes inmuebles que publica anualmente la Comunidad de Madrid a través de su Dirección General de Tributos de la Consejería de Hacienda, no negado por la parte demandada, de que entre la fecha de la adquisición en 2003 y la de la venta en 2016 interfiere un período de agudísima crisis del sector inmobiliario, con reflejo en una notabilísima pérdida general del valor de los inmuebles en general y del suelo en particular. Dicho eso, hay que analizar si esa crisis ha tenido reflejo en el valor del terreno del inmueble en el caso que nos ocupa en concreto. La parte actora ha aportado un cúmulo de elementos de prueba que así parecen evidenciarlo. Sobre la base de las escrituras de compra y de venta del inmueble, que reflejan una notabilísima diferencia a la baja del precio de una y otra operación, se acompañan tres informes técnicos que respaldan la fuerte pérdida de valor del inmueble en su conjunto. Dos de ellos se basan en el análisis de la oferta inmobiliaria, aunque uno de los mismos, el que valora a la fecha de adquisición, sí que considera transmisiones reales en esas fechas. Todo ello, en su conjunto, es un conjunto probatorio apto para respaldar las afirmaciones de pérdida de valor del terreno, por las razones que luego exponremos, aunque presentan dos puntos débiles, susceptibles de contraprueba: no desglosan el valor del suelo; y no se refieren (dos de ellos) a operaciones reales, sino a meras ofertas.

Para combatir tales elementos de prueba, la administración aporta el ya citado informe emitido por el Arquitecto Jefe de Catastro y el Titular del Órgano de Gestión Tributaria de la administración demandada. El juzgador considera que este elemento de prueba no es bastante para desvirtuar la fuerza probatoria del material de prueba traído a los autos por la recurrente. La primera razón es la consideración al resultado final que alcanza. Como apuntábamos “supra”, el informe concluye atribuyendo al inmueble de autos un valor de euros en el año 2003 y de euros en el año 2016, lo que representa un aumento de valor en dicho intervalo de tiempo del % (no del % como dice la demanda). Si se valora ese resultado en el contexto de una época de importantísima crisis inmobiliaria; si se relaciona con el precio de venta de la vivienda en 2016; y si se aplica a la parte técnica del informe el criterio de valoración del artículo 348 de la LECiv, el r juzgador debe concluir que la “sana crítica” no permite aceptar ese resultado. No es posible acepta



en términos de “sana crítica”, que el inmueble que, según las escrituras y según coinciden unánimemente tres dictámenes técnicos, ha perdido un porcentaje muy grande de valor unitario, de conjunto, que es de un % según las escrituras; y que oscila entre un y un %, de acuerdo con las pericias aportadas por la parte actora, sólo se haya depreciado en trece años en el valor de la construcción; y se haya depreciado tan asombrosamente como resultaría de aceptar que, paralelamente, el valor del suelo creció un % en el mismo período. Esta conclusión no puede ser aceptada y vicia de raíz el valor del informe técnico que comentamos. Se suma a esta conclusión desfavorable la rigurosa crítica a la que ese informe es sometido por el dictamen elaborado por el Arquitecto D. , que es Perito Judicial y Perito Tasador. Dictamen que apunta cuestiones constatables en el referido informe de los técnicos municipales tales como la naturaleza de los inmuebles tomados como testigos (dos de ellos solares en el año 2003 y el tercero reformado en 2004); o el escaso número de ellos (tan solo tres) que se usan para hacer el cálculo, amén de la consideración al valor de las escrituras en las transmisiones consideradas, que es precisamente lo que se critica en la contestación a la demanda como elemento de referencia. Finalmente, también juega en contra el sistema de proporción suelo/construcción que utilizan los técnicos, basada en la proporción de los valores catastrales del suelo y de la construcción aplicadas a los valores de compra y venta en escritura de los testigos. En sentencias anteriores de este juzgado hemos calificado de “ingenioso” este sistema de valoración; pero de nuevo expondremos las razones por las que no podemos entender que constituya una prueba que sirva para efectuar ese cálculo. El procedimiento que se propone por la administración se basa en los datos que resultan de una Ponencia de Valores que es precisamente el elemento que se cuestiona en el recurso contencioso-administrativo. En efecto, si se admite que se cuestione el valor atribuido al suelo y a la construcción en la Ponencia de Valores, no hay razón alguna para que no se cuestione el porcentaje de valor suelo/construcción que señale esa misma Ponencia para años sucesivos. Incluso sin una pericia específica para el inmueble o inmuebles de autos, cuando se acredita documentalmente la general y notoria disminución del valor del suelo en el período a que se refiere la liquidación; y cuando la escrituras indican porcentajes muy grandes de pérdida del valor del inmueble en su conjunto, entendemos que no cabe convalidar una “artificial” proporción del valor del suelo y de la construcción, como la que resulta de la fórmula que usa la administración, que lleva a resultados como el que hemos comentado: ante una disminución peritada del % del valor conjunto del inmueble, se aprecia un incremento del valor del suelo de un % en el mismo período.

La consecuencia de lo dicho ha de ser, pues la de estimar la demanda. Las escrituras públicas de adquisición y transmisión ponen de manifiesto que la comparación entre los precios de adquisición y de venta, lejos de arrojar un resultado positivo (beneficio), ha ocasionado a una elevada pérdida. No sólo no ha habido incremento del valor del inmueble, sino una disminución del mismo tan sustancial e importante, que no puede pasarse por alto. Dicha conclusión se alcanza a la vista únicamente los valores de adquisición y de transmisión recogidos en las escrituras de compra y de venta respectivamente, sin necesidad de considerar otros conceptos como los que propone la demanda, tales como el valor del derecho de uso/habitación que pesaba sobre el inmueble a la fecha de su venta; o los importes satisfechos en concepto de gastos/impuestos que quedan descritos. Sin necesidad de valorar esos elementos, la diferencia de precio entre la compra y la venta es de nada menos que -euros, después de tan significativo y amplio lapso de tiempo como son trece años desde la fecha de la compra de la misma. Es más gráfico aún si se considera el porcentaje que supone esa pérdida en relación con el precio de la compra del inmueble en 2003. La recurrente ha vendido trece años más tarde con una pérdida de un % de su precio. Dicho en grandes números, la actora vende la finca trece años después de comprarla con una pérdida de casi la mitad de su precio de compra. No se



puede desconocer ese poderosísimo indicio de pérdida de valor del suelo del inmueble. Es posible que en algunos casos (siempre sin pericia) en que de las escrituras, único elemento de prueba, se siga una pérdida de precio muy pequeña del inmueble transmitido, pueda concluirse que la parte recurrente no ha acreditado la inexistencia de riqueza que gravar con estos solos elementos de prueba. Pero en casos de notoria disminución del precio escriturado, como es el caso que nos atañe, cuando además se acompañan dictámenes o informes periciales que respaldan este indicio, entiende el juzgador que no puede alcanzarse esa solución. El principio de libre valoración de la prueba determinará, casuísticamente, cuando nos encontramos en una u otra situación. En el caso de este recurso contencioso-administrativo, la conjunción de los indicios que proporcionan las escrituras y los datos que resultan de los informes técnicos aportadas por la demandante permiten concluir que no puede admitirse que el inmueble se haya vendido, trece años después de su adquisición, por un % menos del precio de compra, lo que equivale a una pérdida de más de un millón y medio de euros; y que sin embargo, la recurrente haya de pagar una plusvalía de más de .-euros por una supuesta ganancia obtenida en el suelo del inmueble transmitido. Este resultado es contrario a la doctrina constitucional que dimana de la sentencia nº 59/2017 del TC y, muy en especial, a la que resulta de la STC de 31-10-2019 que resuelve la cuestión de inconstitucionalidad número 1020/ 2019, promovida por el Juzgado de lo Contencioso-Administrativo número 32 de Madrid, cuando declara que, aun existiendo ganancia patrimonial, la cuota a pagar por el Impuesto sobre el Incremento de Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana no puede superar el importe del incremento realmente obtenido, por el principio de capacidad económica consagrado por el artículo 31.1 de la Constitución. Mucho más sucede ello si se ha producido una pérdida tan sustancial como en este supuesto.

Cabe recordar, en fin, que es doctrina reiterada y consolidada del Tribunal Constitucional que la valoración del material probatorio aportado al proceso es facultad que pertenece a la potestad jurisdiccional que corresponde en exclusiva a los Jueces y Tribunales (SSTC 80/1986 y 98/1989), a quienes corresponde ponderar los distintos elementos de prueba y valorar su significado y trascendencia en orden a la fundamentación del fallo contenido en la sentencia (SSTC 124/1983, 175/1985 y 98/1990). Siendo ello así, entra en juego la inconstitucionalidad de los apartados 1 y 2 del artículo 107 de la CE que declara la STC nº 59/2017 para el caso de que se acredite esta circunstancia, tal como ha declarado la STS, Sala Tercera, nº 1163/2018. Bajo la invocación de esta doctrina del TC, el resultado de la prueba practicada y valorada en esta sentencia es favorable a las tesis actoras, cuya demanda debe ser estimada por todo ello.

QUINTO: Conforme a lo dispuesto en el artículo 139.1 de la Ley 29/1998, reformada por Ley 37/2011, se está en el caso de no imponer las costas en este caso, habida cuenta la complejidad jurídica que ha tenido la cuestión y la existencia hasta fechas recientes de divergentes interpretaciones judiciales, además de la compleja tarea de valorar la prueba aportada al expediente y a estos autos, todo lo cual permite concluir que la demanda estaba bien fundada y el caso dudas de hecho y de derecho.

Vistos los preceptos y razonamientos citados, el artículo 81.1.a) de la Ley 29/1998 en materia de recursos y demás de general y pertinente aplicación,



FALLO

Que estimando el recurso contencioso-administrativo interpuesto por la representación procesal de la mercantil contra la RESOLUCIÓN DEL TRIBUNAL ECONÓMICO-ADMINISTRATIVO MUNICIPAL DE POZUELO DE ALARCÓN, DE FECHA 12 DE JULIO DE 2019, DESESTIMATORIA DE RECLAMACIÓN ECONÓMICO-ADMINISTRATIVA Nº (EXPEDIENTE Nº), FORMULADA CONTRA LA DESESTIMACIÓN PRESUNTA, EN VIRTUD DE SILENCIO ADMINISTRATIVO, POR EL ÓRGANO DE GESTIÓN TRIBUTARIA DEL AYUNTAMIENTO DE POZUELO DE ALARCÓN, SE SOLICITUD DE RECTIFICACIÓN DE AUTOLIQUIDACIÓN DEL IMPUESTO SOBRE EL INCREMENTO DE VALOR DE LOS TERRENOS DE NATURALEZA URBANA (IIVTNU) Nº , Y SOLICITUD DE DEVOLUCIÓN DE SU IMPORTE DE .-EUROS, DEDUCIDA EN ESCRITO DE 2 DE OCTUBRE DE 2017, DEBO ACORDAR Y ACUERDO ANULAR LA CITADA RESOLUCIÓN, POR NO SER CONFORME A DERECHO; Y RECONOCER EL DERECHO DE LA RECURRENTE, ., A OBTENER LA DEVOLUCIÓN DEL IMPORTE DE DICHA LIQUIDACIÓN, E INTERESES LEGALES DEL MISMO DESDE LA FECHA DE SU EFECTIVO ABONO.

TODO ELLO SIN QUE PROCEDA EXPRESO PRONUNCIAMIENTO SOBRE LAS COSTAS.

Devuélvase el expediente administrativo a la Administración, junto con un testimonio de esta sentencia, una vez sea firme, para su inmediato cumplimiento.

Notifíquese esta sentencia a las partes, haciéndoles constar que, contra la misma, cabe interponer RECURSO DE APELACIÓN ante este Juzgado en el plazo de QUINCE DÍAS a contar desde el día siguiente a su notificación, para su resolución por la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Madrid. En caso de recurrirse por parte no exenta de pago, se deberá realizar previamente depósito de 50 euros en la Cuenta de Depósitos y Consignaciones de este Juzgado conforme a la Ley Orgánica 1/2009.

Llévese esta sentencia a los Libros correspondientes para su anotación.

Así por esta mi sentencia, definitivamente juzgando en esta única instancia, lo pronuncio, mando y firmo.

La difusión del texto de esta resolución a partes no interesadas en el proceso en el que ha sido dictada sólo podrá llevarse a cabo previa disociación de los datos de carácter personal que los mismos contuvieran y con pleno respeto al derecho a la intimidad, a los derechos de las personas que requieran un especial deber de tutela o a la garantía del anonimato de las víctimas o perjudicados, cuando proceda.

Los datos personales incluidos en esta resolución no podrán ser cedidos, ni comunicados con fines contrarios a las leyes.



Este documento es una copia auténtica del documento Sentencia estimatoria firmado