

Ilmo. Upto. de fije. -

LOPD



**JDO. CONTENCIOSO/ADMTVO. N. 1
GIJON**

SENTENCIA: 00004/2017

Modelo: N11600

PLAZA DECANO EDUARDO IBASETA Nº 1 (NUEVO PALACIO DE JUSTICIA) 3ª PLANTA.- GIJÓN

Equipo/usuario: MRF

N.I.G: 33024 45 3 2015 0000323

Procedimiento: PO PROCEDIMIENTO ORDINARIO 0000335 /2015 /

Sobre: ADMINISTRACION LOCAL

De D/Dª: BUILDINGCENTER, S.A.

Abogado: D. [REDACTED] LOPD

Procurador Dª: [REDACTED] LOPD

Contra ILUSTRE AYUNTAMIENTO DE GIJON TRIBUNAL ECONOMICO ADMINISTRAT

Abogado: Dª. [REDACTED] LOPD

Procurador D. [REDACTED] LOPD

NOTIFICADO Y TRASLADO: 17 DE ENERO DE 2017

SENTENCIA

En GIJON, a diez de enero de dos mil diecisiete.

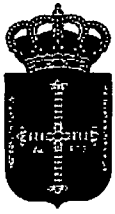
Vistos por el Ilmo. Sr. D. Jorge Rubiera Álvarez, Magistrado-Juez del Juzgado de lo Contencioso-Administrativo número Uno de Gijón, los presentes autos de Procedimiento Ordinario número 335/2015, seguido ante este Juzgado, entre partes, de una como demandante Buildingcenter S.A. Unipersonal, representada por la Procuradora Doña [REDACTED] LOPD [REDACTED] LOPD s y asistida por el Letrado Don [REDACTED] LOPD y de otra como demandado el Ayuntamiento de Gijón, representado por el Procurador Don [REDACTED] LOPD y asistido por la Letrada Doña [REDACTED] LOPD; sobre tributos.

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO: Por la recurrente se presentó recurso contencioso-administrativo, alegando los hechos y fundamentos de derecho contenidos en el mismo.

SEGUNDO: El referido recurso fue admitido a trámite acordando reclamar a la Administración demandada el correspondiente expediente administrativo, que fue remitido, dándose traslado del mismo a las partes para formalizar y contestar a la demanda, respectivamente, recibándose el pleito a prueba y practicándose las mismas con el resultado que consta en autos.

FUNDAMENTOS DE DERECHO



PRINCIPADO DE ASTURIAS



proyecto de reparcelación fue aprobado en fecha 18-10-2005 por la Junta de Gobierno Local. Se indica que Fuentejalón Promociones Inmobiliarias S.A. aportó a dicho proyecto de reparcelación la totalidad de las fincas mencionadas a excepción de las fincas con número registral [LOPD] respecto de las cuales únicamente aportó parte de las mismas. En concreto, de la finca, registral [LOPD] se aportó un 93,12 % de su superficie total (11.920,29 metros cuadrados) por quedar 820,34 metros cuadrados excluidos del ámbito de reparcelación. En relación con la finca con número registral [LOPD], la aportación fue del 22,94% de su superficie total (2.550,14 metros cuadrados), ya que 1.965,23 metros cuadrados, fueron objeto de segregación por quedar fuera del ámbito de dicha reparcelación. Como resultado de proyecto de reparcelación. Como resultado del proyecto de reparcelación se originaron 34 fincas, de las cuales 5 son adjudicadas, en su totalidad, a Fuentejalón Promociones Inmobiliarias S.A., según el siguiente detalle: 1) Finca resultante 19: Finca registral número [LOPD] con referencia catastral [LOPD]. La superficie de la finca es de 1.680 metros cuadrados, siendo su edificabilidad de 3.057 metros cuadrados. 2) Finca resultante 15: finca registral número [LOPD] con referencia catastral [LOPD]. La superficie de la finca es de 860 metros cuadrados, siendo la edificabilidad de 1832 metros cuadrados. 3) Finca resultante 16: Finca registral número [LOPD] con referencia catastral [LOPD]. La superficie de la finca es de 546 metros cuadrados, siendo la edificabilidad de 1.832 metros cuadrados. 4) Finca resultante 4: Finca registral número [LOPD] con referencia catastral [LOPD]. La superficie de la finca es de 2.484 metros cuadrados siendo la edificabilidad de 1832 metros cuadrados. 5) Finca resultante 3: Finca registral número [LOPD]. La superficie de la parcela es de 2.484 metros cuadrados, siendo la edificabilidad de 7.075 metros cuadrados.

Se señala que el 21-1-15 Fuentejalón Promociones Inmobiliarias S.A. transmitió a Buildingcenter S.A. mediante escritura de compraventa las siguientes fincas: La finca resultante número 4 del proyecto de reparcelación con número registral [LOPD] y con un número de referencia catastral [LOPD] por una cantidad de 720.100 euros. La finca resultante número 16 del proyecto de reparcelación, con número registral [LOPD] y con número de referencia catastral [LOPD], por una cantidad de 325.500 euros. La finca resultante número 15 del proyecto de reparcelación, con número registral [LOPD] con referencia catastral [LOPD], por una cantidad de 325.500 euros. La finca resultante nº19 del proyecto de reparcelación, con número registral [LOPD] con número de referencia catastral [LOPD], por una cantidad de 528.900 euros. Se indica que fruto de la transmisión de las fincas detalladas se ha producido una clara minusvalía.

Se indica que como consecuencia de dicha operación de compraventa, en fecha 6-2-15, la Sociedad Fuentejalón Promociones Inmobiliarias S.A. recibió cuatro liquidaciones del IIVTNU con número de referencia 180071628 (por importe de 53.154,50 euros), 180071821 (por importe de 11.683,70 euros), 180071774 (por importe de 18.402,90 euros) y 180071991 (por importe de 22.126,90 euros) giradas todas ellas por el





Ayuntamiento de Gijón, de las que resulta una deuda tributaria que asciende a un importe total de 105.368 euros. A estos efectos, se acordó en la escritura de compraventa de 21-1-15 que la parte compradora, Buildingcenter S.A. se haría cargo del pago del IIVTNU. El 9-2-15, la parte compradora procedió al pago de las liquidaciones por un importe de 105.368 euros.

Como fundamentos de derecho se alega la no concurrencia del hecho imponible del IIVTNU y la vulneración del principio de capacidad económica, consagrado en el art. 31.1 CE.

Se señala que las fincas que se aportaron al proyecto de reparcelación voluntario de las Unidades de Ejecución Lauredal 00 a 08 se adquirieron, por un importe global de 3.419.134,80 euros. Se aduce que si tomamos en consideración la superficie edificable de las fincas objeto de transmisión (finca resultante 19,15,16 y 4) respecto a la superficie edificable homogeneizable total (17.906 m²) resultan unos porcentajes que aplicados al precio de adquisición del total de fincas aportadas al proyecto de reparcelación (3.419.134,80 euros) supone asignar a las fincas los siguientes valores: a) Finca resultante 19, en base al porcentaje del 17,07% resulta un valor de adquisición de 583.731,43 euros. B) Finca resultante 16: en base al porcentaje del 10,23%, resulta un valor de adquisición de 349.777,49 euros. C) Finca resultante 15: en base al porcentaje del 10,23%, resulta un valor de adquisición de 349.777,49 euros. D) Finca resultante 4: en base al porcentaje del 22,95%, resulta un valor de adquisición de 784.800,85 euros. Así, las minusvalías generadas son las siguientes: Finca 19: -54.831,43 euros; finca 16: -24.277,49 euros; finca 15: -24.277,49 euros y finca 4: -64.700,85 euros.

Asimismo ha procedido la actora a tomar como referencia el valor que se le atribuye a las fincas transmitidas en un informe de tasación elaborado por un tercero experto independiente, calculado en función de los precios alcanzados en la zona en la que el mismo se encuentra y teniendo en cuenta las características de su ubicación, calificación e infraestructura. En este caso las minusvalías generadas son las siguientes: Finca 19:- 189.415,16; finca 16: -107.125,41; finca 15: -107.125,41; finca 4: -247.928,13.

Por la Administración demandada se solicitó la desestimación del recurso interpuesto.

SEGUNDO: Se plantea como cuestión litigiosa principal en el presente proceso la inexistencia de incremento de valor de los terrenos gravados con el IIVTNU.

La Sala de lo Contencioso-administrativo del TSJ de Asturias en sentencia de 7-7-16, desestimó un recurso de apelación al considerar que "no ha surgido el hecho imponible, dado el menor valor acreditado del terreno -que no piso-transmitido, circunstancia fundamental que impide la aplicación de lo dispuesto en el art. 107 del Texto Refundido de la Ley de Haciendas Locales".

Assume así dicha Sala el criterio mantenido por otros TSJ en el sentido de que el vigente sistema legal de determinación de la base imponible contenido en el art. 107 del RD Leg.



PRINCIPADO DE
ASTURIAS



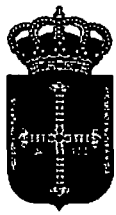
2/2004 parte del supuesto de que en toda transmisión de los terrenos sujetos al Impuesto ha habido un incremento de valor, que se calcula mediante la aplicación de unos porcentajes anuales sobre el valor catastral fijado en el momento del devengo, esto es, de la transmisión. Sin embargo la ausencia objetiva de incremento del valor dará lugar a la no sujeción al impuesto, simplemente como consecuencia de la no realización del hecho imponible, pues la contradicción legal no puede ni debe resolverse a favor del "método de cálculo" y en detrimento de la realidad económica (SS. 1-10-15 del TSJ de la Rioja y 8-3-16 del TSJ de Cataluña).

De esta doctrina jurisprudencial se infiere que antes de entrar a valorar el problema que surge de la aplicación o no de las normas de cuantificación de la base imponible, debemos encarar, en un primer estadio, la casuística de que el valor del suelo concernido haya minorado desde la anterior transmisión. La concurrencia de esta circunstancia, tendría carácter previo, pues, al estar el hecho imponible constituido por el aumento del valor del suelo durante un periodo determinado, la ausencia de tal aumento de valor haría inexistente el presupuesto fáctico del tributo y dejaría fuera de aplicación las normas para la determinación de la base imponible.

Constituye una circunstancia relevante el hecho de que la Sala de lo Contencioso-administrativo del TSJ de Asturias es el órgano judicial que conoce de los recursos de apelación de este Juzgado y de ahí la autoridad que representan sus resoluciones judiciales, lo que comporta la necesidad de ajustarse al criterio mantenido por la misma (sin esperar el pronunciamiento del TC que ha admitido a trámite la cuestión de inconstitucionalidad número 1012-2015 planteada por el Juzgado de lo Contencioso-administrativo nº3 de Donostia-San Sebastián en relación con los arts. 107 y 110.4 del RD Leg 2/04).

Se alega por la Administración que la reparcelación supone una nueva configuración parcelaria de un terreno y que la traslación del valor de las parcelas originarias a las después adquiridas no es posible realizarla automáticamente, ya que se realiza, desde la adquisición por el transmitente de las parcelas hasta la adquisición por la empresa ahora recurrente un proceso de transformación urbanística.

Sin embargo, afirmada la posibilidad de acreditar por el sujeto pasivo del impuesto la ausencia de incremento de valor de los terrenos, el hecho de que las fincas transmitidas provengan de una reparcelación no puede impedir la posibilidad de probar tal disminución, lo que la actora ha realizado tomando en consideración la superficie edificable de las fincas objeto de transmisión respecto a la superficie edificable total (17.906 m²), de lo que resultan (folio 132 de la causa) unos porcentajes que se aplican al precio de adquisición del total de las fincas aportadas al proyecto de reparcelación (3.419.134,8 euros), obteniendo así unos valores que se comparan con los de transmisión y con los de tasación, generándose minusvalías en ambos casos, procedimiento de cálculo que, en sí mismo considerado, puede reputarse válido a



PRINCIPADO DE
ASTURIAS



los efectos de determinar si se ha producido un incremento del valor de los terrenos.

No compartimos el criterio de la parte actora (folio 118 de la causa) según el cual los importes que se deben tomar en consideración a los efectos de determinar si se ha producido o no el hecho imponible del IIVTNU son los precios estipulados por las partes tanto en la escritura de adquisición originaria como en la escritura de posterior transmisión, por cuanto (STS de 10-12-12) en las compraventas "pueden concurrir factores subjetivos y hasta personalísimos, impulsivos y reacciones imprevisibles que desfiguran el valor real de la finca", a lo que ha de añadirse que una cosa es que se produzca una pérdida patrimonial con la venta del inmueble y otra que dicho inmueble haya disminuido su valor, para lo cual es necesario acreditar mediante una prueba idónea (pericial) tal disminución.

Dicha prueba realizada por Tinsa ha sido aportada por la parte recurrente (anexos IX a XII de la reclamación económico-administrativa). Así, en relación a la finca 19 se fija un valor de tasación de 394.316,27 euros (folios 3001 y siguientes del expediente, generándose una minusvalía de -189.415,16 euros. Respecto a la finca nº15 se fija un valor de tasación de 242.652,08 euros (folios 3.023 y ss del expediente), generándose una minusvalía de -107.125,41 euros. En cuanto a la finca nº16 se fija un valor de tasación de 242.652,08 euros (folios 3.044 y ss. del expediente) generándose una minusvalía de -107.125,41 euros. Y en lo que hace referencia a la finca 4 se fija un valor de tasación de 536.872,72 euros (folios 3066 y ss. del expediente), generándose una minusvalía de -247.928,13 euros.

Los informes aportados contienen un exhaustivo análisis de los terrenos objeto de gravamen, que incluye entre otros parámetros un estudio del entorno (equipamientos, comunicaciones, infraestructuras, entorno industrial), análisis de mercado y cálculo de valores técnicos, constituyendo una prueba eficaz para desvirtuar la existencia de un incremento de valor de los terrenos objeto de gravamen, lo que ha de conducir a la estimación del recurso interpuesto, mediante la anulación del acto impugnado y la devolución de las cantidades ingresadas, incrementadas con los intereses legales desde la fecha del ingreso.

TERCERO: En materia de costas, de conformidad con lo establecido en el art. 139 de la LJCA no procede su imposición habida cuenta de la controversia jurídica existente entre las partes sobre las cuestiones litigiosas de este proceso.

FALLO

Que estimando el recurso contencioso-administrativo interpuesto por la Procuradora Doña LOPD [REDACTED] [REDACTED] en nombre y representación de Buildingcenter S.A Unipersonal contra la resolución del Tribunal Económico-Administrativo del Ayuntamiento de Gijón de 5-10-15 debo anular y anulo dicha resolución por no ser la misma conforme a derecho, con devolución al actor de la cantidad ingresada (105.368 euros)





más los intereses legales de la misma desde la fecha del ingreso; sin costas.

Contra la presente resolución cabe interponer recurso de apelación en el plazo de 15 días para ante la Sala de lo contencioso-administrativo del TSJ de Asturias.

Así por esta sentencia lo pronuncio, mando y firmo.

PUBLICACION.- Leída y publicada fue la anterior sentencia por el Sr. Magistrado-Juez que la suscribe, estando celebrando audiencia pública el día de su fecha; doy fe.



PRINCIPADO DE
ASTURIAS