



NOTIFICADO Y TRASLADO: 5 DE ENERO DE 2018

JDO. CONTENCIOSO/ADMTVO. N. 1 GIJON

SENTENCIA: 00237/2017

Modelo: N11600

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

Equipo/usuario: NVM

N.I.G: 33024 45 3 2015 0000088

Procedimiento: PO PROCEDIMIENTO ORDINARIO 0000088 /2015 /

Sobre: ADMINISTRACION LOCAL

De D/Dª: HISPANIA FIDES S.L.

Abogado: L.O.P.D.L.O.P.D.L.O.P.D.

Procurador D./Dª: L.O.P.D.L.O.P.D.L.O.P.D.

Contra D./Dª ILUSTRE AYUNTAMIENTO DE GIJON TRIBUNAL ECONOMICO ADMINISTRAT

Abogado: L.O.P.D.L.O.P.D.L.O.P.D.L.O.P.D.

Procurador D./Dª L.O.P.D.L.O.P.D.L.O.P.D.

SENTENCIA

En GIJON, a veintiséis de diciembre 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 88/2015, seguido ante este Juzgado, entre partes, de una como demandante Hispania Fides S.L., representada por la Procuradora L.O.P.D. L.O.P.D. L.O.P.D. y asistida por el Letrado L.O.P.D.L.O.P.D.L.O.P.D.; de otra como demandado el Ayuntamiento de Gijón, representado por el Procurador L.O.P.D.L.O.P.D.L.O.P.D.L.O.P.D. y asistido por la Letrada L.O.P.D.L.O.P.D.L.O.P.D.L.O.P.D.L.O.P.D.; sobre Tributos.

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO: Por la recurrente se presentó en este Juzgado, 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 posteriormente el pleito a prueba, practicándose las mismas con el resultado que obra en autos.

TERCERO: En la tramitación de las presentes actuaciones se han observado las prescripciones legales, excepto la del plazo para dictar sentencia debido a la carga de trabajo que ha pesado sobre el Juzgador.

FUNDAMENTOS DE DERECHO



PRINCIPADO DE
ASTURIAS



PRIMERO: La parte actora interpone recurso contencioso-administrativo contra la resolución del Tribunal Económico-Administrativo de Gijón de 28-1-15, por la que se desestima la reclamación económico-administrativa interpuesta, formulada por el concepto de IIVTNU y confirmar la liquidación inicialmente practicada.

Se señala en la demanda que el 28-5-14 se presentó autoliquidación por el concepto de IIVTNU por importe de 117.666,40 euros. Al considerar que tal autoliquidación no se ajustaba a derecho, se presentó el 2-7-14 solicitud de rectificación de autoliquidación y de devolución de ingresos indebidos por dicho importe, recibándose el 4-9-14 notificación de resolución desestimatoria emitida el 1-9-14. El 7-10-14 se interpuso reclamación económico-administrativa ante el Tribunal Económico-Administrativo del Ayuntamiento de Gijón, desestimada por resolución de 28-1-15.

Como fundamentos de derecho se alega que el asunto que se debate en este Juzgado es el relativo a determinar si existe o no una plusvalía sobre la que liquidar el IIVTNU como consecuencia de la transmisión por parte de la recurrente de una parcela el 28-5-14.

Se indica que el 2-2-96 se adquirió por la actora una parcela de terreno por valor de 2.186.815,23 euros y que la misma el 28-5-14 se transmitió (con dos edificaciones construidas previas a su adquisición) por un importe de 1.300.000 euros. Aunque el resultado efectivo y real obtenido con la transmisión del inmueble que se autoliquidó por el IIVTNU es de -886.815,23 euros (cantidad que viene determinada por la diferencia entre el valor de transmisión y el valor de adquisición), lo cierto es que la base imponible autoliquidada con sujeción a la ordenanza municipal de aplicación ha sido de 784.442,69 euros.

Se añade que al no existir plusvalía real en la operación, no puede exigirse el IIVTNU.

Se alega la falta de realización del hecho imponible por la inexistencia de capacidad económica gravable (art. 31 CE). Se invoca la doctrina científica y jurisprudencial que señala la absoluta imposibilidad de que el IIVTNU grave objetiva y automáticamente una plusvalía cuando ésta realmente no se genera. Se añade que el art. 107 del TRLHL no establece una presunción iuris et de iure de plusvalía municipal, sino una presunción iuris tantum, de manera que si se prueba la inexistencia de plusvalía, no cabe exigir el IIVTNU.

Se invoca el art. 104 del RD Leg 2/2004. Se expone que la prueba de la inexistencia de incremento o plusvalía real se ha practicado en sede administrativa, no solo con las escrituras de compraventa en las que se reflejan los diferentes precios (de adquisición y transmisión) sino con un informe pericial independiente.

Se alega la indebida cuantificación de la base imponible del impuesto autoliquidado.





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 del terreno gravado con el IIVTNU, que alega la parte actora.

Consta en el expediente 021805/2014 (folios 35 y ss.) la escritura de compraventa de 2-2-1996 en la que la actora compra la finca descrita en el antecedente primero de la escritura, con cuanto le es inherente o accesorio, "incluido el puente grúa incorporado a la misma...": Trozo de terreno que mide dos hectáreas, sito en la Parroquia de Tremañes. Dentro de él y formando parte integrante de la finca existen las construcciones que se describen (nave destinada a fines industriales y nave destinada a oficinas). El precio de la venta fue de 2.186.815,23 euros.

Asimismo figura en dicho expediente (folios 4 y ss.) la escritura de compraventa de 28-5-14, en la que la recurrente vende la finca reseñada por el precio de 1.300.000 euros.

Se argumenta por la recurrente que los precios de adquisición y venta consignados en las escrituras mencionadas son la mejor prueba de la inexistencia de incremento del valor del suelo transmitido.

Sin embargo, los precios fijados en dichas escrituras no pueden ser tomados en consideración a los efectos de determinar la inexistencia del hecho imponible del impuesto (por no existir un incremento del valor del terreno) y ello porque (STS 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", teniendo en cuenta además que se pretende una comparación entre los precios de adquisición y venta de los inmuebles mencionados, cuando lo aquí relevante es exclusivamente el valor del terreno. A ello hemos de añadir que una cosa es que se produzca una pérdida patrimonial con la venta de un inmueble y otra que dicho inmueble haya disminuido su valor, para lo cual es preciso acreditar mediante una prueba idónea (singularmente la pericial) tal disminución, pues, como ya hemos argumentado, en la decisión de vender un inmueble y en la determinación de su precio, pueden concurrir factores que afecten a la fijación del valor real del mismo (por ejemplo, familiares, situaciones de dificultad económica, etc.).

En este sentido se aportó por la actora (folios 49 y ss. del expediente) un informe de valoración realizado el 28-4-14, en el que se señala (folio 67 del expediente) que sobre el suelo objeto de análisis se encuentra un inmueble industrial y otro de oficinas que, debido a su estado, y por encontrarse completamente amortizado a fecha de valoración, no se le ha otorgado valor añadido. El valor de mercado se fija en 1.300.000 euros.

Sin embargo en el apartado de método de valoración, después de señalar que se ha realizado un estudio de mercado de suelo industrial en la zona, y de indicar que los precios van desde los 125 a los 165 euros/m² para las parcelas pequeñas y



medianas y desde los 100-150 euros/m² para las parcelas de Gran Industria (aunque están siendo constantemente descontados en busca de compradores que compren a la baja), se indica que se han ponderado esos precios a la baja, debido a la sobreoferta que se registra, siendo de la opinión de que el suelo industrial de Oncisa debe situarse entre los 70 y 75 euros/m² para situarse en una posición competitiva con respecto al resto de las parcelas de esas características, que hay en oferta en la zona.

Es decir, no se toma la media de los precios de las parcelas de la zona, ni siquiera la parte más baja de la horquilla que se ofrece, sino que se reduce drásticamente dichos precios para valorar la parcela objeto de gravamen, por lo que entendemos que la valoración ofrecida en el informe no responde al valor real de la parcela litigiosa.

A ello ha de añadirse que no se aporta un informe pericial de la valoración del terreno gravado con el impuesto en la fecha de adquisición, al objeto de poder comparar el valor de los terrenos entre dicho momento y el de su transmisión, por lo que hemos de concluir que no se ha practicado una prueba eficaz sobre la ausencia de la realización del hecho imponible del impuesto.

De conformidad con el art. 104.1 del RD Leg. 2/2004 el hecho imponible del impuesto lo constituye "el incremento de valor que experimenten dichos terrenos y se ponga de manifiesto a consecuencia de la transmisión de la propiedad de los terrenos".

A este respecto, la sentencia del Tribunal Constitucional de 11-5-17 señala que "el impuesto sobre el incremento del valor de los terrenos no es, con carácter general, contrario al texto constitucional, en su configuración actual. Lo es únicamente en aquellos supuestos en los que somete a tributación situaciones inexpressivas de capacidad económica, esto es, aquellas que no presentan aumento de valor del terreno al momento de la transmisión. Deben declararse inconstitucionales y nulos, en consecuencia, los arts. 107.1 y 107.2.a) LHL únicamente en la medida en que someten a tributación situaciones inexpressivas de capacidad económica".

También señala que "debe declararse inconstitucional y nulo el art. 110.4 LHL al impedir a los sujetos pasivos que puedan acreditar la existencia de una situación inexpressiva de capacidad económica".

Pues bien, en el presente caso la prueba aportada por la actora (escrituras de compra y venta e informe pericial de valoración en la fecha de transmisión) no acredita con la necesaria certeza la existencia de una disminución en el valor de los terrenos gravados con el impuesto.

Se alega, asimismo, la incorrecta determinación de la base imponible del IIVTNU.

Se indica que a través del cálculo efectuado por el método del Ayuntamiento, no se determina la revalorización real del



inmueble, sino la revalorización del terreno desde el momento del devengo en adelante.

Sin embargo, la fórmula matemática aplicada por el Ayuntamiento es la legalmente prevista (base imponible = valor catastral x porcentaje establecido por el Ayuntamiento x número de años de generación del incremento), mientras que la ofrecida por el actor no es la contemplada en el art. 107 del RD. Leg 2/04.

En este sentido la Ley establece una regla de determinación de la base imponible clara y objetiva. Por ello la existencia de métodos más idóneos para calcular el incremento de valor de los terrenos es jurídicamente irrelevante ya que el legislador ha optado por uno de ellos y ha configurado por Ley todos los elementos del tributo en función de dicho método de cuantificación, de modo que la utilización de métodos más apropiados para medir la capacidad económica real del contribuyente no constituye una opción legal, sino que ha de aplicarse la regla prevista en la Ley en cada caso, siempre que (siguiendo la doctrina constitucional reseñada) el resultado de la misma no suponga someter a tributación situaciones de inexistencia de incremento de valor.

En el caso de autos la prueba practicada a instancia de la recurrente no ha desvirtuado la presunción de legalidad del acto recurrido, por lo que el recurso ha de ser desestimado.

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 debo desestimar y desestimo el recurso contencioso-administrativo interpuesto por la Procuradora Doña **L.O.P.D.** **L.O.P.D.** **L.O.P.D.**, en nombre y representación de Hispania Fides S.L., contra la resolución del Tribunal Económico Administrativo del Ayuntamiento de Gijón de 28-1-15, por resultar la misma conforme a derecho; 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.



PRINCIPADO DE
ASTURIAS

PUBLICACIÓN.- 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.