

41/15

**Juzgado de lo Contencioso-Administrativo nº 29 de Madrid**

C/ Gran Vía, 52 , Planta 5 - 28013  
45029750

NIG: 28.079.00.3-2015/0012880

**Procedimiento Abreviado 277/2015**

**Demandante/s:** [REDACTED]

PROCURADOR D./Dña. [REDACTED]

**Demandado/s:** AYUNTAMIENTO DE MAJADAHONDA  
LETRADO DE CORPORACIÓN MUNICIPAL



**SENTENCIA Nº 17/2017**

En Madrid a veinte de Enero de dos mil diecisiete.

El Ilmo. Sr. D. [REDACTED] Magistrado del Juzgado de lo Contencioso-Administrativo nº 29 de Madrid, ha visto el recurso seguido por los trámites del Procedimiento Abreviado con el nº 277/15 a instancia de [REDACTED], representada por el Procurador Don [REDACTED] bajo la dirección del Abogado Don [REDACTED] contra el AYUNTAMIENTO DE MAJADAHONDA, representado por el Letrado Consistorial Don [REDACTED], y

**ANTECEDENTES DE HECHO**

**PRIMERO.-** Se ha interpuesto por [REDACTED] recurso contencioso-administrativo contra el decreto de la Alcaldía del AYUNTAMIENTO DE MAJADAHONDA de fecha 25 de Marzo de 2015, que acordó desestimar el recurso de reposición interpuesto contra la liquidación del Impuesto sobre el Incremento del Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana (en adelante IIVTNU), por importe de 13.796,83 Euros, emitida con motivo de la transmisión de la Parcela [REDACTED] de la Manzana [REDACTED], ref. cat. [REDACTED] de Majadonda, a la mercantil [REDACTED] por compraventa otorgada el día 28 de Julio de 2014 ante el Notario de dicha localidad Don [REDACTED]

**SEGUNDO.-** Se acordó seguir dicho recurso por los trámites del procedimiento abreviado, a cuyo efecto se ordenó a la Administración demandada la remisión del expediente administrativo y se citó a las partes para el acto de la vista, que tuvo lugar el día 21 de Septiembre de 2016.

**TERCERO.-** A dicho acto comparecieron [REDACTED] y el AYUNTAMIENTO DE MAJADAHONDA, bajo la representación y defensa indicadas, ratificándose la primera en su escrito de demanda y oponiéndose el

03/02  
Sordico  
Para la ratificación conforme al procedimiento legalmente establecido.

segundo a sus pretensiones, recibíéndose el recurso a prueba con el resultado que consta en acta, suspendiéndose dicho acto para la práctica de prueba documental que le fue admitida a la demandante, de cuyo resultado se dio vista a las partes, a quienes se dio trámite de conclusiones escritas, quedando los autos conclusos para sentencia.

**CUARTO.-** En la tramitación de este procedimiento se han observado todos los trámites y prescripciones legalmente previstos, salvo el plazo para dictar sentencia ante el cúmulo de asuntos que confluyen a dicho trámite por la sobrecarga de señalamientos del Juzgado para no retrasar en demasía la vista de los procedimientos abreviados.

## FUNDAMENTOS DE DERECHO

**I.-** Hay conformidad entre las partes en que a [REDACTED] se le adjudicó en el proyecto de reparcelación del "Área de Desarrollo Remitida nº 23 Roza Martín de Majadahonda, que fue aprobado por la Comisión del Gobierno del Ayuntamiento de dicha localidad el día 17 de Agosto de 2004, la parcela 15 de la Manzana Rua-1, ref. cat. [REDACTED] de Majadahonda, que vendió a [REDACTED] el día 28 de Julio de 2014 ante el Notario de dicha localidad Don Vidal Olivas Navarro.

Con motivo de dicha compraventa el AYUNTAMIENTO DE MAJADAHONDA emite la liquidación del IIVTNU, por importe de 13.796,83 Euros, que [REDACTED] impugna alegando en síntesis que no se da el hecho imponible de impuesto, tal y como aparece configurado en el art. 104.1 del texto refundido de la Ley de Haciendas Locales, dado que el valor de adjudicación del inmueble fue de 347.130 Euros y se ha vendido en 274.000 Euros, por lo que ha habido más bien una minusvalía y no procede aplicar la fórmula del art. 107 del mismo texto legal.

**II.-** Como dice la S.T.S.J. de Madrid, Sección 9ª, de fecha 16 de Diciembre de 2014 (Apelación 295/2014) (EDJ 2014/279743):

*"el impuesto grava según el art. 104.1 LHL, el incremento de valor que experimenten los terrenos y se ponga de manifiesto a consecuencia de la transmisión de la propiedad de los mismos por cualquier título o por la constitución o transmisión de cualquiera de los derechos reales que cita la norma. Por tanto, el incremento de valor experimentado por los terrenos de naturaleza urbana constituye el primer elemento del hecho imponible, de manera que en la hipótesis de que no existiera tal incremento, no se generará el tributo y ello pese al contenido de las reglas objetivas de cálculo de la cuota del art. 107 LHL, pues al faltar un elemento esencial del hecho imponible, no puede surgir la obligación tributaria. En conclusión, 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, pues ello supondría desconocer los principios de equidad, justicia y capacidad económica.*

*Las mismas conclusiones han de aplicarse si ha existido incremento de valor, pero la cuantía de éste es probadamente inferior a la resultante de aplicación de dicho método de cálculo, al infringirse los mismos principios.*

...

*Las consecuencias no pueden ser otras que las siguientes:*

*1ª) Cuando se acredite y pruebe que en el caso concreto 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 (art. 104.1 LHL), y este no podrá exigirse, por más que la aplicación de las reglas del art. 107.2 siempre produzca la existencia de teóricos incrementos.*

*2ª) De la misma forma, la base imponible está constituida por el incremento del valor de los terrenos, el cual ha de prevalecer sobre lo que resulte de la aplicación de las reglas del art. 107, que sólo entrarán en juego cuando el primero sea superior. Por tanto, seguirá siendo de aplicación toda la jurisprudencia anterior sobre la prevalencia de los valores reales, pudiendo acudir incluso a la tasación pericial contradictoria, en los casos en los que se pretenda la existencia de un incremento del valor inferior al que resulte de la aplicación del cuadro de porcentajes del art. 107. En esta hipótesis, la base imponible habrá de ser la cuantía de tal incremento probado, sin que sea admisible acudir a fórmulas híbridas o mixtas, que pretendan aplicar parte de las reglas del art. 107 al incremento probado.*

*Estas conclusiones vienen a aceptarse en la citada contestación a la demanda, en la cual, como ha quedado ya apuntado, se sostiene que el sistema liquidatorio legal no excluye que el sujeto pasivo pruebe que, en el caso concreto, lleva a resultados apartados de la realidad. Por otra parte, en relación con el referido antecedente inmediato de la fórmula contenida en el art. 107, la STS de 22 de octubre de 1994 fue tajante al sostener que tenía carácter subsidiario, en defensa y garantía del contribuyente. Y, por fin, no desvirtúa las anteriores conclusiones el hecho de que el sistema legal sea obligatorio, en todo caso, para los Ayuntamientos que no pueden acudir a datos reales cuando éstos arrojen un resultado superior, pues la Constitución no garantiza a los entes públicos ningún derecho a gravar siempre la capacidad económica real y efectiva, mientras que si impide que se graven capacidades económicas ficticias de los ciudadanos.... "*

*Como puede verse, aunque esta Sala pudiera compartir cuanto se argumenta en esta sentencia dictada por su homónima de Cataluña, corresponde al sujeto pasivo acreditar que el aumento de valor no se ha producido, y en este caso, si bien la interesada solicitó prueba sobre este extremo ante el Juzgado (entre otras, pericial sobre el valor real de los inmuebles), éste sólo admitió la documental consistente en el expediente administrativo, sin que conste que se interpusiera recurso contra esta decisión del Juzgado, y tampoco se ha reproducido la petición de prueba sobre esta cuestión en el escrito de apelación.*

*Por tanto, según la propia doctrina invocada por la apelante, era carga del sujeto pasivo, y no del Ayuntamiento, acreditar que el incremento de valor de los terrenos no se había producido y ninguna prueba consta en autos sobre tal extremo, por lo que esta alegación debe desestimarse" (F.J 3º).*

En el mismo sentido las posteriores S.T.S.J. de Madrid, Sección 9ª, de 24 de Abril de 2015 (Apelación nº 283/2914) (EDJ 2015/92379), 8 DE Octubre de 2015 (Apelación nº 841/2014) (EDJ 2015/242994), 26 de Enero de 2016 (Apelación nº 281/2015) (EDJ 2016/19431), 27 DE Julio de 2016 (Apelación nº 1097/2015) (EDJ 2016/187497) y 5 DE Octubre de 2016 (Apelación nº 1280/2015) (EDJ 2016/210303).

Así pues, a la vista de la doctrina expuesta, el art. 107 de la Ley de Haciendas Locales establece únicamente una presunción iuris tantum, susceptible de quedar desvirtuada, en cada caso concreto, mediante una prueba adecuada y suficiente, en los términos citados, a cargo de los obligados tributarios, y de acuerdo con la previsión del art. 385 de la Ley de Enjuiciamiento Civil.

**III.-** En el presente caso no ha propuesto la mercantil recurrente, ni en el expediente administrativo ni luego en este proceso, prueba alguna que ponga de manifiesto la real y objetiva existencia de una minusvalía al momento de vender la parcela a [REDACTED]

Es un hecho notorio la general disminución del precio de los inmuebles en los últimos años. Pero ya no es tan notorio si en el caso de dicha parcela de la recurrente se ha producido realmente una pérdida de valor desde que la adquirió hasta que la vendió. La cual no puede deducirse del hecho del precio pagado por los compradores, pues pudiera suceder que se pactase un precio inferior al de mercado, por múltiples razones posibles, dado que no han aportado prueba alguna de cuál fuera éste.

Precisamente para poder liquidar el IIVTNU y otros impuestos que gravan la propiedad, atendiendo al valor objetivo del inmueble, independiente del pactado o manifestado por las partes, es por lo que se utiliza el valor catastral, valor que se supone no caprichoso, sino objetivo conforme al precio de mercado. Así, la reciente S.T.S.J. de Madrid de 20 de Enero de 2015 (recurso 881/2014) (EDJ 2014/76046) viene a decir que: *“Siendo cierto que es notorio que el mercado inmobiliario se encuentra en crisis desde hace unos años también lo es que, para determinar si la valoración catastral se ajusta a los parámetros legales, entre los cuales están tanto el módulo M como el valor de Referencia de Mercado RM, es preciso probar que los parámetros utilizados para adecuar la valoración del inmueble al valor de mercado no reflejan fielmente la variación que el mismo ha experimentado siendo así que la Ley y orden que lo regulan prevén sistemas para su actualización en orden a que la valoración sea certera”*.

En resumen: si existe un sistema legal de fijación del valor objetivo de un inmueble, y éste es el valor catastral, el titular que se muestre disconforme debiera impugnar dicho valor catastral, no simplemente discrepar del resultado de su aplicación al liquidarle el IIVTNU, a menos que se acredite en cada caso mediante prueba pericial contradictoria (y en el presente no se ha hecho), que ese valor ya no se ajusta a la realidad y, por tanto, que el valor de mercado del inmueble, cuando se realiza la transmisión, se ha depreciado y no concurre en consecuencia el hecho imponible que describe el art. 104 de la Ley de Haciendas Locales, a saber *“el incremento de valor que experimenten dichos terrenos y se ponga de manifiesto a consecuencia de la transmisión de la propiedad”*; en cuyo caso la transmisión

no quedaría sujeta al impuesto. Lo cual, como tantas veces se ha dicho ya, no se ha demostrado en este caso por la recurrente. Que se limita a decir que en 2004 se le adjudicó la parcela en 347.130 Euros y la ha tenido que vender por 274.000 Euros, sin demostrar que ese sea realmente el valor de mercado de la parcela u otro diferente, por el que se viniera a poner de manifiesto que desde que se le adjudicó hasta que la tuvo que vender realmente se depreció o que su valor era inferior a la base utilizada para calcular la liquidación impugnada.

IV.- No habiendo demostrado, por tanto, la mercantil recurrente que la parcela se haya depreciado, ha de estarse, por tanto, para determinar la base imponible al método de cálculo que establece el art. 107 del texto refundido de la Ley de Haciendas Locales.

En este sentido, a la recurrente se le ha notificado, meses después de interponerse el presente recurso, la resolución de la Gerencia Regional del Catastro de fecha 13 de Octubre de 2015, según la cual en ejecución del fallo de la sentencia de la Sala de lo Contencioso-Administrativo, Sección 2ª, del Tribunal Superior de Justicia de Madrid de fecha 12 de Febrero de 2014, dictada en el recurso nº 116/2011, interpuesto por la aquí demandante, se ha procedido a anular los valores catastrales derivados del procedimiento de valoración colectiva del municipio de Majadahonda, con entrada en vigor el 1 de Enero de 2008 para las fincas catastrales que menciona, entre ellas la transmitida por la recurrente, a la que en concreto se le asignan los siguientes valores: 2009, 31.110,37 Euros; 2010, 31.732,99; 2011, 2012 y 2013, 32.050,32; 2014 y 2015, 35.255,35 Euros.

Ante ésta revisión, resulta que para liquidar el IIVTNU por la transmisión de la referida parcela el día 28 de Julio de 2014 el valor catastral de la misma era el de 35.255,35 Euros, que sería el 100%. Si dicha parcela se había adquirido el 30 de Julio de 2003, como dice la liquidación impugnada, resultan 10 años de propiedad sobre la misma, según la misma liquidación. Si el porcentaje anual a aplicar, según la misma liquidación, es el 3,5 x 10 años arroja una base imponible de 12.339,37 Euros. Si el gravamen es el 24,65%, según la misma liquidación, la deuda tributaria por IIVTNU asciende a la cantidad de 3.041,66 euros.

V.- Lo que obliga a concluir diciendo que, tras la referida revisión catastral del valor de la parcela transmitida, la liquidación impugnada no se ajusta a Derecho en la parte en que la deuda tributaria a ingresar por la recurrente en concepto de IIVTNU excede de 3.041,66 euros y que procede estimar parcialmente el recurso como indica el art. 70.2 de la Ley de la Jurisdicción Contencioso Administrativa (en adelante LJCA), con las demás consecuencias previstas en el art. 71.1 de la misma Ley, de tener que anular la liquidación impugnada en el referido exceso y condenar a devolverlo con los correspondientes intereses de demora desde que se ingresara, como establece el art. 32 de la Ley General Tributaria.

VI.- Al estimarse parcialmente el recurso, no procede hacer imposición de costas a ninguna de las partes, toda vez que en estos supuestos establece el art. 139.1 LJCA que cada parte pague las causadas a su instancia y las comunes por mitad.

VII.- Contra la presente sentencia no cabe interponer recurso ordinario alguno a tenor del art. 81 LJCA, dado que la cuantía de la liquidación impugnada no supera la cantidad establecida en dicho precepto (30.000 Euros) para admitir el de apelación.

En atención a lo expuesto

### FALLO

Que, estimando parcialmente el recurso contencioso-administrativo interpuesto por [REDACTED] contra el decreto de la Alcaldía del AYUNTAMIENTO DE MAJADAHONDA de fecha 25 de Marzo de 2015, que se describe en el primer antecedente de hecho, debo anular y anulo el mismo, así como la liquidación del Impuesto sobre el Incremento del Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana que confirma, en la parte en que el importe de la misma excede de la cantidad de TRES MIL CUARENTA Y UN EUROS CON SESENTA Y SEIS CENTIMOS (3.041,66 Euros) por no ser en dicho exceso conforme al ordenamiento jurídico, condenando al AYUNTAMIENTO DE MAJADAHONDA a devolverlo con los intereses de demora, que establece el art. 32 de la Ley General Tributaria, desde que se ingresara. Sin hacer imposición de costas a ninguna de las partes.

Notifíqueseles la presente resolución, advirtiéndoles que contra ella no cabe recurso ordinario alguno.

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

### EL MAGISTRADO

**PUBLICACIÓN.-** Leída y publicada en el día de la fecha ha sido la anterior Sentencia por el Magistrado-Juez que la dictó, en audiencia pública. Doy fe.