

## Juzgado de lo Contencioso-Administrativo nº 23 de Madrid

C/ Gran Vía, 19 , Planta 6 - 28013

45029710

NIG: 28.079.00.3-2020/0017146

### Procedimiento Ordinario 313/2020

**Demandante:** [REDACTED]

PROCURADOR D. JOSE MANUEL JIMÉNEZ LÓPEZ

**Demandado:** AYUNTAMIENTO DE TORREJON DE ARDOZ  
LETRADO DE CORPORACIÓN MUNICIPAL

### SENTENCIA Nº 197/21

En Madrid, a 26 de mayo de 2021.

Vistos por mí, D. Marcos Ramos Vallés, Magistrado-Juez del Juzgado de lo Contencioso-administrativo nº 23 de los Madrid, los presentes autos de Procedimiento Ordinario núm. 313/20 en los que figura como parte demandante [REDACTED] representado por el Procurador D. JOSE MANUEL JIMENEZ LOPEZ y como parte demandada el AYUNTAMIENTO DE TORREJON DE ARDOZ, bajo la dirección letrada del LETRADO DE CORPORACION MUNICIPAL, sobre tributos.

### ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO.- Por el procurador de los Tribunales D. JOSE MANUEL JIMENEZ LOPEZ, en nombre y representación de SAREB SA se interpuso recurso contencioso- administrativo contra la desestimación por silencio del recurso de reposición formulado frente a la liquidación del IIVTNU por importe de 31.187,75 euros devengada con ocasión de la adquisición de la finca registral 5.274 con referencia catastral 0573443VK6707S0001PB llevada a cabo con fecha 22 de abril de 2016.

SEGUNDO.- Admitido el recurso a trámite, se procedió a reclamar el expediente administrativo que, una vez recibido, se puso de manifiesto a la parte recurrente para que formalizase la demanda dentro del correspondiente plazo, lo que verificó mediante un escrito en el que expuso los hechos y alegó los fundamentos de derecho que estimó oportunos.

En síntesis aduce la recurrente que no concurre hecho imponible en tanto que en la transmisión del inmueble no se ha generado incremento alguno que pueda ser susceptible de gravamen por el IIVTNU; en efecto el precio total de transmisión satisfecho ascendió a 347.530,00 euros, tal y como se detalla en el Anexo 39 de la escritura pública de 22/04/2016 en el que se indica que "Todos los gastos, tasas e impuestos derivados del presente otorgamiento serán satisfechos por la Compradora, incluido (pero no limitado a) los costes



de cancelación de las hipotecas y el Impuesto sobre el Incremento de Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana”.

Afirma que la finca fue previamente adquirida en virtud de escritura pública de compraventa otorgada en fecha 21/11/2006 por un precio de 2.011.000,00 euros. De modo que la transmisión del suelo de la finca ocasionó al recurrente una pérdida real por importe de 1.663.470,00 euros, derivada de la diferencia resultante entre el valor de transmisión de la finca transmitida (347.530,00 euros) y el valor de adquisición de la misma (2.011.000,00 euros).

Entiende el recurrente que, al haberse producido una minusvalía con ocasión de la transmisión de la finca, no se cumplen todos los elementos configuradores del hecho imponible configurador del IIVTNU, dado que no se ha puesto de manifiesto incremento de valor alguno con ocasión de tal transmisión. Todo ello con total independencia de que del método de cálculo objetivo de la base imponible que se incluye en el TRLRHL y la Ordenanza resultase una cantidad positiva. En la aplicación de tal método objetivo se presume la obtención de un incremento de valor en toda transmisión de terrenos, puesto que está referenciado al valor catastral y al período de tenencia del inmueble, sin tomar en consideración los valores reales de transmisión y de adquisición de los terrenos en cuestión. Alega que no cumpliéndose el hecho imponible que resulta gravable por el IIVTNU, no existiría obligación tributaria para el recurrente de hacer frente al pago de la cuota resultante del acto administrativo objeto de recurso.

TERCERO.- La representación procesal de la demandada se opuso a la demanda solicitando que se dictase una sentencia por la que se desestime el recurso en todos sus pedimentos.

En particular niega el valor probatorio a los precios consignados en los títulos puesto que:  
a) Tanto en la formalización de las adquisiciones -hecho segundo- como en la enajenación -hecho tercero- los intervinientes son partes vinculadas, por lo que los valores consignados en los títulos no son reales o de mercado, b) La enajenación de la finca tiene lugar en mediante escritura de compraventa y cancelación hipotecaria autorizada por el notario D. José Blanco Losada con fecha 22.04.2016 y protocolo 804 de Estudio 5 de Gestión y Proyectos SA a favor de [REDACTED] y el valor ser fija según el certificado de la SOCIEDAD DE TASACIÓN SA con fecha 17.04.2015; por lo que la fecha de valoración (17.04.2015) y la fecha de transmisión o devengo del impuesto (22.04.2016) no es la misma. c) Los métodos de valoración empleados tanto en las adquisiciones como especialmente en la enajenación es el de valoración hipotecaria que según la jurisprudencia que vamos a citar no determina un valor real o de mercado (S TSJ Comunidad Valenciana nº 918/2019, de 05.06.2019, rec 284/2017; S TSJ Andalucía de Sevilla de 03.12.2020, rec 803/2018 y S JCA nº 20 de Madrid nº 19/2019, PO 412/2017), que es el que se precisa a los efectos del artículo 104 TRLrHL. d) El precio de enajenación no es el que consta como tal en el título, sino que se han de adicionar todas las contraprestaciones vinculadas tales como las condonaciones habidas en la transmisión y además las anteriores y posteriores que se deduzcan (STSJ Madrid nº 1580/2013, de 11.12.2013, rec 767/2013 y nº 382, de 16.06.2020, rec 1954/2019). Consecuencia de todo lo anterior es que la recurrente no cumple con la carga de la prueba que le incumbe ni tiene lugar el efecto de traslado de la carga de la prueba a la Administración.



CUARTO.- Acordado el recibimiento a prueba, se practicó la que consta en autos, formulando las partes las conclusiones que tuvieron por convenientes quedando los presentes autos conclusos y vistos para sentencia.

QUINTO.- En la sustanciación de las presentes actuaciones se han observado los preceptos y prescripciones legales en vigor.

## FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO.- En relación con el hecho imponible del IIVTNU, el artículo 104. 1 del Real Decreto Legislativo 2/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales señala lo siguiente:

“El Impuesto sobre el Incremento de Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana es un tributo directo que grava el incremento de valor que experimenten dichos terrenos y se ponga de manifiesto a consecuencia de la transmisión de la propiedad de los terrenos por cualquier título o de la constitución o transmisión de cualquier derecho real de goce, limitativo del dominio, sobre los referidos terrenos”.

Con respecto a la cuestión suscitada, como de especial relevancia ha de señalarse la Sentencia nº 59/2017 dictada por el Tribunal Constitucional en fecha 11 de mayo, en la que vino a declarar nulos e inconstitucionales determinados preceptos de la regulación reguladora del impuesto sobre el incremento de valor de los terrenos de naturaleza urbana (Arts. 107.1, 107.2 a) y 110.4), en la medida en que al aplicarlos se sometieran a tributación situaciones de inexistencia de incrementos de valor. Y siguiendo esta doctrina también se ha venido manifestando la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Supremo, debiendo señalar entre otras la Sentencia nº 1163/2018, de 9 de julio, que da respuesta a interrogantes suscitados en relación con la interpretación del alcance invalidatorio proyectado por la referida STC 59/2017.

SEGUNDO.- En el presente caso, la parte recurrente se alza frente a la resolución recurrida fundamentando su pretensión en la inexistencia del hecho imponible del impuesto controvertido.

Otros Juzgados de esta capital se han pronunciado acerca de cuestiones análogas a la que aquí se examina, entre las mismas partes y por negocios jurídicos parejos en sentencias que han sido aportados por el Ayuntamiento.

Y aquí se va a seguir el mismo criterio que en ellas se adopta pues y en palabras de la defensa de dicha corporación, la actora adquiere la finca mediante la escritura de compraventa y cancelación hipotecaria de fecha 22.04.2016 en la que Estudio 5 de Gestión y Proyectos SA interviene en calidad de vendedor a favor de [REDACTED]. En la página 202 del citado título (Folio 204 del EA) y después de indicar que el precio conjunto y alzado de la compraventa asciende a 21.522.728,81€, gastos e impuestos no incluidos con el desglose del anexo 39, consta que el precio se corresponde con el valor de las fincas registrales de conformidad con las tasaciones cuyos certificados se adjuntan a la presente Escritura como Anexo 40. Consta en el folio 290 del expediente administrativo que el precio se fija en

347.530,00 €. El referido certificado de tasación que se adjunta a la escritura obra al folio 698 (y 316) del EA, de cuya consulta deriva que ha sido expedido por la mercantil Sociedad de Tasación SA que valora a fecha 17.04.2015. El mismo certificado y en el mismo folio 698 (y 316) del EA identifica el Terr 1 con la finca registral 5274 y se especifica la RC 0573443VK6707S0001PB. En el mismo folio a continuación hace constar que: valor de tasación del inmueble al 17/04/2015 es: 11.258.460 euros cantidad superior al precio de adquisición en 2006, 2.011.000,00 €.

En cuanto al precio de venta según las escrituras no aparece con claridad cuál es el precio de adquisición, por lo que no se puede comparar con el precio de adquisición. De este modo, en las páginas 203 y 204 de la escritura de compraventa, estipulación cuarta sobre Forma de Pago, apartado 4.1, (Folios 205 y 206) señalan:

#### <<CUARTA. – FORMA DE PAGO

4.1 Las partes han convenido que el Precio sea pagado por la Compradora a la Vendedora en el momento en el que se cumpla la Condición Suspensiva prevista en la Estipulación Final a la que se sujeta la presente compraventa. El Precio es íntegramente satisfecho por compensación en el importe coincidente con los créditos con privilegio especial que ostenta la Compradora por razón de las hipotecas constituidas sobre las Fincas Registrales y las Participaciones Indivisas. En cuanto al remanente no compensado, se estará a lo dispuesto en la Estipulación 10.

4.2 Una vez cumplida la Condición Suspensiva establecida en la Estipulación Final, la Vendedora otorga automáticamente a favor de la Compradora la más formal carta de pago por el total Precio de compraventa, sin nada más que pedir ni reclamar a la Compradora por este concepto.>>

Y página 227 (Folio 229 del EA), estipulación décima, sobre renuncia a la deuda,

#### <<DECIMA. – RENUNCIA A LA DEUDA

10.1 Una vez amortizados parcialmente los Préstamos Hipotecarios de acuerdo con la Estipulación 4 mediante la aplicación del Precio de compraventa a tal fin y en consideración a la deuda total pendiente de pago por la Vendedora indicada en el Expositivo II del presente Escritura, el importe remanece de deuda baja los Préstamos Hipotecarios asciende a CINCUENTA Y CINCO MILLONES DOSCIENTOS TREINTA Y SEIS MIL QUINIENTOS TREINTA Y UN EUROS CON CINCUENTA Y OCHO CENTIMOS(55.236.531,58 €).

De dicho remanente, se hace constar que el importe de TRECE MILLONES NOVECIENTOS SETENTA Y NUEVE MIL SEISCIENTOS VEINTITRES EUROS Y DIECIOCHO CENTIMOS (€13.979.623,18) corresponden a crédito ordinario reconocido a SAREB en el marco del concurso de ESTUDIO 5, por razón de los préstamos relacionados en el Expositivo I y la certificación de deuda unida como anexo.

10.2 Sareb formalmente renuncia y hace la quita correspondiente a la Vendedora por la diferencia entre el remanente indicado, esto es, CINCUENTA Y CINCO MILLONES DOSCIENTOS TREINTA Y SEIS MIL QUINIENTOS TREINTA Y UN EUROS CON CINCUENTA Y OCHO CENTIMOS (55.236.531,58€), y el importe de crédito ordinario



mencionado, esto es, TRECE MILLONES NOVECIENTOS SETENTA Y NUEVE MIL SEISCIENTOS VEINTITRES EUROS Y DIECIOCHO CENTIMOS (€ 13.979.623,18). En consecuencia, renuncia y hace la correspondiente quita de CUARENTA Y UN MILLONES DOSCIENTOS CINCUENTA Y SEIS MIL NOVECIENTOS OCHO EUROS Y CUARENTA CENTIMOS (€ 41.256.908,40)". >>

Por ello, no puede ser acogido el pedimento principal de anular la liquidación en tanto que la parte actora no acredita la inexistencia de incremento de valor en la transmisión del inmueble como le corresponde conforme a la doctrina sentada por la sentencia del Tribunal Supremo de 9 de julio de 2018, y posteriores.

Más aun en casos como el examinado en el que concurren compraventa y cancelación hipotecaria posterior habiendo señalado para el caso de negocios jurídicos complejos el Tribunal Supremo, en sentencia de 24/03/2021, que se requiere de una actividad probatoria de la recurrente que no puede limitarse a esgrimir los valores escriturados: "Resultaba, pues, posible exigir a la recurrente más pruebas dirigidas a acreditar los valores reales del mercado, cuando de las particulares características de la escritura de venta se ha puesto de manifiesto que el precio escriturado en la transmisión venía determinado por la previa existencia de un crédito hipotecario que pesaba sobre la finca vendida."

TERCERO.- En atención a lo que se deja dicho procede la desestimación del recurso examinado con imposición a la recurrente de las costas causadas, en virtud de lo dispuesto en el art. 139 de la Ley de Jurisdicción Contencioso Administrativa.

Vistos los preceptos citados y demás de general y pertinente aplicación

### FALLO

Desestimo el recurso contencioso administrativo formulado por [REDACTED] frente a la actividad administrativa identificada en el Fundamento Jurídico Primero de la presente, cuya conformidad a Derecho se declara expresamente, con imposición a la parte recurrente de las costas causadas en la presente instancia.

Notifíquese la presente resolución a las partes, haciéndoles saber que contra la misma cabe recurso de APELACIÓN en el plazo de QUINCE DIAS a contar desde el siguiente a su notificación, advirtiéndoles que deberá constituir depósito de **50 euros**. Dicho depósito habrá de realizarse mediante el ingreso de su importe en la Cuenta de Depósitos y Consignaciones de este Juzgado nº 2897-0000-93-0313-20 BANCO DE SANTANDER GRAN VIA, 29, especificando en el campo **concepto** del documento Resguardo de ingreso que se trata de un "Recurso" 22 Contencioso-Apelación (50 euros). Si el ingreso se hace mediante transferencia bancaria, el código y tipo concreto de recurso debe indicarse justamente después de especificar los 16 dígitos de la cuenta expediente (separado por un espacio), lo que deberá ser acreditado al presentarse escrito de interposición del recurso, bajo



el apercibimiento e que no se admitirá a trámite ningún recurso cuyo depósito no esté constituido y que de no efectuarlo se dictará auto que pondrá fin al trámite del recurso.

Así lo acuerda, manda y firma el Ilmo Sr. D. MARCOS RAMOS VALLES Magistrado/a-Juez/a del Juzgado de lo Contencioso-Administrativo número 23 de los de Madrid.

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 desestimatoria firmado electrónicamente por MARCOS RAMOS VALLES

