



JDO. CONTENCIOSO/ADMTVO. N. 2  
OVIEDO

SENTENCIA: 00072/2016

LOS ALFAREROS FERNANDEZ  
ANTONIO ALVAREZ ALVARO DE VELASCO  
PROCURADORES  
Marques de Rial, 7 - 1º Izqda.  
Telf: 985 24 95 97 Fax: 986 27 24 59  
33004 OVIEDO

## SENTENCIA nº 72

En Oviedo, a quince de abril de dos mil dieciséis.

La Ilma. Sra. D<sup>a</sup>. Pilar Martínez Ceyanes, Magistrada-Juez del Juzgado de lo Contencioso-Administrativo nº 2 de Oviedo ha visto los presentes autos tramitados como **procedimiento ordinario nº 258/15** en el que son partes:

RECURRENTE: SEDES S.A representada por la Procuradora D<sup>a</sup>.  
y asistida por la Letrada D<sup>a</sup>.

DEMANDADA: EL AYUNTAMIENTO DE OVIEDO representado por el Procurador D.

### ANTECEDENTES DE HECHO

**Primero.-** Con fecha 20 de octubre de 2015, se presentó en el Juzgado Decano de Oviedo, recurso contencioso-administrativo contra la resolución del Ayuntamiento de Oviedo de fecha 14 de julio de 2015, expediente REA N° 125/2015, por la que se acuerda desestimar la previa reclamación económico administrativa interpuesta por SEDES contra la liquidación tributaria nº 9427323, practicada en concepto de Impuesto sobre el Incremento del Valor de los terrenos de naturaleza urbana, por la que se solicitaba la anulación de la liquidación practicada.

**Segundo.-** Reclamado el expediente administrativo se formalizó la demanda en la que, tras exponer los hechos y fundamentos de derecho que consideró de aplicación, el recurrente terminó suplicando se dictara sentencia por la que estimando el recurso, se anule y declare la nulidad de la resolución impugnada y se condene a la actora a la devolución de la cantidad debidamente abonada que asciende a 56.978,06 euros, todo ello más los correspondientes intereses legales desde la fecha de su efectivo pago (05/06/2015) y al pago de las costas procesales.



PRINCIPADO DE  
ASTURIAS



**Tercero.-** La representación de la Administración demandada contestó a la demanda en tiempo y forma y en ella expuso los hechos y fundamentos de derecho que consideró de aplicación y terminó suplicando se dictara sentencia por la que se desestimara la demanda con imposición de costas a la recurrente.

**Cuarto.-** Se fijó la cuantía de la presente litis en 56.978,06 euros y formuladas conclusiones por las partes quedaron los autos conclusos para sentencia.

**Quinto.-** En la tramitación del procedimiento se han cumplido las formalidades legales.

## FUNDAMENTOS DE DERECHO

**Primero.-** El objeto del presente recurso contencioso- administrativo es la resolución del Ayuntamiento de Oviedo de fecha 14 de julio de 2015, expediente REA N° 125/2015, por la que se acuerda desestimar la previa reclamación económico administrativa interpuesta por SEDES contra la liquidación tributaria n° 9427323, practicada en concepto de Impuesto sobre el Incremento del Valor de los terrenos de naturaleza urbana.

La parte recurrente vuelve a reiterar los motivos que esgrimió en la fase administrativa y que fueron desestimados de forma exhaustiva en la Resolución del Consejo Económico-Administrativo municipal n° 125/2015. Se alega en síntesis, la vulneración del principio de capacidad económica del art. 31 CE que dispone el deber de contribuir al sostenimiento de los gastos públicos según la capacidad económica del contribuyente. Se plantea así la posible inconstitucionalidad de la regulación del tributo en la medida en que, según se alega en la demanda, grava una riqueza meramente potencial que el recurrente tacha de irreal en el supuesto de autos en el que, siempre según dicha parte, la transmisión del inmueble pone de relieve no un incremento sino una pérdida patrimonial. En segundo lugar se postula la nulidad de la liquidación por falta de hecho imponible y finalmente por error en el cálculo de la base imponible.

La Letrada Consistorial sostiene la conformidad a derecho del acto recurrido alegando además que no se ha desplegado una actividad probatoria tendente a la demostración de que en este concreto caso no se haya producido un incremento de valor del terreno.



PRINCIPADO DE  
ASTURIAS



**Segundo.-** En el examen de los motivos de impugnación esgrimidos es preciso comenzar por el que se refiere a la inexistencia de hecho imponible en casos, como el aquí invocado, en los que la transmisión del bien no implica un beneficio económico sino al contrario una pérdida patrimonial. Habremos de examinar, primero, el aspecto fáctico de la cuestión en cuanto el mismo ha sido negado por la demandada para luego, de apreciar la realidad de esta premisa, valorar su alcance jurídico. La cuestión relativa a la posible inconstitucionalidad del art. 107 del RDLeg 2/2004 y a la fórmula de cálculo de la base del impuesto, con ser trascendente, ha de ser relegada a la determinación de la segunda cuestión, de pura legalidad ordinaria en cuanto que la apreciación de aquélla obligaría al planteamiento de la correspondiente cuestión de inconstitucionalidad.

Pues bien, no cabe negar la concurrencia del sustrato fáctico en el que la recurrente funda su derecho. Consta que por escritura de compraventa de fecha 23 de abril de 2007 la actora adquirió el inmueble sito en Oviedo calle General Elorza por un precio de compra de 10.970.727,45 €. En fecha 23 de diciembre de 2014 dicho inmueble fue transmitido a la sociedad "Beyos y Ponga S.L." por precio de 8.220.465,51 €. Ambos documentos obran en el expediente administrativo como igualmente el informe realizado por la entidad TINSA Tasaciones Inmobiliarias S.A. en fecha 26 de septiembre de 2014 en el cual se fija el valor de la finca en 8.220.465,51 €, coincidente pues con el precio de venta. En el referido informe se expresan las circunstancias tenidas en cuenta para la fijación del valor del inmueble y acompaña un análisis de mercado a efectos de descartar la existencia de elementos especulativos, todo ello conforme a la Orden ECO/805/2003 de 27 de marzo sobre normas de valoración de bienes inmuebles y de determinados derechos para ciertas finalidades financieras. Finalmente, obra en el expediente informe de la sociedad Blanco González y Mier S.L. acreditativo de la existencia de una pérdida patrimonial de 3.518.212,86 € como diferencia entre el valor de adquisición y el valor de transmisión.

Todos estos elementos de prueba, que fueron ya aportados al expediente administrativo, no han sido objeto de crítica ni menos aún de prueba que contradiga su resultado. Por lo tanto y con escrupulosos respeto a los principios de carga de la prueba ha de considerarse plenamente acreditado que en la transmisión del inmueble se produjo una pérdida patrimonial o, dicho en otras palabras, que no hubo incremento del valor de la finca en términos reales.

**Tercero.-** Sentado lo anterior, la cuestión a resolver es de naturaleza netamente jurídica y consiste en determinar la procedencia de exigir el pago del impuesto sobre el incremento del valor de los terrenos en



PRINCIPADO DE  
ASTURIAS

casos como el presente en que la transmisión revela la existencia de un decremento en el valor de la finca.

Como ponen de relieve ambas partes, sobre esta cuestión, generadora de una importante controversia, solo cabe adoptar una de estas dos posiciones: la sostenida por la Administración demandada, según la cual ha de presumirse la existencia de incremento siempre y en todo caso, tomando únicamente como punto de partida el valor catastral del terreno. De esta manera, al igual que hubo de estarse a las reglas legalmente establecidas para el cálculo de la base imponible prescindiendo de las mayores liquidaciones que se hubieran obtenido en caso de haber considerado el valor efectivo de la transmisión en lugar del valor catastral en tiempos del boom inmobiliario, idénticos motivos abogarían por la aplicación de dichas reglas en el momento actual de crisis económica, ello con independencia del margen real de beneficio obtenido en la transmisión. Esta es la postura recogida en la consulta vinculante de la Dirección General de Tributos V0153/14, de 22 de enero transcrita en el escrito de contestación a la demanda y que, entre otras cosas, indica:

*La Ley sólo toma en consideración el valor catastral en el momento del devengo, no teniendo en cuenta otros valores, como puede ser el precio de la transmisión, el valor de mercado en dicho momento, cuál fue el valor catastral cuando se adquirió el terreno o su valor de adquisición. Tampoco calcula el incremento de valor del terreno por diferencia entre un valor en el momento de la transmisión y un valor en el momento de la adquisición, pudiendo dicha diferencia ser la existente entre los valores catastrales en ambos momentos, o entre el valor de enajenación y el valor de adquisición, o cualquier otra.*

*Y ello es así porque el fundamento de este impuesto no es tanto gravar el incremento "real" provocado por el titular del terreno por diferencia entre unos precios de venta y compra, sino que trata de gravar el incremento de valor del terreno como consecuencia de la acción urbanística del propio municipio donde se encuentra (instalación o mejora de alumbrado público, aceras, mobiliario urbano, etc.). Con este impuesto, por tanto, se pretende que el sujeto pasivo devuelva a la colectividad parte del beneficio por él obtenido. La participación de la comunidad en las plusvalías urbanísticas tiene su apoyo en la propia Constitución Española. Su artículo 47 dispone que "la comunidad participará en las plusvalías que genera la acción urbanística de los entes públicos."*

*La capacidad económica que sirve de fundamento a este impuesto se inscribe en el campo de las plusvalías inmerecidas o no ganadas de*

*naturaleza inmobiliaria, es decir, aquellas plusvalías de los terrenos no debidas a la actividad de los particulares, sino a causas extrañas a la misma, tales como el simple crecimiento de los núcleos urbanos.»*

Por el contrario, la postura de la parte recurrente parte de considerar la improcedencia de la exacción del impuesto en aquellos supuestos generadores de una pérdida patrimonial o minusvalía por inexistencia del hecho imponible, toda vez que sus elementos configuradores no son sólo la naturaleza urbana de los terrenos y la existencia de una transmisión del dominio sino también la puesta de manifiesto de un incremento del valor del terreno generado como consecuencia de la transmisión u operación correspondiente.

**Cuarto.-** Estima esta juzgadora que entre las dos posiciones encontradas ha de primar la interpretación que de las normas reguladoras del Impuesto IVTNU realiza la parte recurrente y que es la seguida mayoritariamente por la jurisprudencia menor a partir de las sentencias del TSJ Cataluña número 305/2012, de 21 de marzo , 310/2012, de 22 de marzo , 848/2012, de 12 de septiembre, 805/2013, de 18 de julio y 3 de diciembre de 2015 de la que transcribimos, a continuación, sus razonamientos sustanciales:

*" ... El vigente sistema legal de determinación de la base imponible contenido en el art. 107 del texto refundido de la Ley reguladora de las Haciendas Locales (LHL), 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. ... Y se partió para ello del axioma del continuado incremento de valor de los terrenos, cierto durante décadas, pero que ha quebrado dramáticamente en los últimos años, como es notorio, dando lugar a la actual y conocida situación económica y siendo retroalimentado por sus consecuencias.*

*Desde su implantación en 1988, ha sido objeto de amplia polémica si dicho sistema ha de considerarse como una ficción legal (la impropriamente llamada presunción iuris et de iure) o, por el contrario, se trata de un sistema sólo aplicable cuando el incremento verdaderamente producido es superior al resultante de aquel sistema (sería una presunción iuris tantum, en el sentido de que siempre correspondería al contribuyente probar que el incremento real es inferior).*

*El art. 107.1 LHL dispone que la base imponible de este impuesto está constituida por el incremento del valor de los terrenos,*

*puesto de manifiesto en el momento del devengo y experimentado a lo largo de un período máximo de veinte años, pero se ha sostenido que este precepto legal es una mera declaración de intenciones o un eufemismo amable, pues ha de estarse en todo caso al sistema legal, del que siempre resulta un incremento, quedando reforzada esta interpretación por la eliminación en la Ley 51/2002 de la referencia al carácter "real" del incremento del valor que se contenía en la redacción originaria del precepto ( art. 108.1 de la Ley 39/1988, de 28 de diciembre , reguladora de las Haciendas Locales).*

*Sin embargo, 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 cuando 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:*

*1.<sup>a</sup>) 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 éste no podrá exigirse, por más que la aplicación de las reglas del art. 107.2 siempre produzca la existencia de teóricos incrementos.*

*2.<sup>a</sup>) 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.»*

La referida doctrina jurisprudencial es seguida en las sentencias del TSJ La Rioja de 1 de octubre de 2015 y TSJ de Madrid en sentencia de 8 de octubre de 2015 reiterada en la muy reciente de 26 de enero de 2016 (rec 281/2016).

Por aplicación de la referida doctrina al caso examinado en el que, como ha quedado acreditado, no se da el presupuesto de hecho fijado por la ley para configurar el tributo (artículo 104.1 de la LHL) éste no puede exigirse y en consecuencia la liquidación del IIVTNU ha de ser anulada, procediéndose, en su caso, a la devolución de las cantidades indebidamente ingresadas con los intereses de demora correspondientes.

**Quinto.-** Apreciando la singularidad de la cuestión debatida y por ende la existencia de "serias dudas de hecho o de derecho", no se aprecian motivos para realizar la imposición de las costas procesales, como establece la nueva redacción del artículo 139 de la LRJCA,.

Vistos los artículos citados y demás de general y pertinente aplicación,

## FALLO

Estimar el recurso contencioso-administrativo interpuesto por SEDES S.A contra la resolución del Ayuntamiento de Oviedo de fecha 14 de julio de 2015, expediente REA Nº 125/2015, la que se anula por no ser ajustada a derecho declarando el derecho de la actora a la devolución de la cantidad abonada e intereses legales desde su pago.

No se hace expresa imposición de costas.

Así por esta mi sentencia, lo pronuncio, mando y firmo.



Notifíquese esta resolución a las partes haciéndoles saber que contra ella cabe recurso de apelación para ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia en el plazo de quince días, mediante escrito razonado que deberá contener las alegaciones en que se fundamente.

Con certificación de la presente devuélvase el expediente administrativo a su procedencia.

**PUBLICACIÓN.**- Leída y publicada fue la anterior sentencia por la Ilma. Sra. Magistrada-Juez que la dictó estando celebrando audiencia pública en el día de su fecha. Doy fe.



PRINCIPADO DE  
ASTURIAS