

## Juzgado de lo Contencioso-Administrativo nº 01 de Madrid

C/ Gran Vía, 19 , Planta 4 - 28013

45029710

NIG: 28.079.00.3-2020/0007382

### Procedimiento Ordinario 157/2020

**Demandante/s:** ██████████

PROCURADOR D./Dña. ██████████

**Demandado/s:** AYUNTAMIENTO DE MAJADAHONDA

LETRADO DE CORPORACIÓN MUNICIPAL

### SENTENCIA nº 110 /2021

En Madrid, a 14 de mayo de 2021.

Visto por mí, ██████████, Magistrada- Juez del Juzgado de lo Contencioso- Administrativo número 1 de Madrid, el presente recurso contencioso-administrativo, registrado con el número 157/2020 y seguido por el Procedimiento Ordinario, promovido por ██████████ representada por la procuradora doña ██████████ y defendida por el letrado don ██████████, contra la desestimación por silencio administrativo del recurso de reposición presentado el 6 de agosto de 2019 contra la liquidación del Impuesto sobre el Incremento de Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana (IIVTNU) derivada de la transmisión de la finca urbana sita en la calle ██████████ ██████████ ██████████ ██████████ ██████████ de Majadahonda, con referencia catastral ██████████, por importe de 117.768,54 euros; posteriormente ampliado al Decreto núm. 1127/2020, de 6 de abril de 2020 del Sr. Alcalde Presidente del Ayuntamiento de Majadahonda que desestima de forma expresa el citado recurso de reposición.

Ha sido parte recurrida el AYUNTAMIENTO DE MAJADAHONDA, representado y defendido por el letrado don ██████████.

### ANTECEDENTES DE HECHO

**PRIMERO.-** La procuradora doña ██████████ en representación de ██████████ mediante escrito presentado el 15 de abril de 2020, interpuso recurso contencioso- administrativo contra la desestimación por silencio administrativo del recurso

de reposición presentado el 6 de agosto de 2019 contra la liquidación del Impuesto sobre el Incremento de Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana (IIVTNU) derivada de la transmisión de la finca sita en la [REDACTED] de Majadahonda, con referencia catastral [REDACTED], por importe de 117.768,54 euros.

**SEGUNDO.-** Por decreto de 17 de junio de 2020 se admitió a trámite el recurso, se tuvo por personada a la citada procuradora en nombre y representación de la recurrente y se requirió a la Administración recurrida la remisión del expediente administrativo.

**TERCERO.-** Por auto de 3 de septiembre de 2020 se acordó ampliar el recurso a la resolución dictada por el Ayuntamiento de Majadahonda de 6 de abril de 2020 por la que se desestima el recurso de reposición interpuesto contra la liquidación del IIVTNU aquí impugnada.

**CUARTO.-** Recibido el expediente administrativo por diligencia de ordenación de 3 de septiembre de 2020 se entregó a la parte recurrente y se le confirió trámite para la formulación del correspondiente escrito de demanda.

**QUINTO.-** La parte recurrente formalizó la demanda mediante escrito presentado el 24 de septiembre de 2020 en la que tras alegar los hechos y fundamentos de derecho que tuvo por conveniente terminó suplicando:

*«dicte Sentencia anulándola, y declarando la no sujeción al impuesto de plusvalía por los motivos expresados en el escrito de demanda condenando al Ayuntamiento de Majadahonda al reintegro del importe ingresado por mi mandante más los intereses correspondientes, con expresa condena en costas a la Administración demandada».*

**SEXTO.-** Por diligencia de ordenación de 19 de octubre de 2020 se dio traslado de la demanda a la Administración demandada a fin de que la contestara en el plazo de veinte días.

**SÉPTIMO.-** El AYUNTAMIENTO DE MAJADAHONDA contestó a la demanda mediante escrito 19 de noviembre de 2020 en el que tras alegar los hechos y fundamentos de



derecho que estimó de aplicación terminó suplicando: «[...] dicte sentencia por la que se desestime íntegramente la demanda y se absuelva de todas las pretensiones a mi representada, condenando en costas a la actora».

**OCTAVO.-** Por decreto de 20 de noviembre de 2020 se tuvo por contestada la demanda y se fijó la cuantía del presente procedimiento en indeterminada.

**NOVENO.-** Por auto de 23 de noviembre de 2020 se acordó recibir a prueba el procedimiento y se admitieron las siguientes pruebas:

*«las periciales solicitadas en el tercer otrosí digo de la demanda y el primer otrosí digo de la contestación a la demanda.*

*Respecto a la prueba documental señalada en el punto tercer otrosí digo de la demanda se admite y se tiene por reproducido el expediente administrativo y los documentos aportados junto con el escrito de demanda.*

*Y admitir las siguientes pruebas propuestas por la parte demandada, la documental y por tanto, se tiene por reproducido el expediente administrativo. [...]»*

**DÉCIMO.-** Las pruebas periciales fueron practicadas en audiencia pública el día 17 de febrero de 2020 con el resultado que obra en autos.

**UNDÉCIMO.-** Por diligencia de ordenación de 19 de febrero de 2021, transcurrido el período probatorio previsto en el art. 60.4 LJCA, se unieron las pruebas practicadas, se declaró concluso el mismo y se concedió traslado a la parte actora para la presentación de escrito de conclusiones, lo que verificó mediante escrito presentado el 3 de marzo de 2021.

**DUODÉCIMO.-** Por diligencia de ordenación de 10 de marzo de 2021 se concedió traslado a la demandada para la presentación de su escrito de conclusiones, lo que verificó mediante escrito presentado el 30 de marzo de 2021.

**DECIMOTERCERO.-** Por diligencia de ordenación de 5 de abril de 2021 se declararon los autos conclusos, entregándose los autos a SS<sup>a</sup> para dictar sentencia el 16 de abril siguiente, según diligencia de constancia obrante en actuaciones.



**DECIMOCUARTO.-** En la sustanciación del presente procedimiento se han observado los preceptos y prescripciones legales.

## FUNDAMENTOS DE DERECHO

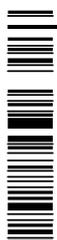
### **PRIMERO.-** *Objeto del recurso.*

En el presente recurso contencioso-administrativo se impugna el Decreto núm. 1127/2020, de 6 de abril de 2020 del Sr. Alcalde Presidente del Ayuntamiento de Majadahonda que desestima el recurso de reposición formulado por la recurrente contra la liquidación del Impuesto sobre el Incremento de Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana (IIVTNU) derivada de la transmisión de la finca urbana sita en la calle [REDACTED] de Majadahonda, con referencia catastral [REDACTED], por importe de 117.768,54 euros.

La citada resolución ofrece los siguientes razonamientos para la desestimación del recurso (FD Quinto, Sexto y Séptimo):

«**QUINTO.-** Respecto al Recurso de Reposición interpuesto, las alegaciones efectuadas por el contribuyente, sobre la no sujeción al impuesto por estar calificado como rustico en el momento de su adquisición, tenemos que enumerar una serie de datos que invalidan dicha petición:

- 1) Por acuerdo de Pleno de fecha 26/05/1998 se aprueba el Proyecto de Reparcelación del Área de Desarrollo número quince “Los Valles” aportando Edificaciones Nuevo Diseño y Praeco la finca nº 9 de dicho Proyecto.
- 2) La finca resultante de dicho Proyecto de Reparcelación adjudicada a Edificaciones Nuevo Diseño y Praeco es la parcela “e-1” manzana “2”, destinada a uso industrial o comercial, por lo tanto urbana.
- 3) Posteriormente en fecha 30/12/1999 mediante escritura pública nº 3244 ante el notario D. [REDACTED], Edificaciones Nuevo Diseño y Praeco transmiten la citada finca a [REDACTED] en dicha escritura en el expositivo número 1 figura “URBANA: PARCELA E-1, manzana dos Parcela de terreno Area de Desarrollo número quince “los Valles”, así como se indica en dicho apartado el uso industrial y su edificabilidad.
- 4) En fecha 19/07/2018 mediante escritura pública nº 3854 [REDACTED] transmite las parcelas que se relacionan a continuación:





a) En las transmisiones de terrenos, el valor de éstos en el momento del devengo será el que tengan determinado en dicho momento a efectos del Impuesto sobre Bienes Inmuebles.

No obstante, cuando dicho valor sea consecuencia de una ponencia de valores que no refleje modificaciones de planeamiento aprobadas con posterioridad a la aprobación de la citada ponencia, se podrá liquidar provisionalmente este impuesto con arreglo a aquel. En estos casos, en la liquidación definitiva se aplicará el valor de los terrenos una vez se haya obtenido conforme a los procedimientos de valoración colectiva que se instruyan, referido a la fecha del devengo. Cuando esta fecha no coincida con la de efectividad de los nuevos valores catastrales, éstos se corregirán aplicando los coeficientes de actualización que correspondan, establecidos al efecto en las Leyes de Presupuestos Generales del Estado.

Cuando el terreno, aun siendo de naturaleza urbana o integrado en un bien inmueble de características especiales, en el momento del devengo del impuesto, no tenga determinado valor catastral en dicho momento, el ayuntamiento podrá practicar la liquidación cuando el referido valor catastral sea determinado, refiriendo dicho valor al momento del devengo.”

Por todo ello, deben decaer los argumentos vertidos por el recurrente».

#### **SEGUNDO.-** *Pretensiones de la parte recurrente.*

En la demanda se ejercita una pretensión anulatoria de la resolución impugnada y otra tendente al restablecimiento de la situación jurídica individualizada del recurrente consistente en la devolución del importe abonado en concepto de IIVTNU más los correspondientes intereses.

#### **TERCERO.-** *Argumentos de las partes.*

La recurrente dirige tres motivos de impugnación contra la resolución recurrida. Manifiesta en primer lugar que no se ha producido el hecho imponible del impuesto al haberse experimentado minusvalía en lugar de plusvalía entre la fecha de adquisición y la fecha de transmisión del inmueble conforme al informe pericial emitido por [REDACTED] que acompaña. En segundo lugar alega la no sujeción al IIVTNU al tratarse de la transmisión de suelo de naturaleza rústica en el momento del devengo del impuesto que sitúa en el momento de su adquisición, el 30 de diciembre de 1999; subsidiariamente considera que aun estimando que la transmisión de la parcela está sujeta al IIVTNU, la fecha determinada para



el cálculo de la base imponible es incorrecta puesto que debe ser la del otorgamiento de obra nueva y división horizontal, al ser en dicha fecha cuando tuvo alta la parcela en el catastro. Alega finalmente que la fórmula utilizada para la determinación de la cuota del impuesto es errónea pues el resultado con ella obtenido representa el cambio de valor que el bien experimenta en años sucesivos a su venta, y no la tenencia del bien inmueble que es lo que grava el impuesto conforme al TRLHL, y por ende no representa la capacidad económica de los contribuyentes, proponiendo la fórmula alternativa que expresa.

El AYUNTAMIENTO DE MAJADAHONDA se opone a la demanda al considerar que el recurrente no ha justificado la inexistencia de incremento en el valor del suelo con ocasión de la venta pues las escrituras aportadas acreditan un enorme incremento de valor, que no resulta desvirtuado por el informe pericial emitido por [REDACTED] por las razones que explica y a cuyo efecto aporta el informe pericial contradictorio emitido por la arquitecta doña [REDACTED]. Alega en segundo lugar que el IIVTNU sí se ha devengado pues el suelo en el que se halla la finca objeto del procedimiento está considerado como suelo urbano desde el Plan General de Ordenación Urbana aprobado en el año 1997 y el devengo del IIVTNU se produce cuando se transmite la propiedad de los terrenos, no cuando se adquiere. Señala finalmente que el Ayuntamiento se ha limitado a utilizar la fórmula legal de liquidación del IIVTNU prevista en el TRLHL.

**CUARTO.-** *Delimitación de las cuestiones controvertidas en el recurso.*

Planteado el debate en los términos que resultan de los precedentes fundamentos tres son las cuestiones controvertidas en el actual recurso: la primera viene referida a la necesidad de determinar si en este caso se ha producido incremento de valor del terreno transmitido por la recurrente, y en consecuencia el hecho imponible del IIVTNU; la segunda a si la finca objeto del procedimiento está sujeta al IIVTNU; y la tercera a la corrección de la fórmula de cálculo empleada por el Ayuntamiento demandado.

**QUINTO.-** *Criterios interpretativos del Tribunal Supremo sobre los artículos 107.1; 107.2 a) y 110.4, todos ellos del TRLHL, a la luz de la STC 59/2017.*

La STS, Sala de lo Contencioso- Administrativo, Sección 2ª, de 9 de julio de 2018 (recurso de casación 6226/2017) [Roj: STS 2499/2018 - ECLI: ES:TS:2018:2499] fija en su fundamento de derecho séptimo, la siguiente interpretación sobre los artículos 107.1; 107.2 a) y 110.4, todos ellos del TRLHL, concernidos en el presente litigio, a la luz de la STC 59/2017:

*« 1º) Los artículos 107.1 y 107.2 a) del TRLHL, a tenor de la interpretación que hemos hecho del fallo y del fundamento jurídico 5 de la STC 59/2017, adolecen solo de una inconstitucionalidad y nulidad parcial. En este sentido, son constitucionales y resultan, pues, plenamente aplicables, en todos aquellos supuestos en los que el obligado tributario no ha logrado acreditar, por cualquiera de los medios que hemos expresado en el fundamento de derecho Quinto, que la transmisión de la propiedad de los terrenos por cualquier título (o la constitución o transmisión de cualquier derecho real de goce, limitativo del dominio, sobre los referidos terrenos), no ha puesto de manifiesto un incremento de su valor o, lo que es igual, una capacidad económica susceptible de ser gravada con fundamento en el artículo 31.1 CE .*

*2º) El artículo 110.4 del TRLHL, sin embargo, es inconstitucional y nulo en todo caso (inconstitucionalidad total) porque, como señala la STC 59/2017 , «no permite acreditar un resultado diferente al resultante de la aplicación de las reglas de valoración que contiene», o, dicho de otro modo, porque «imp[ide] a los sujetos pasivos que puedan acreditar la existencia de una situación inexpresiva de capacidad económica ( SSTC 26/2017, FJ 7, y 37/2017, FJ 5)». Esa nulidad total de dicho precepto, precisamente, es la que posibilita que los obligados tributarios puedan probar, desde la STC 59/2017, la inexistencia de un aumento del valor del terreno ante la Administración municipal o, en su caso, ante el órgano judicial, y, en caso contrario, es la que habilita la plena aplicación de los artículos 107.1 y 107.2 a) del TRLHL.»*

En el fundamento de derecho quinto al que se remite el fundamento transcrito se afirma sobre los medios de prueba:

*«[...] De la interpretación del alcance de la declaración de inconstitucionalidad contenida en la STC 59/2017 que acabamos de efectuar (parcial en lo que se refiere a los*



artículos 107.1 y 107. 2 a) del TRLHL y total en relación con el artículo 110.4 del TRLHL) resultan, en esencia, tres corolarios:

(1) primero, anulada y expulsada definitivamente del ordenamiento jurídico la prohibición que tenían los sujetos pasivos de probar la inexistencia de incrementos de valor en la transmisión onerosa de terrenos de naturaleza urbana ex artículo 110.4 del TRLHL, puede el obligado tributario demostrar que el terreno no ha experimentado un aumento de valor y, por ende, que no se ha producido el nacimiento de la obligación tributaria principal correspondiente al IIVTNU;

(2) segundo, demostrada la inexistencia de plusvalía, no procederá la liquidación del impuesto (o, en su caso, corresponderá la anulación de la liquidación practicada o la rectificación de la autoliquidación y el reconocimiento del derecho a la devolución); y

(3) tercero, en caso contrario, habrá de girarse la correspondiente liquidación cuantificándose la base imponible del impuesto de conformidad con lo previsto en los artículos 107.1 y 107. 2 a) del TRLHL (que, según hemos dicho, han quedado en vigor para los casos de existencia de incremento de valor). En relación con este último supuesto, esta Sala es consciente de que pudieran darse casos en los que la plusvalía realmente obtenida por el obligado tributario fuera tan escasa que la aplicación de los artículos 107.1 y 107.2 a) del TRLHL pudiera suscitar dudas desde la perspectiva del artículo 31.1 CE . La cuestión, sin embargo, no se nos ha planteado aún y tampoco ha sido resuelta por el Tribunal Constitucional en la STC 59/2017.

Esto sentado, debemos resolver a continuación las cuestiones de (a) a quién corresponde la carga de la prueba de la inexistencia de plusvalía, (b) qué medios probatorios resultan idóneos para llevarla a efecto y (c) si este último extremo cuenta en la actualidad, y hasta tanto se produzca la intervención legislativa que reclama la STC 59/2017 en su FJ 5 c), con la debida cobertura legal, tal y como reclaman los principios de seguridad jurídica ( artículo 9.3 CE ) y reserva de ley tributaria ( artículos 31.3 y 133.1 CE ). Pues bien, en relación con los dos primeros interrogantes queremos dejar claro que:



1.- *Corresponde al obligado tributario probar la inexistencia de incremento de valor del terreno onerosamente transmitido. Y este extremo, no solo se infiere con carácter general del artículo 105.1 LGT, conforme al cual «quien haga valer su derecho deberá probar los hechos constitutivos del mismo», sino que también, y en el ámbito concreto que nos ocupa, ha sido puesto de relieve por el Pleno del Tribunal Constitucional en el FJ 5 b) de la STC 59/2017, y admitido, incluso, por la Sección Primera de esta Sala en el Auto de admisión de 30 de octubre de 2017 (RCA 2672/2017). En el FJ 5 b) de la STC 59/2017 concluye, concretamente, el máximo intérprete de la Constitución, que «debe declararse inconstitucional y nulo el artículo 110.4 LHL, al impedir a los sujetos pasivos que puedan acreditar la existencia de una situación inexpressiva de capacidad económica ( SSTC 26/2017, FJ 7, y 37/2017, FJ 5).»», precisión esta última de la que se infiere inequívocamente que es al sujeto pasivo a quien, en un primer momento, le corresponde probar la inexistencia de plusvalía. Y esta premisa ha sido admitida también en la cuestión casacional que, con posterioridad al pronunciamiento del Tribunal Constitucional, fijó la Sección Primera de esta Sala en el Auto de admisión de 30 de octubre de 2017, citado, en el que, presuponiendo que pesaba "sobre el legalmente considerado como sujeto pasivo la carga de acreditar la inexistencia de un aumento real del valor del terreno en la fecha de devengo del IIVTNU", consideró que tenía interés casacional objetivo la determinación de los medios concretos de prueba que debían emplearse para acreditar la concurrencia de esta última circunstancia.*

2.- *Para acreditar que no ha existido la plusvalía gravada por el IIVTNU podrá el sujeto pasivo (a) ofrecer cualquier principio de prueba, que al menos indiciariamente permita apreciarla, como es la diferencia entre el valor de adquisición y el de transmisión que se refleja en las correspondientes escrituras públicas [cuyo valor probatorio sería equivalente al que atribuimos a la autoliquidación del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales en los fundamentos de derecho 3.4 de nuestras sentencias de 23 de mayo de 2018 (RRCA núms. 1880/2017 y 4202/2017), de 5 de junio de 2018 ( RRCA núms. 1881/2017 y 2867/2017 ) y de 13 de junio de 2018 ( RCA núm. 2232/2017 ]; (b) optar por una prueba pericial que confirme tales indicios; o, en fin, (c) emplear cualquier otro medio probatorio ex artículo 106.1 LGT que ponga de manifiesto el decremento de valor del terreno transmitido y la consiguiente improcedencia de girar liquidación por el IIVTNU. Precisamente -nos interesa subrayarlo-, fue la diferencia entre el precio de adquisición y el*



*de transmisión de los terrenos transmitidos la prueba tenida en cuenta por el Tribunal Constitucional en la STC 59/2017 para asumir -sin oponer reparo alguno- que, en los supuestos de hecho examinados por el órgano judicial que planteó la cuestión de inconstitucionalidad, existía una minusvalía.*

*3.- Aportada -según hemos dicho, por cualquier medio- por el obligado tributario la prueba de que el terreno no ha aumentado de valor, deberá ser la Administración la que pruebe en contra de dichas pretensiones para poder aplicar los preceptos del TRLHL que el fallo de la STC 59/2017 ha dejado en vigor en caso de plusvalía. Contra el resultado de la valoración de la prueba efectuada por la Administración en el seno del procedimiento tributario correspondiente, el obligado tributario dispondrá de los medios de defensa que se le reconocen en vía administrativa y, posteriormente, en sede judicial. En la vía contencioso- administrativa la prueba de la inexistencia de plusvalía real será apreciada por los Tribunales de acuerdo con lo establecido en los artículos 60 y 61 LJCA y, en último término, y tal y como dispone el artículo 60.4 LJCA, de conformidad con las normas del Código Civil y de la Ley de Enjuiciamiento Civil.*

*La resolución judicial recurrida en casación ha interpretado, pues, de manera correcta el ordenamiento jurídico al considerar que la STC 59/2017 permite no acceder a la rectificación de las autoliquidaciones del IIVTNU y, por tanto, a la devolución de los ingresos efectuados por dicho concepto, en aquellos casos en los que no se acredita por el obligado tributario la inexistencia de incremento de valor de los terrenos de naturaleza urbana, supuestos en los que los artículos 107.1 y 107.2 a) del TRLHL resultan plenamente constitucionales y, por consiguiente, los ingresos realizados por el contribuyente, debidos.[...]*»

La STS, Sala de lo Contencioso- Administrativo, Sección 2ª, de 17 de julio de 2018 (recurso de casación 5664/2017) [Roj: STS 2973/2018 - ECLI: ES:TS:2018:2973] en relación con la actividad probatoria exigible al sujeto pasivo para acreditar la minusvalía matiza lo siguiente (FD Cuarto):

*«[...] Aun a título de ejemplo, hemos señalado que los valores consignados en las escrituras públicas, en tanto sean expresivos de que la transmisión se ha efectuado por un*



*precio inferior al de adquisición, constituyen un sólido y ordinario principio de prueba que, sin poseer un valor absoluto -que no podemos establecer con carácter abstracto en sede casacional- sí que bastarían, por lo general, como fuente de acreditación del hecho justificador de la inaplicabilidad del impuesto que, no debemos olvidar, hace sólo objeto de gravamen las plusvalías o incrementos de valor.*

*En otras palabras, tales datos, a menos que fueran simulados, deberían ser suficientes, desde la perspectiva de la onus probandi, para desplazar a la parte contraria, al Ayuntamiento gestor y liquidador, la carga de acreditar en contrario, de modo bastante, que los precios inicial o final son mendaces o falsos o no se corresponden con la realidad de lo sucedido».*

**SEXTO.-** *Existencia de incremento de valor del terreno transmitido por la recurrente. Desestimación del primer motivo de impugnación.*

La prueba practicada en el presente procedimiento ha acreditado lo siguiente:

1) La recurrente adquirió mediante escritura pública de compraventa otorgada el 30 de diciembre de 1999 en pleno dominio cuatro fincas, entre las que se encontraba la siguiente:

*«1.- URBANA: parcela e-1, Manzana dos. Parcela de terreno situada en el Area de Desarrollo número quince “Los Valles”, en dicho término municipal de Majadahonda.*

*Tiene una superficie de catorce mil ochocientos ochenta y ocho metros cuadrados.*

*[...]*

*Está destinada a uso terciario industrial con una edificabilidad sobre rasante de ocho mil setecientos cuarenta y cinco metros cuadrados y dieciséis decímetros cuadrados. [...]]»*

El precio global de compra de las cuatro fincas incluidas en la referida escritura fue de 1.412.378,45 euros, sin que desglose en forma alguna el precio correspondiente a cada una de ellas.



El informe pericial contradictorio aportado por el Ayuntamiento de Majadahonda determina la parte del precio que corresponde a la parcela descrita en 924.191,79 euros.

2) Sobre la finca citada la actual recurrente construyó un edificio de uso comercial-terciario compuesto de tres plantas: baja (comercial, almacén y aparcamiento bajo- cubierta), entreplanta (aparcamiento bajo- cubierta) y alta (comercial) con un total de nueve locales de uso comercial terciario distribuidos: cuatro en planta baja y cinco en planta alta.

En la escritura de declaración de obra nueva en construcción otorgada el 16 de febrero de 2001, aparece asignado al suelo un valor de 1.502.530,26 euros y a la obra realizada sobre el mismo un valor de 4.507.590,78 euros. De ello resulta, según el informe pericial aportado por el Ayuntamiento demandado, que el porcentaje de valor del suelo representa un 25% respecto del valor total del inmueble (suelo + construcción).

3) El 19 de julio de 2018 la recurrente vendió, mediante escritura pública de compraventa, el pleno dominio sobre la totalidad del citado centro comercial por un precio global de 30.100.000 euros, de los que 4.720.724 euros corresponden a la finca objeto del presente procedimiento (local comercial número 5 situado en planta alta, con referencia catastral [REDACTED]).

4) La recurrente comunicó oportunamente al Ayuntamiento de Majadahonda la citada transmisión, quien procedió a girar la liquidación del IIVTNU con referencia 0000890678-05 y una cuota a ingresar de 117.768,54 euros, que fue abonada el 5 de septiembre de 2019, y que es impugnada en el presente procedimiento.

5) El informe pericial emitido por doña [REDACTED] a instancia del Ayuntamiento de Majadahonda a efectos de determinar el incremento de valor de la parcela entre las fechas de adquisición y venta de la misma (1999- 2018) parte del valor de suelo atribuible a dicha parcela que figura en la escritura de compraventa (924.191,79 euros) y el valor del suelo calculado por las metodologías de la normativa catastral y la Orden Eco, por referencia al valor de transmisión consignado en la escritura de venta, de los que resulta un incremento positivo porcentual del 1.098% y 1.254% del valor del suelo, que luego traslada



a la concreta finca objeto del procedimiento, con el mismo resultado de notable incremento de valor del suelo en el período estudiado.

Esta juzgadora, tras el detenido estudio de las dos pruebas periciales practicadas en el procedimiento y ratificadas a su presencia, otorga mayor fuerza probatoria a la prueba pericial practicada a instancia de la Administración demandada atendida su mayor minuciosidad, detalle, precisión y claridad respecto de las concretas y singulares circunstancias del caso, sobre la practicada por [REDACTED] a instancia de la recurrente. El contenido de esta última resulta genérico, desvinculado del caso concreto y no suficientemente expresivo respecto de las conclusiones alcanzadas pues, a título de ejemplo, omite referencia alguna a los valores de adquisición y transmisión que resultan de las escrituras sin ofrecer explicación alguna convincente sobre la razón que le lleva a prescindir de dichos datos (el que responda al acuerdo entre las partes no lo es); prescinde asimismo de la edificación realizada sobre la parcela inicialmente adquirida, limitándose a calcular exclusivamente el valor del suelo con total abstracción de aquélla; y no expresa de manera suficiente las singularidades del caso como son que el local comercial que da lugar a la liquidación impugnada en el presente recurso forma parte de un centro comercial; que la transmisión afecta, además del local objeto del presente procedimiento, a la totalidad de los locales, vendiéndose el centro comercial en su integridad; y que su actividad comercial se encuentra plenamente consolidada, lo que impide otorgar eficacia probatoria a sus conclusiones pues no resulta razonable el decremento de valor del suelo de uso comercial en Majadahonda que concluye atendido el notable incremento del valor de venta del inmueble.

Ha resultado acreditada en consecuencia la existencia de incremento de valor del terreno como consecuencia de la transmisión de la finca urbana sita en la [REDACTED] [REDACTED] de Majadahonda, con referencia catastral [REDACTED] lo que conduce a la necesaria desestimación del primer motivo de impugnación analizado.

**SÉPTIMO.-** *Sujeción al IIVTNU de la finca urbana objeto del procedimiento. Desestimación del segundo motivo de impugnación.*



La segunda cuestión controvertida en el recurso como apuntamos con anterioridad viene referida a la sujeción al IIVTNU de la finca objeto del procedimiento pues la recurrente afirma que se trata de una transmisión de suelo rústico.

Este segundo motivo de impugnación debe ser desestimado en su integridad. La prueba practicada en el presente procedimiento ha acreditado que en el momento en el que se produjo la adquisición de la parcela, el 30 de diciembre de 1999, ésta tenía ya la consideración de suelo urbano en el Plan General de Ordenación Urbana de Majadahonda, como resulta de la propia escritura pública de adquisición aportada por la actora cuyo contenido sobre el particular ha quedado reproducido en el apartado 1) del anterior fundamento sexto. Incluso ya se habían terminado las obras de urbanización como resulta del acta de recepción de las obras de urbanización de 3 de junio de 1999 y la solicitud de devolución de avales de 2 de noviembre de 1999, aportadas como documentos números 5 y 6 junto con el escrito de contestación a la demanda.

Ello hace decaer también el argumento esgrimido por la actora con carácter subsidiario sobre el *dies a quo* a tomar en consideración para el cálculo del impuesto que nos ocupa, que ha de ser la fecha de adquisición del inmueble, tal como se hace constar en la liquidación impugnada, y no la de declaración de obra nueva y división horizontal.

Por lo demás la afirmación realizada por la recurrente sobre el momento de devengo del impuesto resulta incorrecta pues de conformidad con lo dispuesto en el artículo 109.1.a) del TRLHL cuando, como aquí sucede, se transmite la propiedad del terreno a título oneroso entre vivos, el impuesto se devenga en la fecha de la transmisión (por tanto el 19 de julio de 2018).

**OCTAVO.-** *Corrección de la fórmula de cálculo empleada por el Ayuntamiento demandado. Desestimación del tercer motivo de impugnación.*

La última de las cuestiones controvertidas viene referida a la corrección de la fórmula de cálculo empleada por el Ayuntamiento demandado, que la recurrente considera errónea postulando su sustitución por la fórmula alternativa que expresa.



La STS, Sala Contencioso-Administrativo, Sección 2ª, de 27 de marzo de 2019, recurso de casación 4924/2017 [ROJ: STS 1084/2019 - ECLI:ES:TS:2019:1084], seguida por otras posteriores, ha desestimado dicha posibilidad, fijando el siguiente contenido interpretativo (FD Segundo):

*«La interpretación conjunta de los artículos 104.1 y 107, apartados 1, 2 y 4, del texto refundido de la Ley reguladora de las Haciendas Locales, aprobado por el Real Decreto legislativo 2/2004, de 5 de marzo, permite concluir que el importe de la base imponible del impuesto sobre el incremento de valor de los terrenos de naturaleza urbana ha de ser el resultado de multiplicar el valor del terreno en el momento del devengo por el número de años de generación del incremento y por el porcentaje anual correspondiente»*

Y ello en base a los siguientes razonamientos contenidos en su FD Primero:

*«[...] En consecuencia, de conformidad con esta jurisprudencia, el recurrente puede probar que no existe plusvalía en el momento de la transmisión y por ello capacidad económica gravable. Sin embargo, en el presente caso no estamos ante un problema de inexistencia de plusvalía sino ante una distinta de la prevista en el artículo 107 de la ley de Haciendas Locales, que solo ha sido declarado inconstitucional en la medida en que así se graven situaciones de inexistencia de plusvalía. Y esa inexistencia puede ser demostrada por el recurrente por diversos medios, a los que alude la sentencia antes transcrita parcialmente, entre otras de esta Sala, y desde luego a través de una prueba pericial que demuestre que el valor catastral es inferior al del mercado. Pero en el presente caso, la prueba pericial, aparte del defecto formal de tomar la referencia de un pleito distinto, sin permitir en ese caso la contradicción correspondiente a la otra parte, no es realmente un dictamen pericial, sino una fórmula de interpretación de la ley, que corresponde siempre al Juzgador y que es distinta de la prevista literalmente en la normativa aplicable. La recurrente pretende hallar la diferencia entre el valor catastral inicial, calculado desde el valor final existente en el momento de la transmisión, sustituyendo la fórmula del artículo 107. No hay que olvidar que esta fórmula ya estuvo vigente en la legislación anterior, y fue sustituida por la actual, no habiéndose declarado inconstitucional, salvo que se pruebe la inexistencia de incremento del valor de los terrenos*





- 2) No se realiza pronunciamiento en costas.

Notifíquese a las partes haciéndoles saber que contra esta sentencia cabe recurso de apelación que se interpondrá ante este Juzgado dentro de los quince días siguientes al de su notificación, advirtiéndole 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 2784-0000-93-0157-20 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 por esta mí sentencia, de la que se extenderá testimonio para su unión a los autos de que dimana, uniéndose el original al libro de su razón, lo pronuncio, mando y firmo.

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.

