

## Juzgado de lo Contencioso-Administrativo nº 09 de Madrid

C/ Gran Vía, 19 , Planta 1 - 28013

45029710

NIG: 28.079.00.3-2020/0020189

### Procedimiento Ordinario 359/2020 A

**Demandante/s:** D./Dña. [REDACTED]

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

### SENTENCIA Nº 201/2021

En Madrid, a 29 de junio de 2021.

Vistos por mí, D. [REDACTED], Magistrado-Juez del Juzgado de lo Contencioso-Administrativo nº 9 de los de Madrid, los presentes autos de **procedimiento ordinario** registrados con el número **359/2020** en los que figura como parte **demandante D. [REDACTED]**, representado por la procuradora D<sup>a</sup> [REDACTED] y dirigido por la letrada D<sup>a</sup> [REDACTED], y como **demandado el AYUNTAMIENTO DE MAJADAHONDA** representado por el Letrado Consistorial, contra la impugnación de la resolución presunta por silencio administrativo del Ayuntamiento de Majadahonda, por el que desestima el recurso de reposición interpuesto para la devolución de ingresos indebidos derivada de la liquidación del impuesto sobre el Incremento del Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana, referencia n. [REDACTED], por un importe de 61.340'66 euros.

### ANTECEDENTES DE HECHO

**PRIMERO.-** Por el recurrente mencionado anteriormente se presentó escrito de demanda de Procedimiento Ordinario, contra la resolución administrativa mencionada, en el que tras exponer los Hechos y Fundamentos de derecho que estimó pertinentes en apoyo de su pretensión terminó suplicando al Juzgado dictase Sentencia estimatoria del recurso contencioso-administrativo interpuesto.

**SEGUNDO.-** Admitida a trámite por proveído, se acordó su sustanciación por los trámites del Procedimiento Ordinario.



**TERCERO.-** En este procedimiento se han observado las prescripciones legales en vigor.

### **FUNDAMENTOS DE DERECHO**

**PRIMERO.-** Constituye el objeto del presente recurso la impugnación de la resolución presunta por silencio administrativo del Ayuntamiento de Majadahonda, por el que desestima el recurso de reposición interpuesto para la devolución de ingresos indebidos derivada de la liquidación del impuesto sobre el Incremento del Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana, referencia n. [REDACTED], por un importe de 61.340'66 euros.

**SEGUNDO.-** El recurrente solicitó la devolución de los ingreso indebidos por entender que en el momento del devengo del impuesto no hubo incremento, ya que le fue transmitido el 54% de la parcela sita en la calle [REDACTED], por valor de 769.257'10 euros. Que la Agencia Tributaria, a efectos del IRPF, giró una liquidación paralela de dicho Impuesto estatal. En la que determinaba que el valor del 54% del terreno ascendía a 2.175.252'75 euros. Posteriormente, concretamente el día 9-5-2019 vendió dicho porcentaje del 54% del terreno por la cantidad de 1.215.225 euros. Razón por la cual, si se tiene en cuenta la valoración hecha por la Agencia Tributaria del porcentaje del terreno cuando lo adquirió, no ha existido plusvalía cuando vende dicha participación en el año 2019.

La Administración demandada alega que ha habido incremento del valor ya que adquirió la participación por la cantidad de 769.257'10 euros y la vendió por la cantidad de 1.215.225 euros.

La Administración liquida el tributo atendiendo al valor catastral del terreno en el momento del devengo.

El único valor que tiene incidencia a la hora de liquidar el impuesto de plusvalía, es el catastral. No el precio de venta que consta en las escrituras, ni el valor en venta del terreno, ni el valor urbanístico, ni ningún otro tienen incidencia en esta cuestión. Y eso es así, por la sencilla razón de que es el legislador quien lo ha determinado a la hora de regular los elementos cuantificadores del tributo discutido. Es un valor a efectos fiscales, administrativo, que no tiene por qué reflejar un valor real ni tan si quiera el valor de mercado. Como dice el art. 22 del RDLeg. 1/2004, de 5 de marzo, Texto Refundido de la



Ley del Catastro: “el valor catastral es el determinado objetivamente para cada bien inmueble a partir de los datos obrantes en el Catastro Inmobiliario”. Y el art. 23.2 de la misma Ley dice: “El valor catastral de los inmuebles no podrá superar el valor de mercado, entendiendo por tal el precio más probable por el cual podrá venderse, entre partes independientes, un inmueble libre de cargas, a cuyo efectos se fijará, mediante orden del Ministerio de hacienda, un coeficiente de referencia al mercado para los bienes de una misma clase”.

Y este valor catastral solo puede ser determinado por el Estado, sin perjuicio de puntuales delegaciones en otras Administraciones públicas. Así lo determina el art. 4 de la citada Ley del Catastro Inmobiliario: “La formación y el mantenimiento del Catastro Inmobiliario, así como la difusión de la información catastral, es competencia exclusiva del Estado. Estas funciones, que comprenden, entre otras, la valoración...”. Pretender que el valor catastral del terreno determinado por la Administración, a través de un procedimiento y siguiendo unas pautas técnicas, y que pueden ser impugnados en su momento por los afectados, pueda ser modificado por cada sujeto pasivo del impuesto, será tanto como atribuir una competencia a los mismos que no le corresponde, y sustraerla al Estado, legítimo ostentador de la misma.

Además, el valor catastral que esté fijado en la fecha del devengo, no quiere decir que sea el que realmente tenga, ya que los valores catastrales se aprueban y tienen vigencia durante un tiempo más o menos largo, hasta que no se modifiquen.

Pero en fin, el Tribunal Supremo, a raíz de la declaración de inconstitucionalidad de determinados artículos de la Ley de Haciendas Locales, referidos al Impuesto sobre Plusvalía, en sentencia de 9-7-2018 decía:

“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; (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”.

La STS de 17-7-2018 señala:

“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”.

La STS de 3-12-2018:

“A tal efecto, resulta determinante la acreditación por los actores de que se ha producido una minusvalía patrimonial inexpresiva de capacidad económica alguna, hecho no cuestionado por la Administración demandada, y que se constata con el examen de las escrituras públicas de adquisición y enajenación del inmueble, piso ubicado en la CALLE000 NUM001 de Madrid, que fue adquirido por la recurrente, Sra. Paula, el 12 de noviembre de 2007 por un valor de 381.642,69 euros y enajenado mediante escritura pública de compraventa otorgada el día 10 de junio de 2014 en el precio de 180.000 euros. Hecho evidente -además de no contradicho por la demandada- y demostrativo de que, con ocasión de la transmisión del inmueble, la actora experimentó una clara, manifiesta y evidente minusvalía patrimonial que, dado todo lo que se ha razonado con anterioridad, en ningún caso podía dar lugar a la exacción del impuesto controvertido. Procede, en consecuencia, anular los actos administrativos impugnados”.

Y por citar una más reciente, la STS de 25-4-2019, dice:

“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”.

De interés es la cita de la STS de 21-11-2019, en la que resumen su criterio sobre el particular, y alude a la aplicación del valor catastral a estos efectos:

“SÉPTIMO.- Para resolver esta discrepancia, debemos señalar cómo, tras la sentencia de 9-7-2018 (RJ 2018, 3952) del Tribunal Supremo, las escrituras de adquisición y transmisión del terreno constituyen un sólido principio de prueba de la inexistencia de incremento de valor del terreno. Este Tribunal Supremo, en sentencia de 18-7-2018 (RJ 2018, 3401) (recurso 4777/2017), les atribuye la misma presunción de certeza que a las autoliquidaciones presentadas por un contribuyente. Se presumen ciertas para los contribuyentes (artículo 108.4 de la LGT). Y la Administración puede darlas por buenas, o comprobarlas (artículo 101.1 LGT).

Por otra parte, frente a la exigencia, en todo caso, de una prueba pericial completa, como única forma de acreditar que el valor del terreno no se ha incrementado. Los costes que dicha prueba conlleva han disuadido a muchos contribuyentes de su derecho a recurrir, el Tribunal Supremo ha reaccionado y en sentencia de 5-3-2019 (RJ 2019, 885) (Recurso 2672/2017) ha estimado un recurso de casación contra una resolución del Tribunal Superior de Justicia de Cataluña que había desestimado el recurso del contribuyente "con fundamento en que, para que el obligado tributario acredite la inexistencia de plusvalía no es suficiente, como ha sucedido en este caso, aportar como indicio las escrituras de compra y venta, sino que es preciso una tasación pericial contradictoria" .



Es cierto, sin embargo, que los valores resultantes de las escrituras no son válidos en todos los casos, dado que, como hemos declarado en sentencia de 17-7-2018 (RJ 2018, 6173) (5664/2017) los valores contenidos en las escrituras constituyen un principio de prueba de la inexistencia de incremento de valor a menos que fueran simulados. Introduce por tanto el Supremo, la posibilidad de que los valores consignados en las escrituras de adquisición y transmisión de un terreno no siempre sean un instrumento válido para acreditar la inexistencia de incremento de valor del terreno.

Hemos de tener en cuenta, igualmente, el contenido de la sentencia del Tribunal Constitucional nº 107/2019 (RTC 2019, 107) , la cual, al resolver un recurso de amparo, estudia la alegación de un contribuyente que consideró vulnerado el artículo 24.1 de la Constitución, por no haberse valorado las pruebas conforme a las reglas de la sana crítica. Y ello porque aportó las escrituras de compra y venta del terreno, de las que se deducía una clara pérdida en la transmisión, y éstas no fueron tenidas en cuenta por el Juzgado a la hora de dictar sentencia.

El Tribunal Constitucional estima el recurso, declarando vulnerado el derecho a la tutela judicial efectiva del contribuyente, por no haberse valorado las pruebas (escrituras de adquisición y transmisión del terreno) conforme a las reglas de la sana crítica y declara la nulidad de la sentencia dictada, al tiempo que ordena la retroacción de actuaciones hasta el momento inmediatamente anterior al de dictarse la sentencia. Y ello para que el Juzgado de lo Contencioso dicte otra resolución en la que reconozca el contenido del derecho fundamental vulnerado. Es decir, para que valore, y tenga en cuenta, las escrituras de adquisición y transmisión del terreno, antes de dictar sentencia.

OCTAVO.- Siendo esta la teoría general, en el caso enjuiciado el obligado tributario presentó la escritura pública, donde se reflejaba una disminución de valor del terreno, mientras que la Administración presentó la evolución positiva de las referencias al valor catastral del suelo.

Pues bien, el Tribunal no estima que esa prueba aportada sea eficaz para desvirtuar el decremento de valor, y no solo por cuanto no se justifica la correspondencia de dichos valores catastrales con el valor de mercado del suelo en las fechas de compra y venta -dichos valores se apartan claramente de los precios declarados de compra y venta, siendo en no pocas ocasiones la discrepancia entre valor catastral y de mercado manifiesta-, sino porque parece sorprendente que pueda sostenerse que entre 2006 y 2014, con la crisis inmobiliaria



padecida entre dichas anualidades, y sin que se aporte ninguna circunstancias justificativa de ello, el valor del suelo haya subido la cantidad que se alega”.

La cuestión a la que se debe dar respuesta, una vez centrada la cuestión litigiosa, es la relativa al valor que se le haya de dar a la valoración efectuada por la Agencia Tributaria en relación con la participación adquirida por los actores, y su incidencia en el Impuesto objeto de este recurso.

La STS de 19-1-2001 decía:

*“5.- La conclusión de todo lo anterior es que la razón de la eficacia de las actas con acuerdo no es la de ser elemento probatorio, sino la de formalizar una convención, perfeccionada por quienes las suscriben, por la que éstos transigen una determinada solución para las cuestiones en las que están enfrentados; y para conjurar así esa situación de incertidumbre de la que se viene haciendo mención.*

*6.- Lo que se ha afirmado no es incompatible con la posibilidad de que las actas con acuerdo sean propuestas como elemento probatorio en los procedimientos que sean tramitados por una Administración distinta de aquélla que suscribió tal acta con acuerdo; pero sin que necesariamente tengan eficacia probatoria en esos otros procedimientos.*

*Esta eficacia o valor probatorio habrá de ser decidida en la correspondiente fase administrativa, o en la posterior jurisdiccional, aplicando las normas generales de valoración probatoria; y ponderando para ello, todo lo siguiente:*

*(a) Las pruebas directamente referidas a los concretos hechos o extremos que el interesado intente hacer valer ante esa otra Administración pública, siempre que dicho interesado haya aportado tales pruebas, en tiempo y forma hábil, en los correspondientes procedimientos administrativos o judiciales en los que pretenda se tengan por probados aquellos hechos o extremos.*

*b) Como también las pruebas que proponga y aporte esa otra Administración ante la que se quiera hacer valer dichos hechos o extremos.*

*(c) Y teniendo en cuenta que las actas con acuerdo podrán ser utilizadas, no como prueba autónoma en sí mismas, sino como elemento para confirmar o fortalecer la verosimilitud de las pruebas directas presentadas por el interesado.*

**SEXTO.- Decisión final**

*Todo lo antes razonado impone la declaración de haber lugar al recurso de casación; la anulación de la sentencia de apelación aquí directamente recurrida; y, como*

*consecuencia de lo anterior, la confirmación de la sentencia que fue dictada por el Juzgado número 2 de Mérida en el proceso seguido ante él en primera instancia.*

*Así ha de ser porque, según resulta de la reseña que se hizo en el primer fundamento de derecho de esta sentencia de lo que fue resuelto y razonado por la sentencia dictada en la primera instancia por el Juzgado y por la sentencia de apelación, la que se ajusta al criterio interpretativo que antes ha sido fijado es la sentencia del Juzgado y no la que fue dictada en apelación por el TSJ.*

*Abundando en lo que acaba de afirmarse deben realizarse estas precisiones:*

*(i) es correcta la decisión del juzgado de descartar que el acta con acuerdo suscrita con otra Administración pueda ser considerada por sí sola un medio de prueba;*

*(ii) acierta también dicho juzgado cuando, con el punto de partida anterior, pondera, como razón principal de decidir, que la mercantil interesada no cumplió con la carga que le incumbía de practicar ante el Ayuntamiento prueba directamente dirigida a demostrar el concreto extremo que quería acreditar y, de esta manera, también a desvirtuar de manera eficaz su propia contabilidad que había sido utilizada por el Ayuntamiento para efectuar la cuantificación que era objeto de polémica; y*

*(iii) la sentencia de apelación del TSJ da valor probatorio por sí sola al acta con acuerdo, pero lo hace sin explicar qué otros elementos probatorios fueron en su día aportados por el interesado, en tiempo y forma hábil, al procedimiento administrativo del Ayuntamiento o al proceso jurisdiccional seguido en la instancia, para que, más allá de lo que para sí acordaron quienes suscribieron el acta con acuerdo, pudiesen tales elementos ser considerados un medio probatorio autónomo de las cuantías convenidas en el acta con acuerdo; un medio cuya verosimilitud podría resultar reforzado o confirmado con el acta”.*

Pues bien que la participación que adquirirían se había valorado por el transmitente, y ellos aceptado, en la cantidad de 769.257'10 euros. La Administración Tributaria estatal con finalidad distinta efectúa una valoración mayor de los bienes. Y esto, dentro del IRPF, llevó a dictar un acta complementaria, y aumentar la base imponible del dicho impuesto. Pero no ha que dado acreditado que tal comprobación de valores supusiera que la transmitente del 54% de los terrenos hiciera entrega de la diferencia entre la percibida inicialmente y la valorada efectuada por la Administración tributaria estatal. Razón por la cual, adquirió la aportación por un valor de 769.257'10 euros y la transmitieron por la cantidad de 1.215.225 euros. Y con estos datos la Administración demandada exigió la cuota tributaria.



No obstante, conviene señalar que los actores debieron acreditar dentro de procedimiento de autoliquidación, o dentro de este proceso que el valor por el que adquirieron las participaciones fue mayor que la cantidad recibida cuando han transmitido el terreno y que ha sido objeto de la autoliquidación del Impuesto, pues no se puede, trasladar las actuaciones llevadas por otra Administración para otro tributo a la Administración municipal. Sin perder de vista que las valoraciones que se llevan a cabo para uno y otro impuesto son diferentes.

**TERCERO.-** Por tanto, procede desestimar el recurso, sin que proceda imposición de costas al tener que acudir los actores a la vía judicial ante la no contestación expresa de su petición por parte de la Administración.

Vistos los preceptos citados y demás de general y pertinente aplicación

### FALLO

Desestimo el recurso contencioso-administrativo interpuesto por D. [REDACTED], frente a la resolución impugnada por ser conforme a derecho. Sin costas.

Notifíquese la presente resolución a las partes haciéndoles saber que frente a la misma cabe interponer recurso de apelación en el plazo de 15 días, 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 [REDACTED] BANCO DE [REDACTED], 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 de 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 mi Sentencia de la que se llevará testimonio a los autos, lo pronuncio, mando y firmo.

