

## SENTENCIA N° 212/16

**D. JESUS ROMERO ROMAN**, Magistrado-Juez del Juzgado de lo Contencioso- Administrativo núm. Dos de Jaén.

**En la Ciudad de Jaén a diez de marzo de dos mil dieciséis.**

Ante este Juzgado se ha tramitado **PROCEDIMIENTO ABREVIADO** registrado al **número 660/15**, interpuesto por la procuradora de los Tribunales D<sup>a</sup>. , actuando en representación de sí misma y de D<sup>a</sup>. D. D. , D<sup>a</sup>. , D<sup>a</sup>. , D. , D. y D<sup>a</sup>. y asistidos del letrado D. JOSE ANGEL BORJA BANQUERI contra EXCMO. AYUNTAMIENTO DE JAEN representado por el letrado de referida Administración local demandada.

### ANTECEDENTES DE HECHO

**PRIMERO.-** Por la procuradora de los Tribunales D<sup>a</sup>. , actuando en representación de sí misma y de D<sup>a</sup>. , D. , D. , D<sup>a</sup>. , D<sup>a</sup>. , D. , D. y D<sup>a</sup>. , se interpuso Recurso Contencioso-Administrativo, frente a las seis resoluciones de 00 de xxxx 2015, del Excmo. Ayuntamiento de Jaén, desestimatorias de los recursos de reposición formulados por liquidaciones del Impuesto sobre el Incremento del Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana, números 000000, 000000, 000000, 000000, 000000, 000000, 000000, 000000, 000000, 000000, 000000, 000000 y 000000, y por los importes de 145,67 euros, 1.316,51 euros, 1.316,51 euros, 1.316,51 euros, 1.974,76 euros, 2.249,05 euros, 5.814,63 euros, 7.878,23 euros, 11.793,83 euros, 19.028,62 euros, 22.959,16 euros, 1.718,77 euros, 1.718,77 euros y 1.718,77 euros. Admitido a trámite el recurso se acordó reclamar el expediente administrativo, que ha sido aportado.

**SEGUNDO.-** Que por Decreto de fecha 10/12/15, se admitió a trámite el recurso, se reclamó el expediente administrativo, y se convocó a las partes a la correspondiente vista, que tuvo lugar el día 07/03/16, donde comparecieron las partes. Abierto el acto, la parte actora se afirmó y ratificó en su escrito de demanda, y solicitó se dicte una Sentencia de conformidad con lo interesado en la misma, así como el recibimiento del pleito a prueba, y todo ello con expresa imposición de costas a la Administración local demandada.

La Administración demandada se opuso a las pretensiones de la parte actora según es de ver en la nota que acompañó para el acto de la vista, solicitando el dictado de un pronunciamiento judicial que desestimara la demanda, se confirmen los actos administrativos impugnados en todos sus extremos, así como el recibimiento del pleito a prueba, y con condena en costas a la parte demandante.

Recibido el pleito a prueba se practicaron aquellos medios que propuestos por las partes asistentes el Juez estimó pertinentes, con el resultado que obra en soporte digital, y seguidamente en conclusiones se elevaron a definitivas, quedando conclusas las actuaciones y sobre la mesa de S.S<sup>a</sup>, para el dictado de sentencia, previa obtención de la grabación de la vista.

**TERCERO.-** Que en la tramitación del presente procedimiento se han observado todas las prescripciones legales vigentes.

### **FUNDAMENTOS DE DERECHO**

I.- Por la procuradora de los Tribunales D<sup>a</sup>. , actuando en representación de sí misma y de D<sup>a</sup>. , D. , D. , D<sup>a</sup>. , D<sup>a</sup>. , D. , D. y D<sup>a</sup>. , se interpuso recurso contencioso administrativo frente a las seis resoluciones de 00 de xxxx de 2015, del Excmo. Ayuntamiento de Jaén, desestimatorias de los recursos de reposición formulados por liquidaciones del Impuesto sobre el Incremento del Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana, números 000000, 000000, 000000, 000000, 000000, 000000, 000000, 000000, 000000, 000000, 000000, 000000 y 000000, y por los importes de 145,67 euros, 1.316,51 euros, 1.316,51 euros, 1.316,51 euros, 1.974,76 euros, 2.249,05 euros, 5.814,63 euros, 7.878,23 euros, 11.793,83 euros, 19.028,62 euros, 22.959,16 euros, 1.718,77 euros, 1.718,77 euros y 1.718,77 euros, todo ello como consecuencia del fallecimiento el 00/00/14 de D<sup>a</sup>. , en fecha 00/00/14 se otorgó escritura de aceptación de adjudicación de su herencia, la cual fue objeto de presentación ante el Excmo. Ayuntamiento de Jaén en fecha 00/00/14, al objeto de practicarse por éste las correspondientes liquidaciones del Impuesto sobre el Incremento del Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana (en adelante IIVTNU). Todas las liquidaciones fueron abonadas en Caja Rural de Jaén, sin embargo, los contribuyentes, en relación con las fincas urbanas, registrales números 00.000 y 00.000, sostienen que el valor comprobado por la Administración no responde al valor real de las

mismas, según el dictamen pericial del arquitecto D. , de fecha 00/00/15; por lo que concluían solicitando el dictado de una sentencia que condenara a la Administración local demandada a la devolución de las cantidades pagadas por el concepto de IIVTNU y total importe de 80.949,79 euros, más los correspondientes intereses de demora, y se reconozca la obligación del Excmo. Ayuntamiento de Jaén de cuantificar las respectivas liquidaciones del IIVTNU, conforme los criterios expuestos en su demanda, por un total importe de 52.699,80 euros, y de forma subsidiaria, se condenara al Excmo. Ayuntamiento a la devolución de las cantidades pagadas en fecha 00/00/15, relativas a las tres liquidaciones números 000000 (145,67 euros), 000000 (7.878,23 euros) y 000000 (22.595,16 euros), y por importe total de 30.983,06 euros, más los intereses de demora, y todo ello con expresa imposición de costas a la Administración local demandada.

**II.-** Por el Sr. Letrado del Servicio Jurídico del Excmo. Ayuntamiento de Jaén, en el acto del juicio oral, se opuso a las pretensiones de los demandantes, sosteniendo que no se podía tener como valor real de la transmisión a los valores declarados en la escritura de herencia de D<sup>a</sup>. , y asimismo se oponía a los argumentos expuestos acerca de que el valor de adquisición de las fincas heredadas debe atenderse al valor declarado en los respectivos títulos de propiedad, ponderados en función del IPC acumulado, desde la fecha de adquisición hasta la fecha del fallecimiento de la causante. Asimismo, sostiene que la forma de determinar la base imponible del impuesto, que nos ocupa, está establecida de forma imperativa en la Ley, y no cabe otra fórmula distinta de calcular la base imponible, y en esos mismos términos del art. 107 de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales, lo recoge la Ordenanza Fiscal reguladora del Impuesto, por lo que concluía que si los actores entienden que como principio básico hay que estar al incremento real del valor de los inmuebles, teniendo en cuenta que esos valores declarados y aceptados por la Consejería de Hacienda tampoco son valores reales de mercado, puesto que el Impuesto de Sucesiones también tiene unas reglas de valoración de los inmuebles, distintas a las de las Plusvalías. Por último, sostenía que solo los valores de dos de las fincas han sido objeto de corrección en su comprobación por la Consejería de Hacienda, y han sido sometidos a informe pericial, los demás valores no, aunque aún no han sido aceptados por la Consejería de Hacienda, pues se encuentran en trámite de alegaciones. Por lo que concluía su oposición solicitando el dictado de un pronunciamiento judicial que desestimara la demanda, se confirmen los actos administrativos impugnados en todos sus extremos, y con condena en costas a la parte demandante.

**III.-** Los contribuyentes, hoy demandantes, sostienen que no ha existido incremento patrimonial alguno en las fincas heredadas, según el valor real del mercado. Al respecto, hemos de señalar que nos encontramos ante un impuesto directo y objetivo que grava el incremento del valor de los bienes de naturaleza urbana que se genera durante el período en el que pertenece al transmitente y que se pone de manifiesto en el momento de su transmisión. No grava el haber obtenido un ingreso económico con la venta ni el beneficio que de ello deriva.

En cuanto a la segunda cuestión, el impuesto que nos trata es un impuesto directo y objetivo que grava el incremento del valor de los bienes inmuebles de naturaleza urbana que se genera durante el periodo en el que pertenece al transmitente y que se pone de manifiesto en el momento de su transmisión. No grava el haber obtenido un ingreso económico con la venta ni el beneficio que de ella deriva.

Con motivo de la crisis inmobiliaria en que hemos estado inmersos se discute tanto por la doctrina como por los tribunales de la jurisdicción contencioso administrativa la cuestión que plantea la recurrente, esto es, si se produce el devengo automáticamente aún en los casos en que el precio de venta es inferior al de adquisición, es decir, en los supuestos en que no ha existido incremento de valor del inmueble, lo que se está produciendo cuando el sujeto tributario se ve forzado a vender el inmueble a pérdidas, esto es, por precio inferior al de compra por no poder hacer frente al préstamo hipotecario que lo grava o para pagar deudas. Así, partiendo de la definición del impuesto, se pone en duda tanto la realización del hecho imponible como el sistema de cálculo de la base imponible.

El hecho imponible del tributo queda recogido por el artículo 104.1 de la Ley de Haciendas Locales, según el cual *“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”*. Grava, pues el aumento del valor del inmueble que tiene lugar con el transcurso del tiempo. Se trata de una riqueza que disfruta el propietario, pero que no es fruto de una inversión particular por su parte, sino de un mayor valor generado colectivamente.

El sistema de determinación de la base imponible fijado por el art. 107 evidencia que el legislador grava un incremento de valor presunto, ficticio, pues no pensó en aquellos casos, como en los vividos en los últimos tiempos, en los que el inmueble no se revaloriza sino que se devalúa, al partir de la aplicación de un porcentaje sobre el valor catastral que se incrementa de forma directamente proporcional a los años en que el inmueble ha sido propiedad del transmitente, con un límite de 20 años, por lo que parte de que el valor del inmueble siempre se incrementa. Por ello, la situación actual ha puesto de manifiesto la falta de sintonía entre el art. 104 y el 107, considerándose que para no pervertir la regulación, debe prevalecer el primero, pues es el que define el hecho imponible.

Estudiando supuestos no vinculados a la crisis inmobiliaria, la Sentencia del Tribunal Superior de Justicia de Navarra nº 1501/2000, de 29 de septiembre y la Sentencia del Tribunal Supremo de 22 de septiembre de 1995 prefiguraban la exigencia de un incremento patrimonial como elemento imprescindible para calcular la base imponible y la cuota imponible de la plusvalía municipal. Y en la situación actual de crisis el comienzo de la discusión aparece con las Sentencias del Tribunal Superior de Justicia de Cataluña de 18 de julio de 2013 y de 22 de marzo de 2012, en las que se da primacía al artículo 104 LHL sobre el artículo 107 LHL, y se opta por mantener ese criterio en el futuro, de modo que si se acredita que el valor real del inmueble no se ha incrementado mientras el contribuyente era su propietario, no tendrá lugar el hecho imponible del IIVTNU. Dice la de 18 de julio de 2013 “... el impuesto grava según el art. 104.1 LHL, ... 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”.*

Así, cada vez más órganos de nuestra jurisdicción están dictando sentencias favorables al obligado tributario cuando transmite un inmueble con pérdidas, entendiendo que en ese caso no debería exigirse la plusvalía municipal.

**IV.-** Pero para ello, es necesario probar que la transmisión por herencia de los inmuebles en cuestión no ha generado ninguna plusvalía. Es decir, hay que probar que se ha producido una reducción del valor del terreno durante el periodo de tenencia, y para ello es necesario el informe técnico de un experto en la materia.

Descendiendo ya al caso que nos ocupa, resulta por una parte, que los demandantes han acreditado documentalmente y pericialmente que el valor de adquisición de determinados inmuebles ha sido inferior a aquél por el que los adquirió, habiendo aportado informe pericial realizado por el arquitecto superior D. , de fecha 00/00/15, respecto de las fincas registrales nº 00.000 y nº 00.000, donde se pone de manifiesto que dichas fincas registrales no han supuesto un aumento de valor, todo lo contrario, una disminución o pérdida patrimonial, no así respecto de las otras fincas registrales, donde los contribuyentes no han acreditado pericialmente dicha pérdida patrimonial y, en consecuencia legal, se debe estimar parcialmente la demanda, dejando sin efecto las liquidaciones efectuadas sobre las fincas registrales nº 00.000 y nº 00.000, y por ende, procede la confirmación de las liquidaciones de las otras fincas registrales, impugnadas, al no haber probado pericialmente que haya existido una pérdida patrimonial.

**V.-** En cuanto a las costas procesales, al haber existido una estimación parcial de las pretensiones de los demandantes, no procede realizar especial pronunciamiento sobre las mismas, a tenor de lo dispuesto en el art. 139.1 LJCA, reformado por la Ley 37/2011, de 10 de octubre.

Por lo expuesto, en nombre de Su Majestad EL REY, y en ejercicio de la potestad de Juzgar, que, emanada del Pueblo Español me confiere la Constitución Española,

## FALLO

**QUE ESTIMANDO COMO ESTIMO PARCIALMENTE** el recurso contencioso administrativo interpuesto por la procuradora de los Tribunales D<sup>a</sup>. , actuando en representación de sí misma y de D<sup>a</sup>. , D. , D. , D<sup>a</sup>. , D<sup>a</sup>. , D. , D. y D<sup>a</sup>. , frente a las seis resoluciones de 00 de xxxx de 2015, dictadas por el Excmo. Ayuntamiento de Jaén, desestimatorias de los recursos de reposición formulados por liquidaciones del Impuesto sobre el Incremento del Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana, números 000000, 000000, 000000, 000000, 000000, 000000, 000000, 000000, 000000, 000000, 000000 y 000000, y por los importes de 145,67 euros, 1.316,51 euros, 1.316,51 euros, 1.316,51 euros, 1.974,76 euros, 2.249,05 euros, 5.814,63 euros, 7.878,23 euros, 11.793,83 euros, 19.028,62 euros, 22.959,16 euros, 1.718,77 euros, 1.718,77 euros y 1.718,77 euros, debo dejar sin efecto las liquidaciones efectuadas respecto de las fincas registrales nº 00.000 y nº 00.000, y por los importes que consten en las mismas, y por ende, dicha Administración local demandada deberá proceder a la devolución de las cantidades pagadas por dichas liquidaciones aquí anuladas, confirmando el resto de las liquidaciones impugnadas.

Sin costas procesales.

Notifíquese la presente resolución a las partes, con la advertencia de que contra la misma **no cabe interponer recurso ordinario alguno** dada la cuantía individual de cada liquidación.

Una vez firme esta Sentencia, devuélvase el expediente Administrativo al órgano de procedencia con certificación de esta Resolución para su conocimiento y efectos.

Llévese testimonio de esta Resolución a los Autos principales.

Así por esta mi Sentencia, Juzgando, la pronuncio, mando y firmo.

**PUBLICACION.-** Dada, leída y publicada fue la anterior Sentencia por el Illmo. Sr. Magistrado-Juez que la ha dictado, estando celebrando Audiencia Pública en el día de su fecha, doy fe.