



**JDO. CONTENCIOSO/ADMTVO. N. 1  
GIJÓN**

SENTENCIA: 00221/2019

JDO. CONTENCIOSO/ADMTVO. N. 1 DE GIJÓN

Modelo: N11600  
PLAZA DECANO EDUARDO IBASETA Nº 1 ( NUEVO PALACIO DE JUSTICIA) 3ª PLANTA.- GIJÓN  
Teléfono: 985.19.72.86 Fax: 985.19.72.88  
Correo electrónico:

Equipo/usuario: MBG

N.I.G: 33024 45 3 2018 0000389

Procedimiento: PO PROCEDIMIENTO ORDINARIO 0000399 /2018 /

Sobre: ADMINISTRACIÓN LOCAL

De D/Dª:

Abogado: ESTEBAN GONZALEZ-SASTRE RODRIGUEZ

Procurador D./Dª: JORGE MANUEL SOMIEDO TUYA

Contra D./Dª AYUNTAMIENTO DE GIJÓN

Abogado: LETRADO AYUNTAMIENTO

Procurador D./Dª

**SENTENCIA**

En GIJÓN, a veintiocho de noviembre de dos mil diecinueve.

Vistos por el Ilmo. Sr. D. Jorge Rubiera Álvarez, Magistrado-Juez del Juzgado de lo Contencioso-Administrativo nº 1 de Gijón, los presentes autos de Procedimiento Ordinario nº 399/2018, seguido ante este Juzgado, entre partes, de una como demandante representada por el Procurador Don Jorge Somiedo Tuyá y asistida por el Letrado Don Esteban González-Sastre Rodríguez; de otra como demandada el Ayuntamiento de Gijón, representado por el Procurador y asistido por el Letrado ; sobre Tributos.

**ANTECEDENTES DE HECHO**

**PRIMERO:** Por la recurrente se presentó en este Juzgado, recurso contencioso-administrativo, alegando los hechos y fundamentos de derecho contenidos en el mismo.

**SEGUNDO:** El referido recurso fue admitido a trámite acordando reclamar a la Administración demandada el correspondiente expediente administrativo, que fue remitido, dándose traslado del mismo a las partes para formalizar y contestar a la demanda, respectivamente, recibándose posteriormente el pleito a prueba, practicándose las mismas con el resultado que obra en autos.

**TERCERO:** En la tramitación de las presentes actuaciones se han observado las prescripciones legales, excepto la del plazo para dictar sentencia debido a la carga de trabajo que ha pesado sobre el Juzgador.





## FUNDAMENTOS DE DERECHO

**PRIMERO.-** La parte actora interpone recurso contencioso-administrativo contra la resolución del Tribunal Económico Administrativo del Ayuntamiento de Gijón de 7-9-18, por la que se desestima la reclamación económico-administrativa presentada frente a la resolución de la Concejalía Delegada de fecha 19-2-2018, por la que se desestimó el recurso de reposición interpuesto frente a la liquidación número 2.294.824, por importe de 39.066,80 euros, en concepto de IIVTNU, devengado por la transmisión inter vivos del inmueble sito en la calle , con referencia catastral , por ser tanto la resolución reclamada como la liquidación impugnada conformes a derecho.

Se señala en la demanda que con fecha 4 de mayo de 2005, la actora adquirió los inmuebles que se describen en la demanda:

Trozo de terreno en , Referencia catastral , inscripción: Registro de la Propiedad número 2 de los de Gijón, Tomo , Libro , Folio , Finca número , Inscripción .

Terreno en el barrio de Natahoyo. Referencia catastral (de este terreno y el siguiente). Inscripción: Registro de la Propiedad número 2 de los de Gijón, Tomo , Libro , Folio , Finca número . Inscripción .

Trozo de terreno procedente de la finca , en el barrio de Natahoyo. Referencia catastral: (de este terreno y el anterior). Inscripción: Registro de la Propiedad número 2 de los de Gijón, Tomo , Libro , Folio , Finca número , Inscr. .

Dicha compraventa se formalizó en escritura pública de 4-5-2005. El precio de adquisición global pagado fue de 1.863.140 euros.

Se indica que con fecha de registro de salida de , el Ayuntamiento de Gijón informó a la recurrente que la valoración de la edificación correspondiente al Ayuntamiento en el proyecto de reparcelación voluntaria de la Unidad de ejecución 22 E (Calles ) era de 73.712,40 euros, de los cuales 44.573,90 euros corresponden a la actora y 29.138,50 euros a la entidad . en su condición de copropietaria de la referida UE-22E.

Dicha cantidad fue abonada con fecha 22-6-07. El precio de adquisición pagado por la recurrente fue de 44.573,90 euros, lo que sumado al valor de adquisición de los solares asciende a un total de 1.907.713,90 euros.



PRINCIPADO DE  
ASTURIAS



Sigue la demanda que por escritura pública de fecha 5-12-2017 otorgada ante Notario, la actora vende a la mercantil la parcela de resultado número dos derivada para el desarrollo de la UE-22E, sita entre las calles , procedente de la aportación de los inmuebles descritos anteriormente por la cantidad de 1.308.050 euros, lo que denota que no solo no ha habido incremento de valor sino una venta con pérdidas por importe de 599.663,90 euros, lo cual supone la inexistencia de plusvalía alguna obtenida que conlleve el nacimiento y el devengo del IIVTNU.

Se añade que inicialmente se encarga para la fase administrativa un informe-tasación al arquitecto , valorando a día de hoy el inmueble transmitido (incluyendo la parte de obra ejecutada a pesar de que la misma no es objeto del impuesto), obteniendo como valor final la cantidad de 1.336.019,98 euros, es decir, 27.969,98 euros por encima del precio final y real de venta y 571.693,92 euros por debajo del precio de adquisición, encargando un segundo dictamen pericial al arquitecto , en el que estudia, analiza y compara los valores reales de los terrenos y la improcedencia de aplicar los valores catastrales en la forma que lo ha venido haciendo el Ayuntamiento de Gijón desde el año 1997 hasta el 2015.

Como fundamentos de derecho se invoca la sentencia del Tribunal Constitucional de 11-5-2017 y las sentencias del Tribunal Supremo de 23-5-18, 19-6-18, 9-7-18 y 18-7-18.

Se solicita se dicte sentencia estimando el recurso, declarando la nulidad ex origine de los artículos 107.1 y 107.2.a) y 110.4 del TRLHL y por tanto la imposibilidad de aplicar el citado gravamen mientras no exista una previsión con rango de ley que así lo establezca.

Se aduce que se ha probado que en las operaciones de adquisición (2005) y venta (2017) del suelo objeto de la liquidación que se impugna, la actora no ha experimentado un incremento patrimonial susceptible de tributación, sino una pérdida económica sustancial que ha de conllevar la anulación de la resolución del TEAR y la correspondiente devolución de ingresos indebidos por importe de 39.066,80 euros, más los intereses legales desde el momento del pago hasta su completa devolución.

**SEGUNDO.-** Por la Administración demandada se solicitó la desestimación del recurso interpuesto.

Se aduce que el Tribunal Supremo, en la sentencia 1163/2018, de 9 de julio, viene a indicar que la declaración de inconstitucionalidad de los arts. 107.1 y 107.2.a) del



PRINCIPADO DE  
ASTURIAS



TRLHL es parcial, afectando únicamente la inconstitucionalidad y nulidad total al art. 110.4 del TRLHL.

Se señala que el tributo no grava una ganancia patrimonial, sino el incremento de valor del suelo experimentado durante los años de tenencia del mismo y puesto de manifiesto a la fecha de transmisión. Se añade que los precios consignados en las escrituras públicas de compraventa no es prueba suficiente y plena para acreditar un decremento de valor del suelo, ya que las transmisiones entre particulares se enmarcan en la libertad de pactos, entrando en juego factores subjetivos que vienen a afectar al valor real del mismo, siendo el informe pericial aportado en su momento una tasación del edificio en construcción.

Se indica que consta como prueba del valor del terreno, el valor catastral del suelo del inmueble en el año 2005, que era la suma de valores catastrales de las tres fincas adquiridas por el reclamante, aunque fueron de dos parcelas catastrales con referencias y la , que ascendía a la cantidad de 363.267,91 euros y el valor catastral del suelo de dicho inmueble en el año 2017 de 723.460,86 euros, evidenciándose un incremento del valor catastral del suelo desde su adquisición a su transmisión y, en consecuencia, produciéndose el hecho imponible del impuesto municipal.

**TERCERO.-** De conformidad con el art. 104.1 del RD Leg. 2/2004, el hecho imponible del impuesto lo constituye "el incremento de valor que experimenten dichos terrenos y se ponga de manifiesto a consecuencia de la transmisión de la propiedad de los terrenos".

La sentencia del Tribunal Constitucional de 11-5-17 señala que "el impuesto sobre el incremento del valor de los terrenos no es, con carácter general, contrario al texto constitucional, en su configuración actual. Lo es únicamente en aquellos supuestos en los que somete a tributación situaciones inexpresivas de capacidad económica, esto es, aquellas que no presentan aumento de valor del terreno al momento de la transmisión. Deben declararse inconstitucionales y nulos, en consecuencia, los arts. 107.1 y 107.2.a) LHL únicamente en la medida en que someten a tributación situaciones inexpresivas de capacidad económica".

También señala que "debe declararse inconstitucional y nulo el art. 110.4 LHL, al impedir a los sujetos pasivos que puedan acreditar la existencia de una situación inexpresiva de capacidad económica".

La sentencia del Tribunal Supremo de 9-7-18 fija los criterios interpretativos sobre los arts. 107.1, 107.2.a) y 110.4 del TRLHL, a la luz de la STC 59/17.

Así, se señala por el TS que:



PRINCIPADO DE  
ASTURIAS



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 «impide 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 de la sentencia, el Tribunal Supremo señala que corresponde al obligado tributario probar la inexistencia de incremento de valor del terreno onerosamente transmitido y añade que 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, (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.

Añade la sentencia que aportada 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



PRINCIPADO DE  
ASTURIAS



conformidad con las normas del Código Civil y de la Ley de Enjuiciamiento Civil.

Consta en el expediente la escritura pública de compra de 4-5-2005 de los inmuebles que se reseñan en la misma por el precio global de 1.863.140 euros.

Asimismo figura en el expediente la escritura pública de permuta de suelo de 5-12-2017, en la que la actora transmite en permuta la parcela de resultado nº 2, derivada para el desarrollo de la Unidad de Ejecución 22E, que le había sido adjudicada en el proyecto de reparcelación voluntaria de la Unidad de Ejecución 22E, aprobado definitivamente por la Junta de Gobierno Local en sesión de fecha 9-7-2007, en pago de las tres aportadas que había adquirido por compra en la escritura de 4-5-2005.

El suelo del inmueble se valora en 1.308.050 euros.

Como hemos visto, la sentencia del TS de 9-7-18 considera la diferencia entre el valor de adquisición y el de transmisión que se refleja en las escrituras, un principio de prueba, en este caso, de la existencia de una disminución del valor del terreno en el momento de la transmisión.

Pues bien, el examen de las escrituras de adquisición y de transmisión de los inmuebles reseñados, evidencia la existencia de una disminución del valor del terreno en el momento de su transmisión.

La recurrente ha aportado, además, un informe pericial del arquitecto de 31-10-18, en el que dicho perito ha procedido a determinar el valor en venta del producto inmobiliario a la fecha de adquisición (mayo de 2005), calculando el valor en venta de los dos tipos de aprovechamiento (residencial colectivo y aparcamiento). Ha utilizado su base de datos inmobiliaria correspondiente a las fechas en las que se produjo la adquisición. En cuanto al uso residencial, se dice en el informe, el valor en venta para el uso residencial se movía en una horquilla entre 1.700 y 2.000 euros/m<sup>2</sup>, en función de la antigüedad, ubicación, altura, orientación y calidades de diferentes comparables, recogiendo en una tabla 6 comparables de vivienda nueva en el distrito oeste de Gijón, de los que se precisa su ubicación, superficie construida con comunes, año de construcción, conservación, precio oferta y valor unitario, adoptando un valor unitario de 1.850 euros/m<sup>2</sup>.

En cuanto al uso de aparcamiento se dice que el valor en venta para dicho uso se movía en una horquilla entre 400 y 800 euros/m<sup>2</sup>, reseñando diversas promociones de plazas de garaje, adoptando un valor unitario de 620 euros/m<sup>2</sup>.

Respecto al valor en venta a la fecha de la transmisión (diciembre de 2017) ha calculado el perito el valor en venta para el uso residencial y para el uso de aparcamiento, siguiendo la misma sistemática anterior, disponiendo de anuncios extraídos de portales de internet que se acompañan como anexos del informe, adoptando un valor unitario de 1.500





euros/m<sup>2</sup> para el valor en venta de uso residencial y de 590 euros/m<sup>2</sup> para el valor en venta del uso de aparcamiento.

Se aplica el método residual. En relación al año 2005, para el cálculo del valor de la construcción ha tomado como referencia la hoja de cálculo de Presupuesto de Ejecución Material del Colegio de Arquitectos de Asturias, referida al año 2005, optando por incrementar el módulo desde los 270 euros/m<sup>2</sup> hasta los 330 euros/m<sup>2</sup>, equiparando el coste de construcción al adoptado para el año 2017. Para determinar el valor de construcción añade el perito al presupuesto de ejecución material, los gastos generales y beneficio de la contrata, el importe de los tributos que gravan la construcción (tasas y licencias), los honorarios profesionales por proyectos y dirección de obras y otros gastos necesarios para la construcción del inmueble. Tras aplicar la correspondiente fórmula matemática se obtiene un valor de repercusión del uso residencial colectivo de 575,46 euros/m<sup>2</sup> y un valor de repercusión del uso aparcamiento de 42,11 euros/m<sup>2</sup>.

Ha calculado el perito el valor del suelo urbanizado a la fecha de adquisición (2005), que fija en 2.038.939,02 euros y los costes de urbanización pendientes a la fecha de adquisición que fija en 119.170,90 euros, por lo que el valor del suelo urbanizado, del que se descuentan dichos costes, se fija en 1.919.800 euros.

Indica el perito que el valor de mercado del terreno a la fecha de adquisición (1.919.800 euros) es coherente con el precio de compraventa que figura en la escritura de 4-5-2005 (1.863.140 euros).

Se añade que un año más tarde, en septiembre de 2006, el Ayuntamiento valoraba el 2,01% de la Unidad de Ejecución, que le correspondía al Ayuntamiento por disponer de un bien patrimonial en la Unidad en 73.712,40 euros, calculando el Ayuntamiento que la repercusión del suelo residencial era de 610 euros/m<sup>2</sup>. Se indica que si el 2,01% se valoraba en 73.712,40 euros, los terrenos propiedad de que representaban un 60,472% del ámbito, tenían un valor para los servicios técnicos municipales del Ayuntamiento de Gijón de 2.217.679,73 euros.

En cuanto al valor de mercado a la fecha de transmisión (2017) el perito ha seguido la misma sistemática que acabamos de reseñar en relación al año 2005, obteniendo un valor de repercusión del uso residencial colectivo de 361,18 euros/m<sup>2</sup> y un valor de repercusión del uso aparcamiento de 20,68 euros/m<sup>2</sup>.

El valor del suelo urbanizado a fecha de diciembre de 2017 se fija en 1.270.190,52 euros y los costes de urbanización pendientes a dicha fecha en 44.689,09 euros, por lo que el valor de mercado del terreno a la fecha de transmisión asciende a 1.225.500 euros, ligeramente inferior al precio de transmisión de la parte correspondiente al suelo que figura en la escritura otorgada el 5-12-2017 (1.308.050 euros).



PRINCIPADO DE  
ASTURIAS

Concluye el perito afirmando que se ha producido entre la adquisición y transmisión de los inmuebles, una reducción del valor del suelo de un 36,17%, por lo que no ha existido incremento en el valor del suelo de la Calle

Dicho perito, en su comparecencia judicial se ratificó en su informe.

Preguntado, en relación al comparable 6 de la tabla obrante al folio 36 de su informe, que recoge un inmueble sito en la calle (como el inmueble objeto de gravamen), que tiene el valor más bajo del conjunto, si no sería más normal darle más peso a esa muestra, contestó (minuto 13 de la grabación) que muchas veces depende del inmueble que es, si es un primero, qué vivienda es, qué características tiene, la orientación, la posible distribución. Preguntado por la muestra nº 1 de la página 38 de su informe, si la considera significativa con el mismo peso que las demás, contestó (minuto 14,25) que estos 3 testigos son del edificio del que estamos hablando. Sus valores son 1.196, 1.458 y 1.358 y, aun así, se queda con una media de 1.500, por lo que está siendo coherente en la valoración. Si hubiera querido bajar el valor habría dado peso a esos tres.

A la vista de la prueba practicada, procede estimar el recurso interpuesto. Las escrituras de adquisición y transmisión del inmueble objeto de gravamen ponen de manifiesto la existencia de una disminución del valor del terreno en el momento de su transmisión, conclusión que se ve reforzada por el informe pericial realizado por , del que se desprende que ha existido una acusada disminución de dicho valor.

No se ha aportado por el Ayuntamiento una tasación contradictoria de los valores obtenidos por el perito de la recurrente, ni de los consignados en las escrituras de compra y de transmisión, habiéndose objetado la inclusión de alguno de los testigos comparables recogidos en el informe del Sr. , cuya inclusión fue explicitada, de forma adecuada, por dicho perito en su comparecencia judicial.

La Administración demandada se remite, para sostener la existencia de un incremento del valor de los terrenos, al aumento del valor catastral del suelo, entre 2005 y 2017.

La sentencia del TSJ de Asturias de 8-4-19 señala que el valor de adquisición y transmisión que se refleja en las escrituras aportadas, es un principio de prueba de la diferencia de valor que cumple con el requisito de desplazar la carga de la prueba, pues 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, constituye un sólido y ordinario principio de prueba que, sin poseer un valor absoluto, sí bastaría por lo general, como fuente de acreditación del hecho justificador de la inaplicabilidad del impuesto, y añade que "la sentencia recurrida da prevalencia a los valores catastrales de las fincas al tiempo de adquisición y venta, como único elemento probatorio del Ayuntamiento, pero tal conclusión no es





compartida por este Tribunal, al no estimarlo suficiente, pues nuevamente se acude a valores catastrales generales, que no se justifica correspondan con los valores de mercado del concreto bien con sus características, además de la crisis inmobiliaria producida en el período que nos ocupa, no siendo prueba suficiente para acreditar el incremento de valor gravado que derivan de los meros valores catastrales, vulnerando el principio de capacidad económica".

En consecuencia, los valores catastrales en las fechas de adquisición y transmisión de los terrenos, no resultan suficientes para desvirtuar los valores fijados en las escrituras de compra y de transmisión y en el informe pericial aportado por la recurrente.

**CUARTO.-** En materia de costas, de conformidad con lo establecido en el art. 139.1 de la LJCA, procede su imposición a la Administración demandada y haciendo uso el Juzgador de la facultad prevista en el art. 139.4 de dicha Ley, atendida la entidad y complejidad del asunto debatido, procede fijar las mismas, por todos los conceptos, hasta una cifra máxima de 800 euros (IVA incluido).

#### FALLO

Que estimando el recurso contencioso-administrativo interpuesto por el Procurador Don Jorge Somiedo Tuya en nombre y representación de

., contra la resolución del Tribunal Económico Administrativo del Ayuntamiento de Gijón de 7-9-18, debo anular y anulo dicha resolución por no ser la misma conforme a derecho, debiendo procederse por la Administración demandada a la devolución a la recurrente de la cantidad abonada con motivo de la liquidación impugnada (caso de haberse producido dicho abono), más los intereses legales correspondientes desde la fecha de su pago (caso de haberse producido éste); con imposición de costas a la Administración demandada, por todos los conceptos, hasta una cifra máxima de 800 euros (IVA incluido).

Contra la presente resolución cabe interponer recurso de apelación en el plazo de 15 días para ante la Sala de lo Contencioso-administrativo del TSJ de Asturias.

Así por esta sentencia lo pronuncio, mando y firmo.



Notificación: 13-12-19-