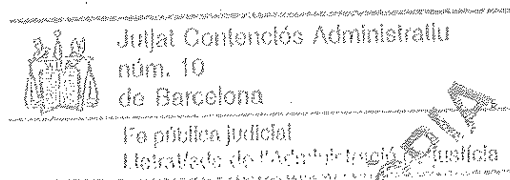




**Juzgado Contencioso administrativo 10 de Barcelona**  
**Ciutat de la Justícia**  
**Gran Via 111, edifici I, planta 12**  
**08075 Barcelona**

**Recurso 98/2015-V Recurso ordinario**  
**NIG: 08019 - 45 - 3 - 2015 - 8002202**



Parté actora: **PROMOTORA DE CASAS, SL**  
Representante de la parte actora: **LAURA DE MANUEL TOMAS**  
Letrado:  
Parte demandada : **AJUNTAMENT DE TERRASSA**  
Representante de la parte demandada : **CARMEN RIBAS BUYO**  
Letrado:

### SENTENCIA nº 185/17

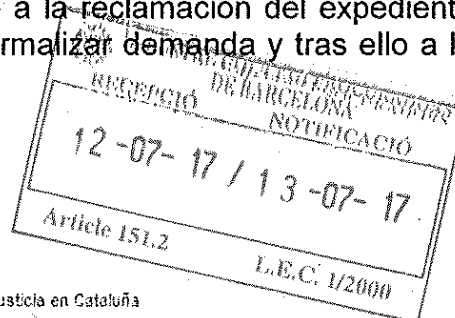
En Barcelona a siete de julio dos mil diez y siete

Vistos por D. Federico Vidal Grases, Magistrado del Juzgado de lo Contencioso-Administrativo nº 10 de Barcelona los presentes autos instados por la Procuradora doña Laura de Manuel Tomás, en representación de la entidad Promotora de Casas SL, asistida por el Letrado don Carles Puigdoènch i Cantó contra el Ayuntamiento de Terrassa representado por el Procuradora doña Carmen Rivas Buyó y asistido por el Letrado don Amado Martínez Ruíz Se procede a dictar Sentencia en nombre del Pueblo, en base a los siguientes;

### ANTECEDENTES DE HECHO

**PRIMERO.-** En fecha de 23 de marzo de 2015 tuvo entrada en este Juzgado escrito de interposición de recurso contencioso-administrativo suscrito por la parte actora, en la que tras concretar la resolución objeto de recurso y solicitaba que se tuviera por interpuesto el recurso.

**SEGUNDO.-** Tras la subsanación de defectos en su caso, se admitió el recurso por Decreto de 31 de marzo de 2015 y se procedió a la reclamación del expediente administrativo; se dio traslado a la actora para formalizar demanda y tras ello a la demandada, lo que así hicieron.





El procedimiento quedó suspendido por una cuestión prejudicial de carácter constitucional, referente a la cuestión de inconstitucionalidad planteada por un Juzgado de San Sebastián sobre la cuestión

**TERCERO.**- Por Decreto de 18 de septiembre de 2015 se fijó la cuantía en 54.972 € Las partes solicitaron prueba documental, pericial y pericial judicial. La prueba admitida se practicó en la forma que resulta de los respectivos ramos de prueba

**CUARTO.**- A continuación se dio las partes del trámite de conclusiones y el asunto quedó concluso para Sentencia.

**QUINTO.**- En la tramitación del procedimiento se han observado las prescripciones legales, y la sentencia se ha dictado en el plazo legal.

**SEXTO.- Objeto del recurso.-**

El presente recurso contencioso administrativo tiene por objeto la pretensión anulatoria ejercitada a nombre de Promotora de Casas SL contra la resolución de 30/10/14 que desestima la solicitud de consideración de inexistencia de incremento de valor de los terrenos y acuerda emitir liquidación, y la resolución de 24/12/14 que desestimar recurso de reposición interpuesto contra la anterior y contra la liquidación del IIVTNU y la desestimación por silencio negativo de recurso de reposición interpuesto contra dicha liquidación.

**SEPTIMO.- Pretensiones y alegaciones de las partes.**

La parte actora expone en primer lugar unos antecedentes a los que me remito y que en definitiva indican que el 19 de mayo de 2005 adquirió la finca de autos y la misma fue vendida el 5 de agosto de 2014 y que en dichas operaciones no existe incremento del valor de los terrenos puesto que existe una disminución de 619.779,77 € en cuanto a uso industrial y de 1.421.712,83 € en cuanto a uso comercial. Alega fundamentos de derecho, se remite a doctrina constitucional y diversa jurisprudencia, por lo cual solicita que se estime la demanda, se anule los actos objeto del procedimiento y se condene a la administración a hacer devolución de la cantidad abonada.

La demandada se opone a la demanda y alega en primer lugar unos antecedentes a los que me remito y como fundamentos de derecho alega la aplicación de las bases imponible es en la forma que establece el TRLHL, se remite a la consulta vinculante de 23 de enero de 2014 de la Dirección General de Tributos y niega el decremento del valor de los inmuebles y afirma el incremento del valor del suelo, por todo lo cual solicita la desestimación de la demanda.

**FUNDAMENTOS DE DERECHO.**





**PRIMERO.-** Los antecedentes necesarios para la mejor comprensión del presente asunto se encuentra reflejado en las anteriores FdH.

Se suscita el problema que debe darse a la liquidación del IIVTNU, cuando la parte actora consigue acreditar que no existe incremento del valor, cuestión esta que este Juzgado tiene perfectamente clarificada en multitud de sentencias dictadas sobre este caso, incluso mucho antes de que el TC dictará su Sentencia número 1012/15.

**SEGUNDO.-** En ese supuesto es de aplicación la doctrina que resulta de la Sentencia TSJC de 18 julio 2013, que dice:

*Análogas cuestiones a las aquí planteadas han sido abordadas por esta Sala en nuestra sentencia núm. 3120/2012, de 22 de marzo, dictada en el recurso núm. 511/2011, interpuesto por la misma actora contra las Ordenanzas Fiscales aprobadas por el Ayuntamiento de El Prat de Llobregat núm. 4, reguladora del IIVTNU, y núm. 1, reguladora del IBI, y reiteradas en otras posteriores como las núm. 478, 505, 553, 848, 900 y 925, todas ellas de 2012. En la primera de dichas sentencias vertíamos las siguientes consideraciones:*

*"CUARTO: El vigente sistema legal de determinación de la base imponible contenido en el art. 107 del texto refundido de la Ley reguladora de las Haciendas Locales (LHL), parte del supuesto de que en toda transmisión de los terrenos sujetos al Impuesto ha habido un incremento de valor, que se calcula mediante la aplicación de unos porcentajes anuales sobre el valor catastral fijado en el momento del devengo, esto es, de la transmisión. Con este sistema, el legislador de 1988 se limitó a elevar a modelo para todos los Ayuntamientos de España la solución que había adoptado el Ayuntamiento de Madrid por razones de equidad y para hacer frente a la situación resultante de unos valores iniciales muy alejados de la realidad y unos valores finales muy próximos a ella. Y se partió para ello del axioma del continuado incremento de valor de los terrenos, cierto durante décadas, pero que ha quedado dramáticamente en los últimos años, como es notorio, dando lugar a la actual y conocida situación económica y siendo retroalimentado por sus consecuencias.*

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

*El art. 107.1 LHL dispone que la base imponible de este impuesto está constituida por el incremento del valor de los terrenos, puesto de manifiesto en el momento del devengo y experimentado a lo largo de un período máximo de veinte años, pero se ha sostenido que este precepto legal es una mera declaración de intenciones o un eufemismo amable, pues ha de estarse en todo caso al sistema legal, del que siempre resulta un incremento, quedando reforzada esta interpretación por la*





eliminación en la Ley 51/2002 de la referencia al carácter "real" del incremento del valor que se contenía en la redacción originaria del precepto ( art. 108.1 de la Ley 39/1988, de 28 de diciembre , reguladora de las Haciendas Locales).

*Sin embargo, el impuesto grava según el art. 104.1 LHL, el incremento de valor que experimenten los terrenos y se ponga de manifiesto a consecuencia de la transmisión de la propiedad de los mismos por cualquier título o por la constitución o transmisión de cualquiera de los derechos reales que cita la norma. Por tanto, el incremento de valor experimentado por los terrenos de naturaleza urbana constituye el primer elemento del hecho imponible, de manera que en la hipótesis de que no existiera tal incremento, no se generará el tributo y ello pese al contenido de las reglas objetivas de cálculo de la cuota del art. 107 LHL, pues al faltar un elemento esencial del hecho imponible, no puede surgir la obligación tributaria. En conclusión, la ausencia objetiva de incremento del valor dará lugar a la no sujeción al impuesto , simplemente como consecuencia de la no realización del hecho imponible, pues la contradicción legal no puede ni debe resolverse a favor del "método de cálculo" y en detrimento de la realidad económica, pues ello supondría desconocer los principios de equidad, justicia y capacidad económica.*

*Las mismas conclusiones han de aplicarse cuando si ha existido incremento de valor, pero la cuantía de éste es probadamente inferior a la resultante de aplicación de dicho método de cálculo, al infringirse los mismos principios.*

*Estas conclusiones, ya sostenidas por diversos criterios doctrinales y pronunciamientos jurisprudenciales, han de considerarse incuestionables en el momento actual, a la vista de la realidad económica citada. De esta forma, de ser la de la ficción jurídica la única interpretación posible del art. 107 LHL, éste habría de considerarse inconstitucional, pero como consecuencia de la obligación de los Jueces y Tribunales, contenida en el art. 5.3 LOPJ , de acomodar la interpretación de las normas a los mandatos constitucionales, ha de entenderse que las reglas del apartado 2 del art. 107 son subsidiarias del principio contenido en el apartado 1 sobre el incremento (antes "real" y ahora "incremento" a secas, lo que no quiere decir que haya de ser irreal o ficticio).*

*Las consecuencias no pueden ser otras que las siguientes:*

*1.ª) Cuando se acredite y pruebe que en el caso concreto no ha existido, en términos económicos y reales incremento alguno, no tendrá lugar el presupuesto de hecho fijado por la ley para configurar el tributo (art. 104.1 LHL), y este no podrá exigirse, por más que la aplicación de las reglas del art. 107.2 siempre produzca la existencia de teóricos incrementos.*

*2.ª) De la misma forma, la base imponible está constituida por el incremento del valor de los terrenos, el cual ha de prevalecer sobre lo que resulte de la aplicación de las reglas del art. 107, que sólo entrarán en juego cuando el primero sea superior. Por tanto, seguirá siendo de aplicación toda la jurisprudencia anterior sobre la prevalencia de los valores reales, pudiendo acudir incluso a la tasación pericial contradictoria, en los casos en los que se pretenda la existencia de un incremento del*





valor inferior al que resulte de la aplicación del cuadro de porcentajes del art. 107. en esta hipótesis, la base imponible habrá de ser la cuantía de tal incremento probado, sin que sea admisible acudir a fórmulas híbridas o mixtas, que pretendan aplicar parte de las reglas del art. 107 al incremento probado.

Estas conclusiones vienen a aceptarse en la citada contestación a la demanda, en la cual, como ha quedado ya apuntado, se sostiene que el sistema liquidatorio legal no excluye que el sujeto pasivo pruebe que, en el caso concreto, lleva a resultados apartados de la realidad. Por otra parte, en relación con el referido antecedente inmediato de la fórmula contenida en el art. 107, la STS de 22 de octubre de 1994 (RJ 19994/ 8205) fue tajante al sostener que tenía carácter subsidiario, en defensas y garantía del contribuyente. Y, por fin, no desvirtúa las anteriores conclusiones el hecho de que el sistema legal sea obligatorio, en todo caso, para los Ayuntamientos que no pueden acudir a datos reales cuando éstos arrojen un resultado superior, pues la Constitución no garantiza a los entes públicos ningún derecho a gravar siempre la capacidad económica real y efectiva, mientras que sí impide que se graven capacidades económicas ficticias de los ciudadanos.

Esta doctrina ha sido ratificada por diversas sentencias posteriores como por ejemplo la de 8 de marzo de 2016 que dice:

*Recientemente, en sentencia de 3/12/2015, número 1250, recurso 193/2014, este Tribunal se ha pronunciado en el sentido de ratificar la postura que ha venido sosteniendo en anteriores sentencias y que es la adoptada por la de primera instancia, por lo que procederá su confirmación.*

*Dicha sentencia centra el tema objeto de debate en los siguientes términos:*

*"La controversia jurídica, en esencia, se focalizó en la instancia y se reitera también ante esta Sala en torno a la procedencia de exigir el pago de un impuesto cuando no se ha puesto de manifiesto capacidad económica alguna por cuanto en la transmisión del terreno no se ha obtenido ningún beneficio, sino justamente lo contrario, circunstancia que a efectos del Impuesto de Sociedades podría ser considerado como una pérdida patrimonial.*

*Ha de admitirse que sobre esta cuestión se ha generado una gran controversia postulándose, en síntesis, dos tesis contrapuestas; de un lado, la que considera que el artículo 107 de la LHL, al regular la base imponible del impuesto, establece una suerte de presunción iuris et de iure que presupone la existencia de incremento siempre y en todo caso, tomando únicamente como punto de partida el valor catastral del terreno. De esta manera, al igual que hubo de estarse a las reglas legalmente establecidas para el cálculo de la base imponible prescindiendo de las mayores liquidaciones que se hubieran obtenido en caso de haber considerado el valor efectivo de la transmisión en lugar del valor catastral en tiempos del boom inmobiliario, idénticos motivos abogan por la aplicación de dichas reglas en el momento actual de crisis económica, ello con independencia del margen real de beneficio obtenido en la transmisión. Esta es la postura que fundamenta la sentencia*





de instancia y que, a su vez, viene recogida en la consulta vinculante de la Dirección General de Tributos V0153/14 de 22 de enero ,

(...)

la segunda de las tesis reseñadas sería la que estima que el método implantado en el artículo 107 de la LHL es una presunción *iuris tantum* , no siendo posible la exacción del impuesto en aquellos supuestos generadores de una pérdida patrimonial o minusvalía por inexistencia del hecho imponible, toda vez que sus elementos configuradores no son sólo la naturaleza urbana de los terrenos y la existencia de una transmisión del dominio/constitución o transmisión de un derecho real de goce, sino también la puesta de manifiesto de un incremento del valor del terreno generado como consecuencia de la transmisión u operación correspondiente.

En consecuencia, si no concurre alguno de estos elementos, no puede hablarse de realización de hecho imponible; si no se realiza el hecho imponible, no nace la obligación tributaria ( artículo 20 de la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria ) y, por tanto, no existe base imponible alguna que determinar."

En la disyuntiva, la sentencia opta por esta segunda postura y declara que:

"Esta es, en síntesis, la postura que se ha mantenido por la Sala, al pronunciarse a propósito de la legalidad de las distintas ordenanzas fiscales reguladoras del impuesto impugnadas, en nuestras Sentencias número 305/2012, de 21 de marzo , 310/2012, de 22 de marzo , 848/2012, de 12 de septiembre , y después reiterada en la número 805/2013, de 18 de julio . En nuestra Sentencia 310/2012 , de 22 de marzo , - citada por la aquí apelante - hemos dicho:

«El vigente sistema legal de determinación de la base imponible, contenido en el art. 107 del texto refundido de la Ley reguladora de las Haciendas Locales (LHL), parte del supuesto de que en toda transmisión de los terrenos sujetos al impuesto ha habido un incremento de valor, que se calcula mediante la aplicación de unos porcentajes anuales sobre el valor catastral fijado en el momento del devengo, esto es, de la transmisión. Con este sistema, el legislador de 1988 se limitó a elevar a modelo para todos los Ayuntamientos de España la solución que había adoptado el Ayuntamiento de Madrid por razones de equidad y para hacer frente a la situación resultante de unos valores iniciales muy alejados de la realidad y unos valores finales muy próximos a ella. Y se partió para ello del axioma del continuado incremento de valor de los terrenos, cierto durante décadas, pero que ha quebrado dramáticamente en los últimos años, como es notorio, dando lugar a la actual y conocida situación económica, y siendo retroalimentado por sus consecuencias.

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





*(sería una presunción iuris tantum, en el sentido de que siempre correspondería al contribuyente probar que el incremento real es inferior).*

*El art. 107.1 LHL dispone que la base imponible de este impuesto está constituida por el incremento del valor de los terrenos, puesto de manifiesto en el momento del devengo y experimentado a lo largo de un período máximo de veinte años, pero se ha sostenido que este precepto legal es una mera declaración de intenciones o un eufemismo amable, pues ha de estarse en todo caso al sistema legal, del que siempre resulta un incremento, quedando reforzada esta interpretación por la eliminación en la Ley 51/2002 de la referencia al carácter «real» del incremento del valor que se contenía en la redacción originaria del precepto ( art. 108.1 de la Ley 39/1988, de 28 de diciembre , reguladora de las Haciendas Locales).*

*Sin embargo, el impuesto grava, según el art. 104.1 LHL, el incremento de valor que experimenten los terrenos y se ponga de manifiesto a consecuencia de la transmisión de la propiedad de los mismos por cualquier título o por la constitución o transmisión de cualquiera de los derechos reales que cita la norma. Por tanto, el incremento de valor experimentado por los terrenos de naturaleza urbana constituye el primer elemento del hecho imponible, de manera que en la hipótesis de que no existiera tal incremento, no se generará el tributo y ello pese al contenido de las reglas objetivas de cálculo de la cuota del art. 107 LHL, pues al faltar un elemento esencial del hecho imponible, no puede surgir la obligación tributaria. En conclusión, la ausencia objetiva de incremento del valor dará lugar a la no sujeción al impuesto, simplemente como consecuencia de la no realización del hecho imponible, pues la contradicción legal no puede ni debe resolverse a favor del «método de cálculo» y en detrimento de la realidad económica, pues ello supondría desconocer los principios de equidad, justicia y capacidad económica.*

*Las mismas conclusiones han de aplicarse cuando sí ha existido incremento de valor, pero la cuantía de éste es probadamente inferior a la resultante de la aplicación de dicho método de cálculo, al infringirse los mismos principios.*

*Estas conclusiones, ya sostenidas por diversos criterios doctrinales y pronunciamientos jurisprudenciales, han de considerarse incuestionables en el momento actual, a la vista de la realidad económica citada. De esta forma, de ser la de la ficción jurídica la única interpretación posible del art. 107 LHL, este habría de considerarse inconstitucional, pero como consecuencia de la obligación de los Jueces y Tribunales contenida en el art. 5.3 LOPJ , de acomodar la interpretación de las normas a los mandatos constitucionales, ha de entenderse que las reglas del apartado 2 del art. 107 son subsidiarias del principio contenido en el apartado 1 sobre el incremento (antes «real», y ahora «incremento» a secas, lo que no quiere decir que haya de ser irreal o ficticio).*

*Las consecuencias no pueden ser otras que las siguientes:*

*1.ª) Cuando se acredite y pruebe que en el caso concreto no ha existido, en términos económicos y reales, incremento alguno, no tendrá lugar el presupuesto de hecho fijado por la ley para configurar el tributo (art. 104.1 LHL), y éste no podrá*





*exigirse, por más que la aplicación de las reglas del art. 107.2 siempre produzca la existencia de teóricos incrementos.*

*2.ª) De la misma forma, la base imponible está constituida por el incremento del valor de los terrenos, el cual ha de prevalecer sobre lo que resulte de la aplicación de las reglas del art. 107, que sólo entrarán en juego cuando el primero sea superior. Por tanto, seguirá siendo de aplicación toda la jurisprudencia anterior sobre la prevalencia de los valores reales, pudiendo acudir incluso a la tasación pericial contradictoria, en los casos en los que se pretenda la existencia de un incremento del valor inferior al que resulte de la aplicación del cuadro de porcentajes del art. 107. En esta hipótesis, la base imponible habrá de ser la cuantía de tal incremento probado, sin que sea admisible acudir a fórmulas híbridas o mixtas, que pretendan aplicar parte de las reglas del art. 107 al incremento probado.»*

*En suma, si no ha existido, en términos económicos y reales, incremento alguno, no tendrá lugar el presupuesto de hecho fijado por la ley para configurar el tributo (artículo 104.1 de la LHL) y éste no podrá exigirse, por más que la aplicación de las reglas del artículo 107.2 siempre produzca la existencia de teóricos incrementos.*

*Por tanto, la Sentencia de instancia ha de ser revocada al no aplicar el reiterado criterio mantenido por esta Sala."*

En consecuencia con esta doctrina, al cual este Juzgado no puede sino adherirse, lleva a la conclusión de que al no existir incremento de valor, no existe el presupuesto de hecho configurado por la ley para aplicar el impuesto es decir no existe base imponible alguna y por lo tanto no es exigible.

Por último, cabe señalar que la Sentencia de 16 de febrero de 2017 del TC, que no resuelve completamente el problema puesto que viene referida a normas forales, indica que el sistema de cálculo es válido salvo en el supuesto en que se someta a tributación situaciones de inexistencia de incremento de valor, situación que es aquí caso.

La que si resuelve el problema de forma definitiva e inapelable es la Sentencia TC de 11 de mayo de 2017, que anula y deje sin efecto el impuesto en todos los casos en los que no exista base imponible.

**TERCERO.-** En el presente caso nos encontramos con un dictamen pericial realizado por perito insaculado d. Francesc Recasens i Garcia, con la titulación de arquitecto, y por lo tanto revestido de las máximas garantías posibles de objetividad e imparcialidad, el cual tras un examen extenso y minucioso de los antecedentes y la situación, en torno, terreno, edificación, situación urbanística, el régimen de ocupación y la valoración de las parcelas procede a comparar los valores de 19 de mayo de 2005 y de 5 de agosto de 2014, obteniendo una disminución de 3.708.000,10 € en la diferencia del valor urbanístico de la finca según la calificación A. 80 y una disminución de 4.036.373,50 €, según la calificación A. 10 7; y una







disminución del valor de mercado de 3.265.733,80 € según la calificación industrial y de 3.708.000,10 € en calificación comercial.

A este dictamen pericial se le confiere mayor credibilidad y objetividad que el elaborado por un funcionario del Ayuntamiento de Terrassa, por su mayor detalle, precisión y ajuste a la realidad, ya que no puede desconocerse la crisis inmobiliaria ha producido con carácter general una disminución del valor de los terrenos.

Esta prueba pericial demuestra sin género de dudas que existe una minusvalía en la transmisión, por lo cual no existe base imponible y en consecuencia la demanda deberá estimarse.

Conviene hacer constar que por regla general, este Juzgado no estima necesaria la práctica de una prueba pericial que acrediten la disminución de valor, puesto que entiende que el valor declarado en las escrituras de compra y de venta constituye una presunción "iuris tantum", puesto que son valores declarados en documento público, autorizado por notario y han sido admitidos como válidos por las diferentes administraciones que graban estas transmisiones, y por ello es la administración la que si no se encuentra conforme con los valores declarados, quien debe acreditar que los mismos no son exactos, con lo cual la mera comparación entre los valores de compra y de venta ( 5.379.058,33 € y 3.450.000 €), ya implica por sí mismos una disminución del valor de 1.929.058,33 €. Sin embargo en este caso la realización del dictamen pericial judicial se encuentra justificada por la aportación de un informe contrario por parte de la administración demandada.

**CUARTO.-** Procede imponer las costas del procedimiento al Ayuntamiento de Terrassa, en aplicación de lo dispuesto en el art 139 LRJCA. Se limitan las costas a la cantidad de 1.000 € a lo que se sumará el importe del dictamen pericial del perito insaculado.

Por lo expuesto,

### FALLO

**ESTIMO** el recurso presentado por Promotora de Casas SL contra la resolución de 30/10/14 que desestima la solicitud de consideración de inexistencia de incremento de valor de los terrenos y acuerda emitir liquidación, y la resolución de 24/12/14 que desestima recurso de reposición interpuesto contra la anterior y contra la liquidación del IIVTNU y la desestimación por silencio negativo de recurso de reposición interpuesto contra dicha liquidación y **ANULO** las resoluciones impugnadas en todas sus partes.

**DECLARO:** El Ayuntamiento de Terrassa debe hacer devolución a Promotora de Casas SL del importe de la liquidación, más los intereses legales desde la fecha del pago hasta la de devolución.





Con imposición de costas a la Administración demandada hasta un límite de 1.000 euros con inclusión del importe del dictamen pericial judicial practicado en autos.

Contra esta sentencia cabe interponer recurso de apelación en dos efectos en el plazo de los quince días siguientes a su notificación con las formalidades legales.

Lo pronuncio, mando y firmo. Doy Fe.

PUBLICACIÓN.- La anterior Sentencia fue leída y publicada por el Magistrado- Juez que la dictó en el día siguiente a su fecha y en audiencia Publica en los estrados del Juzgado. Doy Fe.

