9

JGL 12/07/21

Ayuntamiento de Ponferrada

Control y Disciplina Urbanística

Adjunto se acompaña copia de la sentencia, de fecha 7 de Julio de 2021 dictada por el Juzgado Contencioso-Administrativo Núm. 2 de León, en el Procedimiento Abreviado 19/2021, desestimando el recurso interpuesto por D.

, sobre plusvalía.

Ponferrada, a 09 de julio de 2021

Coordinador Servicio Jurídico

ADMINISTRACION DE JUSTICIA

JDO. CONTENCIOSO/ADMTVO. N. 2 LEON

SENTENCIA: 00118/2021

UNIDAD PROCESAL DE APOYO DIRECTO

Modelo: N11600
C/ SAENZ DE MIERA, 6
Teléfono: 987296671 **Fax:** 987895230
Correo electrónico:

Equipo/usuario: JGC

N.I.G: 24089 45 3 2021 0000026
Procedimiento: PA PROCEDIMIENTO ABREVIADO 0000019 /2021 /
Sobre: ADMINISTRACION LOCAL
De D/Dª:
Abogado:
Procurador D./Dª:
Contra D./Dª AYUNTAMIENTO DE PONFERRADA
Abogado:
Procurador D./Dª

SENTENCIA Nº 118/2021

En León, a siete de julio de dos mil veintiuno.

Vistos por María Teresa Cuena Boy, Magistrada del Juzgado de lo Contencioso-administrativo nº 2 de León, los autos de Procedimiento Abreviado número **19/2021**, siendo recurrente Don representado y defendido por el Letrado Don y como Administración demandada el Ayuntamiento de Ponferrada, representado y defendido por Benavides de Órbigo, representado León, representado por la Procuradora Doña y bajo la dirección del Letrado Don

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO.- Que por el Letrado Don en la representación que acredita en estos autos, se interpuso demanda

Firmado por: M.TERESA CUENA BOY
07/07/2021 14:04
Minerva

ADMINISTRACION DE JUSTICIA

de recurso contencioso administrativo, contra el Decreto de 29 de octubre de 2020 por el que se estima en parte el recurso de reposición interpuesto por el actor contra las Liquidaciones 114/2018/2 y 114/2018/10, y declara la liquidación del Impuesto sobre Incremento de Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana (Plusvalía), número 114/2018/02, conforme a derecho.

En su demanda, el actor tras exponer los hechos y Fundamentos de Derecho que estimaron de aplicación al caso, concluyen suplicando al Juzgado que se dicte sentencia por la que, admita el recurso interpuesto, con pronunciamiento en los siguientes pedimentos:

1.- Declare la nulidad del apartado 1) del Decreto de 29 de octubre de 2020 dictado por la concejal de hacienda del Ayuntamiento de Ponferrada por el que declara que la liquidación del Impuesto sobre el Incremento de Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana (Plusvalía), número 114/2018/02 es conforme a derecho.

2.- Declare que no procede liquidar el mencionado Impuesto por ser inferior el valor del suelo en la transmisión mortis causa de fecha a la transmisión por compraventa de

3.- Condene al Ayuntamiento de Ponferrada a reintegrar a mi representado los seis mil cuatrocientos noventa y tres euros con sesenta y un céntimos (6.493,61 €) pagados por esta liquidación más los intereses legalmente establecidos desde el ingreso a favor del Ayuntamiento.

4- Se impongan las costas a la Administración demandada.

SEGUNDO.- Admitida a trámite la demanda, se reclamó el expediente administrativo y se señaló la correspondiente vista que se celebró el pasado 22 de abril de 2021, en cuyo acto la actora se ratificó en su demanda y solicitó el recibimiento a prueba, contestando la demandada oponiéndose a su estimación.

Practicada la prueba propuesta y admitida, las partes formularon sus conclusiones, quedando los autos pendientes de resolver.

ADMINISTRACION DE JUSTICIA

La cuantía del procedimiento se fija en la cantidad de 6.493,61 euros

TERCERO.- En la tramitación del presente juicio se han seguido las prescripciones legalmente establecidas, salvo la del plazo para dictar sentencia.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO.- Es objeto de este recurso, el Decreto de 29 de octubre de 2020 por el que se estima en parte el recurso de reposición interpuesto por el actor contra las Liquidaciones 114/2018/2 y 114/2018/10, y declara la liquidación del Impuesto sobre Incremento de Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana (Plusvalía), número 114/2018/02, conforme a derecho y ello en relación con el inmueble siguiente: Parcela de terreno al sitio de término y Ayuntamiento de Ponferrada, que está grafiada en el plano de parcelación de la finca como parcela , de una extensión superficial de mil seiscientos doce metros cuadrados, que linda: Frente, y vista desde ésta; Derecha, entrando, del Polígono; y fondo, zona verde del Polígono. Inscrita en el Registro de la Propiedad de Ponferrada

Lo pretendido por la parte actora es la declaración de no ser conforme a Derecho, quedando anulada y sin efecto alguno la liquidación girada y la devolución de la cantidad abonada.

A dichas pretensiones se opone la Administración demandada que sostiene la existencia de un incremento de valor que justifica el devengo del impuesto y el abono de las liquidaciones cuya devolución se pretende.

ADMINISTRACIÓN DE JUSTICIA

SEGUNDO.- De los autos resulta que el inmueble referido fue adquirido por compraventa por los padres del actor el 15 de octubre de 1992 por el precio de 110.466,02 euros.

El padre del recurrente falleció , adjudicándose al recurrente (por escritura de aceptación y entrega de legado, previa liquidación parcial de gananciales de la nuda propiedad de la mitad indivisa de la parcela antes descrita y del edificio construido sobre ella. El usufructo de la mitad adjudicada a D y el pleno dominio de la otra mitad indivisa, se adjudicó a su madre, Doña
En dicha escritura de fijó por los herederos y legatarios para la totalidad del inmueble (parcela y edificio) un valor de 900.000 euros (el valor del usufructo de la mitad indivisa es 45.000 euros).

La mitad indivisa del recurrente, descontando el usufructo de su madre, se valoró en 405.000 euros.

Presentada en plazo "Declaración del hecho imponible del IIVTNU (PLUSVALÍA), el Ayuntamiento de Ponferrada, gira, entre otras, la liquidación aquí recurrente -nº de liquidación 114/2018/0000002- por importe de 6.493,61 euros, liquidación contra la el actor interpuso recurso de reposición que fue desestimado.

Considera la parte actora que no se ha producido incremento alguno del valor del terreno y apoya dicha manifestación en el contenido del informe pericial que obra en estos autos.

TERCERO.- Pues bien, en relación con la cuestión que se plantea en estos autos ha de tenerse en cuenta y aplicarse la doctrina sentada por el Tribunal Supremo, Sala Tercera de lo Contencioso-Administrativo en su sentencia 168/19, de 13 de febrero, que mantiene lo ya señalado en su sentencia 1163/2018, de 9 de julio, de acuerdo con la cual:

"CUARTO.- El alcance de la declaración de inconstitucionalidad contenida en la STC 59/2017: no se declara la inconstitucionalidad total o absoluta de todos los preceptos mencionados en el fallo [artículos 107.1, 107.2 a) y 110.4 del TRLHL].

ADMINISTRACION
DE JUSTICIA

En el fallo de la STC 59/2017, se declara -y citamos textualmente- "que los artículos 107.1 , 107.2 a) y 110.4, todos ellos del texto refundido de la Ley reguladora de las haciendas locales, aprobado por el Real Decreto Legislativo 2/2004, de 5 de marzo, son inconstitucionales y nulos, pero únicamente en la medida que someten a tributación situaciones de inexistencia de incrementos de valor ", no, por tanto -podría concluirse tras una primera lectura del fallo-, en aquellos casos en los que se gravan plusvalías realmente existentes, supuestos estos últimos para los que -cabe entender- han quedado en vigor y, por ende, resultan plenamente aplicables los mencionados preceptos.

Como decimos, esta es la interpretación que a priori podría inferirse del fallo. Sin embargo, de un análisis sosegado del texto de la STC 59/2017 en el que se tomen en consideración, no solo la literalidad de su fallo o incluso de algún fundamento jurídico aislado [señaladamente, del FJ 5 c), que vienen citando los Tribunales Superiores de Justicia que defienden la imposibilidad de liquidar en la actualidad el IIVTNU], sino también, y fundamentalmente, la verdadera ratio decidendi o, lo que es igual, las razones de fondo que llevaron al Pleno del Tribunal a efectuar la declaración de inconstitucionalidad que interpretamos, pueden inferirse dos conclusiones: de una parte, que en la STC 59/2017 se declara la inconstitucionalidad parcial de los artículos 107.1 y 107.2 a) del TRLHL; y, de otra parte, que el alcance de la declaración de inconstitucionalidad que se efectúa en relación con el artículo 110.4 del TRLHL es total (o, más exactamente, que se expulsa completa y definitivamente del ordenamiento jurídico la imposibilidad que hasta ese momento tenían los sujetos pasivos de acreditar un resultado diferente al resultante de la aplicación de las reglas de valoración contenidas en los artículos 107.1 y 107.2 a) del TRLHL y, en consecuencia, de demostrar la improcedencia de liquidar y venir obligado al pago del IIVTNU en ciertos casos).

1.- La declaración de inconstitucionalidad parcial de los artículos 107.1 y 107.2 a) del TRLHL.

ADMINISTRACION
DE JUSTICIA

Como es sabido -y a este respecto existe unanimidad en las exégesis que se han venido efectuando de la STC 59/2017 -, los artículos 107.1, 107.2.a) y 110.4 del TRLHL se declaran contrarios al texto constitucional (no entramos todavía en el alcance de esta declaración) porque, (1) estableciendo los artículos 107.1 y 107.2.a) del TRLHL un regla objetiva para el cálculo de la base imponible del impuesto en los casos de transmisión onerosa de terrenos cuya aplicación conlleva, en todo caso, la existencia de una plusvalía objeto de tributación, y (2) impidiendo el artículo 110.4 del TRLHL que el sujeto pasivo del impuesto pueda probar la inexistencia de incremento de valor real del terreno transmitido, en ocasiones (que en los últimos tiempos han resultado cada vez más frecuentes como consecuencia de la crisis económica), se someten a tributación situaciones inexpresivas de capacidad económica o, lo que es igual, manifestaciones de capacidad económica inexistentes, virtuales o ficticias, en flagrante contradicción con el contenido que al principio de capacidad económica establecido en el artículo 31.1 CE le ha venido atribuyendo el máximo intérprete de nuestra Constitución en reiterada jurisprudencia.

Así se encarga de puntualizarlo expresamente el Pleno del Tribunal Constitucional en el FJ 3, in fine, de la STC 59/2017: "el tratamiento que los preceptos cuestionados de la Ley reguladora de haciendas locales -explica- otorgan a los supuestos de no incremento, o incluso de decremento, en el valor de los terrenos de naturaleza urbana, gravan una renta ficticia en la medida en que, al imponer a los sujetos pasivos del impuesto la obligación de soportar la misma carga tributaria que corresponde a las situaciones de incrementos derivados del paso del tiempo, está sometiendo a tributación situaciones de hecho inexpresivas de capacidad económica, lo que contradice frontalmente el principio de capacidad económica que garantiza el artículo 31.1 CE. En consecuencia, los preceptos cuestionados deben ser declarados inconstitucionales, aunque solo en la medida en que no han previsto excluir del tributo las situaciones inexpresivas de capacidad económica por inexistencia de incrementos de valor (SSTC 26/2017, FJ 3; y 37/2017, FJ 3)".

ADMINISTRACION DE JUSTICIA

Pues bien, siendo como es la vulneración del principio de capacidad económica la ratio decidendi de la inconstitucionalidad declarada en la STC 59/2017, carece de sentido -y, por ende, consideramos que el Pleno del Tribunal Constitucional no pudo pretender este efecto- que la nulidad de los preceptos cuya contradicción con la Constitución se denuncia se extienda también a supuestos en los que existe un incremento de valor del terreno y, en consecuencia, un manifestación de riqueza real o potencial cuyo gravamen resulta plenamente compatible con artículo 31.1 CE. Y es que -y a mayor abundamiento-, en estos casos, no solo se grava la que a priori o en abstracto es una manifestación de riqueza real o potencial compatible con los dictados del artículo 31.1 CE, sino también la que en su configuración legal concreta resulta plenamente compatible con las exigencias que derivan del principio de capacidad económica. Así se encargó de puntualizarlo el máximo intérprete de la Constitución en el FJ 3 de STC 26/2017, de 16 de febrero, y de reiterarlo en la posterior STC 59/2017: ""es plenamente válida -explicó- la opción de política legislativa dirigida a someter a tributación los incrementos de valor mediante el recurso a un sistema de cuantificación objetiva de capacidades económicas potenciales, en lugar de hacerlo en función de la efectiva capacidad económica puesta de manifiesto"" (FJ 3) por el contribuyente.

Y, en fin, por si pudiera existir alguna duda de que la que acabamos de exponer en apretada síntesis es la exégesis correcta -aunque, lo adelantamos ya, necesitada de ulteriores precisiones- del pronunciamiento que venimos comentando, el Pleno del Tribunal se encarga de precisar en el FJ 5, que destina a efectuar "una serie de precisiones últimas" sobre el alcance del fallo al que conduce la Sentencia, lo siguiente: (1) que el IIVTNU "no es, con carácter general, contrario al Texto Constitucional, en su configuración actual"; (2) que "[l]o 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"; y (3) que "[d]eben declararse inconstitucionales y nulos, en consecuencia, los arts. 107.1 y 107.2

ADMINISTRACION DE JUSTICIA

a) LHL, "únicamente en la medida en que someten a tributación situaciones inexpresivas de capacidad económica" (SSTC 26/2017, FJ 7; y 37/2017, FJ 5)" [letra a) del FJ 5 de la STC 59/2017].

2.- La exégesis que consideramos certera del FJ 5: la declaración de inconstitucionalidad total del artículo 110.4 del TRLHL contenida en la STC 59/2017y la posibilidad que se abre para probar la inexistencia de plusvalía.

Esto sentado, tenemos que refutar a continuación la interpretación excesivamente literal -y, lo que es más reprobable, asistemática- que algunos Tribunales Superiores de Justicia vienen efectuando de la letra c) del FJ 5 de la STC 59/2017, que les lleva a transformar el que es el entendimiento correcto del fallo de la Sentencia -la declaración de inconstitucionalidad parcial de los artículos 107.1 y 107.2 a) del TRLHL- en una comprensión errónea del mismo: en particular, a defender la declaración de inconstitucionalidad radical y absoluta de los mencionados preceptos y, por derivación, a descartar a radice que, hasta tanto se produzca la reforma legal del IIVTNU, puedan girarse liquidaciones correspondientes al mismo.

Ciertamente, en el FJ 5.c) de la STC 59/2017 el Pleno del Tribunal afirma que, declarados contrarios al texto constitucional los preceptos denunciados del TRLHL, "la forma de determinar la existencia o no de un incremento susceptible de ser sometido a tributación es algo que solo corresponde al legislador, en su libertad de configuración normativa, a partir de la publicación de esta Sentencia, llevando a cabo las modificaciones o adaptaciones pertinentes en el régimen legal del impuesto". Ahora bien, de esta atribución al poder legislativo de la competencia exclusiva para reformar el IIVTNU no puede inferirse que, hasta que el legislador no lleve a cabo semejante tarea, no puede probarse por el contribuyente -ni, en consecuencia, valorarse por el aplicador del Derecho- la inexistencia de plusvalía real susceptible de ser sometida a imposición, y ello por cuanto que esta prueba o, en su caso, la determinación del eventual incremento/decremento del valor

ADMINISTRACION
DE JUSTICIA

del terreno que pudiera producirse, carecerían de la debida cobertura legal, en contra de las exigencias que dimanan de los principios de seguridad jurídica (artículo 9.3 CE) y de reserva de ley que en materia tributaria establecen los artículos 31.3 y 133.1 CE . Y no podemos compartir estas conclusiones, al menos, por tres razones:

2.1.- En primer lugar, porque quienes efectúan semejante interpretación obvian la puntualización que efectúa el Tribunal Constitucional a renglón seguido del propio FJ 5 c) de la STC 59/2017, que acabamos de transcribir parcialmente (y cuya primera parte es la que insistentemente se cita). Corresponde efectivamente al legislador, en su libertad de configuración normativa, a partir de la publicación de la Sentencia, llevar a cabo las modificaciones o adaptaciones pertinentes en el régimen legal del impuesto que -añade el Tribunal y la aclaración no debe pasarse por alto- "permitan arbitrar el modo de no someter a tributación las situaciones de inexistencia de incremento de valor de los terrenos de naturaleza urbana (SSTC 26/2017, FJ 7; y 37/2017, FJ 5)" [FJ 5 c)]. La intervención legislativa se reclama, pues, expresamente, (a) para que en lo sucesivo dejen de gravarse situaciones de inexistencia de incremento de valor de los terrenos de naturaleza urbana contrarias al principio de capacidad económica y, (b) obviamente, para cubrir la laguna legal que deja la declaración de inconstitucionalidad contenida en la Sentencia, no porque no exista -a continuación nos pronunciaremos expresamente sobre este extremo- base legal en el ordenamiento tributario que discipline la prueba por el contribuyente y la valoración por el aplicador del Derecho de la inexistencia de un incremento de valor del terreno o de una regla positiva de cálculo para cuantificarla (por mucho que su acierto haya sido cuestionado, pero que, insistimos, el máximo intérprete de la Constitución ha declarado compatible con el artículo 31.1 CE).

De hecho, tal como se desprende del apartado I de la Exposición de Motivos de la Proposición de ley núm. 122/000196, presentada por el Grupo Parlamentario Popular en el Congreso, por la que se modifica el texto refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas

ADMINISTRACION DE JUSTICIA

Locales, aprobado por el Real Decreto Legislativo 2/2004, de 5 de marzo, y otras normas tributarias (BOCG núm. 225-1, de 9 de marzo de 2018), así como de la redacción del apartado 5 que añade al artículo 104 TRLHL el Artículo único . Primero. Uno. de la citada Proposición, esta lectura es la que parece haber hecho también el poder legislativo de la tarea que expresamente se le encomienda en el FJ 5 c) de la STC 59/2017 y del alcance del fallo que en ella se contiene.

2.2.- En segundo lugar, porque la doctrina sentada por los Tribunales Superiores de Justicia a la que nos venimos refiriendo desconoce -o, al menos, lo pasa por alto- el corolario que se desprende de la declaración de inconstitucionalidad total del artículo 110.4 TRLHL. A este respecto, señala, inequívocamente, el FJ 5 b) de la STC 59/2017 que, teniendo en cuenta la íntima relación existente entre el artículo 110.4 TRLHL y las reglas de valoración previstas en los artículos 107.1 y 107.2 a) del TRLHL, "cuya existencia no se explica de forma autónoma sino solo por su vinculación con aquel, el cual "no permite acreditar un resultado diferente al resultante de la aplicación de las reglas de valoración que contiene" [SSTC 26/2017, FJ 6 , y 37/2017 , FJ 4 e)]", "debe declararse inconstitucional y nulo el artículo 110.4 LHL, al impedir 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)".

Pues bien, anulada y expulsada definitivamente del ordenamiento jurídico la prohibición que hasta la fecha de dictarse la Sentencia tenían los sujetos pasivos del impuesto de probar la inexistencia de incrementos de valor en la transmisión onerosa de terrenos de naturaleza urbana, prohibición de la que indirectamente derivaba la quiebra del principio de capacidad económica del artículo 31.1 CE, queda expedita la vía para llevar a cabo esta prueba. Cuestión distinta es a quién corresponda la carga de la misma, qué medios probatorios sean idóneos para llevarla a efecto o, en fin, si estos aspectos cuentan en la actualidad con la debida cobertura legal,

ADMINISTRACION DE JUSTICIA

extremo este último -lo adelantamos ya- al que responderemos afirmativamente en el Fundamento de Derecho siguiente.

2.3.- Y, en tercer lugar -pero no por ello menos importante-, no compartimos la doctrina sentada, por primera vez, en la sentencia del Tribunal Superior de Justicia de Madrid de 19 de julio de 2017 y reiterada, posteriormente, por el mismo órgano jurisdiccional y por otros Tribunales Superiores de Justicia, porque priva absolutamente de sentido al fallo de la STC 59/2017, que venimos comentando. En efecto, atribuyendo en exclusiva y en todo caso al legislador la forma de determinar la existencia o no de un incremento de valor del terreno susceptible de ser sometido a tributación y negando al aplicador del Derecho la posibilidad de valorar la prueba aportada por el contribuyente (de existencia de una minusvalía o decremento de valor del terreno enajenado), se desnaturaliza completamente el fallo de la Sentencia, pues únicamente si se permite al contribuyente probar la inexistencia de plusvalía y al aplicador del Derecho valorar la prueba aportada por el contribuyente el fallo de la STC 59/2017 puede cumplirse en sus términos estrictos; en particular, resulta posible inaplicar el IIVTNU únicamente en la medida en que se someten a tributación situaciones de inexistencia de incrementos de valor.

A este respecto, acertadamente, se afirma en la Sentencia del Tribunal Superior de Justicia de Aragón, Sala de lo Contencioso-Administrativo, Sección 2ª, de 31 de enero de 2018, recaída en rollo de apelación núm. 159/2017, lo siguiente:

"Por lo demás, a juicio de la Sala, el alcance de la reiterada sentencia no es otro que el que resulta del claro tenor que expresa el fallo como resultado del fundamento jurídico último que el Tribunal dedica a precisar tal extremo, lo que evidencia que no ha tenido voluntad de realizar un pronunciamiento de inconstitucionalidad de carácter absoluto, radical o incondicionado. En este mismo sentido se razona en las sentencias de los Juzgados n. 1 y 4 antes citadas indicando que "de admitirse la anulación de cualesquiera liquidación recurrida que se hubiera emitido en

aplicación de los preceptos declarados inconstitucionales en los términos de las sentencias reseñadas, se estaría igualando las consecuencias de estas sentencias con los efectos de una sentencia con declaración de inconstitucionalidad genérica y sin matizaciones. Es decir, no se entiende para qué se habrían hecho las salvedades en el Fallo y fundamentos de las sentencias". " (FJ 3°).

Finalmente, y por lo que respecta, asimismo, al alcance de la declaración de inconstitucionalidad contenida en la STC 59/2017, no es la primera vez que el máximo intérprete de nuestra Constitución declara la inconstitucionalidad parcial de una norma por vulneración de los principios materiales de justicia consagrados en el artículo 31.1 CE. Lo que sí es absolutamente novedoso es la enorme confusión que ha suscitado la exégesis del pronunciamiento constitucional y, lo que es peor, la desatinada interpretación que algunos Tribunales han venido realizando de sus palabras.

En efecto, en la STC 193/2004, de 4 de noviembre , el Tribunal Constitucional se pronunció sobre la conformidad con la Constitución del artículo 90.2 de la Ley 39/1988, de 28 de diciembre, reguladora de las Haciendas Locales, en su redacción anterior a la modificación operada por la Ley 22/1993, de 29 de diciembre, de medidas fiscales, de reforma del régimen jurídico de la función pública y de la protección por desempleo, por su posible vulneración del artículo 14, en relación con el artículo 31.1 del texto constitucional. En aquella ocasión el Pleno del Tribunal estimó, en relación con la regulación del Impuesto sobre Actividades Económicas (IAE), que el hecho de que ley previera el prorrateo de la cuota del IAE en los casos en los que la ruptura del período impositivo general se hubiera producido como consecuencia del inicio (alta) de la actividad una vez iniciado el año natural, pero no contemplara idéntica posibilidad en los casos de cese (baja) una vez comenzado dicho periodo, suponía gravar idénticas manifestaciones de capacidad económica potencial de forma desigual, careciendo dicha desigualdad de una justificación objetiva y razonable y, por ende, de forma contraria a las exigencias que dimanan de los artículos 14.1 y 31.1 CE . Efectuado el juicio de constitucionalidad en estos términos, el

ADMINISTRACION DE JUSTICIA

Tribunal decidió -transcribimos literalmente el contenido del fallo- "[d]eclarar inconstitucional y nulo el Art. 90.2 de la Ley 39/1988, de 28 de diciembre, reguladora de las haciendas locales, en su redacción original, sólo en la medida en que excluye del prorrateo por trimestres de las cuotas del impuesto de actividades económicas los supuestos de baja por cese en el ejercicio de actividades económicas". Efectuó, por tanto, una declaración de inconstitucionalidad parcial muy similar a la que se contiene en la STC 59/2017, que analizamos. Sin embargo, en aquella ocasión, no se puso en cuestión que la regulación legal del impuesto fuera constitucional y, por ende, siguiera siendo válida y resultando plenamente aplicable en todos sus extremos, excepto en lo relativo a la falta de previsión legal del prorrateo por trimestres de las cuotas del IAE en los supuestos de baja por cese en el ejercicio de actividades económicas una vez iniciado el periodo impositivo correspondiente.

De acuerdo con lo anterior, en principio sí procede la sujeción al impuesto y la liquidación, dado que la declaración de inconstitucionalidad de los artículos 107.1 y 107.2 a) del TRLHL solo opera cuando no se haya producido un incremento de valor con ocasión de la transmisión de que se trate.

CUARTO.- La STS 419/2019 de 27 marzo 2019, Rec. 4924/2017, fija jurisprudencia sobre el cálculo del importe de la base imponible estableciendo al respecto que:

"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 corresponda".

En este caso, cuando se adquiere el inmueble por los padres del actor en el año se trataba de un terreno sin edificar. Sin

ADMINISTRACION DE JUSTICIA

embargo, en el momento de la transmisión que provoca la liquidación recurrida, el inmueble cuenta con una edificación y con ocasión de su adquisición por el recurrente no se establece distinción entre el valor del suelo y de la edificación.

Las partes admiten como valor de la adquisición inicial en el año la fijada en la escritura de compra, esto es, 110.466,02 euros. Sin embargo, no están de acuerdo en relación con el valor que debe atribuirse al inmueble (al suelo) cuando es adquirido por el recurrente en el año .

En este sentido, la Administración se basa en el valor que los propios herederos otorgaron al inmueble con ocasión de la liquidación del impuesto sobre sucesiones, que fue de 900.000 euros y además efectúa el cálculo que le permite afirmar la existencia de un incremento de valor del terreno aplicando la doctrina que resulta de la Sentencia del Tribunal Supremo de 4 de febrero de 2021 (doctrina que se reitera en la STS de 11 de febrero de 2021), de acuerdo con la cual es posible valorar la proporción que represente en la fecha de la transmisión el valor catastral del terreno respecto del valor catastral total del bien inmueble, cuando no se conoce el valor atribuido al suelo.

Asimismo, cita la Administración el contenido del artículo 108.4 LGT de acuerdo con el cual "los datos y elementos de hecho consignados en las autoliquidaciones, declaraciones, comunicaciones y demás documentos presentados por los obligados tributarios se presumen ciertos para ellos y sólo podrán rectificarse por los mismos mediante prueba en contrario".

La parte demandante ha incorporado a los autos un informe pericial cuyo contenido es discutido por la parte demandada porque, entre otros extremos, aplica para el cálculo que realiza una normativa con una finalidad distinta a aquella para la que ha sido empleada, no conoce o prescinde el perito del valor otorgado al inmueble por los herederos en el año y se desprende, además, de las manifestaciones de la defensa de la Administración demandada, que considera que los inmuebles considerados por el perito como

testigos no guardan semejanza con el que es objeto de estos autos o cuando menos pone en duda tal similitud.

QUINTO.- Pues bien, en primer lugar, es claro, como determina el artículo 108.4 LGT, que la presunción recogida en el mismo puede destruirse mediante prueba en contrario y para ello puede bastar una prueba pericial que acredite que el valor del terreno (no del conjunto del inmueble, terreno y edificación) no es el que se declaró con ocasión de la liquidación del impuesto de sucesiones. Se ignora si se ha modificado aquella valoración en relación con este último impuesto. No obstante, se estima que de lo que se trata en estos autos es de acreditar la inexistencia de un incremento del valor del terreno a los efectos de la plusvalía y ante el valor consignado en la escritura de aceptación de herencia, se considera admisible que el interesado intente acreditar o incluso acredite por medio de otras pruebas lo incorrecto del valor asignado en aquella ocasión, con la finalidad de probar que no se ha producido un real incremento de valor del suelo o terreno que es lo que grava el impuesto de que aquí se trata.

De la STS de 23 de mayo de 2018 en relación con la citada presunción resulta que aunque en una primera aproximación, *el sentido de tal presunción legal podría ser, según su tenor literal, el de que tales datos y elementos no puedan ser desmentidos o rectificados por los obligados tributarios en aquello en que les sean perjudiciales -lo cual se desenvolvería en ámbito del principio de buena fe y en el de la vinculación a los actos propios como manifestación de éste-, no cabe desdeñar que tales autoliquidaciones contengan también una verdad presuntiva de lo que en ellas se declara o afirma, incluso en lo favorable,…*

Por otro lado, como señala la STSJ de Cataluña, de 29 de octubre de 2020:

"CUARTO.- Sobre la limitación de los medios de prueba. No procedía subordinar la prueba pericial al supuesto de que los valores de las escrituras de adquisición y transmisión sean indicativos de decremento.

ADMINISTRACION DE JUSTICIA

La sentencia de instancia no procede a otorgar valor de prueba hábil e idónea para acreditar el decremento de valor a las pruebas periciales practicadas en la instancia considerando un pretendido valor superior y excluyente a las escrituras de adquisición y transmisión. De la lectura de la STS 1248/2018, 17 mayo no cabe deducir la anterior conclusión. La prueba pericial es una prueba apta y potencialmente útil junto con otras posibles para acreditar que se ha producido un decremento de valor y por tanto, que la operación de transmisión no ha manifestado capacidad económica grabable por virtud del IIVTNU.

El listado de medios probatorios que es posible articular contenidas en la STS 1248/2018, 17 de mayo, no pueden interpretarse como pretende la sentencia de instancia de forma excluyente, sino como meramente enunciativos y así debe deducirse de otros múltiples pronunciamientos judiciales del TS que se han venido realizando puesto que los valores consignados en las escrituras tienen claramente un valor de indicio, pero en modo alguno impiden ni que sean desvirtuados por la Administración en el expediente administrativo correspondiente abierto con ocasión de la rectificación de la autoliquidación o dentro de un potencial recurso de reposición contra una liquidación. Así, el obligado tributario que considera que no se ha manifestado incremento de valor del terreno puede solicitar de la Administración la no sujeción al impuesto aportando únicamente las escrituras públicas de adquisición y transmisión y la Administración puede enervar esos valores con otras pruebas, o puede además o de forma exclusiva, aportar pruebas periciales u otros indicios que le permitan acreditar el decremento. No olvidemos que existe una presunción iuris tantum de incremento, pero que cabe ser destruido por virtud de pruebas que aportadas a la Administración, ésta ha de enervar. Pero las escrituras públicas de adquisición y transmisión no son el único medio de prueba ni tampoco excluyente de otros. Se trata de que el interesado introduzca un indicio de que no se ha producido el incremento a los efectos de que la Administración pueda discutirlo. En el presente caso, la actora al formular petición de rectificación de autoliquidación en vía

ADMINISTRACION
DE JUSTICIA

administrativa lo fundamento en un dictamen pericial del arquitecto superior Sr. (folio 38 y ss) que sostenía que no se había producido incremento de valor del suelo durante el periodo objeto de tributación, sin que la Administración contraprobara o enervara tales datos, de forma que se produjera un auténtico debate entre partes que finalizara en una resolución administrativa sobre la pretensión articulada.

Así, por ejemplo la STS de 22 de enero de 2020, Sección 5ª, núm. 54/2020 analizando un supuesto de responsabilidad patrimonial del Estado Legislador consideró que ante la inexistencia de escritura de adquisición, habían podido acreditarse el decremento de valor debidamente con otros medios de prueba, puesto que todos son hábiles para acreditar la inexistencia de incremento de valor:

"SÉPTIMO. Transcendencia de la falta de aportación de la escritura de adquisición.

Esa falta de aportación no conduce, por sí sola, o de modo obligado, a la desestimación del recurso, ni impide que la decisión de éste se sustente en la valoración de otros medios de prueba, como son, en este caso, los que la parte recurrente adjuntó con su reclamación y, luego, con su escrito de demanda.

La falta de aportación es, sin más, otro dato en la valoración de la prueba, que podrá ser relevante si condujera racionalmente a poner en duda lo que aparentemente resulta del conjunto de los otros medios aportados.

Eso, no lo contrario, es lo que se desprende de la jurisprudencia de la Sección Segunda de esta Sala Tercera que las mismas partes han tomado en consideración, pues en ella se mencionan los medios de prueba de que puede valerse el sujeto pasivo del IIVTNU de modo abierto, no cerrado, aptos unos u otros, en principio, por sí solos o en conjunto, y, en fin, sin preferencia alguna, o necesaria, entre ellos. Y en ella no se atribuye a la aportación de las escrituras públicas de adquisición y/o transmisión un carácter imprescindible, obligado, de la que dependa necesariamente, o en todo caso, la posibilidad de tener por

ADMINISTRACION DE JUSTICIA

acreditada la inexistencia de incremento en el valor de los terrenos adquiridos y luego transmitidos."

Por tanto, si los valores consignados en las escrituras por el hecho de que no se están comparando negocios jurídicos similares, impiden poder conocer realmente el valor en el momento de adquisición y en la transmisión, la posibilidad de acreditar el decremento no queda cerrada. La solicitante puede utilizar todos aquellos medios de prueba que considere que son pertinentes y útiles para que la Administración pueda enervar esa alegación de inexistencia de decremento de valor incluso utilizando otras periciales.

No han querido las SsTS otorgar valor preferente a unos en detrimento de otros, si bien presentadas las escrituras de adquisición y transmisión y de sus valores se deduce el decremento, entonces constituyen un indicio claro que la Administración puede desvirtuar y valorar con otros medios probatorios al efecto.

En este caso, presentadas pruebas periciales en el procedimiento judicial en primera instancia, debió el Juez valorarlos juntamente con todos los demás datos aportados para observar si podía concluir la existencia de incremento o no. Pero en modo alguno pudo inhabilitarlos como medio válido para acreditar el decremento de valor."

Además, conviene recordar el contenido de la sentencia del Tribunal Supremo de 4 de febrero de 2021 citada por la demandada de la que no resulta como único método de valoración el señalado por la Administración en supuestos como el presente en que no se conoce el valor atribuido al suelo:

"TERCERO. Criterio interpretativo de esta sentencia: la determinación del valor del terreno en la transmisión es cuestión de hecho que habrá de establecerse conforme a las normas que disciplinan la carga de la prueba y que establecen su valoración conjunta conforme a las reglas de la sana crítica.

ADMINISTRACION DE JUSTICIA

1. El auto de admisión del presente recurso de casación se preguntaba qué ocurría en aquellos supuestos -como el que aquí concurre- , en los que el valor del terreno no está individualizado en el precio total de la transmisión del inmueble correspondiente, lo cual puede resultar imprescindible para comprobar si el terreno ha experimentado o no el incremento de valor que constituye el hecho imponible del Impuesto sobre el Incremento de Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana.

En el supuesto que nos ocupa, la relevancia de tal individualización es patente pues las magnitudes que han de tenerse en cuenta para la determinación de si existe el incremento (los precios de adquisición y enajenación) no son comparables, ya que se compró un solar y se vendió un inmueble construido mediante una escritura pública que no separa o no individualiza qué parte de este inmueble se corresponde con el suelo y qué parte va referida a la construcción.

2. Ante tal circunstancia, nos interroga el auto de admisión sobre (i) si es válido -para realizar esa individualización- el método consistente en calcular la proporción que represente en la fecha de la transmisión el valor catastral del terreno respecto del valor catastral total del bien inmueble y (ii) si, de ser válido, tal método debe prevalecer sobre otros medios de prueba admisibles en derecho.

3. Como tantas veces nos sucede con el modelo de recurso de casación con el que contamos desde julio de 2016 (digno de encomio de todo punto, desde luego), las preguntas que el auto de admisión formula han de adaptarse al caso de autos porque así lo exige el juicio de relevancia.

*Es evidente que el "método" (consistente en calcular la **proporción que represe**nte en la fecha de la transmisión el valor catastral del terreno respecto del valor catastral total del bien inmueble transmitido en el momento de producirse el hecho imponible) puede -desde luego- ser apto para determinar el valor del suelo y, mediatamente, la existencia o no de incremento gravable.*

ADMINISTRACION DE JUSTICIA

Puede serlo no solo porque está presente -como tal- en las normas jurídicas de naturaleza tributaria citadas por el ayuntamiento recurrente en sus escritos de preparación e interposición (normas que siempre van referidas a aquellos supuestos en los que no sea posible determinar dicho valor), sino porque es un método objetivo que -aunque descansa, ciertamente, en una presunción- tiene en cuenta unos valores (los fijados por el Catastro Inmobiliario) que son utilizados por nuestro sistema fiscal en distintos supuestos y cuyo uso no puede, desde luego, calificarse sin más como arbitrario, atípico o extravagante, sino que responde a una previsión normativa muy común en el ámbito impositivo de nuestras Corporaciones Locales, incluido en lo que hace al tributo que ahora nos ocupa.

Esa aptitud general, empero, no implica que tal método sea o deba ser la opción exclusiva o única para efectuar esa determinación.

No solo no aparece el sistema en la ley con esa característica de exclusividad (al contrario de lo que sucede con el valor catastral "general" como modo de determinar la base imponible, que sí está recogido en el texto refundido de la ley de haciendas locales), sino que acogerlo con aquella nota, incluso de prevalencia que se sugiere en la última pregunta del auto de admisión, resultaría completamente contrario a nuestra jurisprudencia y a la doctrina constitucional, pues imposibilitaría por completo al contribuyente probar el "verdadero" valor del suelo en el momento de la transmisión.

4. Debe, en este sentido, salirse al paso de las alegaciones efectuadas por el ayuntamiento recurrente respecto a las normas jurídicas que abonarían el uso de dicho método como (único) idóneo para determinar el valor del terreno cuando no consta su individualización.

Y es que esas normas jurídicas no dicen -ni pueden decir, so pena de contravenir la doctrina constitucional- que ese es el único método de cálculo posible.

Lo que dicen -y ello es lógico- es que habrá que acudir "a la proporción que represente en la fecha de la transmisión el valor catastral del terreno respecto del valor catastral total del bien inmueble" en los casos en los que "no se conozca el valor atribuible al suelo" (el subrayado es de esta sentencia). ***Es obvio que tal conocimiento puede obtenerse por cualquier medio de prueba admisible en Derecho, extremo -por cierto- que se sigue con claridad de nuestra doctrina jurisprudencial desde las primeras sentencias dictadas sobre la materia que nos ocupa.***

En otras palabras, la única interpretación de aquellas normas respetuosa con nuestra jurisprudencia es la que sostiene que solo si no hay prueba apta del valor atribuible al suelo (esto es, si no se conoce ese valor), se impondrá el método que se discute en autos.

De hecho, en la sentencia citada se concluye afirmando que *el método consistente en la proporción que represente en la fecha de la transmisión el valor catastral del terreno respecto del valor catastral total del bien inmueble puede ser apto para obtener el valor del terreno cuando no se conozca el valor atribuido al suelo, pero no puede otorgarse a dicho método el carácter de exclusivo o único ni, desde luego, imponerse a cualesquiera otros medios de prueba admitidos en derecho, que podrán ser legítimamente utilizados por el interesado para determinar el valor del suelo y que serán libremente valorados por el órgano judicial conforme a las reglas de la sana crítica.*

En definitiva, si en un supuesto como el presente, no cupiera valorar la pericial propuesta por la parte actora, ello sería tanto como impedir al contribuyente probar el verdadero valor del suelo en el momento de la transmisión, a lo que cabe añadir que el valor consignado a efectos del impuesto de sucesiones es un valor presuntivo, que no diferencia entre el valor del suelo y de la construcción, y que admite prueba en contra por los propios interesados, prueba que estos han de poder presentar cuando se trata de acreditar si, en efecto, se ha producido un real incremento del

valor del suelo que es lo que ha de gravar, de existir tal incremento real de valor, el impuesto de que aquí se trata.

Así, el artículo 104.1 del TRLHL establece que el impuesto grava el incremento de que experimentan dichos Terrenos (...) ", y como señala la Jurisprudencia de la exégesis que TC efectúa en la STS 59/2017, resulta obligado interpretar que ese incremento ha de ser un incremento de valor real para que la plusvalía se adecúe a las exigencias derivadas del principio de Capacidad económica.

SEXTO.- El informe pericial es un elemento probatorio admisible y que debe ser oportunamente valorado a efectos de determinar si en efecto se ha producido el citado incremento de valor y es precisamente la prueba que se practica a instancia de la parte actora en orden a destruir la presunción a la que alude la recurrente.

Ahora bien, no pueden obviarse a la hora de su valoración los siguientes extremos:

En primer lugar, de las escrituras de adquisición en el año y de transmisión, en el año no resulta indicio alguno favorable a la tesis del actor.

Por el contrario, lo que se evidencia, tanto si se atiende a los valores catastrales como a los que se consignan en tales escrituras, es que lo que se produce es un incremento de valor del terreno. Así, en el año , el precio de adquisición que consta en la escritura supera los 100.000 euros y en el año el precio o valoración dada por los interesados, con presunción favorable a su realidad salvo prueba en contra, es de 900.000 euros. Es cierto que en el año la finca no tenía la edificación que ahora existe sobre la misma y que el valor consignado en la escritura de no diferencia entre el valor del suelo y el de la construcción. No obstante, acudiendo a la doctrina que deriva de la STS de 4 de febrero de 2021, y a los cálculos que admite la misma como correctos, tal y como expresó la demandada en la vista de estos autos y resulta de su comprobación, nuevamente se aprecia un

ADMINISTRACION DE JUSTICIA

incremento del valor del suelo, una vez separado el valor de la construcción.

Asimismo, el valor catastral del suelo en el año superaba los 40.000 euros y en el año el valor catastral del suelo era superior a los 80.000 euros (en el año 2016, 88.134,73 euros).

Si se aplica el método de cálculo admitido por el TS en su sentencia de 4 de febrero de 2001 resulta la existencia de un incremento de valor del terreno y para ello basta con acudir al documento nº 3 de la demanda y a los valores que resultan de la certificación catastral incorporada a la escritura de aceptación de herencia, resultando un valor del suelo de 125.280 euros. Asimismo, resulta un incremento de valor del documento nº 3 de los aportados con la contestación en el que se recoge el valor del bien por precios medios de mercado, arrojando una valoración de 996.737,94 euros, más próximo a los 900.000 euros que figuran en la escritura de aceptación y en la declaración a efectos de impuesto de sucesiones (valoración que no consta rectificada a efectos de dicho impuesto). Ese valor ratifica el otorgado al inmueble por los propios interesados, entre ellos el actor, en la escritura de aceptación al ajustarse o aproximarse claramente a la realidad e incluso a lo señalado por el padre del actor en su testamento, que en dicho acto consigno un valor para el inmueble objeto de estos autos de 1.477.000,00 euros en la fecha de dicho documento

Son datos que también han de considerarse a los efectos de este procedimiento, tanto el valor que figura en la nota simple del registro de la que resulta que se valora la obra nueva

en 563.993 euros, como el presupuesto material de ejecución de la obra (564.729 euros) que figura en la licencia de primera ocupación

En la vía administrativa previa nada se presentó por el actor para acreditar que no se había producido un incremento de valor y en esta vía judicial se presenta un informe pericial de parte, apoyado en el método residual estático, de acuerdo con los criterios de

ADMINISTRACION DE JUSTICIA

valoración recogidos en la Orden ECO/803 de 27 de marzo, sobre normas de valoración de bienes inmuebles y de determinados derechos para ciertas finalidades financieras.

Sin embargo, el contenido de dicho informe no se considera suficiente para destruir los indicios existentes en contra de lo que la parte actora sostiene.

En este sentido, se estima que no se facilitan suficientes datos que permiten constatar la información recogida sobre los testigos del mercado inmobiliario (se supone que serán ofertas, pero no se presenta documentación alguna relativa a las mismas), tampoco existen datos que permitan justificar las expresiones numéricas en relación con los costes de la edificación o al menos no se explican convenientemente.

Se ha efectuado la valoración sin hacer constar siquiera el valor que el propio actor dio al inmueble en cuestión con ocasión de la declaración del impuesto de sucesiones, de modo que el perito no ha podido facilitar dato alguno sobre la evidente contradicción existente entre aquella valoración y la que determina en su informe.

De hecho, examinadas detenidamente las manifestaciones del perito se aprecia una clara contradicción en las mismas puesto que no recoge el valor dado por los interesados al inmueble en el año (no queda claro si lo supo antes de elaborar su informe o si tuvo a la vista la correspondiente escritura de aceptación de herencia) y al percatarse de ello, con ocasión de sus declaraciones en la vista de estos autos, reconoce que no lo ha recogido en su informe y afirma, en un principio, que *es la parte importante porque son los dos precios en que nos tenemos que basar.* Sin embargo, en un momento posterior, afirma que ese valor no importa. En cualquier caso, precisamente porque ese valor no ha sido considerado por el perito tampoco se ha facilitado explicación alguna de la diferencia tan importante de esa valoración en 900.000 euros en relación con el valor que finalmente determina el perito.

Como ya se ha indicado, no se recoge una adecuada descripción de los testigos (o al menos no se presenta documentación alguna

relativa a los mismos) en relación con las superficies y valor en venta de inmuebles similares en el municipio de referencia y por lo tanto tampoco quedan claros los costes de la construcción que pudieran estar consignados en la documentación (que no se especifica) que haya podido manejar el perito y que tampoco se acompaña con el informe, de modo que no es posible su constatación.

A ello se añade la circunstancia de que el informe se ha elaborado por perito de parte y no se ha practicado en este proceso una prueba pericial por perito designado al efecto, con las garantías procesales de imparcialidad. Por el contrario, el informe con el que se trata de rebatir lo declarado por el propio recurrente con ocasión del impuesto de sucesiones, es el encargado por el propio actor o a su instancia; y si bien dicho informe ha sido traído al proceso en periodo probatorio para ratificación, es lo cierto (como señala el TS -St. de 4 de octubre de 2016-) que no puede desconocerse esa procedencia en la designación. Más aun, cuando de lo que se trata en este caso (como ya se ha apuntado), no es de contradecir la valoración realizada por la parte contraria (o no solo esta), sino la propia valoración realizada por el actor que es la persona que encargó la elaboración del informe que se analiza.

Por otro lado, según el artículo 35 de la Orden citada para aplicar el método residual es necesario el cumplimiento de los siguientes requisitos: a) La existencia de información adecuada para determinar la promoción inmobiliaria más probable a desarrollar con arreglo al régimen urbanístico aplicable o, en el caso de terrenos con edificios terminados, para comprobar si cumplen con dicho régimen. b) La existencia de información suficiente sobre costes de construcción, gastos necesarios de promoción, financieros, en su caso, y de comercialización que permita estimar los costes y gastos normales para un promotor de tipo medio y para una promoción de características semejantes a la que se va a desarrollar. c) La existencia de información de mercado que permita calcular los precios de venta más probables de los elementos que se incluyen en la promoción o en el edificio en las fechas previstas para su

ADMINISTRACION
DE JUSTICIA

comercialización. d) La existencia de información suficiente sobre los rendimientos de promociones semejantes.

En este caso, nada se indica en el informe sobre tales exigencias y tampoco se aclara, dado que en ese mismo informe se afirma que la valoración se ha realizado de acuerdo con los criterios, métodos y procedimientos contenidos en la Orden ya citada y legislación concordante, en aquellos aspectos que fueran de aplicación o asimilables, sobre cuáles de tales criterios, métodos o procedimientos contenidos en la misma se han aplicado o se han considerado asimilables.

Es más, aunque no se cuestiona que se puedan utilizar los criterios de la Orden ECO/805/2003 y así se ha admitido por el Tribunal Supremo, entre otras, en la sentencia de 26 de noviembre de 2015, dado que el perito señala en su informe que la determinación de valor de mercado por el Método de Comparación se realizará conforme a un estudio de mercado de inmuebles semejantes que pudieran servir de testigos homogéneos comparables a las fechas de la valoración reseñada y ubicados en el entorno próximo del inmueble a valorar, debe señalarse que para ello ha de partirse de una premisa ineludible que no es otra que la de hallarse ante inmuebles comparable

En este sentido, el artículo 4 de la Orden establece lo que se consideran inmuebles comparables, en concreto los similares al inmueble objeto de valoración o adecuados para aplicar la homogeneización, teniendo en cuenta su localización, uso, tipología, superficie, antigüedad, estado de conservación, u otra característica física relevante a dicho fin.

Y, en este caso, aunque en el dictamen del perito se hace mención a varios testigos, el tamaño de los comparados no parece similar, teniendo en cuenta la superficie del inmueble a valorar. De hecho, solo respecto de un testigo se consigna una superficie, en un caso algo mayor , y con la salvedad de otro inmueble un superficie algo más cercana al que es objeto de estos autos aunque en todo caso muy inferior a la

ADMINISTRACION DE JUSTICIA

de este), el resto no parecen asemejarse al inmueble a valorar. Tampoco se concreta en el informe, de los factores que permiten considerar inmuebles semejantes, cual es el que más influye en la valoración realizada y el por qué se consideran unos y no otros. Parece claro que se ha tenido en cuenta, sobre todo, la superficie pero no se aclara por qué tal dato es el fundamental.

Ello permite cuestionar que las parcelas utilizadas por el perito de la actora sean similares, para identificar parámetros adecuados en la homogeneización que a continuación se efectúa en el informe presentado, estando claro que la comparación no cabe entre elementos disímiles (STS de 26 de noviembre de 2015).

El perito ha ratificado su informe pero tras su análisis y en vista de lo ya expuesto en esta resolución, se estima que no tiene suficiente concreción en cuanto a la situación del mercado, no se detalla nada en dicho informe y tampoco se explican (salvo la consignación de datos numéricos) suficientemente las condiciones de las parcelas y de su situación real en la fechas consideradas para estimar que su valoración, se ajusta al valor real.

Obviamente, el método de comparación permite valorar los inmuebles mediante el establecimiento previo de las cualidades y características del bien a tasar, analizando el segmento del mercado inmobiliario de comparables, basándose en informaciones concretas sobre transacciones reales y ofertas firmes corregidas en su caso, tal como resulta de lo dispuesto en la Orden utilizada por el perito. Sin embargo, en el informe presentado no se recoge (ya se ha apuntado en esta resolución) una completa identificación de los inmuebles utilizados como testigos, habiendo señalado el perito que se trata de bienes de las mismas características, situados en el entorno del inmueble a valorar sin facilitar más datos concretos que permitan verificar la homogenización del inmueble tasado y de los que el perito considera comparables.

Como se señala en la STSJ de Galicia de 9 de marzo de 2017: "*El Sr. Perito aduce haber utilizado el método de comparación, que se sustenta en el principio de sustitución por equivalencia a otros*

ADMINISTRACION DE JUSTICIA

activos de similares características sustitutivos del mismo. Sin embargo, a la hora de establecer los "testigos" que habrían de operar tal sustitución, lo primero que debemos resaltar es que no se identifican, salvo por la referencia a la calle en que se ubican, insistiendo en la falta de inspección ocular, no sustitutiva por la fotografía y, sobre todo, con la finalidad de buscar la mayor equivalencia entre lo que se valora y lo ya valorado y que se toma por referencia para la comparación. Los antecedentes de estos valores son los que deben incluirse cuando se valora por comparación, pues de otro modo los valores "testigo" se convierten en una afirmación apodíctica para quien podría cuestionarla de suerte que, como ya indicábamos en la sentencia antes transcrita, el valor finalmente obtenido termina por ser hallado mediante una suerte de utilización impropia del método de precios medios en el mercado. En definitiva, y así se extrae de la Sentencia del Tribunal Supremo de 17 de noviembre de 2016 (recurso 2034/15 (FJ 4°), si bien con referencia a expropiación pero en doctrina igualmente aplicable al presente caso, con cita de la anterior sentencia de 5 de noviembre de 2013, el método de comparación normalmente consiste en tomar en consideración compraventa de fincas análogas a la que ha de valorarse, con el fin de establecer cuál sería el precio de mercado, siendo que por "fincas análogas" deben entenderse aquéllas que se hallan en la misma zona, con dimensiones y aprovechamiento similares y con idéntico régimen urbanístico; todo ello en un entorno analógico que contempla igualmente la fecha de la transmisión. En definitiva, que debe fundamentarse en el informe, cuando se utiliza tal método, la razón por la que se ha utilizado un determinado testigo y no otro y la razón, igualmente, de que se considere análoga una determinada transmisión a la que se valora por dicho método, todo ello con el suficiente detalle para que el contribuyente pueda legítimamente discrepar y defender una valoración alternativa por cualquiera de los medios de prueba admitidos en Derecho…"

De hecho, por si quedase alguna duda, es claro, porque así resulta del informe presentado y se indicó por el perito en la vista

ADMINISTRACION DE JUSTICIA

de estos autos, que se han empleado el método de comparación, primero, y el método residual estático después.

Y como ya se ha indicado, no constan, ni se unen al informe los estudios de mercado realizados por el perito y sobre los que este basa su valoración, desconociéndose su exacta procedencia, lo que no es admisible cuando de lo que trata es de determinar un valor que además va en contra, no ya de lo señalado por la Administración, sino sobre todo de lo señalado por los propios interesados, así como del valor al que apunta toda la documentación presentada tanto por el recurrente como por la propia Administración. Y, como también se ha expuesto, aunque el perito ha comparecido en autos, no es posible, por esa falta de aportación de documentación en la que se ha basado el informe, contrastar su actuación.

En consecuencia, pese a la pericial presentada, valorando su contenido con arreglo a los criterios de la sana crítica, no se considera que la misma baste para desvirtuar los datos de los que ha partido la Administración y los que obran en estos autos derivados de la propia documentación que la actora presenta (y de la propia valoración que esta ha consignado en otros documentos o liquidaciones de impuestos) ni para lograr la convicción de esta Juzgadora en lo que se refiere a las afirmaciones de la recurrente vertidas en su escrito de demanda y para destruir la presunción de validez de los datos consignados por el propio actor con ocasión de la declaración del impuesto de sucesiones.

En consecuencia, el recurso no puede prosperar.

SÉPTIMO.- Lo anterior conduce a la desestimación del recurso interpuesto, sin que se estime procedente efectuar pronunciamiento en cuanto a las costas procesales causadas, atendidas las dudas de hecho que el concreto supuesto analizado presenta.

Vistos los preceptos legales citados y demás de general y pertinente aplicación,

FALLO

ADMINISTRACION DE JUSTICIA

Se desestima el recurso contencioso-administrativo interpuesto en nombre de Don contra el Decreto de 29 de octubre de 2020 por el que se estima en parte el recurso de reposición interpuesto por el actor contra las Liquidaciones 114/2018/2 y 114/2018/10, y declara la liquidación del Impuesto sobre Incremento de Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana (Plusvalía), número 114/2018/02, conforme a derecho.

No se efectúa pronunciamiento en cuanto a las costas procesales causadas.

Notifíquese esta resolución a las partes, haciéndoles saber que contra ella no cabe recurso de apelación.

Así, por esta mi sentencia, definitivamente juzgando en primera instancia, 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 tutelar o a la garantia 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.