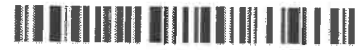


**Juzgado de lo Contencioso-  
Administrativo nº 26 de Madrid**

C/ Gran Vía, 19, Planta 6 - 28013

45029730

NIG: 28.079.00.3-2016/0004256



(01) 30861926333

**Procedimiento Abreviado 86/2016**

**Demandante/s:** D./Dña. [REDACTED]

**Demandado/s:** AYUNTAMIENTO DE MAJADAHONDA

**SENTENCIA Nº 47/2017**

En la Villa de Madrid a veinte de febrero de dos mil diecisiete.

VISTOS por la Ilma. Dña. [REDACTED] Magistrado- Juez sustituta del Juzgado de lo Contencioso Administrativo nº 26 de los de Madrid, los presentes autos Procedimiento Abreviado nº 86/16 instados por Dña. [REDACTED] que ostenta su propia dirección letrada, contra el Ayuntamiento de Majadahonda representado y defendido por el Letrado de los Servicios Jurídicos.

**ANTECEDENTES DE HECHO**

**PRIMERO.-** Procedente del turno de reparto, tuvo entrada en este Juzgado recurso contencioso administrativo presentado por Dña. [REDACTED] que ostenta su propia dirección letrada, contra el Ayuntamiento de Majadahonda.

**SEGUNDO.-** Admitida la demanda se dio traslado a la Administración demandada para la contestación de la demanda acompañada del expediente administrativo. Recibido la misma se declararon los autos conclusos para sentencia.

**TERCERO.-** Que en la tramitación de este procedimiento se han cumplido todas las prescripciones legales, salvo en el plazo para dictar sentencia debido a la acumulación de autos.

**FUNDAMENTOS DE DERECHO**

**PRIMERO.-** Es objeto de la pretensión anulatoria que deduce la parte actora en el presente recurso el decreto 2543/2015 del Alcalde Presidente del Ayuntamiento de Majadahonda de fecha 25 de noviembre de 2015 por el que se desestima el recurso de reposición interpuesto contra la liquidación del IIVTNU por importe de 4.125,47 euros, por la transmisión de la vivienda sita en la [REDACTED] de la localidad de Majadahonda.

Funda el recurrente su pretensión anulatoria en las siguientes causas de impugnación:

- 1.- Insuficiente motivación de la resolución desestimatoria del recurso de reposición.
- 2.- No se ha producido un incremento en el valor de los terrenos, sino que existe un decremento claro por el periodo de tiempo computable a efectos del IIVTNU, por lo que

no se ha producido el hecho imponible en la transmisión de la vivienda sita en la A [REDACTED] de Majadahonda.

3.- De manera subsidiaria, por la parte recurrente se formula un cálculo alternativo de la base imponible en relación con la liquidación de IIVTNU por la transmisión del citado inmueble.

4.- Inconstitucionalidad de la aplicación de los artículos 104, 107 y 110.4 del Texto Refundido de la Ley Reguladora de Haciendas Locales cuando se produce una minusvalía.

5.- Impugnación ad cautelam de la Ordenanza Fiscal del Ayuntamiento de Majadahonda reguladora del Impuesto sobre el Incremento de valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana, ya que la liquidación recurrida tare causa de dicha norma que no contempla la no sujeción de aquellas transmisiones en que no se haya producido un incremento sino un detrimento de valor de los terrenos.

Se solicita en el suplico de la demanda que se proceda a dejar sin efecto el acto administrativo impugnado y se declare como no sujeta al impuesto sobre el incremento del valor de los terrenos de naturaleza urbana, la transmisión de vivienda sita en la [REDACTED] al no haberse producido el hecho imponible y por tanto anule la liquidación definitiva formulada por la Administración demandada, por importe de 4.125,47 €, ordenando la devolución de la cantidad ingresada y subsidiariamente, en caso de no estimarse en su totalidad el recurso, se anule la liquidación impugnada, aprobando otra por importe de 3.223,02 euros, conforme la método de cálculo confirmando en Sentencia del TSJ de castilla-la Mancha, número 85/2012, de 17 de abril de 2012.

La Administración demandada solicitó la desestimación de la demanda y la confirmación de la resolución recurrida por ser ajustada a Derecho.

**SEGUNDO.-** En primer lugar debemos referirnos a las normas que regulan el impuesto, en concreto el artículo 104.1 del Real Decreto Legislativo 2/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales establece que:

"1. El Impuesto sobre el Incremento de Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana es un tributo directo que grava el incremento de valor que experimenten dichos terrenos y se ponga de manifiesto a consecuencia de la transmisión de la propiedad de los terrenos por cualquier título o de la constitución o transmisión de cualquier derecho real de goce, limitativo del dominio, sobre los referidos terrenos(...)"

Por su parte el artículo 107 dispone respecto del cálculo 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 20 años.

A efectos de la determinación de la base imponible, habrá de tenerse en cuenta el valor del terreno en el momento del devengo, de acuerdo con lo previsto en los apartados 2 y 3 de este artículo, y el porcentaje que corresponda en función de lo previsto en su apartado 4.

2. El valor del terreno en el momento del devengo resultará de lo establecido en las siguientes reglas:

a) En las transmisiones de terrenos, el valor de éstos en el momento del devengo será el que tengan determinado en dicho momento a efectos del Impuesto sobre Bienes Inmuebles. (...)"

Es decir es el fijado como valoración catastral como se desprende del resto de las disposiciones contenidas en la norma que remiten a la forma en que se ha determinado dicho valor catastral y la consideración debida a la actualización de dicha valoración.

Finalmente dispone sobre el porcentaje anual:

"4. Sobre el valor del terreno en el momento del devengo, derivado de lo dispuesto en los apartados 2 y 3 anteriores, se aplicará el porcentaje anual que determine cada ayuntamiento, sin que aquél pueda exceder de los límites siguientes:

a) Período de uno hasta cinco años: 3,7.

b) Período de hasta 10 años: 3,5.

c) Período de hasta 15 años: 3,2.

d) Período de hasta 20 años: 3.

Para determinar el porcentaje, se aplicarán las reglas siguientes:

1.<sup>a</sup> El incremento de valor de cada operación gravada por el impuesto se determinará con arreglo al porcentaje anual fijado por el ayuntamiento para el período que comprenda el número de años a lo largo de los cuales se haya puesto de manifiesto dicho incremento.

2.<sup>a</sup> El porcentaje a aplicar sobre el valor del terreno en el momento del devengo será el resultante de multiplicar el porcentaje anual aplicable a cada caso concreto por el número de años a lo largo de los cuales se haya puesto de manifiesto el incremento del valor.

3.<sup>a</sup> Para determinar el porcentaje anual aplicable a cada operación concreta conforme a la regla 1.<sup>a</sup> y para determinar el número de años por los que se ha de multiplicar dicho porcentaje anual conforme a la regla 2.a, sólo se considerarán los años completos que integren el período de puesta de manifiesto del incremento de valor, sin que a tales efectos puedan considerarse las fracciones de años de dicho período.

Los porcentajes anuales fijados en este apartado podrán ser modificados por las Leyes de Presupuestos Generales del Estado."

**TERCERO.-** La primera cuestión a analizar es la causa de impugnación consistente en la inexistencia del hecho imponible al no existir incremento de valor real en la transmisión.

Dicha cuestión ya ha sido resuelta por la Sala de lo Contencioso Administrativo del TSJ de Madrid en la reciente, entre otras, Sentencia de fecha catorce de abril de dos mil quince (Recurso de Apelación nº 448/2014), que a su vez se remite a una previa sentencia de fecha de 16 de diciembre de 2014 (Recurso de apelación 295/2014 , por lo que exigencias de unidad de doctrina, inherentes a los principios de seguridad jurídica y de igualdad en la aplicación de la ley ( artículos 9.3 y 14 de la Constitución imponen aquí reiterar el criterio interpretativo que allí se siguió y la cuestión planteada merece igual respuesta que la que en aquélla se contiene. Así en la última de estas sentencias, así decíamos en la última de estas sentencia que:

“ En su primera alegación invoca la apelante la doctrina contenida en la STSJ de Cataluña, Secc. 1ª, de 18 de julio de 2013 (rec. 515/11 -que, a su vez, se remite a otra anterior de 22 de marzo de 2012 (rec. 511/11 que, a continuación, exponemos:

" ... 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. ... 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 impropiamente 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.

...

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.

En la Sentencia dictada el 8 de octubre de 2015, la Sala de lo Contencioso Administrativo del TSJ de Madrid ha señalado "Esta Sala, asimismo, ha tratado esta cuestión en diversas sentencias como en la del 16 diciembre 2014, PO 295/14 , en la cual, sin embargo, se desestima el recurso interpuesto por el particular al no haber acreditado la inexistencia de incremento de valor experimentado por el inmueble en cuestión.

Pero es el caso, en el asunto que ahora se resuelve, que la actora presentó diversa documentación en orden a acreditar el valor de la finca y, por tanto, el incremento experimentado, aportando, asimismo, prueba pericial que fue ratificada por los peritos a presencia judicial y con citación de la parte contraria que compareció al acto y pidió aclaraciones al dictamen. Tal actividad probatoria ha llevado como consecuencia que se haya acreditado debidamente que el valor de la finca no ha experimentado ningún incremento, antes al contrario, se ha producido una disminución de su valor. Al respecto, es de poner de manifiesto que el Ayuntamiento apelante dio por buenas las valoraciones efectuadas por la actora y referidas tanto al momento de la adquisición de la finca como al de la posterior enajenación.

Exigencias del principio de legalidad llevan a esta Sala a entender que no es contrario a derecho el sistema de valoración del incremento operado en el artículo 107 del Texto Refundido de las Haciendas Locales ya que esta Ley, al tomar en consideración exclusivamente el valor catastral de la finca enajenada en el momento del devengo del impuesto, ha optado por una posibilidad entre las varias que se les presentaban, como el de atender a la diferencia de valor entre la adquisición y posterior transmisión, como el de los valores de mercado en un determinado momento. Es decir, el legislador tenía un abanico de posibilidades a la hora de definir tanto el hecho imponible como la base imponible habiendo optado con plena validez por una de tales posibilidades.

Sin embargo, es lo cierto que en el artículo 104 del Texto Refundido se dispone que:

1. El Impuesto sobre el Incremento de Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana es un tributo directo que grava el incremento de valor que experimenten dichos terrenos y se ponga de manifiesto a consecuencia de la transmisión de la propiedad de los terrenos por cualquier título o de la constitución o transmisión de cualquier derecho real de goce, limitativo del dominio, sobre los referidos terrenos.

Es decir, mediante este tributo no se grava el valor de los terrenos sino el incremento de valor que puedan tener. Por tanto, si ese incremento de valor resulta inexistente, no se producirá el hecho sujeto al Impuesto.

De igual modo, al tratar la base imponible, la misma norma dispone que:

1. 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 20 años .

Vuelve, por tanto, existir la Ley en la imperiosa necesidad de que se produzca el incremento del valor del terreno sin el cual no podrá calcularse la base imponible del impuesto.

Partiendo de lo anterior, en aquellos casos, como ocurre en el presente, en que se ha acreditado la inexistencia de incremento (más bien, la existencia de disminución), no se habrá producido el hecho imponible y, en consecuencia, resultara innecesaria la polémica de si el sistema legal acoge una presunción iuris tantum o iuris et de iure. En este caso, no ha tenido lugar el hecho imponible por lo que la apelada no tenía obligación de tributar por el mencionado impuesto”.

**CUARTO.-** En aplicación de criterio sustentado por el TSJ de Madrid, el análisis de las pruebas practicadas en el presente procedimiento nos lleva a la conclusión de que ha de prosperar la tesis del demandante porque no ha existido incremento de valor en la venta realizada por los siguientes argumentos:

1º.- La recurrente adquirió junto con su marido, el 5 de marzo de 2007, la vivienda situada en la [redacted] por un importe de 391.693, 29 euros. (doc. 4 de la demanda)

2º.- El 27 de julio de 2015 vendió la citada propiedad, junto con su ex marido, por un importe de 270.000 euros (doc. 3 del escrito de demanda).

3º.- La prueba aportada por la demandante, consistente en el convenio regular, se hace constar en la cláusula V que “Acuerdan a la inmediata venta a un tercero por precio inicial de 370.000 euros importe que ha sido valorado por la Inmobiliaria Alfa, ...No obstante si apareciera comprador interesada ofreciendo un precio inferior a 340.000 euros se procederá a dicha venta”.

Por tanto, ya en el convenio regulador ratificado por Sentencia de fecha de fecha 6 de octubre de 2014 dictada por el Juzgado de Primera Instancia nº 4 de Majadahonda se fija la cuantía de venta por un precio inferior al de compra, en virtud de una pericial realizada por la Agencia Inmobiliarias y habiéndose acreditado la inexistencia de incremento (más bien, la existencia de disminución), no se habrá producido el hecho imponible y, en consecuencia, resultara innecesaria analizar la primera de las causas de impugnación.

**QUINTO.-** Conforme a lo dispuesto en el artículo 139.1 LJCA no procede imponer las costas procesales a ninguna de las partes pues las cuestiones controvertidas en el proceso no estaban exentas de amparo jurídico y fáctico, planteando dudas que justifican la imposición de costas.

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

### FALLO

Que ESTIMANDO el recurso contencioso-administrativo interpuesto por Dña. [REDACTED] [REDACTED] que ostenta su propia dirección letrada, contra el decreto 2543/2015 del Alcalde Presidente del Ayuntamiento de Majadahonda de fecha 25 de noviembre de 2015 por el que se desestima el recurso de reposición interpuesto contra la liquidación del IIVTNU por importe de 4.125,47 euros, por la transmisión de la vivienda sita en la [REDACTED] de la localidad de Majadahonda, debo anular y anulo el acto administrativo impugnado por no ser conforme a Derecho, y devolución a la recurrente de lo indebidamente ingresado. Sin expresa condena en costas.

Contra la presente resolución no procede interponer recurso ordinario alguno

Así por esta mi sentencia, juzgando, lo pronuncio, mando y firmo.