

**BASE DE DATOS DE Norma DEF.-**

Referencia: NFJ077480

**TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA DE LA COMUNIDAD VALENCIANA**

Sentencia 252/2020, de 6 de febrero de 2020

Sala de lo Contencioso-Administrativo

Rec. n.º 95/2019

**SUMARIO:**

**IIVTNU. Hecho imponible. Incremento del valor del terreno. Inexistencia. Prueba.** La sociedad actora ha aportado un dictamen pericial, ahora acompañado al escrito de demanda, con pleno valor probatorio, al que debe prestársele la adecuada atención. Ese dictamen contiene un exhaustivo análisis de todos y cada uno de los documentos relevantes, a los efectos que ahora interesan, que conforman los valores catastrales concretos asignados a los inmuebles de referencia y la ponencia de valores, desvelando los datos relativos a la falta de justificación de los parámetros y cifras resultantes de la ponencia, a su excesivo valor sobre el de mercado, sin que haya habido una adecuada respuesta por el Abogado del Estado en el escrito de contestación a la demanda. En la ponencia se destaca que se fija la relación de mercado (RM) diciendo que al valor individualizado resultante de la presente ponencia se aplicará el coeficiente de relación al mercado 0,50, siendo la formulación del valor catastral". Si el coeficiente RM fija el valor catastral en la mitad del valor de mercado, resulta patente el error de la Gerencia catastral al asignar a las fincas litigiosas unos valores que exceden del de mercado, pues si, a tenor del informe valorativo del citado perito de julio de 2008 se cuantifica en 20.000 euros, nunca debiera suponer una valor que igualara o superara la mitad de esos 20.000 euros y, sin embargo, los valores notificados superan o igualan todos el valor de mercado, lo que supone un error por exceso del 50%, contraviniendo con ello la propia ponencia y las previsiones normativas aplicables. También se pone de relieve la inexistencia de estudio de mercado, la falta de criterios y datos técnicos suficientes para poder analizar la decisión de aprobar los módulos básicos de repercusión de suelo MBR y de módulo básico de construcción MBC, sin justificarse la pertinencia del factor de localización F y la componente de gastos y beneficios (G+B), la determinación de los valores de zona y la asignación de zonas de valor a cada polígono, sin posible verificación técnica del cuadro de coeficientes de valor de las construcciones, lo que impide al perito y a la Sala analizar técnicamente las decisiones adoptadas y valorar su pertinencia. Es evidente que una valoración de acuerdo con una ponencia donde se sobrevalora el suelo nunca puede servir de fundamento solvente para una tasación realista y de mercado del valor de los terrenos, y menos aun cuando los valores catastrales para hallar el precio del solar se multiplican por dos, tal y como se especifica en la página 5 del informe de 17-5-2019; amén de que es el sistema automático de actualización del catastro contemplando siempre factores crecientes de valoración inexpresivos de capacidad económica, lo que ha determinado el rechazo por parte de la STC 59/2017, de 11 de mayo de 2017 (NCJ062411), de tal método como medio apto para acreditar el incremento de valor de los inmuebles.

**PRECEPTOS:**

Ley 58/2003 (LGT), art. 105.

RDLeg. 1/2004 (TR Ley del Catastro Inmobiliario), art. 23.

RD 1020/1993 (Normas Técnicas de Valoración), norma 3.

**PONENTE:***Don Miguel Ángel Narváez Bermejo.*

Magistrados:

Don LUIS MANGLANO SADA

Don RAFAEL PEREZ NIETO

Don MIGUEL ANGEL NARVAEZ BERMEJO  
Don JOSE IGNACIO CHIRIVELLA GARRIDO

**RAP 95/2019**

SENTENCIA Nº 252/2020

TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA DE LA COMUNIDAD

VALENCIANA

SALA DE LO CONTENCIOSO-ADMINISTRATIVO

Sección Tercera

Ilmos. Srs.:

Presidente:

DLUIS MANGLANO SADA

Magistrados:

D. RAFAEL PÉREZ NIETO.

D. MIGUEL ANGEL NARVÁEZ BERMEJO

D. JOSE IGNACIO CHIRIVELLA GARRIDO

En la Ciudad de Valencia, a 6 de febrero de 2020

VISTO por la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de la Comunidad Valenciana, el recurso de apelación nº 95/19, interpuesto por el AYUNTAMIENTO DE SEDAVÍ, representado por la Procuradora Dña. Encarnación González Cano, defendido por el letrado D. Jeremías José Colom Centelles, contra la sentencia nº 215/2019, de 5 de julio, dictada por el Juzgado de lo Contencioso Administrativo nº 3 de Valencia; siendo parte apelada D. Abel, representado por la Procuradora Dña. María José Juan Baixauli, defendido por la letrada Dña. María Victoria Puertes Martí.

#### **ANTECEDENTES DE HECHO**

##### **Primero.**

En fecha 5-7-2019 se dictó por el Juzgado de lo Contencioso Administrativo nº 3 de Valencia sentencia estimatoria nº 215/2019 en el PO 488/18 donde se tramitó el recurso contencioso administrativo interpuesto por D. Abel contra la resolución del Ayuntamiento de Sedaví desestimatoria del recurso de reposición interpuesto contra la liquidación por IIVTNU por importe de 32.344,25 euros. Por auto del mismo juzgado de fecha 3-9- 2019 se desestimó la aclaración solicitada

SEGUNDO- Frente a dicha resolución, se interpuso recurso de apelación dentro del plazo legal, dando traslado del mismo a la parte contraria que presentó escrito oponiéndose a la apelación.

##### **Tercero.**

Elevados los autos a la Sala, se señaló la votación y fallo para el día 5-2-2019.

**Cuarto.**

En la tramitación del presente proceso se han observado las prescripciones legales.

VISTOS: Los preceptos legales citados por las partes, concordantes y de general aplicación.

Siendo Ponente el Magistrado Ilmo. Sr. D. MIGUEL ÁNGEL NARVÁEZ BERMEJO.

**FUNDAMENTOS DE DERECHO****Primero.**

La sentencia dictada anula la liquidación efectuada por parte del Ayuntamiento de Sedaví por el concepto del Impuesto de Incremento de Valor de los Terrenos de Naturaleza urbana de acuerdo con la sentencia del TC. 59/2017 al considerar que no ha existido plusvalía sino ausencia de incremento en el valor del suelo ya que habiéndose adquirido el inmueble el 28-6-2000 por importe de 327.992,20 euros pero sin embargo se vendió en fecha de 15-6-2017 por la suma de 300.000 euros. Partiendo del principio tributario de que el valor real de los bienes incluye, entre otros, los tributos inherentes a su adquisición y habiéndose probado la pérdida de valor se invalida la liquidación girada.

En el recurso presentado por el Ayuntamiento de Sedaví se alude a que quien debe probar que no se ha producido plusvalía es el propio recurrente y no la Administración, siendo aquél sobre quien recae la carga de la prueba de la ausencia de incremento patrimonial.

Entiende que existe un mayor esfuerzo probatorio con los informes periciales presentados por el Ayuntamiento que con las escrituras de transmisión y adquisición en las que se apoya el actor recurrente para defender la nulidad de la liquidación. Para ello se apoya en el informe del arquitecto municipal de fecha 17 de mayo de 2019 según los valores catastrales del suelo, que multiplicados por dos dan un precio que es de 103.841,28 euros en 2001 y de 748.709,56 euros en 2017, si bien también admite una reducción en 2017, quedando el valor en 652.663,03 euros. Por otra parte, y a la hora de valorar también se apoya en el dictamen de la arquitecta Dña. Agueda donde con arreglo a la Orden ECO 805/2003, de 27 de marzo, sobre normas de valoración de inmuebles y de determinados derechos para ciertas finalidades financieras, tratándose de una tienda de muebles, llega a tasar el bien en 490.700,40 euros según valor de mercado en el año 2016.

La parte apelada se muestra conforme con la sentencia dictada insistiendo en que con arreglo a la prueba aportada no ha existido plusvalía sino pérdida de valor del inmueble, solicitando la desestimación del recurso y la confirmación de la apelada.

**Segundo.**

Entrando a conocer del fondo de la cuestión litigiosa suscitada, que no es otro que el de la tasación del bien objeto de liquidación, resulta obvio que los parámetros que se utilizan en la instancia para llegar a la conclusión de que no ha existido incremento de valor patrimonial sino más bien decremento y disminución de valor, comparando los precios de las escrituras de adquisición y de transmisión del inmueble en cuestión, que demuestran la existencia de una pérdida de más de 27.000 euros, son correctos y así lo admite la jurisprudencia, entre otras, la sentencia del T.S. de 9-7-2018, recurso 6226/2017, que enseña lo siguiente: " Para acreditar que no ha existido la plusvalía agravada por el IIVTNU podrá el sujeto pasivo (a) ofrecer cualquier principio de prueba, que al menos indiciariamente permita apreciarla, como es la diferencia entre el valor de adquisición y el de transmisión que se refleja en las correspondientes escrituras públicas [cuyo valor probatorio sería equivalente al que atribuímos a la autoliquidación del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales en los fundamentos de derecho 3.4 de nuestras sentencias de 23 de mayo de 2018 (RRCA núms. 1880/2017y 4202/2017), de 5 de junio de 2018( RRCA núms. 1881/2017y 2867/2017) y de 13 de junio de 2018( RCA núm. 2232/2017)]; (b) optar por una prueba pericial que confirme tales indicios; o, en fin, (c) emplear cualquier otro medio probatorio ex artículo 106.1 LGT que ponga de manifiesto el decremento de valor del terreno transmitido y la consiguiente improcedencia de girar

liquidación por el IIVTNU. Precisamente -nos interesa subrayarlo-, fue la diferencia entre el precio de adquisición y el de transmisión de los terrenos transmitidos la prueba tenida en cuenta por el Tribunal Constitucional en la STC 59/2017 para asumir -sin oponer reparo alguno- que, en los supuestos de hecho examinados por el órgano judicial que planteó la cuestión de inconstitucionalidad, existía una minusvalía".

Estos fundamentos sirven para demostrar que la parte actora ha cumplido con la carga de la prueba exigible de demostrar la minusvalía que exonera del impuesto de acuerdo con la sentencia del T.C. 59/2017.

Ahora bien, lo que pretende el Ayuntamiento a través de los dos dictámenes aportados es destruir y desvirtuar esas probanzas del interesado con otros medios que considera más fiables y fidedignos. Sin embargo, para la Sala el esfuerzo probatorio de la apelante no es suficiente para que apreciemos más su prueba que la de la recurrente, a pesar de tratarse de informes técnicos y de profesionales con cualificación suficiente.

A la hora de valorar esas periciales de la apelante debemos seguir las pautas que nos proporciona el Tribunal Supremo entre otras en la sentencia TS de 14 de marzo de 2017 (RC 3705/2015) que enseña lo siguiente:

"A mayor abundamiento debemos recordar que en nuestro sistema procesal viene siendo tradicional sujetar la valoración de prueba pericial a las reglas de la sana crítica ( artículo 348 de la LEC ), de donde resulta que no existen reglas preestablecidas y que los Tribunales pueden hacerlo libremente, sin sentirse vinculados por el contenido o el sentido del dictamen, sin olvidar tampoco que la libre valoración pueda ser arbitraria o contraria a las reglas de la lógica o la común experiencia. El juzgador no está obligado, pues, a sujetarse al dictamen pericial y no se permite la impugnación casacional de la valoración realizada a menos que sea contraria en sus conclusiones a la racionalidad y se conculquen las más elementales directrices de la lógica. Por tanto, la prueba pericial es de libre apreciación por el juez, que debe ser apreciada según las reglas de la sana crítica, sin estar obligado a sujetarse a un dictamen determinado. No obstante, a la hora de valorar los dictámenes periciales debe prestarse una atenta consideración a elementos tales como la cualificación profesional o técnica de los peritos, la magnitud cuantitativa, la clase e importancia o dimensión cualitativa de los datos recabados y observados por el perito, las operaciones realizadas y medios técnicos empleados, y en particular, el detalle, la exactitud, la conexión y resolución de los argumentos que soporten la exposición, así como la solidez de las declaraciones, sin que parezca conveniente fundar el fallo exclusivamente en la atención aislada o exclusión de solo alguno de estos datos. De esta forma han de reputarse infringidas las reglas de la sana crítica, cuando en la valoración de la prueba pericial se omiten datos o conceptos que figuren en el dictamen, cuando el juzgador se aparta del propio contexto o expresividad del contenido pericial, si la valoración del informe pericial es ilógica, cuando se procede con arbitrariedad, cuando las apreciaciones del juzgador no son coherentes porque el razonamiento conduzca al absurdo, o porque la valoración se haya producido por el tribunal con ostensible sinrazón y falta de lógica, también cuando las apreciaciones hechas se ofrezcan sin tener en cuenta la elemental coherencia entre ellas que es exigible en la uniforme y correcta tarea interpretativa, etc. Es por ello que se admite por la jurisprudencia la denuncia casacional si existe un error ostensible y notorio, falta de lógica, conclusiones absurdas, criterio desorbitado o irracional y conclusiones contrarias a las reglas de la común experiencia".

### Tercero.

Pues bien, con estas premisas el informe de la Sra. Agueda no es aceptable ni convincente por las siguientes razones: 1º Porque teniendo que realizar una comprobación y comparación de valores para determinar si las diferencias entre los precios de adquisición y de venta dan pérdidas o beneficios solo calcula los del mercado con relación al precio final del año 2016 cifrándolo en 490.700,40 euros pero con relación al valor del mercado con el que se debe comparar el precio final para determinar la minusvalía o plusvalía, que es el del año 2000, afirma que no ha encontrado suficientes testigos de mercado, teniendo en cuenta el poco tiempo que ha tenido para realizar el informe. La escasez de tiempo no puede servir de excusa porque ante esa dificultad hubiese sido muy plausible ampliarle el margen de tiempo para realizar el encargo encomendado. Faltando, pues, uno de los parámetros con el que se debe realizar la comparación, que es el valor del año 2000 del inmueble según el método que emplea la perito es evidente que su informe queda muy devaluado al resultar imposible la comparación por falta de uno de los elementos con los que se debe realizar como referencia válida ( precios del bien en el 2000 según mercado); 2º La venta del inmueble se realiza el 15-6-2016, sin embargo no calcula los precios finales del inmueble a esa fecha sino al año 2016, anterior a la que debe servir de término final; 3º Vemos

que para determinar el precio se recurre a locales comerciales de Benetússer, Alfafar, Torrente y Chirivella, ( seis en total) Se trata de locales de localidades distintas a aquella donde se encuentra el inmueble, que es Sedaví. No cabe duda de que hubiese sido mucho más fiable un informe sobre precios de locales comerciales de la localidad donde se ubica el local en cuestión por existir una presunción de mayor homogeneidad en los precios, así como de características similares por razón de la misma ubicación de los locales que facilitaría la equiparación. Por este motivo y al recurrir a precios de localidades que no son aquellas donde se encuentra el bien a tasar pierden valor de convicción. Ni tan siquiera se razona o explica porqué no se han tomado los precios de los locales de Sedaví.

En cuanto al dictamen del arquitecto municipal no se puede perder de vista que la sentencia de la Sala de 25-1-2013, recurso 242/2010, referida precisamente al Ayuntamiento de Sedaví, con relación a la impugnación de liquidaciones individuales del valor catastral de bienes inmuebles urbanos, con efectos de 1-1-2008, por la revisión catastral de tal municipio por parte de la Gerencia Regional del Catastro de Valencia, por importes cuyo valor máximo es de 28.929,55 euros. Pues bien, precisamente con relación a dicha ponencia de valores se efectuaron las siguientes consideraciones en la sentencia mencionada: " Entrando ya en el examen de los motivos que sustentan el recurso, se aprecia que el conjunto de alegaciones que se contienen en la demanda tienen como denominador común esencial la denuncia de que el valor asignado a los inmuebles supera el de mercado y la falta de motivación y justificación de los datos y criterios que soportan las decisiones con relevancia catastral, extremos que, como se verá seguidamente, parecen acreditados en este proceso.

En aplicación del artículo 105 de la Ley General Tributaria (" quien haga valer su derecho deberá probar los hechos constitutivos del mismo"), tanto en vía administrativa como en sede procesal la sociedad actora ha aportado un dictamen pericial del Arquitecto Íñigo, ahora acompañado al escrito de demanda, con pleno valor probatorio, al que debe prestársele la adecuada atención.

Así, ese dictamen contiene un exhaustivo análisis de todos y cada uno de los documentos relevantes, a los efectos que ahora interesan, que conforman los valores catastrales concretos asignados a los inmuebles de referencia y la Ponencia de Valores, desvelando los datos relativos a la falta de justificación de los parámetros y cifras resultantes de la Ponencia, a su excesivo valor sobre el de mercado, sin que haya habido una adecuada respuesta por el Abogado del Estado en el escrito de contestación a la demanda.

En efecto, se destaca que en el apartado 2.2.5.2 de la Ponencia (págs. 1 a 24) se fija la relación de mercado (RM) diciendo que " al valor individualizado resultante de la presente ponencia se aplicará el coeficiente de relación al mercado 0,50, siendo la formulación del valor catastral".

Si el coeficiente RM fija el valor catastral en la mitad del valor de mercado, resulta patente el error de la Gerencia catastral al asignar a las fincas litigiosas unos valores que exceden del de mercado, pues si, a tenor del informe valorativo del citado perito de julio de 2008 se cuantifica en 20.000 euros, el cumplimiento de las previsiones del apartado 2.2.5.2 de la Ponencia nunca debiera suponer un valor que igualara o superara la mitad de esos 20.000 euros y, sin embargo, los valores notificados superan o igualan todos el valor de mercado, lo que supone un error por exceso del 50%, contraviniendo con ello la propia Ponencia y las previsiones normativas de los arts. 23.2 del TRLCI, la Norma 3 del RD 1020/1993, de 25 de junio y la Orden del Ministerio de Economía y Hacienda 1213/2005, de 26 de abril.

También se pone de relieve la inexistencia de Estudio de Mercado, la falta de criterios y datos técnicos suficientes para poder analizar la decisión de aprobar los módulos básicos de repercusión de suelo MBR y de módulo básico de construcción MBC, sin justificarse la pertinencia del factor de localización F y la componente de gastos y beneficios (G+B), la determinación de los valores de zona y la asignación de zonas de valor a cada polígono, sin posible verificación técnica del cuadro de coeficientes de valor de las construcciones, lo que impide al perito y a la Sala analizar técnicamente las decisiones adoptadas y valorar su pertinencia."

Es evidente que una valoración de acuerdo con una ponencia donde se sobrevalora el suelo nunca puede servir de fundamento solvente para una tasación realista y de mercado del valor de los terrenos, y menos aun cuando los valores catastrales para hallar el precio del solar se multiplican por dos, tal y como se especifica en la página 5 del informe de 17-5-2019; amén de que es el sistema automático de actualización del catastro contemplando siempre factores crecientes de valoración inexpresivos de capacidad económica, lo que ha determinado el rechazo por parte de la sentencia del TC 59/2017, de 11 de mayo tan comentada, de tal método como medio apto para acreditar el incremento de valor de los inmuebles.

Por todas estas razones el recurso no puede prosperar

**Cuarto.**

Conforme a lo dispuesto en el art. 139. 1 y 2, párrafo final, de la LJ procede condenar a la apelante al pago de las costas procesales en esta segunda instancia en la cuantía máxima de 1500€ por todos los conceptos.

**FALLAMOS**

DESESTIMAR el Recurso de Apelación interpuesto por el Ayuntamiento de SEDAVÍ contra la sentencia 215/2019, de 5 de julio, dictada por el Juzgado de lo contencioso administrativo nº 3 de Valencia, que se confirma; y CONDENANDO a la apelante al pago de las costas procesales en esta segunda instancia en la cuantía máxima de 1500€ por todos los conceptos.

Y, para que esta sentencia se lleve a puro y debido efecto, devuélvase los autos al juzgado de su procedencia con testimonio de la misma para su ejecución.

Esta Sentencia no es firme y contra ella cabe, conforme a lo establecido en los artículos 88 y siguientes de la ley Reguladora de la Jurisdicción Contencioso Administrativa, recurso de casación ante la Sala 3ª del Tribunal Supremo o, en su caso, ante la Sala de lo Contencioso-administrativo del Tribunal Superior de Justicia de la Comunidad Valenciana. Dicho recurso deberá prepararse ante esta Sección en el plazo de treinta días a contar desde el siguiente al de su notificación, debiendo tenerse en cuenta respecto del escrito de preparación de los que se planteen ante la Sala 3ª del Tribunal Supremo los criterios orientadores previstos en el Apartado III del Acuerdo de 20 de abril de 2016 de la Sala de Gobierno del Tribunal Supremo, sobre la extensión máxima y otras condiciones extrínsecas de los escritos procesales referidos al Recurso de Casación ante la Sala Tercera del Tribunal Supremo (BOE número 162 de 6 de julio de 2016)

A su tiempo, y con certificación literal de la presente sentencia, devuélvase el expediente administrativo al órgano de su procedencia.

Así, por esta nuestra sentencia, lo pronunciamos, mandamos y firmamos.

**PUBLICACIÓN.** Leída y publicada ha sido la anterior sentencia por el Ilmo. Sr. Magistrado Ponente designado para la resolución del presente recurso, estando celebrando audiencia pública esta Sala, de lo que certifico como Secretario de la misma. Valencia, en la fecha arriba indicada.

El contenido de la presente resolución respeta fielmente el suministrado de forma oficial por el Centro de Documentación Judicial (CENDOJ). La Editorial CEF, respetando lo anterior, introduce sus propios marcadores, traza vínculos a otros documentos y hace agregaciones análogas percibiéndose con claridad que estos elementos no forman parte de la información original remitida por el CENDOJ.