



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

SENTENCIA: 00086/2020

**CARTAGENA**

N11650

PLAZA DOCTOR VICENTE GARCIA MARCOS, 3-BAJO  
Teléfono: 968506838 Fax: 968529166  
Correo electrónico: contenciosol.cartagena@justicia.es

Equipo/usuario: EE4

Procedimiento: PA PROCEDIMIENTO ABREVIADO 0000264 /2019 /  
Sobre ADMINISTRACION LOCAL  
De D/ña: [REDACTED]  
Abogado: [REDACTED]  
Procurador Sr./a. D./Dña: [REDACTED]  
Contra D/ña: AYUNTAMIENTO DE TORRE PACHECO  
Abogado: [REDACTED]  
Procurador Sr./a. D./Dña: [REDACTED]

EN NOMBRE DE S.M. EL REY  
FELIPE VI

**SENTENCIA N° 86**

PROCEDIMIENTO: Procedimiento Abreviado 264/19  
OBJETO DEL JUICIO: Tributos.  
PARTE DEMANDANTE: [REDACTED]  
PARTE DEMANDADA: AYUNTAMIENTO DE TORRE PACHECO

**MAGISTRADO-JUEZ: Ilmo. Sr. D. [REDACTED].**

En la ciudad de Cartagena, catorce de julio de dos mil veinte

**ANTECEDENTES DE HECHO**

**PRIMERO.-** En este Juzgado se recibió recurso contencioso administrativo interpuesto por [REDACTED] frente al AYUNTAMIENTO DE TORRE PACHECO por la que se interponía demanda contra decreto desestimando recurso de reposición de fecha 16 de mayo de 2019 y notificado el 21 de junio de 2019, relativo al recibo [REDACTED] de 2015 por importe de 2.232,56 €, en materia de liquidación del Impuesto por Incremento del Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana.

Admitida a trámite la demanda por la Letrada de la Administración de Justicia de este Juzgado, se señaló para la celebración de la Vista el día 7 de julio de 2020, reclamándose

[REDACTED]

**PROCURADORA**

**RECIBIDO VIA LEXNET 15/07/2020**

el expediente administrativo a la Administración demandada, y remitido el mismo, se dio traslado a las partes.

Contestada oralmente la demanda por la parte demandada en el acto de la Vista, y practicada la prueba admitida a las partes, se formularon conclusiones, quedando el procedimiento visto para sentencia.

**SEGUNDO.** - La cuantía del presente recurso contencioso administrativo queda fijada en 2.232,56 euros.

### FUNDAMENTOS DE DERECHO

**PRIMERO.** - Es objeto del presente recurso contencioso administrativo decreto desestimando recurso de reposición de fecha 16 de mayo de 2019 y notificado el 21 de junio de 2019, relativo al recibo [REDACTED] de 2015 por importe de 2.232,56 €, en materia de liquidación del Impuesto por Incremento del Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana.

En el suplico de la demanda el actor interesa que se dicte sentencia por la que se declare la nulidad de pleno derecho de la liquidación del Impuesto por Incremento del Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana (IIVTNU), con expresa condena en costas a la demandada.

Alega sucintamente que el actor adquirió en 2002 el local comercial al que se refiere la liquidación por precio de 132.222,66 euros y el día 27 de febrero de 2015 lo vendió a ALTAMIRA SANTANDER REAL ESTATE SA por precio de 106.616,00 euros en pago de un préstamo concedido por BANCO SANTANDER mediante línea ICO; esto es, que en lugar de haber existido un incremento del valor entre la compra y la enajenación lo que hubo fue una minusvalía. Ante una deuda con la entidad prestamista de cerca de 170.000 euros el hoy recurrente aceptó liquidar la deuda mediante el abono de 20.000 mediante cheque bancario y la dación en pago del local comercial, valorado por la entidad prestamista en 106.616 euros.

Por parte del Ayuntamiento se opone a la demanda, alegando que el precio de la enajenación no fue real, pues la deuda del hoy demandante ascendía a casi 170.000 euros, de forma que, habiendo cancelado la deuda mediante la entrega del local y 20.000 euros, ello evidenciaría que el local tendría un valor de 150.000 euros; y solicita que en caso de que la misma no sea estimada no se impongan las costas.

**SEGUNDO.**- Conforme a lo establecido en las **STS de 9 de julio de 2018** y la **STS de 13 de febrero de 2019** (ambas de la Sección 2ª de la Sala de lo Contencioso Administrativo del TS - Ponente Excmo. Sr. D. [REDACTED]) que interpretan la declaración parcial de inconstitucionalidad recogida en la **STC**

59/2017 con respecto a los **artículos 107.1 y 107.2 a) del TRLRHL** puestos en relación con el **artículo 104.1 del mismo texto legal**, aquéllos son constitucionales en tanto en cuanto sirvan para gravar "capacidad económica" expresada en el incremento del valor del terreno de naturaleza urbana entre la adquisición y posterior transmisión; indican estas sentencias que se expulsa del ordenamiento jurídico por inconstitucionalidad la presunción iuris et de iure que plasmaba la normativa antes citada sobre la existencia de plusvalía, pero que se mantiene la existencia legal de una presunción iuris tantum sobre la misma. Así las cosas, de conformidad con los **artículos 105.1 y 106.1 de la LGT** y de los **artículos 217.7 y 385.2 de la LEC**, corresponde al obligado tributario que alegue que no ha existido plusvalía (en este caso la SAREB) probar la inexistencia del hecho que se presume ex **artículos 104.1, 107.1 y 107.2 a) del TRLRHL**, a saber, que el precio de transmisión del terreno fue superior al de adquisición del bien, y en consecuencia, que ha existido una plusvalía en la enajenación de inmueble susceptible de gravamen.

En el caso de autos, el recurrente ha probado, a través la documentación aportada que el bien inmueble de autos no experimentó incremento del valor del terreno. En efecto, valoración pericial de empresa certificada acredita que cualquier inmueble puede presentar dos valoraciones, una de tipo hipotecaria, mediante comparativa con otros inmuebles de la zona, y una segunda, de "venta rápida", siendo ésta última la utilizada por las entidades bancarias para aceptar la dación en pago de deudas previas. El procedimiento de determinación del hecho imponible empleado por la administración demandada no es adecuado y correcto. Presumir que el local ha experimentado un incremento de valor por el hecho de cancelar el propietario una deuda bancaria previa de 170.000 (intereses incluidos) mediante la entrega del inmueble y 20.000 euros no es acorde a derecho, pues la cantidad resultante de esa regla de tres aplicada por el Ayuntamiento, 150.000 euros aproximados, no es el valor del inmueble y aún menos acredita que el propietario haya experimentado mejoría patrimonial alguna. Más bien todo lo contrario, pues informe pericial aportado refleja que el valor de mercado por comparativa sería de 140.267,70 euros, esto es, unos 8.000 euros más que el precio pagado por él hace 18 años. Valoración por otra parte que además quedaría amparada por la aplicación del IPC al inmueble adquirido, pues solo el trascurso de estos años ha permitido una revalorización del local por encima de dicha estimación, sin que evidentemente ello suponga un beneficio patrimonial para el contribuyente. Así, el Tribunal Superior de Justicia de Castilla y León, en reciente sentencia de 28 de junio de 2019 ha señalado que *"dado que la base imponible está constituida por el incremento real del valor del terreno, no por el precio, entre dos momentos temporales diferentes, el inicial y el final, se ha de exigir por pura lógica tener en cuenta las fluctuaciones del nivel general de los precios, para corregir los valores puramente nominales o monetarios, por lo que aplicando en este caso dichas correcciones monetarias resultantes de la aplicación del IPC, determinan que la erosión monetaria es de tal entidad que no se*

*estarían gravando un incremento real del valor, sino solo un incremento del precio o un incremento nominal o ficticio"*

En base a ello procede estimar la demanda, anulando la resolución recurrida, así como la liquidación precedente.

**TERCERO.** - En materia de costas procede la imposición de las mismas a la administración demandada conforme al artículo 139 de la LJCA, costas que por la sencillez del litigio quedan limitada a 300 euros por todos los conceptos, incluido el IVA.

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

### F A L L O

**ESTIMO** el recurso contencioso administrativo interpuesto por [REDACTED] frente al AYUNTAMIENTO DE TORRE PACHECO por la que se interponía demanda contra decreto desestimando recurso de reposición de fecha 16 de mayo de 2019 y notificado el 21 de junio de 2019, relativo al recibo [REDACTED] de 2015 por importe de 2.232,56 €, en materia de liquidación del Impuesto por Incremento del Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana, resoluciones que declaro nulas de pleno derecho por gravar inconstitucionalmente una situación de minusvalía que no refleja capacidad económica alguna.

Condeno al AYUNTAMIENTO DE TORRE PACHECO a abonar las costas procesales en la forma indicada en el fundamento de derecho tercero.

Notifíquese la presente resolución a las partes haciéndoles saber que contra la misma no cabe interponer recurso ordinario alguno por razón de la cuantía.

Así por esta mi sentencia, lo acuerdo, mando y firmo.