

NIG: 28.079.00.3-2016/0023343

Procedimiento Abreviado 443/2016

Demandante/s: D./Dña. [REDACTED]

Demandado/s: AYUNTAMIENTO DE MAJADAHONDA
LETRADO DE CORPORACIÓN MUNICIPAL

SENTENCIA Nº 162/2018

Que dicta la juez titular del Juzgado de lo Contencioso Administrativo nº 1 de Madrid, [REDACTED] en Madrid, el día 29 de mayo de 2018 en el procedimiento de referencia.

NOMBRE DE LAS PARTES, LEGITIMACIÓN Y REPRESENTACIÓN PROCESAL:
RECURRENTE: D./Dña. [REDACTED], representado por LETRADO D./Dña. [REDACTED] y dirigido por Letrado D./Dña. [REDACTED]

DEMANDADO/A : AYUNTAMIENTO DE MAJADAHONDA, representada y dirigida por Letrado de Corporación Municipal

OBJETO DEL JUICIO: El acto administrativo impugnado en la presente causa es la resolución de 3.4.2017, desestimatoria del recurso de reposición interpuesto por el demandante contra las liquidaciones tributarias 2016-080-PV-01-A-L-001631, 2016-080-PV-01-A-L-001633 y 2016-080-PV-01-A-L-1632, por importes de 11.213'25 €, 110'61 € y 110'61 € respectivamente, por concepto de Impuesto sobre el Incremento del Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana, que le fueron giradas por el Illmo. Ayuntamiento de Majadahonda en fecha de 19.8.2016, como consecuencia de haber vendido el demandante una vivienda en la [REDACTED], con dos plazas de garaje, el día 30.5.2016.

La parte demandante solicita que se declare nula la actuación administrativa impugnada, con condena en costas a la parte demandada y se ordene devolverle las cantidades pagadas.

ANTECEDENTES DE HECHO

HECHOS ALEGADOS POR LAS PARTES

PARTE DEMANDANTE.- El demandante compró esta vivienda y sus plazas de garaje directamente a la promotora, en el año 2008, por 738.000 euros; y, ha tenido que venderlas por 620.000 euros. Además las ha comprado y vendido a precio de mercado.



La autenticidad de este documento se puede comprobar en www.madrid.org/cove mediante el siguiente código seguro de verificación: 1221031766281696869445



El demandante ha pagado las liquidaciones tributarias que impugna.

ADMINISTRACIÓN DEMANDADA.- Se atiende a lo que resulte del expediente administrativo.

PRUEBAS PROPUESTAS Y PRACTICADAS.- Documental y pericial

HECHOS PROBADOS.- 1 De la documentación adjunta a la demanda resulta que el demandante adquirió la vivienda y plazas de garaje el 12 de diciembre de 2008 ante notario, pactándose precio alzado por todo de 732.000 € que el demandante abonó por medio de cheque del que quedó copia. La vivienda tenía cédula de habitabilidad o licencia de primera ocupación desde el año 2006. Figuraba el demandante con domicilio en la misma vivienda comprada. El demandante ha vendido la vivienda y plazas de garaje del 30 de mayo de 2016, también ante notario; figurando el demandante con otro domicilio en Majadahonda. Vendiendo la vivienda a un matrimonio que figura con domicilio en la misma vivienda vendida, y que abonó el precio total de 620.000 euros, subrogándose en la carga hipotecaria y por varios cheques de que quedó copia.

2 Como documento 9 de la demanda se aporta tasación inmobiliaria suscrita por el arquitecto Sr. De Toro el día 21.11.2016, según la cual, estudiado el valor de mercado del piso y plazas de garaje en la fecha de la tasación, se estima similar al valor en la fecha de la venta de 30.5.2016, tomando testigos de pisos similares en venta. Calculado así el valor de mercado del piso y plazas de garaje, el arquitecto ha aplicado los porcentajes en que se han depreciado las viviendas en general desde el 12.12.2008 hasta el 30.5.2016, según varios portales inmobiliarios y también según los índices del Instituto Nacional de Estadística; que arrojaban una depreciación del metro cuadrado de vivienda habitable de algo más de un 30 %. Pero, por ser ésta una vivienda de calidad media alta y en un entorno que le ofrece especial valor, el perito solo ha aplicado una depreciación del 25%. Concluyendo que la vivienda valía en el año 2008, unos 745.400 €; y en el año 2016, se había depreciado hasta 621.000 €. No habiendo variado la situación urbanística de la parcela, concluye el perito, que la cuota de suelo que corresponde a la vivienda y plazas de garaje, ha bajado de valor e incluso con respecto a las plazas de garaje, el demandante no ha cobrado nada por dicha cuota de suelo ni por su edificabilidad, sino que el demandante ha cobrado menos de lo que simplemente cuesta construir esos garajes sin contar el precio del suelo.

3 La defensa del Ayuntamiento no ha aportado una valoración contradictoria.

4 De los resguardos sellados por el banco del demandante no impugnados de contrario, resulta que el demandante ha abonado estas liquidaciones tributarias el día 5.10.2016.

FUNDAMENTOS JURÍDICOS

PRIMERO.- Por la parte demandante se alega como causa de nulidad del acto administrativo impugnado: Infracción del principio constitucional de capacidad económica del art. 31 de la Constitución de 1978, al haberse exigido al demandante un impuesto sobre el incremento del valor del terreno, cuando el valor del terreno se ha reducido estando en la propiedad del demandante.



Al respecto, pone de relieve el Ayuntamiento, que solo tenía una opción dentro de la legalidad y era aplicar el art. 107 de la Ley de Haciendas Locales.

SEGUNDO.- La tesis de la parte demandante ha sido acogida en la sentencia del Tribunal Constitucional de 1 de marzo de 2017, relativa a norma foral vasca de similar contenido al art. 107 de la Ley de Haciendas Locales aquí aplicado. Según esta sentencia, la Ley de Haciendas Locales infringía la prohibición de tributos confiscatorios, contenida en el art. 31.3 de la Constitución. Conforme a la doctrina del Tribunal Constitucional son confiscatorios los impuestos que no exigen una parte de los beneficios generados al contribuyente por sus bienes o rentas, sino que agotados dichos beneficios, le exigen o expropián, todo o parte de la fuente. Pues bien, conforme a esta sentencia de 1.3.2017 del Tribunal Constitucional:

"al haberse establecido un método objetivo de cuantificación del incremento de valor, la normativa reguladora no admite como posibilidad ni la eventual inexistencia de un incremento ni la posible presencia de un decremento (el incremento se genera, en todo caso, por la mera titularidad de un terreno de naturaleza urbana durante un período temporal dado, determinándose mediante la aplicación automática al valor catastral del suelo en el momento de la transmisión de los coeficientes previstos en el art. 4.3 NFG). Es más, tampoco permite, siquiera, la determinación de un incremento distinto del derivado de "la aplicación correcta de las normas reguladoras del impuesto".

Similar declaración aparece en las sentencias de 1.3.2017 y de 11.5.2017, esta última, ya directamente referida al art. 107 de la Ley de Haciendas Locales.

Esta declaración proviene de lo que informaba el juzgado que planteó cada una de las cuestiones de inconstitucionalidad; y, de que ninguna de las partes que defendían la constitucionalidad de estos preceptos, consiguió demostrar lo contrario.

Pero, a juicio de la proveyente, en dichos casos, faltó plantearse la cuestión que después se dirá. Motivo por el cual, el alto tribunal, ha resuelto sin tenerla en cuenta. Siendo la cuestión, la siguiente:

Del tenor literal del art. 107 de la Ley de Haciendas Locales se desprende que sí admite la posibilidad de un incremento del valor del terreno de valor cero o incluso negativo, por parte del ayuntamiento que así lo decida.

Efectivamente, conforme al art. 107: "... 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. ... 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. ...".



En consecuencia, la base imponible o incremento del valor del terreno que se considera para determinar la cuota tributaria y también, para conocer si ha existido hecho imponible, depende de tres variables, el valor catastral, los años en que se ha sido propietario; y, el porcentaje anual que haya fijado el ayuntamiento. Las dos primeras son inmunes a la situación del mercado inmobiliario. Pero, la tercera variable, el porcentaje que fije el ayuntamiento, sí puede ser sensible a la situación del mercado.

La ley fija unos porcentajes máximos, pero, no mínimos. Eso quiere decir que cada ayuntamiento y para cada año del pasado, si comprueba que de forma generalizada no ha subido o ha bajado el valor de los terrenos urbanos, puede fijar porcentaje cero o negativo a compensar con aumentos de otras anualidades. Siendo que si no lo han hecho, no será, por no permitirlo la citada Ley de Haciendas Locales.

En conclusión, art. 107 de la Ley de Haciendas Locales, es compatible con no haber gravado incrementos de valor supuestos, producidos en los años en que no se ha incrementado el valor del suelo.

Desde este punto de vista, podrían distinguirse los casos en que no haya existido incremento o haya bajado el valor del terreno del contribuyente por las condiciones del mercado inmobiliario, y los casos en que esto haya sucedido, por circunstancias particulares del terreno en concreto. En los primeros, no se considera que necesariamente, sea aplicable lo declarado por el Tribunal Constitucional; pero sí, en los segundos.

Para el primer caso de no haber habido incremento del valor de todos o casi todos los terrenos urbanos del municipio o de un sector, el art. 107 de la Ley de Haciendas Locales permite una la base imponible fuera cero, si el ayuntamiento hubiera fijado un porcentaje cero que dejara la base imponible en cero, o incluso un porcentaje negativo a compensar con incrementos de otros ejercicios. Pudiendo interpretarse este artículo, en el sentido de que los ayuntamientos quedaban obligados a fijar el porcentaje de incremento de valor de cada año, en no más de lo que se hubiera incrementado generalizadamente el valor del suelo en el municipio o en cada zona en ese año, dentro del límite máximo fijado por el art. 107. Puesto que caso contrario, serían las ordenanzas fiscales municipales determinantes de este porcentaje, las que fijarían una base imponible ajena a la capacidad económica del contribuyente, generando una cuota confiscatoria e inconstitucional.

En cuyos términos se estima que el art. 107 de la Ley de Haciendas Locales, admite esta interpretación conforme con la Constitución; y que ésta sería la mejor interpretación del art. 104 por responder a principios constitucionales, del art. 31 de la Constitución.

En consecuencia, para el caso de terrenos urbanos que hayan descendido de valor por las condiciones del mercado inmobiliario general, una vez comprobado esto, sería el caso de cuestionar la legalidad de la ordenanza fiscal municipal que fijase porcentajes positivos para esos años de decremento de valor del suelo; planteando la correspondiente cuestión de ilegalidad en los términos del art. 27 de la Ley Reguladora de la Jurisdicción Contencioso Administrativa.





Administración
de Justicia

Interpretación conforme y supuesto sobre los que no ha resuelto el Tribunal Constitucional, por no haberse planteado.

Para el segundo caso, en que hubiera permanecido estable o disminuido el valor del terreno, de forma demostrable, por circunstancias particulares de dicho terreno; efectivamente, el sistema del art. 104 de la Ley de Haciendas Locales, no contiene previsión para que en estos casos, no se devengue cuota. Siendo para estos casos, para los que se considera realmente aplicable la determinación del Tribunal Constitucional sobre insuficiencia de la ley, y la falta de competencia del órgano de gestión tributaria, para suplir al legislador en lo que éste no ha regulado.

Como argumento a contrario, se analizarán las consecuencias, si es que se considerara finalmente, que la determinación del Tribunal Constitucional se refiere también a los casos de decremento o no incremento generalizado de valor de los terrenos. Pues bien, en tal caso, ya no podría fijarse la base imponible con referencia al valor catastral, quedando forzado el legislador, a determinar la base imponible de este impuesto, por métodos de estimación directa, en función del precio real o irreal que fijen los contribuyentes en los documentos de la transmisión. Siendo que históricamente, este precio declarado, resultaba en ocasiones inveraz; y comprobar dicha veracidad, generaba excesivo esfuerzo y gasto, para la Administración tributaria y los contribuyentes, en los procedimientos de gestión tributaria. Siendo por ello que se estableció el Catastro inmobiliario, registro fiscal en el cual, normalmente con prudencia, se fija el valor mínimo de mercado de los terrenos y las construcciones, con procedimientos técnicos precisos y contrastables. Considerando la proveyente que puede resultar indeseable al legislador, tener que prescindir de este procedimiento sencillo y de bajo coste, para la base imponible de este tributo. Entendiendo que excede de lo que corresponde a los órganos jurisdiccionales, limitar el ámbito de decisión del legislador, más que en los casos en que sea insalvable, la contradicción con la Constitución.

En el presente caso, alega el demandante, que su inmueble ha sufrido depreciación durante el tiempo en que ha sido su propietario, no existiendo incremento del valor del terreno. Y aporta como prueba, el precio por que ha comprado y ha vendido este inmueble; y, la prueba pericial antes aludida. De esta prueba pericial resulta que el terreno se ha depreciado por las circunstancias generales del mercado inmobiliario; no tratándose de una depreciación del inmueble en concreto.

Por lo cual para el presente caso, se considera conforme con la Constitución el art. 107 de la Ley de Haciendas Locales; y en cambio, sería contraria a Derecho la ordenanza fiscal del Illmo. Ayuntamiento de Madrid , correspondiente al ejercicio del año 2013 , en cuanto que preveía un porcentaje positivo de incremento del valor del terreno para los años 2010 a 2013, en los cuales, no existió en general, incremento del valor de los terrenos urbanos del municipio. A cuyo efecto, firme esta sentencia, se planteará cuestión de ilegalidad de dicha ordenanza y en este punto, en los términos del art. 27 de la Ley 29/1998 de 13.7 reguladora de la jurisdicción contencioso administrativa.

El caso es que por haber hecho aplicación de esta ordenanza, la liquidación tributaria aquí impugnada, resulta también contraria al art. 31 de la Constitución; causa de



Madrid



anulabilidad de dicha liquidación en los términos del art. 63.1 de la Ley 30/1992 de 26.11.1992 del Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.

Por lo cual se considera procedente estimar este motivo de nulidad y con él, el presente recurso contencioso administrativo.

Ordenando devolver las liquidaciones puesto que acredita el demandante haberlas abonado.

TERCERO.- En cuanto a las costas, art. 139 de la Ley Reguladora de la Jurisdicción Contencioso Administrativa: No procede hacer expresa imposición, por apreciarse que concurrían serias dudas de derecho, que justificaban que la parte vencida sostuviera su pretensión.

Vistos los anteriores y demás de general aplicación

FALLO.- Que estimando la demanda interpuesta por D./Dña. [REDACTED] declaro la nulidad del acto administrativo impugnado, las liquidaciones tributarias 2016-080-PV-01-A-L-001631, 2016-080-PV-01-A-L-001633 y 2016-080-PV-01-A-L-1632, por importes de 11.2013'25 €, 110'61 € y 110'61 € respectivamente, por concepto de Impuesto sobre el Incremento del Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana, la cual quedará sin efecto, debiendo devolverse su importe al demandante con los intereses de demora tributarios desde el 5.10.2016; y todo ello, sin hacer expresa condena en costas.

Una vez firme esta sentencia, dese cuenta para plantear cuestión de ilegalidad.

Contra esta sentencia cabe recurso de apelación, que puede interponerse en el plazo de QUINCE DIAS en este juzgado, para ante la Sala de lo Contencioso Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Madrid. Para interponer este recurso, es necesario constituir un depósito de 50 € para recurrir en la Cuenta de consignaciones y depósitos de este juzgado abierta con el nº 2784 en la entidad Banesto, especificando la resolución a la que se refiere el recurso y acompañando copia del resguardo acreditativo del mismo con el escrito de interposición, sin cuyo requisito no se dará trámite al recurso (Todo ello con lo dispuesto en la disposición adicional 15ª de la LO 1/2009 de 3 de noviembre de que modifica la LOPJ 6/1985 de 1 de julio). No tendrá que constituir el depósito el litigante que demuestre tener concedido o en trámite el beneficio de asistencia jurídica gratuita.

Al declarar firme esta sentencia, remítase orden para que se ejecute, devolviendo el expediente administrativo.

Por esta sentencia, en nombre de SM el Rey lo pronuncio, mando y firmo.

