

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

SENTENCIA: 00094/2023

-

Modelo: N11600
PLAZA COLON S/N
Teléfono: 923 284698 **Fax:** 923 284699
Correo electrónico: contenciosol.salamanca@justicia.es

Equipo/usuario: MMB

N.I.G: 37274 45 3 2022 0000112
Procedimiento: PO PROCEDIMIENTO ORDINARIO 0000057 /2022 /
Sobre: ADMINISTRACION TRIBUTARIA
De D/Dª: .
Abogado: .
Procurador D./Dª:
Contra D./Dª ORGANISMO AUTONOMO DE GESTION ECONOMICA Y RECAUDACION OAGER
Abogado: LETRADO DE CORPORACION MUNICIPAL
Procurador D./Dª

SENTENCIA N° 94/2023

En SALAMANCA, a veintinueve de mayo de dos mil veintitrés.

ANTECEDENTES DE HECHO

El Ilmo. Sr. , Magistrado-Juez en el Juzgado de lo Contencioso-Administrativo nº 1 de Salamanca, en relación al presente recurso contencioso administrativo -**Procedimiento Ordinario número 57/2022**-, en el que figura como demandante, DON , representado por el Procurador de los Tribunales y asistido por el Letrado ; y como demandado, el Organismo Autónomo de Gestión Económica y Recaudación del Excmo. AYUNTAMIENTO DE SALAMANCA, representado y asistido por la Letrada Doña ; contra los siguientes actos administrativos:

A) El acuerdo de liquidación girada por el Ayuntamiento por el concepto impositivo IMPUESTO MUNICIPAL SOBRE EL INCREMENTO DE VALOR DE LOS TERRENOS DE NATURALEZA URBANA, por importe 38.356,49 euros, correspondiente al expediente número A.- 2150620305, y

B) la desestimación presunta por transcurso del plazo reglamentario del recurso de reposición que se interpuso por el

actor con fecha 5 de noviembre de 2021 contra la mencionada liquidación.

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO.- Por la parte demandante se interpuso recurso contencioso-administrativo contra la resolución indicada en el anterior encabezamiento.

SEGUNDO.- Admitido a trámite dicho recurso, se requirió a la Administración demandada para que remitiese el expediente administrativo a este Juzgado, conforme determina la Ley.

TERCERO.- Recibido el expediente administrativo, se dio a continuación traslado del mismo a la parte actora para formalizar la correspondiente demanda, lo que así realizó por medio de escrito presentado por su representación procesal en el que, en base a los hechos y fundamentos jurídicos que tuvo por conveniente, terminaba con la súplica de que se dicte *Sentencia por la que:*

a.- Se anulen, revoquen, o dejen sin efectos, como contrarias a derecho el acuerdo desestimatorio de la impugnación de autoliquidación, con la petición de la correspondiente devolución de ingresos indebidos y la resolución tácita del recurso de reposición interpuesto contra la misma que son los actos recurridos. E imponiendo a la Administración demandada las costas del procedimiento.

b.- Se ordene la devolución de los ingresos que por el concepto recurrido ha efectuado nuestro representado, por importe de 38356.49 euros, con los intereses de demora correspondientes desde la fecha del ingreso de conformidad con lo dispuesto en el Art. 221 de la Ley General Tributaria.

CUARTO.- Del anterior escrito de demanda se participó traslado a las parte demandada para que la contestara, lo que efectivamente realizó por medio de escrito presentado por su Letrada, en el cual, en base a las alegaciones fácticas y jurídicas que a su derecho convino igualmente exponer, se opuso a la demanda interpuesta e interesó la desestimación del recurso.

QUINTO.- Evacuados los anteriores trámites, se fijó por medio de Decreto la cuantía del procedimiento en la cantidad de 38.356,49 euros y, habiendo solicitado las partes el recibimiento del pleito a prueba, el mismo fue acordado, abriéndose un periodo de veinte días comunes a las partes para proponer y practicar aquellas pruebas que considerasen oportunas para el éxito de sus pedimentos.

SEXTO.- El día señalado se celebró la vista para la práctica de la prueba propuesta y admitida.

Una vez practicada la prueba, y evacuado el trámite de conclusiones escritas previsto en la Ley de nuestra Jurisdicción, quedaron las actuaciones pendientes de dictar sentencia.

SÉPTIMO- En la tramitación de este procedimiento se han observado las prescripciones legales.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PREVIO.- Antes de entrar a resumir las alegaciones realizadas por las partes y analizar el fondo del asunto, debo decir que el hecho de que este juez no haya presidido la práctica de la prueba en el acto de la vista, no es óbice para que pueda y deba dictar Sentencia, toda vez que, conforme a la jurisprudencia que seguidamente se citará, por el modo en que se configura el Procedimiento Ordinario regulado en los artículos 43 y siguientes de la LRJCA, y a diferencia de lo que sucede con el Procedimiento Abreviado, la sentencia no está contemplada como el trámite inmediatamente siguiente al de la celebración de la vista, sino que entre un momento procesal y otro, están estatuidos otros trámites procedimentales -trámite de conclusiones escritas- de modo que no resulta de aplicación el contenido del artículo 194 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, precepto que establece que *"1. En los asuntos que deban fallarse después de la celebración de una vista o juicio, la redacción y firma de la resolución, en los tribunales unipersonales, o la deliberación y votación, en los tribunales colegiados, se realizarán, respectivamente, por el Juez o por los Magistrados que hayan asistido a la vista o juicio, aunque después de ésta hubieran dejado aquéllos de ejercer sus funciones en el tribunal que conozca del asunto"*.

Así ha sido declarado, a título de ejemplo, por el Tribunal Superior de Justicia de la Comunidad Valenciana (Contencioso Sección 1ª), en su Sentencia de 7 de diciembre de 2009, recurso 1432/2008, Ponente: D. ,

en cuyo Fundamento de Derecho Segundo, pone de manifiesto lo siguiente: "Sin embargo, como ha quedado dicho, y esto es lo relevante a los efectos enjuiciados, una vez finalizado el periodo probatorio, se acordó, y se cumplimentó debidamente por las partes, el trámite de conclusiones escritas, y una vez declarado el pleito concluso, en el plazo de diez días previsto legalmente dictó la sentencia; luego, no se falló en este caso "después de la celebración de una vista o juicio", presupuesto fáctico de aplicación del artículo 194 de la Ley de Enjuiciamiento Civil.

Por lo que no devenía así forzosa la redacción y firma de la sentencia por el Juez inicial, o de quien conoció de la prueba, y por ende, su sustitución en la fase de conclusiones no comporta infracción sancionable con la nulidad de la sentencia, en tanto que la anterior norma procesal resulta inaplicable en procedimientos ordinarios en los que, como ocurre en el presente, se acuerda la formulación de conclusiones escritas.

Tal exigencia, sin embargo, es ineludible en el procedimiento abreviado, en razón de la preponderancia de la oralidad, pues, a diferencia del ordinario, se vertebraba en el acto de la vista, tras el cual, en el plazo de diez días, el Juez debe dictar sentencia, según lo dispuesto en el artículo 78.20 de la Ley 29/1998; aquí, por tanto, sí se falla después de la celebración de la vista.

El tipo de procedimiento resulta determinante en orden a la aplicación del repetido artículo 194 en los procesos contencioso-administrativos, también para el Tribunal Superior de Justicia de Galicia en la sentencia de fecha 5 de junio de 2008 : "Dicho precepto está contemplando los juicios verbales en los que el desarrollo del procedimiento se concentra en la fase de vista o audiencia, presididos por la oralidad y por el principio de inmediación, pero no para el procedimiento ordinario previsto en los artículos 43 y siguientes de la Ley de esta Jurisdicción, esencialmente escrito y en el que en el caso concreto de autos se sustituyó el trámite de vista por el de conclusiones".

En igual sentido la Sala de este Tribunal Superior de Justicia de la Comunidad Valenciana, en resolución de fecha 11 de diciembre de 2003, acuerda la nulidad de la sentencia dictada por un Juez sustituto, cuando a la vista celebrada en los términos prescritos por el artículo 78 de la Ley Jurisdiccional asistió el Juez titular".

En el mismo sentido, podemos citar también la Sentencia de 13 de octubre de 2011 del TSJ de la Comunidad Valenciana (rec. 622/2009), o la Sentencia del TSJ de Galicia de 5 de junio de 2008 (rec. 4217/2008) -en ambos casos Salas de lo Contencioso-administrativo, evidentemente-.

En el mismo sentido, la Sentencia TS, Sala 3ª, Sección 1ª, de 21 de noviembre de 2013 (rec. 44/2011). El Tribunal Supremo recoge en esta sentencia los términos de las SSTSJ de la Comunidad Valenciana de 7 de diciembre de 2009 y de 13 de octubre de 2011, antes mencionadas, y avala sus planteamientos.

PRIMERO.- Posiciones de las partes en el procedimiento.

* El actor, I, alega en su demanda que el día 30 de julio de 2021 formalizó en calidad de propietario-vendedor un negocio de compraventa sobre dos inmuebles sitos en la calle, y que, por virtud de dicho negocio, hubo de abonar en concepto de "Impuesto municipal sobre el incremento de valor de los terrenos de naturaleza urbana" (IIVTNU) la cantidad de 38.356,49 euros respecto de uno de ellos, en concreto, respecto del inmueble con referencia catastral A.- cantidad que ingresó el día 27 de octubre de 2021.

El demandante muestra su disconformidad con aquella cantidad que le fue liquidada por referido impuesto municipal, por los siguientes motivos de recurso:

1) Alega, en primer lugar, que la liquidación practicada por la Administración vulnera el contenido del artículo 23.2 del Real Decreto Legislativo 1/2004 de 5 de marzo que aprueba el texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario, precepto que determina que *"El valor catastral de los inmuebles no podrá superar el valor de mercado"*, pues el valor catastral utilizado para llevar a cabo la liquidación del impuesto objeto de esta litis supera en más del doble el valor de mercado del inmueble. Así, en el expediente administrativo de liquidación se determina un valor catastral del suelo de 228.312,42 euros, mientras que, por el contrario, en el informe pericial encargado por el demandante a la empresa que el actor aporta junto a su demanda, sobre los valores de mercado del suelo de aquellas mismas fincas, la finca en cuestión es valorada por con un valor de mercado ostensiblemente inferior, en la cantidad de 110.264,36 euros, es decir, el valor de mercado es menos de la mitad de la valoración catastral que realiza la Administración. Por ello, defiende el demandante que esta importante diferencia

entre las valoraciones catastral y de mercado constituye una "circunstancia extraordinaria" evidente, que constata que se ha procedido al gravamen de una capacidad económica inexistente, motivo por el cual, es de todo punto factible la impugnación indirecta por parte del actor de los valores catastrales incluidos en las liquidaciones recurridas, y que les sirvan de base, y ello, a tenor de la jurisprudencia del Tribunal Supremo que habilita estas impugnaciones indirectas en casos excepcionales, como es el que nos ocupa (STS de 30 de enero de 2020). Alega también que el propio Ayuntamiento demandado aporta un dictamen pericial que determina valores de mercado del suelo sujeto a liquidación notablemente inferiores a los valores catastrales que soportan las liquidaciones recurridas en este procedimiento, pues el perito del Ayuntamiento demandado determina un valor de mercado del suelo de 157.473,09 euros, frente a los 228.312,42 euros que aparece valorado por Catastro.

2) Con la finalidad de demostrar el demandante que, en el caso concreto que nos ocupa, el porcentaje que representa el suelo en la venta de los inmuebles acaecida en la compraventa de 30 de julio de 2021, es muy inferior al que se sigue del método utilizado por el Ayuntamiento de Salamanca, defiende el actor la absoluta viabilidad de la determinación del valor de transmisión de cada inmueble transmitido *"en función proporcional del valor pericial de cada uno de tales inmuebles"*, frente al método que se ha utilizado por parte del Ayuntamiento de cálculo de los valores individuales consistente en la *"atribución proporcional en función de valores catastrales"*, pues, conforme a la Jurisprudencia procedente del Tribunal Supremo que menciona el demandante, podrán ser legítimamente utilizados por el interesado, a fin de determinar el valor del suelo, *"cualesquiera otros medios de prueba admitidos en Derecho"*, y que serán libremente valorados por el órgano judicial conforme a las reglas de la sana crítica. En este caso, el informe pericial de .

En este sentido, invoca la parte demandante la jurisprudencia procedente de nuestro Tribunal Supremo, que establece que el método empleado por la Administración 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; siendo así que, en el caso presente, y dado que en las escrituras de adquisición y de transmisión de las fincas sometidas a las liquidaciones recurridas solo se determina y cuantifica el valor total de los locales que las constituyen (y no del terreno), es preciso cuantificar el valor de adquisición y de transmisión de los terrenos o solares correspondientes o imputables a tales locales, lo cual realiza la parte actora a través del informe pericial encargado a la entidad ' ', y que acredita que el porcentaje que representa el suelo en la venta de los inmuebles acaecida en la compraventa de 30 de julio de 2021, es efectivamente muy inferior al que se sigue del método utilizado por el Ayuntamiento de Salamanca.

3) Manifiesta también el demandante no estar conforme ni con las valoraciones empleadas por el Ayuntamiento ni con la cuantificación de la base imponible, ya que se han aplicado por la Administración demandada criterios de valoración y de cuantificación previstos en una normativa de aplicación, como es el artículo 107.4 del texto refundido de la Ley reguladora de las Haciendas Locales, que ha sido declarada inconstitucional por la Sentencia del Tribunal Constitucional de fecha 31 de octubre de 2019 (Sentencia nº 126/2019), en aquellos casos en los que, como en el presente, la cuota a pagar es superior al incremento patrimonial realmente obtenido por el contribuyente (o ganancia real obtenida).

En similar línea argumental, invoca también el actor la ilegalidad de la liquidación impugnada por infracción del Principio de capacidad económica, por inexistencia total de la que se ha sometido a gravamen en el acto recurrido. Apela a la sentencia del Tribunal Constitucional de 26 de octubre de 2021, que estimó la cuestión de inconstitucionalidad planteada por el Tribunal Superior de Justicia de Andalucía, en Auto de fecha 28 de julio de 2020, recurso número 749/2016, la cual resulta de plena aplicación al caso, en el que la base imponible liquidada supera, con mucho, al incremento real obtenido por el recurrente, lo que representa sin lugar a duda una "carga fiscal excesiva".

Considera también el demandante aplicable al caso la doctrina reiterada del TC, que determina que el Principio de capacidad económica excluye el gravamen de una riqueza ficticia o inexistente, y apela a la inconstitucionalidad de la fórmula de cálculo de la base imponible del Impuesto Municipal sobre el incremento de valor de los terrenos de naturaleza urbana, toda vez que dicho impuesto no somete a tributación una plusvalía real, sino una plusvalía

cuantificada de forma objetiva, y por ese motivo, el Tribunal Constitucional, en su Sentencia de 11 de mayo de 2017, ha declarado inconstitucional la norma que ha sido aplicada en las liquidaciones impugnadas, toda vez que, "al establecer el legislador la ficción de que ha tenido lugar un incremento de valor susceptible de gravamen al momento de toda transmisión de un terreno por el solo hecho de haberlo mantenido el titular en su patrimonio durante un intervalo temporal dado, soslayando aquellos supuestos en los que no se haya producido ese incremento, «lejos de someter a tributación una capacidad económica susceptible de gravamen, les estaría haciendo tributar por una riqueza inexistente (...)», motivo por el cual, se declara la inconstitucionalidad del impuesto sobre el incremento del valor de los terrenos en aquellos supuestos en los que somete a tributación situaciones inexpressivas de capacidad económica, esto es, aquellas que no presentan aumento de valor del terreno al momento de la transmisión.

4) Finalmente, impugna la parte demandante el dictamen pericial introducido por el Ayuntamiento en el expediente administrativo que ha sido remitido a este Juzgado, en primer lugar, por no tener carácter homogéneo los valores que se comparan, pues el perito autor de dicho informe utiliza métodos completamente distintos para estimar valores en el año 2021 y para estimar los valores en el año 1990. Además, alega que en lo que respecta a los valores correspondientes al año 2021 reflejados en dicho dictamen pericial, no se da a conocer al actor ningún dato sobre las fincas con cuya media aritmética de valor se comparan los de mercado que se le aplican, lo que compromete el ejercicio del derecho de defensa del demandante, al no tener manera de conocer los datos que han servido de base para reflejar las valoraciones, contradiciendo con este modo de proceder, mediante la utilización de datos desconocidos, la doctrina del Tribunal Económico Administrativo Central que prohíbe la utilización de comparables secretos. Y respecto de los valores referidos al año 1990, alega el actor que no se da a conocer tampoco cuál es el origen de los valores que se contienen en el dictamen, y además, el perito que ha realizado tales valoraciones no ha visitado personalmente los inmuebles, contraviniendo de esta manera el contenido del artículo 57 de la Ley General Tributaria, hallándonos además en presencia de valoraciones genéricas que carecen de la individualización suficiente y necesaria, de modo que el método empleado para confeccionar dicho dictamen pericial no debe ser considerado válido ni idóneo.

* La parte demandada se opone a la demanda.

Alega que, de acuerdo con la documentación aportada por el propio demandante, consistente en la escritura de venta de los inmuebles referidos de fecha 30 de julio de 2021, y no habiendo solicitado el actor la no sujeción al Impuesto sobre el Incremento de Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana por inexistencia de incremento de valor en la transmisión, se practicaron, con fecha 8 de octubre de 2021, las liquidaciones número 2150620305 y 2150620308, en concepto de cuotas del Impuesto sobre el Incremento de Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana por la transmisión de cada uno de los inmuebles, liquidaciones que fueron practicadas de acuerdo con los preceptos reguladores del Impuesto sobre el Incremento de Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana, artículo 107 del Texto Refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales, al no quedar acreditado por parte del sujeto pasivo del Impuesto la inexistencia de incremento de valor en la transmisión de dichos inmuebles en ese momento, resultando aplicables dichos preceptos conforme a la sentencia del Tribunal Constitucional de 11 de mayo de 2017 en aquellos supuestos en los que no haya quedado acreditado por el obligado tributario dicha inexistencia de incremento de valor, como ha sucedido en el presente caso.

Alega la Administración demandada que, respecto de la base imponible del Impuesto que nos ocupa, constituida por *"el valor catastral del suelo de los inmuebles en el momento de su transmisión"*, dicho valor viene preestablecido por la Administración estatal -Gerencia Territorial del Catastro-, careciendo la Administración demandada de competencias para poder modificar tal valor catastral asignado a un inmueble por aquella Administración estatal, de modo que, si el recurrente consideraba en su momento que el valor catastral asignado por la Administración estatal al inmueble para el ejercicio 2021 no era correcto, valor del que tenía pleno conocimiento con anterioridad a la práctica de las liquidaciones impugnadas al venir reflejado en los recibos del Impuesto sobre Bienes Inmuebles correspondientes a los inmuebles, debió haber instado de la Administración estatal competente, y utilizando el procedimiento específico reglamentariamente establecido para ello, la rectificación de dicho valor catastral, lo cual, sin embargo, no hizo, valoración catastral que, por ese motivo, devino firme, de modo que no puede ahora el demandante tratar de cuestionar en este procedimiento el valor catastral para que el valor asignado al inmueble por la Gerencia Territorial del Catastro para el ejercicio 2021 sea considerado incorrecto, sin que se haya declarado la incorrección del valor por órgano competente o por sentencia judicial, como tampoco se ha hecho valer por parte del

recurrente esta pretensión, como debiera haberlo hecho en su momento, ante los órganos catastrales o económico administrativos.

Alega que, además, en el caso concreto que nos ocupa, tampoco concurre ningún tipo de "*situación excepcional*", que permita, en contra de la regla general, fundar la impugnación de la cuota liquidada por el impuesto objeto de esta litis en la "*incorrecta valoración catastral*". Así, alega la parte demandada que la regla general reconocida por el Tribunal Supremo en su Sentencia de 22 de junio de 2020 es que, impugnándose la liquidación -el acto de gestión tributaria-, no cabe discutir el valor catastral que adquirió firmeza -la gestión catastral-, salvo que concurren "*situaciones excepcionales*", tales como, por ejemplo, una eventual situación sobrevenida por virtud de determinadas declaraciones judiciales o jurisprudenciales que modifiquen la clasificación urbanística del suelo, o cambios legislativos también sobrevenidos, que reflejan o incluso puedan llevar a la certidumbre en vía de gestión tributaria sobre la incorrección del valor catastral, o una circunstancia desconocida que no haya podido ser alegada previamente por el demandante en un momento anterior en su condición de propietario del inmueble ante la Administración estatal competente mediante los procedimientos oportunos, circunstancias excepcionales que, en el caso presente, no concurren, pues el hecho de considerar el actor que el valor catastral resulta incorrecto, en base a una tasación del inmueble practicada para este procedimiento, y encargada a su exclusiva instancia, no cabe concebirse como una "*situación excepcional*" a los fines establecidos por el TS, que permita la impugnación indirecta ante la Administración tributaria, tal y como ahora se pretende. En este sentido, alega la demandada que, para poder trasladar la doctrina del Tribunal Supremo de "*supuesto excepcional*", en el que se invocara la irregularidad de un valor catastral que hubiera ganado firmeza, deberían concurrir las circunstancias de existencia de un procedimiento o de un hecho formalmente reconocido por el Derecho que pusiera de manifiesto de forma palmaria la incorrección del valor catastral, y que, además, tuviera lugar con posterioridad al momento en que ganara firmeza aquel valor, requisitos o circunstancias que no concurren en el presente supuesto.

Alega que tampoco es posible aplicar al caso presente la STC de 26 de octubre de 2021 invocada por el actor, pues el recurso de reposición que interpuso el demandante contra las liquidaciones en vía administrativa fue de fecha posterior a la fecha de dicha Sentencia, en la cual, el TC establece expresamente que no pueden considerarse situaciones

susceptibles de ser revisadas con fundamento en dicha sentencia aquellas liquidaciones definitivas o provisionales *que no hayan sido impugnadas a la fecha de dictarse la misma*, como es el caso, y así ha sido declarado por los juzgados de lo Contencioso-Administrativo de Salamanca en las Sentencias que se citan; como tampoco resulta aplicable la Sentencia del TC de 11 de mayo de 2017 que igualmente cita el recurrente en la demanda, puesto que en esta última sentencia el TC reconoce la inconstitucionalidad parcial de los preceptos del TRLRHL, pero únicamente en aquellos supuestos en los que no exista incremento de valor en la transmisión, debiendo quedar acreditada por los obligados tributarios dicha ausencia de incremento de valor, tal y como reconoce el Tribunal Supremo en sentencia de 9 de julio de 2018, sin que, en el presente supuesto, el demandante haya acreditado la inexistencia de incremento de valor en la transmisión de los inmuebles que tiene lugar mediante escritura de compraventa de 30 de julio de 2021, sino más bien lo que arrojan las escrituras, tasaciones e informes periciales, es precisamente todo lo contrario, que sí ha existido dicho incremento de valor, por los motivos que anteriormente fueron apuntados.

Respecto de las alegaciones realizadas por el actor relativas a la ausencia de incremento de valor en la transmisión de los inmuebles, alega la Administración demandada que el recurrente utiliza los valores que aparecen en las escrituras, en el informe de tasación y los valores catastrales "a su conveniencia", tratando de acomodar todos esos valores de tal forma que sea posible llegar a unas cifras inferiores en el momento de la transmisión a las del momento de adquisición, con el fin de justificar su recurso, pero, sin embargo, no resulta necesario ni procedente acudir, como lo hace el recurrente, a ese método que se invoca en la demanda de distribución proporcional que se pretende entre valor del suelo y el valor total del inmueble, con el único fin de conseguir un valor del suelo inferior al del informe de tasación, toda vez que dicho método únicamente está contemplado como factible por el TS "cuando no se conociera el valor del suelo", siendo así que, en el caso presente sí se conoce, pues en el propio informe pericial que aporta el recurrente elaborado por . . . , se establece de manera separada el valor del suelo de los inmuebles a la fecha de la transmisión (30 de julio de 2021), 110.264,36 euros respecto del inmueble que nos ocupa en este procedimiento. Por ello, no se precisa tener que acudir a reglas de cálculo proporcionales, como a su vez, del contenido del informe pericial aportado por el propio demandante, elaborado por la empresa . . . , se desprende que sí ha existido un incremento de valor en la transmisión, pues dicho informe pericial

atribuye a uno de los inmuebles en la fecha de su transmisión, el inmueble con referencia catastral objeto de este procedimiento, 110.264,36 euros, importe que supera el valor total de adquisición en el año 1990 conjunto de los dos inmuebles: 75.126,51 euros, lo que conlleva la procedencia de quedar sujeta dicha operación al impuesto que nos ocupa, pues queda acreditado sobradamente que el valor del suelo en el momento de transmisión es superior al valor del suelo en el momento de su adquisición. Además de lo anterior, y por lo que respecta a este método de proporciones que trata de hacer valer el recurrente, alega también la parte demandada que no está siendo correctamente aplicado por el actor, pues lo que dice el TS es que cabría la posibilidad, cuando no se conozca el valor del suelo, de acudir a este método de cálculo proporcional cuando la proporción se realiza sobre la base de "valores catastrales" (valor catastral del terreno respecto del valor catastral del suelo), al tratarse de valores no arbitrarios, por estar fijados por la Administración competente para llevar a cabo la determinación de los valores (el Catastro Inmobiliario), sin que sea posible acudir a la utilización del reparto proporcional como pretende el recurrente, sobre la base de un valor fijado unilateralmente, sin respaldo de la Administración a la que le corresponde legalmente fijar el valor de los terrenos con arreglo al correspondiente procedimiento establecido legal y reglamentariamente.

Alega también que en el caso presente la exigencia del impuesto no es inconstitucional, pues conforme establece la STC de 31 de octubre de 2019, solo se produciría dicha inconstitucionalidad en los casos en los que la cuota a satisfacer supere el incremento patrimonial realmente obtenido por el contribuyente, siendo así que comparando mediante la tasación pericial practicada por la Administración el valor del suelo del terreno en el momento de su adquisición, año 1990, y el momento de su transmisión, año 2021, sin tener que utilizar presunciones de valor mediante la aplicación de la regla de la proporcionalidad que pretende el recurrente, resulta que el valor del suelo del inmueble con referencia catastral en la fecha de su adquisición, 25 de julio de 1990, fecha de fallecimiento de D^a (

), es de 50.139,18 euros, y en la fecha de transmisión, 30 de julio de 2021, es de 157.473,09 euros, de tal forma que se aprecia claramente que ha existido un incremento de valor bastante superior -107.333,91 euros- al importe de la cuota liquidada por dicha transmisión -38.356,49 euros-. Por lo que no puede entenderse acreditado por el recurrente que la cuota liquidada supere el incremento de

valor del terreno entre el momento de adquisición y de transmisión.

Ya para finalizar, la parte demandada defiende la rectitud y valor probatorios del informe pericial aportado por la Administración al expediente, que es impugnado de contrario.

* Dado que son varios los motivos en los que se fundamenta el recurso, analizaremos cada uno de ellos de manera debidamente separada en los posteriores fundamentos.

SEGUNDO.- En primer lugar, alega D. en su recurso, que la liquidación del impuesto objeto de esta litis infringe el contenido del artículo 23.2 de la Ley del Catastro, toda vez que el valor catastral del terreno sometido al tributo es superior a su valor de mercado. Particularmente, refiere que la discordancia "es de notoria importancia", pues afirma que el valor catastral del suelo, establecido por el Catastro en el valor de 228.312,42 euros, supera en más del doble su valor de mercado en el momento de la transmisión, conforme se desprende de la tasación realizada por la empresa que encargó el demandante y cuyo informe acompaña a su demanda, del que resulta un valor del suelo a la fecha de su transmisión de 110.264,36 euros, circunstancia ésta que considera el demandante debe ser concebida como una "*situación excepcional*" a las que hace referencia nuestro Tribunal Supremo en su Sentencia nº 118/2020, de 30 de enero, para permitirle en base a ella impugnar de forma indirecta en este procedimiento la gestión catastral realizada, y que sirvió de antecedente y fundamento para la gestión tributaria objeto de esta litis.

Este motivo de recurso debe ser desestimado.

En la misma línea que fue resuelto también este mismo motivo por el Juzgado de lo Contencioso-administrativo nº 2 de esta misma ciudad, en su sentencia nº 229/2022, de 31 de octubre de 2022, dictada en el marco del Procedimiento Abreviado nº 53/2022 (al cual se pretendió acumular en su momento este procedimiento), y que ha sido aportada por la parte demandada a este procedimiento junto a su escrito final de conclusiones (acontecimiento 166 de este expediente digital), dicha valoración pericial del suelo realizada por la parte demandante con motivo de la transmisión de las fincas llevada a cabo mediante el negocio jurídico de fecha 30 de julio de 2021, **no constituye una "situación o circunstancia**

excepcional" a los fines de invocar la doctrina sentada por nuestro Tribunal Supremo en su mencionada Sentencia de 30 de enero de 2020, en la que el recurrente fundamenta este concreto motivo del recurso.

Conforme se argumentó en la antedicha Sentencia nº 229/2022 dictada por el Juzgado nº 2 de esta ciudad, en la Sentencia citada de la Sala de lo Contencioso-administrativo del Tribunal Supremo de fecha 30 de enero de 2020 (Sentencia: 118/2020; Recurso: 3412/2018; Ponente: :), en particular, en su Fundamento de Derecho Quinto, que es donde se analiza precisamente la relación que existe entre gestión catastral y gestión tributaria, se establece ciertamente que "interpretando los arts. 65 y 77.1. y 5 TRLHL y art. 4 TRLCI entendimos que tales preceptos no se oponen ni obstan a que, recurriéndose liquidaciones por IBI y para obtener su anulación, en supuestos en los que concurren determinadas circunstancias excepcionales o sobrevenidas -o análogas o similares a las que la propia sentencia describe, el sujeto pasivo pueda discutir el valor catastral del inmueble, base imponible del impuesto, aun existiendo valoración catastral firme en vía administrativa".

Sin embargo, inmediatamente a continuación, la misma sentencia deja claro que "cuando se recurre la liquidación del IBI o de IIVTNU, habiendo alcanzado la valoración catastral firmeza y resultando inatacable ya, por no haberse recurrido ni la ponencia de valores ni la notificación individualizada del valor catastral del inmueble, resulta improcedente fundar la impugnación en la incorrección de la valoración catastral. **La regla general, por tanto, debe formularse en el sentido de que, impugnándose la liquidación, gestión tributaria, no cabe discutir el valor catastral que adquirió firmeza, gestión catastral**". (El formato de letra destacada es de este juzgador).

En el caso presente que nos ocupa, la valoración catastral del suelo con el que muestra disconformidad el actor en este procedimiento ya había adquirido firmeza cuando se liquida el impuesto objeto de esta litis, cuestión que no es discutida.

Y por lo que respecta a cuál o cuáles pueden ser consideradas como "situaciones excepcionales" a los fines de eludir la anterior regla general expuesta de inatacabilidad de la gestión catastral firme, el TS, posiblemente con el ánimo de anticiparse a evitar futuras situaciones de inseguridad

interpretativa, las describe de la siguiente manera (si bien entiendo de manera ejemplificativa), subrayándose nuevamente en formato de letra destacada por este juzgador aquellas frases que pudieren cobrar especial importancia a los fines de este proceso: "En la sentencia 196/2019, de 19 febrero (rec. 128/2016) describimos las siguientes situaciones:

- Inexistencia de notificación en vía de gestión catastral de los nuevos valores catastrales (sentencias del Tribunal Supremo de 19 de noviembre de 2003, rec. 6917/1998 y de 20 de febrero de 2007, rec. 1208/2002), de modo que, **si el contribuyente los conoce al tiempo de la notificación de la liquidación girada**, de no estar conforme con el valor catastral, que constituye la base imponible del impuesto, ningún reparo existe para que pueda indirectamente impugnarlo pues, de lo contrario, se infringirían o pondrían en riesgo principios básicos, como el de legalidad tributaria o el de capacidad económica.

- En otros supuestos, este Tribunal ha reconocido la procedencia jurídica de cuestionar la valoración catastral del inmueble al impugnarse la liquidación del IBI. La sentencia de esta Sala de 31 de octubre de 2006, recaída en recurso de casación en interés de la ley 41/2005, se pronuncia en dicho sentido [...] pronunciamiento que, atendidas las circunstancias concretas del caso, concluye -por lo que aquí interesa-, en que sí es factible impugnar la liquidación de IBI sobre la base de asignación de valores catastrales al inmueble.

- La fijación del valor catastral, que causa estado de no haber sido impugnado en su momento o siéndolo se dejó que ganara firmeza, que se proyecta en el ámbito tributario al constituir la base imponible del impuesto, cuya eficacia se prolonga en el tiempo en cuantos actos de aplicación incida, no puede permanecer inamovible cuando situaciones sobrevenidas, **tales como declaraciones judiciales y/o jurisprudenciales o cambios legislativos**, que reflejan o incluso pueden llevar a la certidumbre sobre la incorrección del valor catastral, que al tiempo de su determinación eran circunstancias desconocidas por inexistentes, y que, por ende, ni tan siquiera pudieron ser alegadas por los interesados.

- Estas circunstancias permitirían discutir su validez al impugnar la liquidación cuya base imponible venga determinada por dicho valor, sin que pueda tener amparo jurídico que se

siga girando liquidaciones y resulten inexpugnables escudándose la Administración en la distinción enunciada entre gestión catastral y gestión tributaria, cuando resulta incorrecta la base imponible que se aplica y con ello se vulnera el principio de capacidad económica al gravarse una riqueza inexistente o ficticia, como puede ser que se haga tributar como urbano, lo que es rústico”.

Pues bien. Comparto como decíamos las manifestaciones realizadas por la parte demandada en su escrito de contestación a la demanda, en cuanto que no nos encontramos ante una situación excepcional en el caso que nos ocupa.

El término “excepción”, como excepción (valga la redundancia) que constituye a la regla general, debe ser objeto de interpretación restrictiva por los Tribunales, so pena, en otro caso, de incurrir en la mala praxis de convertir la excepción en la regla general.

Ciertamente, el mero hecho de que, **con motivo de la celebración de un contrato compraventa sobre un inmueble y del encargo de un informe pericial de tasación para tasar el valor del terreno a los fines de la compraventa**, cuya propiedad no olvidemos ya ostentaba el actor durante nada menos que 30 años, y, por lo tanto, era razonablemente conocedor de la valoración catastral que, año tras año, se asignaba al mismo, sin poner a aquella valoración catastral ningún reparo u objeción con anterioridad, estimo que no constituye o representa verdaderamente una “*circunstancia o situación excepcional*”, que le permita impugnar por la vía indirecta dicha gestión catastral, y menos aún bajo el argumento de que se ha adelantado a encargar una valoración pericial con ese fin.

Todos los días se celebran en el tráfico jurídico multitud de negocios jurídicos de transmisión de bienes inmuebles, que van precedidos de informes de valoración pericial, y el hecho de no mostrarse conforme cada propietario sujeto pasivo del impuesto con los valores catastrales de los que tenía pleno conocimiento con anterioridad, no puede erigirse en acontecimiento para justificar una situación excepcional para impugnar por la vía indirecta la gestión catastral, para de este modo eludir la obligación de pago del tributo. De así considerarlo, abriríamos la vía judicial de la impugnación indirecta excepcional para todo tipo de situaciones

cotidianas, sin que se haya producido un acontecimiento materialmente excepcional que en verdad lo justifique.

El dictado de la Sentencia del TC de 26 de octubre de 2021, de escasos días antes a la fecha de la interposición del recurso administrativo de reposición presentado por el actor frente a la liquidación del tributo, sin perjuicio de que permitió a muchas personas poner el foco de atención en este tipo de cuestiones de indudable importancia para sus economías, tampoco se erige como una "situación excepcional", pues las Sentencias del Tribunal Supremo que admiten la opción de impugnar por la vía indirecta "en casos excepcionales" la gestión catastral, son de años anteriores, de modo que el actor siempre pudo, en el diligenciado de sus propios intereses, haber mostrado su disconformidad con el valor catastral del suelo cuando recibió los recibos de IBI de los períodos anteriores, recibos en los que el valor catastral viene ordinariamente reflejado.

TERCERO.- Por lo que respecta al motivo del recurso consistente en invocar la inconstitucionalidad del impuesto objeto de esta litis, en base a lo resuelto por la STC de 26 de octubre de 2021, tampoco sería posible que la parte demandante pueda ampararse en la Sentencia del Tribunal Constitucional de fecha 26 de octubre de 2021, toda vez que, a la fecha del dictado de dicha Sentencia, aun no se había deducido por el recurrente el recurso de reposición que presentó algunos días posteriores (concretamente, el día 5 de noviembre de 2021) en vía administrativa frente a la liquidación del tributo.

Ciertamente, la Sentencia citada del TC declaró la inconstitucionalidad de los artículos 107.1, segundo párrafo, 107.2.a) y 107.4 del Texto Refundido de la Ley de las Haciendas Locales, en lo concerniente a la regulación que contienen sobre la forma de cálculo del impuesto, lo que supone su expulsión del ordenamiento jurídico, dejando un vacío normativo sobre la determinación de la base imponible que impide la liquidación, comprobación, recaudación y revisión de este tributo local y, por tanto, su exigibilidad, más, sin embargo, la misma Sentencia determina que no pueden considerarse situaciones susceptibles de ser revisadas con fundamento en dicha sentencia aquellas obligaciones tributarias devengadas por este impuesto que, a la fecha de dictarse la sentencia, hayan sido decididas definitivamente mediante sentencia con fuerza de cosa juzgada o mediante resolución administrativa firme, y precisando a continuación

que: "A estos exclusivos efectos, tendrán también la consideración de situaciones consolidadas: las liquidaciones provisionales o definitivas que no hayan sido impugnadas a la fecha de dictarse esta sentencia, y las autoliquidaciones cuya rectificación no haya sido solicitada ex art. 120.3 LGT a dicha fecha. Y en esta misma línea, en la Sentencia nº 60/2022, de 24 de marzo de 2022, dictada por este mismo Juzgado, en el marco del Procedimiento Abreviado nº 25/2022, se puso de manifiesto, en su Fundamento de Derecho Segundo, sobre esta misma cuestión, que: "B) Por otro lado, no pueden considerarse situaciones susceptibles de ser revisadas con fundamento en la presente sentencia aquellas obligaciones tributarias devengadas por este impuesto que, a la fecha de dictarse la misma, hayan sido decididas definitivamente mediante sentencia con fuerza de cosa juzgada o mediante resolución administrativa firme. A estos exclusivos efectos, tendrán también la consideración de situaciones consolidadas (i) las liquidaciones provisionales o definitivas que no hayan sido impugnadas a la fecha de dictarse esta sentencia y (ii) las autoliquidaciones cuya rectificación no haya sido solicitada ex art. 120.3 LGT a dicha fecha".

En el mismo sentido ha resuelto también el Juzgado de lo Contencioso-administrativo nº 2 de esta misma ciudad, en la Sentencia nº 104/2022, de 21 de abril de 2022, dictada en el marco del Procedimiento Abreviado nº 396/21, aportada por la parte demandada junto a su escrito de contestación a la demanda (acontecimiento 75 del expediente digital de este procedimiento).

En el caso presente, dado que el recurso de reposición frente a la liquidación fue presentado por el actor el día 5 de noviembre de 2021 (documento 3 de la demanda - justificante de presentación-), dicha fecha es posterior, aunque sea en escaso número de días, a la fecha de la Sentencia del TC, que es de fecha 26 de octubre, de manera que nos hallamos ante una situación cuya inconstitucionalidad no puede ser revisada desde la óptica de la meritada Sentencia.

CUARTO.- Respecto del motivo del recurso consistente en la inconstitucionalidad invocada del impuesto, al no haberse producido en el caso que nos ocupa un incremento real del valor del terreno al momento de la transmisión (es decir, por haberse sometido al tributo una situación inexpressiva de capacidad económica), que también alega el recurrente, en base al contenido de la Sentencia del TC de 11 de mayo de 2017 (STC

nº 59/17), este motivo de recurso debe ser igualmente desestimado.

Como punto de partida para el análisis de este motivo, asiste la razón al recurrente en cuanto que toda persona interesada puede acreditar la *inexistencia* de incremento real de valor del terreno, a través de cualesquiera de los medios de prueba admitidos en Derecho, incluido, por ello, mediante la aportación de un dictamen pericial.

Sin embargo, toda prueba pericial, como es sabido, está sometida en su valoración a las reglas de la sana crítica judicial, tanto en lo que se refiere a la valoración de la prueba pericial *strictu sensu* que haya sido aportada, como también en lo que respecta igualmente a su valoración conjunta o comparada de dicha prueba pericial en relación con los demás medios de prueba aportados también por las partes al procedimiento, teniendo siempre a la vista que, si del resultado de la valoración del conjunto probatorio que lleve a cabo el órgano judicial, éste alberga una duda razonable sobre la concurrencia de los hechos en los que se fundamenta el motivo, por rigurosa aplicación del contenido del artículo 217.1 de la L.E.C (de aplicación también a la valoración de la prueba en nuestra Jurisdicción), la solución que habrá de adoptarse deberá de pasar necesariamente por la desestimación de la demanda.

En el presente caso, ostentando la parte demandante la carga de la prueba de la inexistencia de plusvalía en el terreno sometido al tributo, debo concluir que no se ha practicado prueba suficiente, valorando en su conjunto la totalidad de la prueba practicada (las dos periciales, y la documental unida a los autos), que haya puesto de manifiesto esa eventual ausencia de incremento de valor del terreno en que se fundamenta este motivo. Ello es así, en base a las siguientes consideraciones:

1.-) En primer lugar, hallándonos ante la siempre difícil labor de valorar comparadamente dos informes periciales, que, por su propia naturaleza, versan sobre cuestiones o materias que escapan del conocimiento del juzgador, no ha quedado probado por la parte demandante, sobre quien recae la carga de la prueba, que la valoración pericial realizada por el sr. perito autor del informe pericial aportado por la Administración sea incorrecta o inidónea.

Se debatió mucho en el acto de la vista sobre si el "método de valoración residual" más apropiado para tasar el valor de mercado del terreno, debía de ser el método residual "dinámico", que fue el empleado por el perito sr. Arquitecto D.

(autor del informe pericial de aportado junto a la demanda), o por el contrario, sería más idóneo o adecuado el empleo del método residual "estático", siendo este último el empleado por el sr. perito autor del informe pericial aportado por la Administración, el también arquitecto D.

Y sobre esta cuestión, el perito D. , expuso durante el acto de su interrogatorio que *"no considero apropiado utilizar el método residual estático, **porque la normativa ECO obliga a utilizar el dinámico**, porque se trata de un edificio donde los plazos de ejecución superan el año, y el factor "tiempo" ostenta una gran importancia (...)"*. Por el contrario, el perito D. expuso que ambos métodos podían utilizarse, si bien, consideraba más adecuado e idóneo el método residual estático, porque se trataba de valorar un inmueble ya terminado, siendo más adecuado acudir al otro método (el dinámico) para calcular el valor del suelo cuando nos hallemos ante suelo vacante, aun no construido, porque dicho método tiene en cuenta las fases de construcción, el tiempo, etc.

Pues bien. para aclarar esta cuestión, hemos de acudir a la fuente normativa citada por ambos peritos. Y acudiendo a la Orden ECO/805/2003, de 27 de marzo, sobre normas de valoración de bienes inmuebles y de determinados derechos para ciertas finalidades financieras, a la que ambos peritos se remiten, los métodos de valoración de inmuebles aparecen regulados en el Capítulo I del Título II, disponiendo el artículo 15 de la citada Orden que *"1. Los métodos técnicos de valoración utilizables a efectos de esta Orden son:*

- a) El Método del coste.*
- b) El Método de comparación.*
- c) El Método de actualización de rentas.*
- d) El Método residual".***

A continuación, el método residual se regula en los artículos 34 y siguientes, y en lo que a la procedencia del empleo de una u otra modalidad de las utilizadas por los

peritos se refiere (dinámica o estática), el artículo 34 establece, literalmente, lo siguiente:

"2. El método residual podrá aplicarse mediante el procedimiento dinámico a los siguientes inmuebles:

- a) Terrenos urbanos o urbanizables, estén o no edificadas.*
- b) Edificios en proyecto, construcción o rehabilitación, incluso en el caso de que las obras estén paralizadas.*

3. El método residual sólo se podrá aplicar mediante el procedimiento estático, a los solares e inmuebles en rehabilitación en los que se pueda comenzar la edificación o rehabilitación en un plazo no superior a un año, así como a los solares edificadas".

En el caso presente, no ofrece duda de que nos hallamos ante la valoración de un solar que ya lleva muchos años edificadas, de modo que no es correcta a priori la afirmación realizada por el perito D. en su declaración, referente a que "no considero apropiado el método residual estático porque la normativa ECO obliga a utilizar el dinámico", toda vez que, conforme a la dicción literal del artículo 34 que acabamos de transcribir, parece no solo que no obliga la normativa indicada a emplear el método dinámico, sino que incluso se puede utilizar perfectamente el método estático, y así lo expuso el perito D. en su declaración, quien indicó que durante toda su experiencia profesional siempre ha acudido al método residual estático para valorar elementos terminados, como es el caso que nos ocupa, siendo un método de muy habitual utilización.

En consecuencia, el órgano judicial carece de datos que le permitan atribuir mayor valor probatorio al informe elaborado por el perito D. , respecto del informe aportado por la Administración demandada, siendo que ambos peritos son profesionales de cualificación profesional acreditada, y no hay motivo para desacreditar un informe frente al otro en función del método empleado, más allá de dar la razón al perito D. en cuanto que ha empleado un método perfectamente utilizable para esta clase de situaciones, a pesar de que el sr. Perito autor del informe de afirma lo contrario.

Por ello, si no hay motivos para desacreditar el informe pericial aportado por la Administración en lo que al método

utilizado se refiere, en dicho informe se puede observar que el valor de mercado del suelo en el momento de la adquisición de la propiedad por parte del actor (partiendo como base para realizar los cálculos **"el valor que en su momento proporcionó el propio contribuyente"**), era de 50.139,18 euros, mientras que el valor del mismo suelo a la fecha de su ulterior transmisión en el año 2021 es de 157.473,09 euros, ello implica que sí ha existido una revaloración del terreno, concretamente, en la cantidad de **107.333,91 euros**, cifra de incremento que inmediatamente nos lleva también a desestimar el motivo de recurso consistente en invocar la inconstitucionalidad del tributo bajo el argumento de que el importe de la cuota tributaria liquidada (38.356,49 euros) es superior a la ganancia real obtenida en la transmisión, invocando la STC de fecha 31 de octubre de 2019, pues conforme a los cálculos realizados por el perito D.

la ganancia asciende a la cantidad de 107.333,91 euros y, como decíamos, no concurren datos bastantes que permitan dudar de la idoneidad del método empleado para su valoración.

Finalmente, debo incidir en una cuestión que parece dio motivo a muchos interrogantes en el acto de la vista. Así, se preguntó varias veces por la defensa jurídica de la parte demandante al perito D. [redacted], que "de dónde había sacado dicho perito el importe de adquisición de 63.964,8 euros" que consigna como precio de mercado del terreno a la fecha de su adquisición (año 1990). El perito indicó también por varias veces (véase minuto 37 de la grabación de la vista), que ese valor lo ha utilizado, **"porque es el valor que había proporcionado el propio contribuyente"**, es decir, el demandante. Y justificó su empleo, en el argumento de que efectivamente en el año 1990 no existían testigos comparables, de ahí que partiera del dato que había proporcionado el propio actor.

Ciertamente, observando la documentación unida al procedimiento, ese valor indicado de adquisición sí ha sido proporcionado por el propio demandante (y entiendo que por ese motivo, no debe ahora ser por él cuestionado), pues así lo hace constar tanto en su escrito de recurso de reposición presentado el día 5 de noviembre de 2021 en el expediente administrativo (concretamente, alude a ese valor en las páginas 2, 3, 17, 30 y 32 de su escrito de recurso de reposición), como también expone ese mismo valor en su demanda (página 2), en la cual indica lo siguiente:

"De conformidad con la relación proporcional de los valores respectivos del suelo y de las construcciones, en el dictamen pericial referido, resultan los siguientes valores de adquisición, y de transmisión, del suelo correspondiente a los locales objeto de transmisión, referidos a las dos referencias catastrales existentes en la misma finca:", y acto seguido, refleja el actor precisamente ese mismo valor de adquisición del terreno que adopta el perito D. . en su informe pericial como valor de adquisición. Este juzgador (y salvo error de apreciación) no ha encontrado ese dato o valor en particular en el informe pericial de .

Sin embargo, el perito D. ., aun partiendo del valor de adquisición que proporciona el propio contribuyente, antes indicado, a la hora de establecer posteriormente el valor de mercado del suelo en el momento de su transmisión, acude ya a la aplicación del método residual estático, el cual arroja como decíamos un valor del suelo a la fecha de la transmisión en el año 2.021 de 157.473,09 euros, valor correctamente calculado también, si tenemos en cuenta la perfecta viabilidad de poder emplear dicho método estático, y que debo decir, no tiene por qué corresponderse con el precio (calculado mediante el recurso a reglas de proporcionalidad) que, para la transmisión del inmueble, las partes contratantes hayan hecho consignar de mutuo acuerdo en el negocio jurídico de compraventa, pues ciertamente, el precio de la compraventa en un negocio jurídico concreto, no tiene por qué coincidir necesariamente con el valor de mercado del bien en cuestión (aunque pueda resultar un dato más a tener en cuenta), ya que el precio que las partes contratantes en el libre ejercicio de su autonomía de la voluntad decidan reflejar en el ejemplar del negocio jurídico de compraventa, es fruto de su negociación individual y de sus intereses privados, más ello, no significa que la Administración pueda estimar que el valor de mercado del bien transmitido "es otro diferente" al consignado en el contrato privado, obtenido, claro está, mediante el recurso a métodos de valoración normativamente establecidos, como ha sucedido en el presente caso, pues el método residual estático está contemplado en la Orden ECO.

La única duda que asiste a este juzgador, observando el informe pericial de D. ., es si el mismo ha podido incurrir en un error material, al tomar como referencia de valor de adquisición del suelo, el valor de adquisición del local que indica el recurrente. Fijémonos que, en el escrito de recurso administrativo reposición, y en el escrito de demanda, el recurrente indica que ese valor de adquisición de

63.964,8 euros, es el valor de adquisición "del local" en el año 1990, mientras que el valor de adquisición "del suelo" como tal que aparece reflejado en los mismos escritos de recurso de reposición y de demanda, sería todavía menor, de 54.461,47 euros. Ha observado este juzgador que ese mismo dato también lo refleja el perito D. en el informe pericial confeccionado respecto del otro inmueble que fue objeto del procedimiento sustanciado y fallado ante el Juzgado nº 2 de esta misma ciudad. Más, fuere como fuere, si nos hallásemos ante un error material, y el valor de adquisición del terreno no fuera de 63.964,8 euros, sino de 54.461,47 euros, con mayor motivo no adolecería el impuesto de inconstitucionalidad, ni desde la óptica de la Sentencia del TC de 31 de octubre de 2019, ni desde la óptica de la otra Sentencia del TC también citada por el recurrente de 11 de mayo de 2017, toda vez que el incremento de valor del terreno sería todavía mayor (al ser mayor la diferencia entre el valor de transmisión de 157.473,09 euros, y el valor de adquisición de "54.461,47 euros" que ofrece el propio recurrente), de manera que, tanto en uno como en otro caso, es decir, tanto si se ha incurrido en el error material indicado como si no, la cuota tributaria liquidada, ni habría gravado una riqueza inexistente, ni habría superado la ganancia realmente obtenida, afirmaciones éstas que constituyen precisamente los motivos del recurso.

2.-) Ha tomado en cuenta este juzgador también otro dato importante para la valoración de la prueba. El perito D. , en su declaración prestada en el acto de la vista, en lo que concierne al lugar concreto en el que está situado el terreno que nos ocupan, expuso que el terreno a valorar se encuentra en la zona centro de Salamanca.

Ciertamente, el inmueble objeto de esta litis, se encuentra ubicado en la (paralela a la célebre ' , calle conocida por todos los salmantinos por estar en pleno centro de Salamanca, albergando un gran número de locales con negocios abiertos al público de muy variada índole, y transitada diariamente por un elevado número de personas.

El perito D. expuso en su declaración, que en la zona centro de Salamanca el valor del suelo ha aumentado muchísimo, más que el valor de los locales, aumento que por su experiencia profesional ha oscilado entre un 45 y un 60% aproximadamente.

3.-) Por lo demás, el informe pericial elaborado por el perito D. . tiene por finalidad determinar el valor del terreno transmitido, tanto en el momento de la adquisición, como también el valor de ese mismo terreno en el momento de la transmisión.

Si observamos el informe pericial confeccionado por la empresa , su finalidad consiste en: *"LA FINALIDAD DE LA TASACIÓN es el Asesoramiento ante una posible transmisión del inmueble"* (página 7 del informe pericial).

- En base a todos los argumentos expuestos, y dado que es la parte actora quien ostenta la carga de la prueba de que no ha existido verdaderamente un incremento del valor del terreno al momento de la transmisión, o que dicho incremento en su caso es inferior al importe de la cuota liquidada, teniendo en cuenta la valoración que se ha realizado por el órgano judicial de la totalidad de la prueba aportada a este procedimiento, debo concluir que no solo no ha resultado debidamente probado, o al menos, con la certeza probatoria mínima que es de exigir en un procedimiento judicial, la inexistencia invocada de una situación inexpresiva de riqueza económica, ausencia de prueba suficiente que ya de por sí habría de llevar a la desestimación del motivo ante la duda razonable sobre la concurrencia del hecho constitutivo de la pretensión (art. 217.1 LEC), sino que incluso más al contrario, examinando el contenido de los documentos aportados, así como del contenido de los informes periciales y declaraciones de los peritos ofrecidas en el acto de la vista, parece que sí ha existido dicho incremento de valor de los terrenos, motivo por el cual este motivo de recurso deberá ser también desestimado.

QUINTO.- Costas

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 139 de la L.J.C.A., no se imponen las costas procesales a ninguna de las partes.

Ciertamente, baste una simple lectura a las numerosas resoluciones dictadas por nuestro Tribunal Supremo y TC amplia y detalladamente expuestas por el actor en su demanda, para percatarnos del carácter polémico de varios aspectos esenciales normativos del impuesto que nos ocupa, así como otros supuestos relativos a su aplicación a casos concretos, lo cual ha generado varios pronunciamientos sobre situaciones

en las que el impuesto adolecería incluso de una eventual situación de inconstitucionalidad.

A ello hemos de añadir que el término de "situaciones excepcionales" a que hace alusión el Tribunal Supremo, que permitirían impugnar de manera indirecta la gestión catastral, es un concepto jurídico indeterminado, que por ello está siempre sometido a la interpretación subjetiva de cada operador jurídico.

Finalmente, baste observar también la absoluta discordancia entre las valoraciones realizadas por el Catastro y por cada uno de los peritos sobre el valor del terreno, para poder concluir que este supuesto genera múltiples dudas tanto de hecho como de derecho, lo que justifica la no imposición de las costas procesales a ninguna de las partes.

En consecuencia, cada parte deberá abonar las costas procesales causadas a su instancia, y las comunes por mitad.

SEXTO.- Frente a la presente sentencia cabe interponer recurso de apelación.

Vistos los preceptos legales citados y demás de pertinente aplicación, en nombre de su S.M. el Rey y por el poder que me confiere la Constitución,

FALLO

DESESTIMO el recurso contencioso-administrativo interpuesto por el Procurador de los Tribunales [redacted], en nombre y representación procesal de DON [redacted], frente a los actos administrativos consistente en:

A) El acuerdo de liquidación girada por el Ayuntamiento por el concepto impositivo IMPUESTO MUNICIPAL SOBRE EL INCREMENTO DE VALOR DE LOS TERRENOS DE NATURALEZA URBANA, y por importe 38.356,49 euros, correspondiente al expediente número A.- 2150620305, y

B) la desestimación presunta por transcurso del plazo reglamentario del recurso de reposición que se interpuso con fecha 5 de noviembre de 2021 por el demandante contra la mencionada liquidación.

Todo ello, en base a los motivos expuestos en los Fundamentos de esta resolución.

Sin imposición de las costas procesales a ninguna de las partes.

Notifíquese la presente resolución a las partes haciéndoles saber que contra la citada resolución cabe interponer recurso de apelación en un efecto en el plazo de quince días para ante la Ilma. Sala de lo Contencioso Administrativo del TSJ de Castilla y León con sede en Valladolid.

Así por esta mi sentencia, frente a la que no cabe interponer recurso ordinario alguno, lo pronuncio, mando y firmo.

EL MAGISTRADO JUEZ

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 garantía 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.