



**JDO. CONTENCIOSO/ADMTVO. N. 2  
SALAMANCA**

SENTENCIA: 00178/2025

PASEO DOCTOR TORRES VILLARROEL 21-25, 6ª PLANTA DIR3: J00004600  
Teléfono: 923 28 47 76 Fax: 923 28 47 77  
Correo electrónico: contencioso2.salamanca@justicia.es

Equipo/usuario: E

N.I.G: 37274 45 3 2024 0000663

Procedimiento: PA PROCEDIMIENTO ABREVIADO 0000326 /2024

Sobre: ADMINISTRACION TRIBUTARIA

De:

Abogado:

Contra: AYUNTAMIENTO DE SALAMANCA

Abogado: LETRADO AYUNTAMIENTO

**S E N T E N C I A N.º 178/2025**

En Salamanca, a veintiséis de septiembre de dos mil veinticinco.

Vistos por D.<sup>a</sup> Magistrado-Juez, del Juzgado de lo Contencioso-Administrativo Número 2 de Salamanca los autos que constituyen el recurso contencioso-administrativo registrado con el número 326/2024 y seguido por el procedimiento abreviado, en el que se impugna la **Resolución de fecha 13/11/24 del O.A.G.E.R., que acuerda desestimar el recurso de reposición interpuesto frente a la liquidación n.º 2450618043 en concepto de cuotas del IIVTNU, por importe de 3.399,69 euros.**

Consta como demandante D. representado y asistido por la Letrada D.<sup>a</sup> siendo demandado O.A.G.E.R. que comparece representado y defendido por la Letrada D.<sup>a</sup>

**ANTECEDENTES DE HECHO**

**PRIMERO.**-Por la Letrada D.<sup>a</sup> en el nombre y representación indicados, se interpuso recurso contencioso administrativo en los términos anticipados.



Tras alegar los hechos e invocar los fundamentos de Derecho que estimó de aplicación, solicita se dicte sentencia por la que se declare no ajustada a Derecho la resolución impugnada con los pronunciamientos contenidos en el suplico de la demanda.

**SEGUNDO.**-Por Decreto se admitió la demanda interpuesta, decidiéndose su sustanciación por los trámites del procedimiento abreviado, y en la misma resolución se acordó requerir a la Administración demandada para que remitiera el expediente administrativo.

**TERCERO.**-Recibido el expediente, se convocó a las partes para la celebración de la vista, que se celebró con el resultado que consta en el soporte de grabación audiovisual.

**CUARTO.**-La cuantía del recurso ha quedado fijada en **3.399,69 euros**.

**QUINTO.**-En la sustanciación del procedimiento se han observado los trámites y prescripciones legales.

#### **FUNDAMENTOS DE DERECHO**

**PRIMERO.**-Fundamenta su demanda la parte actora en la ausencia de ganancia o beneficio en la transmisión del inmueble, ya que según, consta en las escrituras de compraventa y de ejecución hipotecaria, la finca se adquirió por un valor de 66.111,33 euros y fue transmitida años después por un total de 62.209,07 euros según consta en el Decreto de adjudicación, esto es, por una suma inferior en 10.000 euros a la de adquisición.

La parte demandada se opone a la estimación del recurso en los términos que constan en el soporte de grabación audiovisual, remitiéndose al contenido de la resolución impugnada y alegando, en síntesis:

Que resulta correcta la fecha tomada por la Administración como fecha de transmisión siendo la fecha del Decreto de adjudicación del inmueble a favor de D<sup>a</sup>

, 11 de abril de 2023, afirmando que ha existido





incremento de valor en la transmisión del inmueble, incremento de valor que resulta de los propios títulos de adquisición y transmisión del inmueble. De manera que no puede considerarse como fecha de transmisión el 7 de diciembre de 2016, fecha de aprobación del remate, en el que el inmueble se adjudicaba a otras personas.

A mayor abundamiento, señala que, a efectos del cálculo de la cuota del Impuesto sería indistinta una u otra fecha, puesto que el coeficiente aplicable en función del período de generación sería el mismo, ya que supera en ambos casos los 20 años, de tal forma que la cuota del Impuesto sería la misma.

Insiste la Administración en que es mediante Decreto de 11 de abril de 2023 mediante el cual se acuerda adjudicar el inmueble, y por ello esa es la fecha de transmisión del mismo en el procedimiento de ejecución hipotecaria, transmisión que se produce por el importe total de su postura, 75.270,96 euros, cantidad superior al valor de adquisición del inmueble por el recurrente.

Sostiene la demandada que, tal y como se recoge en la Resolución impugnada, de acuerdo con los valores que figuran en los títulos de adquisición, escritura de compraventa de 3 de octubre de 1.996, en la que se adquiere el inmueble por 66.111,33 euros, y en el de transmisión Decreto de 11 de abril de 2023 y auto de 16 de marzo de 2023, en los que se recoge como valor de adjudicación 75.270,96 euros, el mismo valor de adjudicación que se recoge en el Decreto de 7 de diciembre de 2016, fecha, año 2016, que pretende sea considerada como fecha de transmisión en lugar del año 2023, queda perfectamente acreditada la existencia de incremento de valor, sin perjuicio de que por la Administración se procediera a la comprobación del valor en la fecha de transmisión, para confirmar esa existencia de incremento derivada de los propios documentos, resultando un valor de referencia del inmueble superior al de la fecha de adquisición.

Respecto a la pretensión que mantiene el recurrente en cuanto a la fecha en la que tiene lugar la transmisión efectiva del inmueble a favor de su hija, D<sup>a</sup>

considera relevante que sea contraria a la que ésta manifestó ante la misma Administración en relación con el Impuesto devengado con motivo de la posterior transmisión que



la misma realizó del inmueble mediante escritura de 16 de abril de 2024; resultando que D<sup>a</sup> impugnó la liquidación complementaria practicada por la Administración que tomó como fecha de adquisición anterior el año 2017, manifestando la adquirente que el inmueble le había sido adjudicado a su favor no en el año 2017, como se pretende en este procedimiento, sino en el año 2023.

Por lo que se refiere al importe que debe considerarse como valor de transmisión, considera la demandada que no puede limitarse al importe del débito principal del deudor en el procedimiento de ejecución hipotecaria.

De manera que el importe objeto de reclamación queda determinado en dicho procedimiento, y especificado perfectamente en el Decreto de adjudicación, con el importe de la deuda principal, los intereses devengados y las costas del procedimiento, fijando un importe de adjudicación de 75.270,96 euros, que incluye todos los conceptos. Por lo tanto, del valor de transmisión, no excluirse ninguno de dichos importes: débito principal, intereses y costas del procedimiento.

Señala que la parte actora sustenta su alegación en lo establecido en el artículo 104.5 del Texto Refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales que, a los efectos de determinar la existencia o no de incremento de valor en la transmisión acude, al mayor de dos valores, al valor que conste en el título que documenta la operación o el comprobado por la Administración, excluyendo los gastos o tributos que graven dichas operaciones, gastos o tributos en los que no tienen cabida los importes que en este caso pretende excluir el recurrente.

Además, de conformidad con el artículo 104.5 de la ley debe tomarse en consideración el mayor de dos valores para determinar si existe o no incremento de valor, el que figure en el título de transmisión, o el comprobado por la Administración, y en este caso, el mayor de esos valores es el comprobado por la Administración, y el mayor de esos dos valores en este caso resulta ser el comprobado.

Efectuada comprobación del valor del inmueble en la fecha de transmisión, para ratificar ese incremento, acudiendo además a un dato objetivo para ello, al valor de referencia



del inmueble facilitado por la Gerencia Territorial del Catastro, 166.854,74 euros, y el valor comprobado es mayor que el valor que aparece en el título de adjudicación, y superior al de adquisición del inmueble, 66.111,33 euros. Lo que confirma la existencia de incremento de valor. Y también queda acreditada la existencia de incremento de valor si se tiene en cuenta el valor del inmueble en el año 2016 (83.542,78 euros), que pretende fijar como fecha de transmisión, sin que dicha pretensión pueda prosperar, como ha quedado expuesto.

En este mismo orden de cosas, resalta la demandada que el valor del inmueble en diciembre de 2016 también es superior a su valor en la fecha de adquisición y así resulta del valor del inmueble en esa fecha, valor determinado de acuerdo con los datos obtenidos del Servicio de Valoración de bienes inmuebles urbanos de la Dirección General de Tributos y Financiación Autonómica de la Junta de Castilla y León, que se fija el 7 de diciembre de 2016 el valor del inmueble en 83.542,78 euros, superior al valor de adquisición anterior 66.111,33 euros. Datos del Servicio de Valoración de la Junta de Castilla y León que, tal y como ha reconocido el Juzgado de lo Contencioso Administrativo número 1 de Salamanca (Sentencia 247/19 de 17 de septiembre, dictada en el P Abreviado 173/2019), constituyen prueba aceptable a efectos de determinar la existencia o no de incremento de valor de los inmuebles.

Finalmente, en fase de conclusiones se opone a la alegación realizada por la parte actora relativa a la necesaria aplicación del IPC referida en la sentencia del TSJCyL -sede Burgos- de fecha 26/04/2019, de manera que el incremento real del valor del terreno no vendría determinada por el precio entre dos momentos temporales diferentes sino que se han de tener en cuenta las fluctuaciones del nivel general de los precios para corregir los valores puramente nominales o monetarios realizando las correcciones monetarias resultantes de la aplicación del IPC,

**SEGUNDO.**-Una vez que se han expuesto las pretensiones de las partes, con carácter previo conviene precisar que el impuesto que nos ocupa se devenga con la transmisión forzosa del inmueble referido en la demanda en proceso de ejecución hipotecaria mediante subasta.

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 109.1 del texto refundido de la Ley reguladora de las haciendas locales, aprobado por el Real Decreto Legislativo 2/2004, de 5 de marzo (TRLHL); y en el artículo 21 de la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria; no cabe duda alguna de que el devengo de este impuesto se produce cuando se transmite un bien inmueble embargado, mediante subasta en un proceso de ejecución hipotecaria.

Dos son las cuestiones controvertidas en la presente litis, a saber: la determinación de la fecha de transmisión del inmueble y del importe que debe considerarse como valor de transmisión.

Por lo que se refiere a la fecha en la que tuvo lugar la transmisión del inmueble, asiste la razón a la parte demandada que parte de la fecha el de transmisión Decreto de 11 de abril de 2023 y auto de 16 de marzo de 2023.

Así resulta del examen de la documentación aportada al presente procedimiento, verificándose que por Decreto de fecha 10/02/17 el inmueble se adjudica inicialmente por 75.271 euros a personas distintas de la Sra. .... Posteriormente, mediante sentencia dictada por la Audiencia Provincial de Salamanca se declaró la nulidad del Decreto de adjudicación a los arrendatarios manteniendo el anterior Decreto con la obligación de que la adquirente, Sra. .... volviera a consignar la cantidad de su postura por importe de 75.270,96 euros que en su día se le devolvió.

En cumplimiento de dicha resolución se dicta Decreto de adjudicación por importe de 75.270,96 euros, a favor de la hija del recurrente en el que se indica: *"para que le sirva de título y liquidación del impuesto de transmisiones patrimoniales y actos jurídicos documentados, así como para su posterior inscripción en el Registro de la Propiedad"*.

Por lo tanto, es claro que la transmisión tiene lugar en dicho momento; significándose que, en cualquier caso, los valores transmisión difieren en 1,96 euros; sin perjuicio de lo que a continuación se dirá respecto a la correcta determinación del valor real de adquisición.



Abunda en favor de esta interpretación el hecho acreditado de haber seguido este mismo criterio la adquirente y la propia Administración que a efectos de liquidación del tributo derivado de una posterior transmisión del inmueble parte de esta misma fecha de adjudicación como momento de su adquisición.

Respecto a la segunda cuestión que se plantea, determinación del valor real de adquisición del inmueble; primeramente, debe indicarse que la sentencia citada por la parte demandante en apoyo de su pretensión no resulta de aplicación al caso al constar una resolución de fecha posterior de la propia Sala del TSJCyL, de fecha 28/06/2019, sentencia Número: 141/2019, Rollo de APELACIÓN N°: 21/2017 que excluye la aplicación automática del IPC al precio de adquisición, señalando:

*"En el presente caso atendiendo a las características concretas del inmueble, los informes periciales aportados y no siendo posible la aplicación automática del IPC al precio de adquisición del año 1980, se ha de concluir afirmando la existencia de dicho incremento de valor, procediendo por ello la desestimación del recurso de apelación y confirmación de la sentencia de instancia."*

En segundo lugar, respecto a la exclusión del importe correspondiente a intereses y costas del procedimiento ejecución en el concepto de valor real del inmueble, como sostiene el recurrente, el Art. 104.5 del TRLRHL dispone:

*"5. No se producirá la sujeción al impuesto en las transmisiones de terrenos respecto de los cuales se constate la inexistencia de incremento de valor por diferencia entre los valores de dichos terrenos en las fechas de transmisión y adquisición."*

*Para ello, el interesado en acreditar la inexistencia de incremento de valor deberá declarar la transmisión, así como aportar los títulos que documenten la transmisión y la adquisición, entendiéndose por interesados, a estos efectos, las personas o entidades a que se refiere el artículo 106."*

*Para constatar la inexistencia de incremento de valor, como valor de transmisión o de adquisición del terreno se tomará en cada caso el mayor de los siguientes valores, sin que a estos efectos puedan computarse los gastos o tributos que graven dichas operaciones: el que conste en el título que documente la operación o el comprobado, en su caso, por la Administración tributaria."*

En el caso que nos ocupa la Administración se basa no en el valor comprobado, pese a las alegaciones que ahora realiza en esta litis y en el fundamento tercero de la resolución impugnada, ya que parte en todo momento del valor reflejado en los títulos de adquisición y transmisión surgiendo la discrepancia en la fijación del este último.

Lo que no le es dado a la Administración es liquidar el tributo conforme al valor reflejado en los títulos de adquisición y transmisión y surgida la controversia acudir al sistema de comprobación en apoyo de la liquidación practicada conforme a dichos valores reflejados en los referidos títulos.

Sentado lo anterior, considera esta Juzgadora que, de conformidad con lo establecido en el precepto que citamos, ha de excluirse -por no corresponderse con el valor real del inmueble- el importe correspondiente a costas procesales por tratarse de un gasto procesal derivado del procedimiento de ejecución que en ningún caso conforma el valor del inmueble como tampoco los intereses de demora al tipo pactado que se devenguen derivados de la deuda y que se contienen en el título ejecutivo por imperativo de la LEC.

Por todo lo expuesto el presente recurso ha de ser estimado, ya que el valor real del inmueble no asciende a la suma de 75.271 euros fijada por la Administración, incluyendo intereses y costas propios del procedimiento de ejecución, sino que el valor real del inmueble asciende (s.e.u.o) a la suma 62.209,07 euros, cantidad claramente inferior al del adquisición 66.111,33 euros.

**TERCERO.**-De conformidad con lo dispuesto en el artículo 139 de la L.J.C.A, no se considera procedente realizar especial pronunciamiento en materia de costas procesales en atención a las dudas de derecho que suscitaba el presente litigio.

**CUARTO.**-En virtud de lo dispuesto en el art81.1 de la L.J.C.A. y atendiendo a la cuantía del recurso, frente a la presente resolución no cabe interponer recurso de apelación.





## FALLO

**ESTIMO** el recurso contencioso administrativo interpuesto por D. \_\_\_\_\_, representado y asistido por la Letrada D.ª \_\_\_\_\_, frente a la **Resolución de fecha 13/11/24 del O.A.G.E.R., que acuerda desestimar el recurso de reposición interpuesto frente a la liquidación n.º 2450618043 en concepto de cuotas del IIVTNU por importe de 3.399,69 euros, que se anula con todos los efectos inherentes a dicha declaración de nulidad.**

Todo ello sin hacer especial pronunciamiento en materia de costas.

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

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.

