



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

SENTENCIA: 00201/2025

Modelo: N11600 SENTENCIA ART 67 Y SS LJCA

PASEO DOCTOR TORRES VILLARROEL 21-25, 6<sup>a</sup> PLANTA DIR3: J00004600  
Teléfono: 923 28 47 76 Fax: 923 28 47 77

Correo electrónico: contencioso2.salamanca@justicia.es

Equipo/usuario: B

N.I.G: 37274 45 3 2025 0000275

**Procedimiento: PA PROCEDIMIENTO ABREVIADO 0000138 /2025 /**

Sobre: ADMINISTRACION TRIBUTARIA

De D.: .

Abogado: .

Contra: ORGANISMO AUTONOMO DE GESTION ECONOMICA Y RECAUDACION OAGER

Abogado: LETRADO DE CORPORACION MUNICIPAL

### SENTENCIA N°. 201/2025

En SALAMANCA, a veinte de octubre de dos mil veinticinco.

Vistos por D<sup>a</sup>. , Magistrada-Juez del Juzgado de lo Contencioso-Administrativo Número 2 de Salamanca, los autos que constituyen el recurso contencioso-administrativo registrado con el **número 138/2025** y seguido por el procedimiento abreviado, en el que se impugna la **Resolución de la Alcaldía de 17 de marzo de 2025, a propuesta del Gerente del Organismo Autónomo de Gestión Económica y Recaudación del Excmo. Ayuntamiento de Salamanca, notificada el 1 de abril de 2025, desestimatoria del Recurso de Reposición interpuesto frente a la resolución de fecha 31 de enero de 2025 y de la liquidación n°. 255017187367, girada en concepto de cuota correspondiente al Impuesto sobre Incremento de Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana.**



ADMINISTRACIÓN  
DE JUSTICIA

Consta como demandante **D.**

Letrado que comparece en su propio nombre y representación; siendo demandado el **ORGANISMO AUTÓNOMO DE GESTIÓN ECONÓMICA Y RECAUDACIÓN DEL EXCMO. AYUNTAMIENTO DE SALAMANCA**, que comparece representado y defendido por la Letrada **Dª**.

#### ANTECEDENTES DE HECHO

**PRIMERO.-** Por el Letrado **D.**

, se interpuso recurso-contencioso administrativo contra la resolución reseñada en el encabezamiento de la presente sentencia.

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 el mismo se acordó requerir a la Administración demandada para que remitiera el expediente administrativo.

**TERCERO.-** Convocadas las partes para el acto de la vista, se celebró con el resultado que consta en el soporte de grabación audiovisual.

**CUARTO.-** La cuantía del recurso ha quedado fijada en **635,85 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 los siguientes hechos: que con fecha 12 de enero de 2025 se presentó escrito solicitando, ante el Organismo competente y por vía telemática, la no sujeción al IIVTNU de la transmisión efectuada en la escritura pública de compraventa de fecha 11 de diciembre de 2024.

Señala que, a resultas de dicha comunicación, se han recibido dos notificaciones: una de fecha 31 de enero de 2025 por la que se acuerda desestimar la solicitud de no sujeción al Impuesto sobre el Incremento de Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana respecto de la finca catastral nº. 6387203TL7368E0019YF y otra con la liquidación por el sistema objetivo por un importe a ingresar de 635,85 € cuyos datos de cálculo de la cuota tributaria a pagar son erróneos.

Sostiene el recurrente que en la escritura presentada con la solicitud, se hace constar que: las valoraciones que constan en la presente escritura han sido fijadas y consignadas por exclusiva y expresa voluntad de las partes, recogiendo el valor real de mercado entre partes independientes, dado que se transmitió la propiedad de un inmueble en un estado inhabitable, precisamente para ser rehabilitado en su uso como vivienda y por ello el precio fijado en la escritura es inferior al Valor de Referencia Catastral y en consecuencia, no existe incremento del valor de los terrenos, debido al inhabitable estado en que se encontraba el inmueble, desocupado desde hace más treinta años.

Alega que el valor de Referencia Catastral es un valor ficticio, que no se corresponde con el estado real del inmueble, que no ha sido valorado por un perito de forma personal y directa y por lo tanto, no puede ser tomado como valor de transmisión dado que vulnera el principio de capacidad económica y es causa de indefensión para el transmitente. Añadiendo que el Valor de referencia Catastral

solo resulta aplicable en el ámbito del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales, no para en el IIVTNU.

Finalmente, alega que, en todo caso, la Administración está legalmente obligada a practicar la liquidación por el método más favorable para el sujeto pasivo, es decir, por el sistema de plusvalía real, por la diferencia entre el valor de transmisión declarado en la escritura 33.000,00 € y el valor de adquisición 39.612,10 €, de tal modo que no existe incremento de valor. Incluso tomando hipotéticamente el valor de referencia catastral, 40.194,22 €, como valor de transmisión, el incremento del valor y la liquidación resultante sería muy inferior a la liquidada por la Administración, según la simulación que se adjunta.

La Administración demandada se opone a la estimación del recurso remitiéndose, en síntesis, a la resolución impugnada aduciendo que ha quedado acreditada la existencia de incremento de valor en la transmisión declarada por el demandante, habiendo procedido dicha Administración a determinar la base imponible de conformidad con el método legalmente establecido para ello que es el método objetivo de conformidad con lo dispuesto en los arts. 107.1, 104.5 y 110.8 del TRLRHL.

**SEGUNDO.-** Una vez se han expuesto las pretensiones de las partes, primeramente, es preciso realizar una serie de consideraciones relativas la posibilidad dada a la Administración de proceder a la comprobación de los valores declarados, así como relativas a los métodos de cálculo establecidos en la normativa de aplicación.

Como acertadamente señala la parte demandada, este mismo Juzgado ha considerado ajustado a derecho que la Administración acuda al valor de referencia del inmueble a efectos de determinar la existencia o no de incremento de valor, Sentencia 40/2024 a que hace referencia la resolución impugnada, de fecha 16 de febrero, dictada en el Procedimiento Abreviado 321/2023, que reconoce la procedencia de utilizar ese valor de referencia proporcionado por la Gerencia Territorial del Catastro como valor de comprobación.

Así, en aquella sentencia dictada en un supuesto similar al presente y en el que el por la demandada se procedió a efectuar la comprobación correspondiente acudiendo para ello al valor de referencia de la vivienda, proporcionado por la Gerencia Territorial del Catastro Inmobiliario, que en la fecha de transmisión era superior al valor que recogía la escritura se decía:

*"Se ha de traer a colación lo resuelto por el Juzgado homónimo de Salamanca, cuyos razonamientos se comparten plenamente, que un supuesto prácticamente idéntico declaró:*

*"Finalmente, la parte demandante alega que la Administración ha aplicado un parámetro valorativo totalmente incorrecto (valor de referencia del catastro), mientras que el artículo 104.5 del Texto refundido de la Ley de Haciendas Locales establece que, para el caso de transmisiones onerosas, se debe tomar como referencia valorativa el importe declarado en el Impuesto de Sucesiones y Donaciones; y al ser la transmisión onerosa un dato objetivo y cuantificable, resulta imperativa la no aplicación del valor de referencia del catastro.*

*Sin embargo, este motivo de recurso debe ser igualmente desestimado.*

*El artículo 110.8 del TRLHL, conforme a la nueva redacción otorgada por el RD Ley 26/2021, de 8 de noviembre anteriormente mencionado, establece lo siguiente: «8. Con arreglo a lo dispuesto en el artículo 8, las Administraciones tributarias de las comunidades autónomas y de las entidades locales colaborarán para la aplicación del impuesto y, en particular, para dar cumplimiento a lo establecido en los artículos 104.5 y 107.5, pudiendo suscribirse para ello los correspondientes convenios de intercambio de información tributaria y de colaboración.».*

*En el mismo orden de cosas, y conforme igualmente indicó la Administración demandada en el acto de la vista, el Real Decreto Legislativo 1/1993, de 24 de septiembre, por el que se aprueba el Texto refundido de la Ley del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, en su artículo 10, establece que la base imponible de este impuesto cedido a las Comunidades autónomas se determinará en base al "valor de referencia" previsto en la normativa reguladora del Catastro Inmobiliario, salvo que el valor del inmueble declarado por los interesados*

sea superior al de referencia, tomándose entonces el primero como base imponible.

El precepto en cuestión establece lo siguiente: "1. La base imponible está constituida por el valor del bien transmitido o del derecho que se constituya o ceda. Únicamente serán deducibles las cargas que disminuyan el valor de los bienes, pero no las deudas aunque estén garantizadas con prenda o hipoteca.

A efectos de este impuesto, salvo que resulte de aplicación alguna de las reglas contenidas en los apartados siguientes de este artículo o en los artículos siguientes, se considerará valor de los bienes y derechos su valor de mercado. No obstante, si el valor declarado por los interesados, el precio o contraprestación pactada o ambos son superiores al valor de mercado, la mayor de esas magnitudes se tomará como base imponible.

Se entenderá por valor de mercado el precio más probable por el cual podría venderse, entre partes independientes, un bien libre de cargas.

2. En el caso de los bienes inmuebles, su valor será el valor de referencia previsto en la normativa reguladora del catastro inmobiliario, a la fecha de devengo del impuesto.

No obstante, si el valor del bien inmueble declarado por los interesados, el precio o contraprestación pactada, o ambos son superiores a su valor de referencia, se tomará como base imponible la mayor de estas magnitudes.

Cuando no exista valor de referencia o este no pueda ser certificado por la Dirección General del Catastro, la base imponible, sin perjuicio de la comprobación administrativa, será la mayor de las siguientes magnitudes: el valor declarado por los interesados, el precio o contraprestación pactada o el valor de mercado".

Se dice por la parte actora en su demanda, que al tratarse de una "transmisión onerosa" no será aplicable el valor de referencia del catastro, y al no haberse producido una comprobación de valores por parte de la Administración Tributaria, habrá que aplicar los valores que constan en las escrituras y teniendo en cuenta los valores catastrales, se obtiene el porcentaje que cada inmueble supone en el total de las transmisiones,

obteniendo de esta forma el resultado de cada inmueble en la transmisión de los mismos.

Sin embargo, en el caso presente resulta que la Administración sí ha procedido a llevar a cabo una comprobación de valores. Recordemos que el artículo 104.5, anteriormente transcrito, determina que "Si la adquisición o la transmisión hubiera sido a título lucrativo se aplicarán las reglas de los párrafos anteriores". Si bien inmediatamente a continuación continúa disponiendo que "(...) tomando, en su caso, por el primero de los dos valores a comparar señalados anteriormente, el declarado en el Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones", ello no obsta a que, conforme a los párrafos anteriores, "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", tal y como efectivamente ha sucedido en el presente caso. No concurre por lo tanto incorrección jurídica en la valoración llevada a cabo por la Administración.

Incluso cuando no existe valor de referencia en el impuesto de plusvalía, en la normativa referente a algunos impuestos, como el impuesto de transmisiones patrimoniales o el impuesto de sucesiones y donaciones, se indica que la base para el cálculo del impuesto será el mayor de los valores entre el valor que se declara en la transmisión o el valor de mercado. Ese valor estará expuesto a comprobación por parte de la administración, que lo comprobará a través de los medios previstos en la Ley General Tributaria, enumerando la Ley General Tributaria, en su artículo 57, varios métodos posibles y viables de comprobación, como una estimación que figure en registros oficiales, precios de mercado, cotizaciones en mercados nacionales, dictámenes de peritos de la Administración (letra e), valores asignados en pólizas de seguros, etc. Por lo que la Administración tendrá mecanismos para comprobar si el valor dado el bien inmueble por parte del contribuyente es el real o no, tal y como ha sucedido en el presente caso".

Así, como reconoce el Juzgado de lo Contencioso Administrativo número 1 en la sentencia a la que se ha hecho referencia, si se privara de la posibilidad de comprobación de los valores indiciarios, de la comprobación de la existencia o no de incremento recogidos en los títulos de adquisición y

transmisión a los que acuden las partes, se llegaría a la conclusión de que el sometimiento o no al impuesto dependería únicamente de la voluntad unilateral y subjetiva del propio contribuyente. Ya que bastaría con que las partes contratantes hicieran constar en las escrituras de transmisión valores iguales o inferiores a los que constan en la de adquisición, para eludir abiertamente el pago del tributo, hipótesis improcedente puesto que en ningún caso el devengo de los impuestos puede quedar supeditado al interés del administrado. De ahí, que el TRLRHL acuda a esos valores como indicio de la inexistencia de incremento de valor, pudiendo ser comprobados por la Administración para desvirtuar dicho indicio, reconociendo la ley que debe tenerse en cuenta el mayor de los dos valores, el del título o el comprobado.

De manera que, acreditada por la Administración la existencia de incremento de valor en la transmisión, y la sujeción al Impuesto, resulta correcta la liquidación practicada acudiendo, para cuantificar la cuota del Impuesto, al método objetivo de determinación del base imponible, tal y como establece la ley.

Tampoco se acredita en modo alguno por el demandante que en efecto las afirmaciones contenidas en su escrito de demanda sobre el verdadero estado y valor del inmueble sea el que refiere.

Por lo que se refiere al método escogido por la Administración para practicar la liquidación y la afirmación relativa al deber u obligación de la demandada de practicar la liquidación del Impuesto de acuerdo con el método real, o bien conforme al método más favorable para el sujeto pasivo, este Juzgado ha tenido ocasión de pronunciarse recientemente (Sentencia de 6 de octubre de 2025 PA 105/25) sobre esta cuestión controvertida, sentencia que entre otras cita la Sentencia del Tribunal Supremo 648/2023 - ECLI:ES:TS:2023:648. Fecha: 23/02/2023 N°. de Recurso: 6007/2021 N°. de Resolución: 236/2023, que a su vez cita la doctrina contenida en las sentencias dictadas por la Sección Segunda de esta Sala Tercera del Tribunal Supremo de 24 de marzo de 2021 (casación 327/2019, ES:TS:2021:1131) y 15 de octubre de 2020 (casación

6189/2017, ES:TS:2020:3267) -ambas con cita en la sentencia de 18 de mayo de 2020 (casación 5692/2017, ES:TS:2020:1102)- que en relación con el artículo 119 LGT señala:

*"En definitiva, el artículo 119.3 de la LGT viene a establecer como regla general la irrevocabilidad de la opción, que tiene como fundamento razones de seguridad jurídica y evitar posibles abusos de los contribuyentes. Lo que cabe preguntarse es si esta regla tiene excepciones, a pesar de los términos que contempla el propio art. 119.3 de la LGT.*

*Ciertamente la correcta viabilidad de este instituto y su principal consecuencia de la irrevocabilidad, pasa necesariamente porque la opción y las alternativas ideadas legalmente respondan a una delimitación precisa y cierta sobre el ámbito de su aplicación y los efectos derivados. Debe convenirse, también, que amparadas las opciones que ofrece el legislador en el principio de justicia tributaria y la concreción de la efectividad del principio de capacidad económica, podría verse afectada la irrevocabilidad como regla general cuando una modificación de las circunstancias sustanciales determinantes en el ejercicio de la opción afecten a los citados principios".*

Concluía dicha sentencia que: "de conformidad con esta doctrina jurisprudencial, el tributo que nos ocupa admite encaje entre aquellos que contemplan en su normativa una verdadera opción tributaria ya que se ofrece al contribuyente una determinada alternativa que debe, como dice la sentencia, ejercitarse, solicitarse o renunciarse a través de una declaración (...) y consideraba que no cabía presumir la elección o voluntad del contribuyente desde el momento que el ejercicio de toda opción ha de ser expresa o tácita pero inequívoca, por lo que la Administración demandada no podía orillar esa voluntad inequívoca del recurrente/contribuyente expresamente manifestada al realizar la autoliquidación del tributo.

De modo que, como afirma la demandada, su actuación practicando la liquidación de la cuota del impuesto con arreglo al método objetivo, al determinar la existencia de

incremento de valor frente a la no sujeción declarada por el obligado tributario, resultó correcta, sin que, de oficio, pueda la Administración aplicar el método real, al corresponder el mismo únicamente a instancia del obligado tributario.

Por todo cuanto antecede, el presente recurso ha de ser íntegramente desestimado.

**TERCERO.-** De conformidad con lo dispuesto en el artículo 139 de la LJCA, no se considera procedente realizar especial pronunciamiento en materia de costas procesales en atención a las dudas interpretativas que suscitan supuestos como el aquí enjuiciado.

**CUARTO.-** En virtud de lo dispuesto en el art. 81.1 de la LJCA y atendiendo a la cuantía del recurso, frente a la presente resolución no cabe interponer recurso de apelación.

#### F A L L O

**DESESTIMO** el recurso contencioso-administrativo interpuesto por D. , frente a la **Resolución de la Alcaldía de 17 de marzo de 2025, a propuesta del Gerente del Organismo Autónomo de Gestión Económica y Recaudación del Excmo. Ayuntamiento de Salamanca**, notificada el 1 de abril de 2025, desestimatoria del Recurso de Reposición interpuesto frente a la resolución de fecha 31 de enero de 2025 y de la liquidación nº. 255017187367, girada en concepto de cuota correspondiente al **Impuesto sobre Incremento de Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana**, que se declara ajustada a derecho.

Todo ello sin realizar especial pronunciamiento en materia de costas procesales.

Esta sentencia es FIRME y NO cabe contra ella RECURSO ordinario alguno.

Así, por esta mi sentencia, 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.

