Asunto : Informe sobre sujeción al Impuesto de IVTNU de transmisión de finca industrial en función de ser o no expresiva de incremento de valor..
Solicitante : **Ilmo.Ayuntamiento de Nueva Carteya**
Expte. : 107/2021

INFORME JURÍDICO

ANTECEDENTES

- El Alcalde-Presidente del Ilmo. Ayuntamiento de Nueva Carteya remite escrito por el que adjuntando documentación relativa a Recurso de Reposición interpuesto una contribuyente -que actúa en nombre y representación de una Sociedad Limitada laboral- respecto de liquidación efectuada por dicha entidad por el Impuesto sobre Incremento de Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana (IVTNU ó Plusvalía) en virtud de la puesta de manifiesto de compraventa de parcela de carácter industrial urbanas adquirida en su día por la recurrente por compraventa a la Empresa Pública de Suelo de Andalucía (EPSA), actualmente Agencia de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía (AVRA), por entender ésta que la misma no está sujeta a indicado impuesto en función de que no se pone de manifiesto incremento de valor alguno, solicita de estos Servicios Jurídicos se informe sobre el contenido de tal reclamación a los efectos procedentes.

NORMATIVA APLICABLE

- Constitución Española de 1978.
- Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las Bases del Régimen Local (LBRL)
- Real Decreto Legislativo 781/1986, de 18 de abril, por el que se aprueba el texto refundido de las disposiciones legales vigentes en materia de Régimen Local (TRLRL).
- Real Decreto Legislativo 4/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Haciendas Locales (TRHL).

En virtud de ello, se emite el presente

INFORME

PRIMERO. La regulación del Impuesto sobre el Incremento de Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana (IVTNU), comúnmente denominado "Plus Valía", se encuentra regulado en los artículos 104 y siguientes del Real Decreto Legislativo 4/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Haciendas Locales (TRHL).

C/ Atlántico núm 11. CP. 14011 - Córdoba
Tel.: 957 211105 - 957 482895

Código seguro de verificación (CSV):

Este documento es una copia en papel de un documento electrónico. El original podrá verificarse en

Firmado por Consultor Técnico de la Asesoría Jurídica DEL SOLAR CABALLERO JOSE ANTONIO el 9/8/2021

pie_firma_corto_dipu_01

Específicamente, en lo que se refiere al devengo del impuesto, el artículo 109.1 de ésta norma dispone que :

"1. El impuesto se devenga:

a) Cuando se transmita la propiedad del terreno, ya sea a título oneroso o gratuito, entre vivos o por causa de muerte, en la fecha de la transmisión.

b) Cuando se constituya o transmita cualquier derecho real de goce limitativo del dominio, en la fecha en que tenga lugar la constitución o transmisión.

2. Cuando se declare o reconozca judicial o administrativamente por resolución firme haber tenido lugar la nulidad, rescisión o resolución del acto o contrato determinante de la transmisión del terreno o de la constitución o transmisión del derecho real de goce sobre aquel, el sujeto pasivo tendrá derecho a la devolución del impuesto satisfecho, siempre que dicho acto o contrato no le hubiere producido efectos lucrativos y que reclame la devolución en el plazo de cinco años desde que la resolución quedó firme, entendiéndose que existe efecto lucrativo cuando no se justifique que los interesados deban efectuar las recíprocas devoluciones a que se refiere el artículo 1.295 del Código Civil. Aunque el acto o contrato no haya producido efectos lucrativos, si la rescisión o resolución se declarase por incumplimiento de las obligaciones del sujeto pasivo del impuesto, no habrá lugar a devolución alguna.

3. Si el contrato queda sin efecto por mutuo acuerdo de las partes contratantes, no procederá la devolución del impuesto satisfecho y se considerará como un acto nuevo sujeto a tributación. Como tal mutuo acuerdo se estimará la avenencia en acto de conciliación y el simple allanamiento a la demanda.

4. En los actos o contratos en que medie alguna condición, su calificación se hará con arreglo a las prescripciones contenidas en el Código Civil. Si fuese suspensiva no se liquidará el impuesto hasta que ésta se cumpla. Si la condición fuese resolutoria, se exigirá el impuesto desde luego, a reserva, cuando la condición se cumpla, de hacer la oportuna devolución según la regla del apartado anterior."

La interesada -en calidad de representante de la sociedad limitada laboral (en lo sucesivo, la interesada o la contribuyente)- pone de manifiesto en la documentación que aporta que el inmueble fue adquirido mediante Escritura de Compraventa a la Empresa Pública de Suelo de Andalucía (EPSA) -actualmente Agencia de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía (AVRA)-, otorgada en Cabra, el 6 de abril de 2005.

La Liquidación del IIVTNU por el Ayuntamiento consultante tiene su base en la Escritura de Compraventa de indicada parcela industrial a favor de tercero adquirente, de fecha 25 de junio de 2019, efectuándose por el consistorio notificación de la misma con fecha 15 de julio de 2020 de registro de firma. Consta en expediente el 21-julio-2020, como fecha de recepción por la contribuyente de la notificación respectiva, por lo que el cómputo del

pie_firma_conv_dipu_01

Código seguro de verificación (CSV):

Este documento es una copia en papel de un documento electrónico. El original podrá verificarse en

Firmado por Consultor Técnico de la Asesoría Jurídica DEL SOLAR CABALLERO JOSE ANTONIO el 9/8/2021

plazo de un mes que ésta poseía para la interposición de recurso, tal cual se le informaba a la misma en el documento de notificación, comenzó el 22 del mismo mes y año.

Dicho recurso recurso de reposición contra aquella liquidación ha sido interpuesto por la interesada mediante escrito de fecha 30 de julio de 2020 -o sea, dentro del plazo legalmente conferido para ello-, por entender ésta que no ha existido incremento de valor que se haya puesto de manifiesto al transmitirse la propiedad de la finca sino que por el contrario lo que se ha producido en es una venta en pérdida patrimonial al haberse realizado ésta por un precio más bajo que el coste de adquisición, adjuntado como justificación de ello copia de escrito de autorización del Director General de la Agencia de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía (AVRA), de fecha 28 de mayo de 2019, por el que se le comunicaba la autorización para transmitir la parcela en cuestión, sita en Polígono Industrial del municipio consultante, por precio no superior al de adquisición.

No obstante cabe señalar que no consta ni la firma de ésta (ni manual ni electrónica) en dicho escrito de interposición de recurso ni así tampoco el registro de entrada de éste en el Ayuntamiento, datándose la toma de conocimiento del referido recurso por parte del consistorio con fecha 26 de febrero de 2021, fecha de adopción del acuerdo de la Junta de Gobierno Local en el que igualmente se acuerda la solicitud de informe al respecto por parte de este Servicio Jurídico provincial.

SEGUNDO.- En el caso que nos ocupa, el sujeto pasivo del IIVTNU es la titular del pleno dominio de la finca urbana referida en el expediente, transmitida y recibida por negocio de compraventa.

Los indicados titulares sujetos pasivos del IIVTNU ponen de manifiesto en su escrito que :

> "*Única.- solicita se proceda a la anulación del citado Impuesto con fundamento en las sentencias del Tribunal Constitucional 26/2017 y 37/2017, toda vez que en la transmisión citada no se ha efectuado por el mismo valor que se adquirió habiendo producido una pérdida patrimonial al considerar los gastos de adquisición y venta. Se remite Autorización del Director General de la Agencia de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía, AVRA, comunicando la autorización para transmitir la parcela 12 de Polígono Industrial "Los Postigos" en Nueva Carteya (Córdoba) por precio no superior al de adquisición.".*

El escrito de autorización a que se refiere la interesada, cuya copia acompaña a su escrito, contiene la siguiente resolución :

> *"(...) RESOLUCIÓN*
> *Autorizar a la compradora a transmitir la parcela antes citada a favor de DONA JOSEFA MARTINEZ CABEZA con D.N.I: 29.991.112-D,* ***por precio no superior al de adquisición*** *y con la obligación expresa de asumir y subrogarse en todos los derechos, obligaciones y compromisos de la transmitente establecidas en la escritura antes mencionada. Siempre que la parcela que ahora se transmite, mantenga las*

Código seguro de verificación (CSV):

Este documento es una copia en papel de un documento electrónico. El original podrá verificarse en

Firmado por Consultor Técnico de la Asesoría Jurídica DEL SOLAR CABALLERO JOSE ANTONIO el 9/8/2021

pie_firma_corto_dipu_01

mismas características y aprovechamientos urbanísticos que a tempo de la compraventa antes citada.
Los plazos para el cumplimiento de las obligaciones garantizadas mediante condición resciutona. empezarán a computarse desde la fecha de la transmisión que se autoriza. (...)"

En virtud de estas manifestaciones realizadas por la indicada contribuyente en el Recurso de Reposición de referencia, y en la interposición propiamente dicha de éste, se hace preciso puntualizar determinados aspectos que debemos tener en cuenta a la hora de precisar si la procedencia o no de las liquidaciones tributarias efectuadas y, en su caso, de la anulación de las mismas y devolución de los importes recaudados.

En lo relativo a la aplicabilidad del impuesto y la procedencia o no de liquidar el IIVTNU en determinados casos debemos partir necesariamente de la Sentencia 59/2017 del Tribunal Constitucional, de fecha 11 de mayo de 2017 (Cuestión de Inconstitucionalidad 4864/2016), la cual, en su Fundamento de Derecho 3º, viene a manifestarse en los siguientes términos :

"Resulta, entonces, que aun cuando de conformidad con su regulación normativa, el objeto del impuesto analizado es el "incremento de valor" que pudieran haber experimentado los terrenos durante un intervalo temporal dado, que se cuantifica y somete a tributación a partir del instante de su transmisión, el gravamen, sin embargo, no se anuda necesariamente a la existencia de ese "incremento" sino a la mera titularidad del terreno durante un período de tiempo computable que oscila entre uno (mínimo) y veinte años (máximo). Por consiguiente, basta con ser titular de un terreno de naturaleza urbana para que se anude a esta circunstancia, como consecuencia inseparable e irrefutable, un incremento de valor sometido a tributación que se cuantifica de forma automática, mediante la aplicación al valor que tenga ese terreno a efectos del impuesto sobre bienes inmuebles al momento de la transmisión, de un porcentaje fijo por cada año de tenencia, con independencia no sólo del quantum real del mismo, sino de la propia existencia de ese incremento (SSTC 26/2017, FJ 3; y 37/2017, FJ 3). Sin embargo, parece claro que la circunstancia de que el nacimiento de la obligación tributaria se hiciese depender, entonces y también ahora, de la transmisión de un terreno, «podría ser una condición necesaria en la configuración del tributo, pero, en modo alguno, puede erigirse en una condición suficiente en un tributo cuyo objeto es el "incremento de valor" de un terreno. Al hecho de esa transmisión hay que añadir, por tanto, la necesaria materialización de un incremento de valor del terreno, exponente de una capacidad económica real o, por lo menos, potencial. Sin embargo, cuando no se ha producido ese incremento en el valor del terreno transmitido, la capacidad económica pretendidamente gravada deja de ser potencial para convertirse en irreal o ficticia, violándose con ello el principio de capacidad económica (art. 31.1 CE)» (STC 37/2017, FJ 3).
Enjuiciando aquella regulación foral consideramos que «los preceptos cuestionados fingen, sin admitir prueba en contrario, que por el solo hecho de haber sido titular de un terreno de naturaleza urbana durante un determinado período temporal (entre uno y veinte años), se revela, en todo caso, un incremento de valor y, por tanto, una

Código seguro de verificación (CSV):
Este documento es una copia en papel de un documento electrónico. El original podrá verificarse en
Firmado por Consultor Técnico de la Asesoría Jurídica DEL SOLAR CABALLERO JOSE ANTONIO el 9/8/2021
pie_firma_conto_dipu_01

capacidad económica susceptible de imposición, impidiendo al ciudadano cumplir con su obligación de contribuir, no de cualquier manera, sino exclusivamente "de acuerdo con su capacidad económica" (art. 31.1 CE)». De esta manera, 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, en abierta contradicción con el principio de capacidad económica del citado art. 31.1 CE» (SSTC 26/2017, FJ 3; y 37/2017, FJ 3). No hay que descuidar que «la crisis económica ha convertido lo que podía ser un efecto aislado –la inexistencia de incrementos o la generación de decrementos– en un efecto generalizado, al que necesariamente la regulación normativa del impuesto debe atender», pues las concretas disfunciones que genera vulneran «las exigencias derivadas del principio de capacidad económica» (SSTC 26/2017, FJ 4; y 37/2017, FJ 4).

Por las mismas razones ***debemos concluir aquí que el tratamiento que los preceptos cuestionados de la LHL otorgan a los supuestos de no incremento, o incluso de decremento, en el valor de los terrenos de naturaleza urbana, gravan una renta ficticia en la medida en que, al imponer a los sujetos pasivos del impuesto la obligación de soportar la misma carga tributaria que corresponde a las situaciones de incrementos derivados del paso del tiempo, está sometiendo a tributación situaciones de hecho inexpresivas de capacidad económica, lo que contradice frontalmente el principio de capacidad económica que garantiza el art. 31.1 CE****. En consecuencia, los preceptos cuestionados deben ser declarados inconstitucionales, aunque solo en la medida en que no han previsto excluir del tributo las situaciones inexpresivas de capacidad económica por inexistencia de incrementos de valor (SSTC 26/2017, FJ 3; y 37/2017, FJ 3)."*

Con ésta sentencia del TC se marca un hito en la tributación por este impuesto toda vez que este tribunal vincula la obligación tributaria a la necesaria materialización de un incremento de valor del terreno, como exponente de una capacidad económica real o, por lo menos, potencial, de tal forma que, cuando no se ha producido ese incremento en el valor del terreno transmitido, la capacidad económica pretendidamente gravada deja de ser potencial para convertirse en irreal o ficticia, violándose con ello el principio de capacidad económica que se dispone en el artículo 31.1 de la Constitución Española. En virtud de ello, este alto Tribunal, en referida sentencia, vino a considerar que los artículos 107.1; 107.2 a) y 110.4 del TRHL son inconstitucionales y nulos sólo en la medida en que sometan a tributación situaciones de inexistencia de incremento de valor.

Habida cuenta la inusitada controversia contencioso-administrativa que trajo consigo la interpretación de referida sentencia del TC, la sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Supremo, en Sentencia 1163/2018, de 9 de julio de 2018 (Rec. 6226/2017), vino a zanjar el asunto y corregir de alguna manera las distintas interpretaciones que los Tribunales Superiores de Justicia venían realizando de aquella, cerrando la alta conflictividad en este sentido creada.

pie_firma_conto_dipu_01
Código seguro de verificación (CSV):
Este documento es una copia en papel de un documento electrónico. El original podrá verificarse en
Firmado por Consultor Técnico de la Asesoría Jurídica DEL SOLAR CABALLERO JOSE ANTONIO el 9/8/2021

En esta sentencia el Tribunal Supremo interpreta la STC Nº 59/2017, señalando que se puede liquidar el Impuesto sobre el Incremento de Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana (IIVTNU) en los casos en los que no se acredita por el obligado tributario la inexistencia de incremento de valor de los terrenos de naturaleza urbana. Es decir, el Supremo exime del impuesto de la plusvalía a quien pruebe que vendió su propiedad con pérdidas. (El TS desestima el recurso de casación interpuesto contra una Sentencia dictada por la Sala de lo Contencioso Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Aragón al estimar que éste interpretó de manera correcta el ordenamiento jurídico al considerar que la STC 59/2017, de 11 de mayo, permite no acceder a la rectificación de las autoliquidaciones del IIVTNU y, por tanto, a la devolución de los ingresos efectuados por dicho concepto, en aquellos casos en los que no se acredita por el obligado tributario la inexistencia de incremento de valor de los terrenos de naturaleza urbana, supuestos en los que los artículos 107.1 y 107.2 a) del texto refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales (TRLHL) resultan constitucionales y, por consiguiente, los ingresos, debidos. Y así viene a decir el alto tribunal que : "*En este sentido, son constitucionales y resultan, pues, plenamente aplicables, en todos aquellos supuestos en los que el obligado tributario no ha logrado acreditar (...) que la transmisión de la propiedad de los terrenos por cualquier título (o la constitución o transmisión de cualquier derecho real de goce, limitativo del dominio, sobre los referidos terrenos) no ha puesto de manifiesto un incremento de su valor o, lo que es igual, una capacidad económica susceptible de ser gravada con fundamento en el artículo 31.1 CE*".).

En la sentencia el Supremo, después de transcribir el fallo como el fundamento jurídico 5 de la STC 59/2017, viene a decir que, con la declaración de inconstitucionalidad y nulidad de los artículos 107.1, 107.2 a) y 110.4 de la Ley de las Haciendas Locales pero, únicamente en la medida que someten a tributación situaciones de inexistencia de incrementos de valor, lo que hace el Constitucional es realizar una **declaración parcial de inconstitucionalidad para esos casos concretos**, dejando como válidos los casos en los que se acredite un aumento de valor del terreno al momento de la transmisión.

En el fundamento de derecho tercero de la STS 09/07/2018, el TS cita diferentes sentencias dictadas por los Tribunales Superiores de Justicia que, *"han venido anulando sistemáticamente las liquidaciones dictadas en relación con el IIVTNU -con independencia de que las mismas se hubieran practicado sobre la base de situaciones expresivas o inexpresivas de capacidad económica-, en cuanto que giradas «en aplicación de preceptos expulsados del ordenamiento jurídico ex origine , cuyo resultado no puede ser reexaminado a la vista del resultado de prueba pericial para la que se carece de parámetro legal (comparación de valores escriturados, comparación de valores catastrales, factores de actualización, aplicación de normas de otros impuestos...) en ejercicio o forma de actuación expresamente rechazado, pues implicaría continuar haciendo lo que expresamente el Tribunal Constitucional rechaza, esto es, "dejar al arbitrio del aplicador tanto la determinación de los supuestos en los que nacería la obligación tributaria como la elección del modo de llevar a cabo la determinación del eventual incremento o decremento", determinación que el Constitucional insiste queda reservada al legislador, al que debe entenderse dirigida la aclaración del alcance o significado de la inconstitucionalidad declarada, no al aplicador del derecho, que con ello habría de quebrantar principios de*

Código seguro de verificación (CSV):

Este documento es una copia en papel de un documento electrónico. El original podrá verificarse en

Firmado por Consultor Técnico de la Asesoría Jurídica DEL SOLAR CABALLERO JOSE ANTONIO el 9/8/2021

pie_firma_conto_dipu_01

seguridad jurídica y de reserva de ley en materia tributaria, que en definitiva han determinado la declaración de inconstitucionalidad.", y respecto de las cuales el Supremo entiende que las conclusiones a las que llegan estos TSJ, no pueden ser acogidas.

La única afirmación que comparte el TS con estos tribunales, es la de que le corresponde al legislador llevar a cabo las modificaciones pertinentes en el régimen legal del IIVTNU. El Alto Tribunal, no comparte la interpretación excesivamente "literal" y (según el texto de la sentencia) "*lo que es más reprobable, asistemática- que algunos Tribunales Superiores de Justicia vienen efectuando de la letra c) del FJ 5 de la STC 59/2017*".

Respecto a la declaración de inconstitucionalidad establecida en la STC 59/2017, lo que el Supremo tiene claro es la inconstitucionalidad total del artículo 110.4 de la Ley de las Haciendas Locales, abriendo con ello la posibilidad de probar que no ha existido la plusvalía. Según el Alto Tribunal, es la nulidad del artículo 110.4 de la Ley de las Haciendas Locales, la que permite a los obligados tributarios, poder probar desde la sentencia del TC, la inexistencia de un incremento de valor del terreno ante el ayuntamiento, o en su caso, ante el órgano judicial, y, en caso contrario, es la que habilita la plena aplicación de los artículos 107.1 y 107.2 a) del TRLHL.

El TS explica que el obligado tributario para acreditar que no ha existido la plusvalía gravada por el IIVTNU, podrá ofrecer cualquier principio de prueba, que al menos indiciariamente permita apreciarla (por ejemplo, la diferencia entre el valor de adquisición y el de transmisión que se refleja en las correspondientes escrituras públicas) y que , una vez aportada por éste la prueba de que el terreno no ha aumentado de valor, **deberá ser la Administración la que pruebe en contra de dichas pretensiones para poder aplicar los preceptos del TRLHL que el fallo de la STC 59/2017 ha dejado en vigor en caso de plusvalía**.

Pueden verse también en este mismo sentido Sentencias del Tribunal Supremo de Núm. 700/2918, de 18-07-2018 (Rec.2623/2018); Núm. 1143/2019, de 18-07-2019 (Rec. 3603/2018), o la Núm. 1204/2019, de 20-09-2019 (Rec. 4565/2018).

En resumidas cuentas, en el asunto que nos atañe, estamos ante un planteamiento que requiere por así decirlo una doble vertiente : Por un lado, la obligación del interesado tributario en probar por cualquier medio admitido en derecho que no se ha producido un incremento de valor de los respectivos bienes objeto de transmisión, y por otro lado, la obligación que compete a la Administración municipal de que, de contrario a lo argüido en su caso por el obligado tributario, probar -igualmente por cualquier medio admitido en derecho- que tal incremento de valor sí se ha producido y por tanto procede la liquidación del IIVTNU.

Ello es así porque, contrariamente a la creencia de que tras la renombrada Sentencia del TC al respecto cualquier liquidación del IIVTNU es contraria a derecho por entender que los artículos afectados del TRLRHL son insconstitucionales de por sí, y por tanto las respectivas Ordenanzas municipales reguladoras a nivel local de indicado tributo igualmente no son ajustadas a derecho, lo cierto y claro, pues sentado está de sobra por la jurisprudencia posterior a aquella sentencia del TC, que la regulación del IIVTNU tanto en la norma como en

pie_firma_corto_dipu_01
Código seguro de verificación (CSV):
Este documento es una copia en papel de un documento electrónico. El original podrá verificarse en
Firmado por Consultor Técnico de la Asesoría Jurídica DEL SOLAR CABALLERO JOSE ANTONIO el 9/8/2021

las respectivas ordenanzas municipales no son a priori contrarios a los principios de no confiscatoriedad y el de capacidad económica recogidos ambos en el Art. 31 de la Constitución, sino que sólo la aplicación efectiva de éstos a los casos concretos puede traer consigo la improcedencia de la liquidación de tal tributo.

TERCERO.- A la vista de la documentación remitida por el Ayuntamiento solicitante, y una vez examinada la misma, cabe señalar las siguientes puntualizaciones o cuestiones al hilo del asunto que nos ocupa :

1.- En primer lugar, no cabe la menor duda respecto de la titularidad titularidad del pleno dominio de la finca urbana que recae en la persona de la reclamante, que se instituye necesariamente como sujeto pasivo del impuesto a tenor de lo ya expuesto en el punto primero precedente, circunstancia ésta por tanto que, al no ofrecer duda ni así tampoco ser objeto de controversia alguna por la reclamante, entendemos no requiere de mayor atención ni así tampoco de mayor análisis del ya realizado.

2.- En segundo lugar, cabe señalar que, como se ha expuesto por el Tribunal Constitucional, en su Sentencia de 11 de mayo de 2017 -en su fundamento jurídico 3º-, en el texto de la norma (entiéndase arts. 104 y ss. del Real Decreto Legislativo 4/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Haciendas Locales -TRHL-), la tributación por el IIVTNU, a partir del instante de la transmisión del bien, no se anuda necesariamente a la existencia de un determinado "incremento" en el valor del bien sino a la mera titularidad del terreno durante un período de tiempo, circunstancia ésta que ha sido precisamente la que ha llevado a la controversia en sede judicial que ha desembocado en sentencias del TC como la referida, y que ha supuesto la declaración por éste de la inconstitucionalidad -y por ende de la nulidad parcial o total ya suficientemente conocida- de los artículos del TRHL meritados, solo en la medida en que los preceptos afectados no han previsto excluir del tributo las situaciones inexpresivas de capacidad económica por inexistencia de incrementos de valor.

Uniéndose a ello los posteriores pronunciamiento del Tribunal Supremo en otros tantos casos, donde como hemos tenido ocasión de comprobar, al analizar la sentencia de 1163/2018, éste, interpretando aquella otra sentencia del Constitucional, se pronuncia en el sentido de que el impuesto resulta aplicable en los casos en los que no se acredita por el obligado tributario la inexistencia de incremento de valor de los terrenos de naturaleza urbana. Es decir, el Supremo exime del impuesto de la plusvalía a quien pruebe que vendió su propiedad con pérdidas.

Conforme a lo cual, resulta obvio que, sobre el papel, no se puede poner en duda la argumentación de que, de no haberse puesto de manifiesto la existencia real de un incremento de valor de los bienes transmitidos, la aplicación de una tributación sobre un valor figurado basado en los cálculos que se articulan mediante los artículos referidos del TRHL -y, en su caso, trasladados a la correspondiente Ordenanza Municipal-, deviene improcedente, ello sobre la base de la doctrina constitucional referida en orden a que someter a tributación situaciones de hecho inexpresivas de

pie_firma_corto_dipu_01

Código seguro de verificación (CSV):

Este documento es una copia en papel de un documento electrónico. El original podrá verificarse en

Firmado por Consultor Técnico de la Asesoría Jurídica DEL SOLAR CABALLERO JOSE ANTONIO el 9/8/2021

capacidad económica contradice frontalmente el principio de capacidad económica que garantiza el art. 31.1 CE.

3.- Conforme al escrito presentado por la parte recurrente, resulta que el valor total del inmueble adquirido en su día mediante Escritura de Compraventa a la mercantil pública EPSA (6 de abril de 2005) ascendía a un total de 17.900,00.- euros (más el incremento por aplicación del Impuesto sobre el Valor Añadido), en tanto que, con motivo de la compraventa llevada a cabo en 2019, elevada a público con fecha 25 de junio de 2019, es decir, catorce años después, el valor puesto de manifiesto de ese mismo inmueble es de 17.900,00.- euros, (más IV.A.) es decir, sin pérdida o minoración alguna al ser idéntico el precio de compra con el de venta, a salvo de la incidencia de la depreciación monetaria.

Sobre la base de tales datos numéricos y teniéndose en cuenta que tales valores son los expresados por la recurrente en las respectivas Escrituras Públicas como precio de adquisición/venta de la citada parcela industrial en ambas ocasiones, no queda por menos que pensar que obviamente, sobre el papel, el no incremento del valor de éstos en el periodo de tiempo referido es de sobras lo suficientemente evidente como para determinar que efectivamente no se ha puesto de manifiesto aumento patrimonial alguno durante el mismo. Hecho éste que, en orden a dichas manifestaciones, nos llevaría ya desde un principio a que la cuota tributaria a satisfacer por el sujeto pasivo del impuesto no fuera positiva al carecer de una base imponible sobre la que aplicar aquella.

Sobre la base de esto último resulta evidente que sólo cabría expresarnos en sentido favorable a las manifestaciones vertidas por la parte recurrente en su escrito, habida cuenta que, si no se entra a discutir el origen de los valores tomados como referencia por los recurrentes en ambas escrituras, y si, en consideración que éstos han presentado como medio de prueba admitido en derecho el contenido de las respectivas Escrituras de adquisición y posterior compraventa, documentos plenamente válidos como expresivos de un valor indiscutido de los bienes en ambos negocios jurídicos, devendría obvia la aplicación de la doctrina constitucional en cuanto que someter a tributación situaciones que “de facto” resultan inexpresivas de la capacidad económica del sujeto pasivo contradice frontalmente el principio de capacidad económica que garantiza el art. 31.1 de la Constitución Española, y por ende quedarían sin efecto al caso que nos ocupa los artículos 107.1; 107.2 a) y 110.4 del TRHL.

Si bien en otros casos, siguiendo las pautas marcadas por el Tribunal Supremo en la sentencia comentada, sí procedería entrar a considerar determinadas cuestiones ciertamente importantes a la hora de establecer el elemento probatorio tanto de la parte recurrente como de la administración municipal en sentidos contrapuestos, como es el hecho de que los valores de los bienes puestos de manifiesto por los recurrentes en las respectivas Escrituras parten de la base de que son valores meramente subjetivos, pues son aquellos que los propios interesados habrían dispuesto establecer a los efectos de la elevación a público de los respectivo negocios jurídicos que representan, en tanto en cuanto no fueran acompañados de tasaciones periciales o cualquier otro documento que acreditase objetivamente que en ambos negocios el parámetro

pie_firma_corto_dipu_01
Código seguro de verificación (CSV):
Este documento es una copia en papel de un documento electrónico. El original podrá verificarse en
Firmado por Consultor Técnico de la Asesoría Jurídica DEL SOLAR CABALLERO JOSE ANTONIO el 9/8/2021

de tasación de los bienes era el mismo, hemos entendido que podrían ser objeto de controversia en el sentido de que, dentro del poder probatorio que a su vez corresponde a la Administración municipal a la hora de establecer un parámetro objetivo de valoración que, en su caso, pudiese resultar contradictorio con lo habría aportado la parte recurrente, lo cierto y claro es que en el presente caso no podemos acudir a esa vía pues se evidencia una circunstancia del todo determinante, y es la condición impuesta por un organismo público a la hora de autorizar la compraventa del inmueble.

Es decir, a la vista de que, mediante las correspondientes Escrituras Públicas aportadas por la contribuyente se ha evidenciado una similitud absoluta entre el valor de adquisición del inmueble en el 2005 y el valor de venta del mismo en el 2019, sin incremento (ni decremento) patrimonial alguno en el periodo, dándose cumplimiento con ello a la condición *"sine qua non"* impuesta por Resolución de la Dirección General de la Agencia de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía (AVRA), de fecha 28 de mayo de 2019, por la que se autorizó a la interesada a la venta de la parcela en cuestión en favor de un tercero, y por tanto, por mor de la intervención de un organismo público en el proceso, acreditativo de la imposibilidad jurídica de que existiese un incremento patrimonial en el negocio traslativo, no queda por menos que señalar para el presente caso que, a nuestro entender, se estaría ante una situación que, de facto", resulta inexpresiva de la capacidad económica del sujeto pasivo con arreglo al principio que en este sentido garantiza el art. 31.1 de la Constitución Española.

A tenor de todo ello es por lo que, a juicio del que suscribe, en orden a las circunstancias expuestas, se debería atender por la Administración Municipal la reclamación interpuesta por la contribuyente y, en su virtud, adoptarse los acuerdos que se estimasen procedentes respecto de la liquidación por el IIVTNU girada a ésta, ello siempre sin perjuicio de que, bajo el principio de la autonomía de la voluntad que informa la actuación municipal, por el órgano competente de ésta se entendiese procedente la adopción de resolución en otro sentido.

Es cuanto tengo que informar, señalando que la opinión jurídica que se recoge en el presente informe se somete a la de cualquiera otra mejor fundada en derecho.

Córdoba, a (*fecha y firma electrónica*).
El Consultor Técnico adscrito al Servicio de Asesoría Jurídica. Diputación de Córdoba.
José Antonio Del Solar Caballero.

Código seguro de verificación (CSV):

Este documento es una copia en papel de un documento electrónico. El original podrá verificarse en

Firmado por Consultor Técnico de la Asesoría Jurídica DEL SOLAR CABALLERO JOSE ANTONIO el 9/8/2021

pie_firma_conto_dipu_01