



Ajuntament de Girona	Registre d'entrada
Núm : 2024101595	
Dia i hora : 21/10/2024	12:26
Registre : O_INTERN	mrr
Àrea de destí : SERVEIS JURÍDICS	
	D'HISENDA

Juzgado Contencioso Administrativo n. 2 de Girona (UPSD Cont. Adm. n.2)

Plaza Josep Maria Lidón Corbí, 1 - Girona - C.P.: 17001

TEL.: 972942539
FAX: 972942377
EMAIL: upsdc.contenciosos2.girona@xij.gencat.cat

N.I.G.: 1707945320238012224

Procedimiento abreviado 423/2023 -D

Materia: Tributos (Procedimiento abreviado)

Entidad bancaria BANCO SANTANDER:
Para ingresos en caja. Concepto: 1689000000042323
Pagos por transferencia bancaria: IBAN ES55 0049 3569 9200 0500 1274.
Beneficiario: Juzgado Contencioso Administrativo n. 2 de Girona (UPSD Cont. Adm. n.2)
Concepto: 1689000000042323

Parte recurrente/Solicitante/Ejecutante: [REDACTED]
Procurador/a: Carme Expósito Rubio
Abogado/a: Angel Alcalde Ballell

Parte demandada/Ejecutado: AJUNTAMENT DE GIRONA
Procurador/a:
Abogado/a:
Letrado/a de Corporación Municipal

SENTENCIA Nº 210/2024

Girona, 14 de octubre de 2024

Juan Ficapal Cusí, Juez sustituto del Juzgado de lo Contencioso-administrativo nº 2 de Girona y su provincia, he visto el recurso promovido por la mercantil [REDACTED], representada por la procuradora, D^a [REDACTED] y asistida por el abogado, [REDACTED], contra el AYUNTAMIENTO DE GIRONA, representado y asistido por la Letrada municipal, D^a. Clara Fernández de Larrea Galiano, y en el ejercicio de las facultades que me confieren la Constitución y las Leyes de España, y en nombre de S.M. El Rey, he dictado la siguiente resolución.

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO.- El presente recurso ha sido tramitado conforme a las disposiciones de la Ley Reguladora de la Jurisdicción Contencioso-administrativa, de 13 de julio de 1998, por las normas previstas para el procedimiento abreviado del artículo 78 de dicha Ley.





SEGUNDO.- Reclamado el expediente y puesto a disposición de las partes, se celebró el acto del juicio oral, quedando los autos conclusos y el juicio visto para sentencia.

TERCERO.- La cuantía del presente recurso ha sido fijada en 19.342,08 euros.

CUARTO.- En la tramitación de estas actuaciones se han cumplido las prescripciones legales.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO.- Es objeto del presente recurso contencioso-administrativo la resolución del Ayuntamiento de Girona de fecha 16 de noviembre de 2023 que desestima el recurso de reposición contra dos liquidaciones del Impuesto sobre el Incremento del Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana (IIVTNU) derivadas de la transmisión mediante escritura de compraventa de fecha 14 de julio de 2022 de las fincas propiedad de la recurrente en un 50%, situadas en Girona, calle Joan Pons, nº 1 (hotel, en adelante), con referencia catastral 4481407DG8448A0001JZ, importe de la liquidación 16.377,10 euros, y calle Torin, nº 6, planta -1, 2 (parking, en adelante), con referencia catastral 4481404DG8448A0323GM, importe de la liquidación 2.964,98 euros.

La parte actora alega en su escrito de demanda que mediante escritura de ampliación de capital de fecha 24 de febrero de 2005 se aportó a [REDACTED] el 50% de un terreno por importe de 12.020.242 euros, siendo el 50% restante de [REDACTED], sobre el cual se llevó a cabo una promoción inmobiliaria para la construcción de un hotel y varios edificios de pisos bajo el nombre fiscal de [REDACTED] que está formada al 50% por [REDACTED], correspondiendo en el reparto de costes del solar, 6.950.227,45 euros al hotel y 139.423,74 euros al parking, que suman un total de 7.089.651,19 euros; en cuanto a la construcción, indica que su coste se acreditó en la solicitud de liquidación con las facturas de autoconsumo y otras posteriores por la obra hecha en el hotel y en el parking, que ascienden a un total de 12.188.014,22 euros; y la suma de coste de solar y construcción es de 19.277.655,41 euros, correspondiendo 18.067.153,04 euros al hotel y 1.210.512,37 al parking y zona de servicios de la planta -1 (sección 3), en función del porcentaje que representaba el valor catastral de cada finca respecto de la suma del valor catastral de ambas en el año de la transmisión, 2022. Añade que el precio de venta de estas dos fincas por importe conjunto de 9.300.000 euros, según escritura de 14 de julio de 2022, se ha repartido en proporción al valor catastral de cada una de ellas en el año 2022, correspondiendo 8.716.015,80 euros al hotel y 583.984,20 euros al parking. De ello resultan unas pérdidas patrimoniales de 9.351.137,24 euros en el hotel (8.716.015,80-18.067.153,04) y 626.528,17 euros en el parking (583.984,20-1.210.512,37), de las cuales corresponden al suelo del hotel 1.143.266,94 euros y al suelo del parking 206.980,11 euros, por lo que entiende la demandante que no se tiene que pagar nada del Impuesto sobre el Incremento del Valor de los Terrenos, en aplicación del método subjetivo. Asimismo, destaca la actora que





estas cifras fueron ratificadas por la Inspección de Tributos de Girona con las actas de conformidad del Impuesto sobre Sociedades (documento nº 5 anexo a la demanda: Actas de conformidad de la Inspección de Hacienda del Estado del Impuesto sobre Sociedades de 2009/10/11/12 levantadas el 24.10.14 a las dos sociedades propietarias a partes iguales de los inmuebles). También indica la actora que se aportaron dos tasaciones, una vez hecha la obra nueva y división en propiedad horizontal, una en el momento de la constitución de la hipoteca otorgada por BBVA en la que se valoraba el terreno del hotel en 3.124.088,17 euros (documento nº 7 anexo a la demanda: valoración de Tasaciones Inmobiliarias, SA -TINSA- de 24.09.10), y otra hecha en la fecha de la venta del hotel en el 2022 en la que se valoraba el terreno del hotel en 3.106.272,98 euros (documento nº 8: informe de tasación de Euroval de 24.09.22). Solicita la actora que se anule la resolución recurrida, que se entre a resolver sobre el fondo del asunto declarando no haber lugar a efectuar liquidación del Impuesto sobre el Incremento del Valor de los Terrenos, al haberse producido una pérdida patrimonial (minusvalía), en la venta de los inmuebles, con condena en costas a la Administración, por tener pleno conocimiento que la concurrencia de la pérdida patrimonial en una compraventa no tributa en dicho Impuesto.

La parte demandada en el acto de la vista se opone a las pretensiones vertidas de contrario, defiende la legalidad de la resolución administrativa impugnada e interesa el dictado de una sentencia desestimatoria de la demanda interpuesta, con imposición de costas a la actora. Aporta dos informes de valoración de las dos fincas transmitidas firmados por el arquitecto técnico, Sr. Albert Farré Viles, de fecha 23.01.24, de los que resulta en las dos fincas transmitidas un beneficio de la comparación de los valores del suelo obtenidos a la fecha de adquisición y transmisión, en el caso del hotel de 944.191,97 euros (1.606.657,85 € a 14.07.22 menos 662.465,88 € a 24.02.05) y en el parking de 17.725,85 euros (167.136,57 € a 14.07.22 menos 149.410,72 a 24.02.05).

SEGUNDO.- El artículo 104 del Real Decreto Legislativo 2/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales, establece:

“Artículo 104. Naturaleza y hecho imponible. Supuestos de no sujeción.

1. El Impuesto sobre el Incremento de Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana es un tributo directo que grava el incremento de valor que experimenten dichos terrenos y se ponga de manifiesto a consecuencia de la transmisión de la propiedad de los terrenos por cualquier título o de la constitución o transmisión de cualquier derecho real de goce, limitativo del dominio, sobre los referidos terrenos.

.....

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.

Cuando se trate de la transmisión de un inmueble en el que haya suelo y construcción, se tomará como valor del suelo a estos efectos el que resulte de aplicar la proporción que represente en la fecha de devengo del impuesto el valor catastral del terreno respecto del valor catastral total y esta proporción se aplicará tanto al valor de transmisión como, en su caso, al de adquisición.”

En relación a la carga de la prueba sobre la inexistencia de incremento de valor, la Sentencia del Tribunal Supremo 1470/2020, de 10 de noviembre, establece en su Fundamento de Derecho 2º:

“3. Respecto de la carga de la prueba sobre la inexistencia de plusvalía, hemos afirmado en las sentencias citadas -y en numerosos pronunciamientos posteriores- lo siguiente:

(i) Que "corresponde al obligado tributario probar la inexistencia de incremento de valor del terreno onerosamente transmitido".

(ii) Que "para acreditar que no ha existido la plusvalía gravada por el impuesto sobre el incremento del valor de los terrenos de naturaleza urbana podrá el sujeto pasivo ofrecer cualquier principio de prueba que, al menos indiciariamente, permita apreciarla, como es la diferencia entre el valor de adquisición y el de transmisión que se refleja en las correspondientes escrituras públicas, o bien optar por una prueba pericial que confirme tales indicios o, en fin, emplear cualquier otro medio probatorio que ponga de manifiesto el decremento de valor del terreno transmitido y la consiguiente improcedencia de girar liquidación" y

(iii) Que "aportada por el obligado tributario 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, en el bien entendido de que contra el resultado de la valoración de la prueba efectuada por la Administración en el seno del procedimiento tributario correspondiente, el obligado tributario dispondrá de los medios de defensa que se le reconocen en vía administrativa y, posteriormente, en sede judicial."

En el presente caso, constan en el expediente administrativo, entre otros, los siguientes documentos:





- Título de adquisición: Escritura de aumento de capital de [REDACTED] de fecha 24 de febrero de 2005 por importe de 12.020.242 euros con desembolso de las participaciones mediante la aportación por los [REDACTED] de una mitad indivisa de la finca 118 inscrita en el Registro de la Propiedad nº 4 de Girona de 8.107 m², recibida por herencia.

- Asimismo, consta en el expediente, escritura de aumento de capital de [REDACTED] de fecha 24 de febrero de 2005 por importe de 12.020.242 euros con desembolso de las participaciones mediante la aportación por la Sra. [REDACTED] de la otra mitad indivisa de la citada finca 118 inscrita en el Registro de la Propiedad nº 4 de Girona de 8.107 m², recibida por herencia.

- Título de transmisión: Escritura de compraventa de fecha 14 de julio de 2022 por la que [REDACTED] venden a [REDACTED] por un importe conjunto de 9.300.000 euros dos fincas con referencias catastrales 4481407DG8448A0001JZ y 4481404DG8448A0323GM, cuyas liquidaciones por IIVTNU son objeto del presente recurso contencioso.

Pues bien, a la vista de las alegaciones de las partes y de la prueba practicada, procede desestimar el recurso y confirmar la resolución impugnada en base a los argumentos que siguen a continuación.

En primer lugar, la parte actora no ha acreditado la inexistencia de incremento de valor del terreno, correspondiendo al sujeto pasivo la prueba de que no ha existido plusvalía demostrando que el terreno no experimentó un incremento de valor y, en este caso, no ha aportado prueba suficiente al respecto, carga de la prueba que le correspondía en virtud de los artículos 217 LEC y 105 LGT.

Así, no se extrae la inexistencia de incremento de valor por diferencia entre los valores de dichos terrenos en las fechas de transmisión y adquisición de la comparativa de los valores de adquisición y transmisión de las escrituras de ampliación de capital y de venta, situación lógica, pues con la ampliación de capital se incorporó a la sociedad el 50% en propiedad indivisa de unos terrenos sobre los cuales se llevó a cabo una promoción inmobiliaria con la construcción de hotel, edificios y parkings, tal como indica la actora en su demanda, y en la escritura de venta del hotel y del parking que han originado las dos liquidaciones por el Impuesto sobre el Incremento del Valor de los Terrenos objeto del presente recurso contencioso, se recibe suelo más edificación y, obviamente, no se desglosa la parte del valor del terreno originario que corresponde a la porción de terreno vendida con edificación, tan solo indica que se vendieron las dos fincas por 9.300.000 euros, sin diferenciar tampoco la parte del precio que corresponde a cada inmueble enajenado. Por tanto, el contraste de los valores de adquisición del terreno y de transmisión de estas escrituras públicas no es suficiente para determinar que no se ha producido el incremento de valor que constituye el hecho imponible del IIVTNU.

En definitiva, la actora debió probar cuál era el valor del suelo del concreto inmueble en el momento de adquisición y en el de transmisión partiendo del valor de mercado, sin embargo, no aportó ningún informe pericial ni instó prueba





de perito por insaculación ni empleó cualquier otro medio probatorio que acreditase, al menos indiciariamente, que, en el caso concreto, el valor del suelo correspondiente al inmueble había disminuido, comparando el valor del suelo del inmueble en la fecha de adquisición (24.02.05) con el valor del suelo del inmueble en la fecha de transmisión (14.07.22).

En cuanto a las dos tasaciones aportadas por la actora, una de Tasaciones Inmobiliarias, SA -TINSA- de 24.09.10 en la que se valoraba el terreno del hotel en 3.124.088,17 euros, no se corresponde a la fecha de adquisición en el 2005, además de existir advertencias en el propio certificado que impiden tenerla en cuenta a los efectos de obtener un valor del suelo fiable; y el informe de tasación de Euroval de 24.09.22 en el que se valoraba el terreno del hotel en 3.106.272,98 euros, en el mismo se indica que su finalidad es de asesoramiento y también constan advertencias que limitan su fiabilidad y que pueda utilizarse como valor real de mercado de la compraventa. Por último, ninguna de estas tasaciones detalla cómo se llega a dichas valoraciones.

Por otra parte, en el escrito de demanda se detalla el reparto de costes del 100% del valor del solar de 24.040.484 euros entre pk -1, pk -2, y bloques A, B, C y D y se indica que al Bloque C más el pk -1 inmueble destinado a alquiler transmitidos les corresponden 6.950.227,45 euros más 139.423,74 euros, que suman un valor de coste del solar de 7.089.651,19 euros, y concluye la actora que resultan unas pérdidas patrimoniales de 9.351.137,24 euros en el hotel (8.716.015,80-18.067.153,04) y 626.528,17 euros en el parking (583.984,20-1.210.512,37), de las cuales corresponden al suelo del hotel 1.143.266,94 euros y al suelo del parking 206.980,11 euros, por lo que entiende la demandante que no se tiene que pagar nada del Impuesto sobre el Incremento del Valor de los Terrenos, en aplicación del método subjetivo (art. 107 TRLRHL), no obstante, no consta en autos ningún peritaje o informe o documento que permita conocer el criterio seguido para distribuir los costes del valor del solar, y el detalle expuesto en el escrito de demanda no se acredita que sea el que se ha seguido en la contabilidad de la empresa -que no olvidemos que refleja la imagen fiel de los activos de la sociedad- con prueba pericial u otro medio probatorio, incluso se desconoce cómo se contabilizó la venta y si generó la pérdida que ahora se proclama.

Por último, manifiesta la actora que estas cifras fueron ratificadas por la Inspección de Tributos de Girona con las actas de conformidad de la Inspección de Hacienda del Estado del Impuesto sobre Sociedades de 2009/10/11/12 levantadas el 24.10.14 a las dos sociedades propietarias a partes iguales de los dos inmuebles enajenados, sin embargo, no consta en dichas actas ninguna ratificación del criterio de reparto de los costes del solar y se refieren al IS de los ejercicios 2009 a 2012 y no al 2022 en que se devengó el Impuesto sobre el Incremento del Valor de los Terrenos que nos ocupa.

Por todo ello, procede desestimar el presente recurso contencioso-administrativo.





TERCERO.- De conformidad con lo dispuesto por el artículo 139.1 de la Ley Reguladora de la Jurisdicción Contencioso-administrativa no se aprecian circunstancias específicas que determinen una especial imposición de las costas causadas, ante la complejidad de las cuestiones fácticas y jurídicas tratadas.

FALLO

En atención a lo expuesto, he decidido:

1º DESESTIMAR el presente recurso contencioso-administrativo interpuesto por la representación de [REDACTED] contra la resolución del Ayuntamiento de Girona de fecha 16 de noviembre de 2023 que desestima el recurso de reposición contra dos liquidaciones del Impuesto sobre el Incremento del Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana derivadas de la transmisión de dos fincas mediante escritura de compraventa de fecha 14 de julio de 2022.

2º No hacer condena de las costas causadas.

Notifíquese esta resolución a las partes, haciéndoles saber que es firme y que contra la misma no puede interponerse recurso ordinario alguno.

Así, por esta mi Sentencia, de la que se unirá certificación a la causa, quedando el original en el libro de resoluciones definitivas de este Juzgado, lo pronuncio, mando y firmo.

Puede consultar el estado de su expediente en el área privada de sejudicial.gencat.cat

Los interesados quedan informados de que sus datos personales han sido incorporados al fichero de asuntos de esta Oficina Judicial, donde se conservarán con carácter de confidencial, bajo la salvaguarda y responsabilidad de la misma, dónde serán tratados con la máxima diligencia.

Quedan informados de que los datos contenidos en estos documentos son reservados o confidenciales y que el tratamiento que pueda hacerse de los mismos queda sometido a la legalidad vigente.





Los datos personales que las partes conozcan a través del proceso deberán ser tratados por éstas de conformidad con la normativa general de protección de datos. Esta obligación incumbe a los profesionales que representan y asisten a las partes, así como a cualquier otro que intervenga en el procedimiento.

El uso ilegítimo de los mismos, podrá dar lugar a las responsabilidades establecidas legalmente.

En relación con el tratamiento de datos con fines jurisdiccionales, los derechos de información, acceso, rectificación, supresión, oposición y limitación se tramitarán conforme a las normas que resulten de aplicación en el proceso en que los datos fueron recabados. Estos derechos deberán ejercitarse ante el órgano judicial u oficina judicial en el que se tramita el procedimiento, y las peticiones deberán resolverse por quien tenga la competencia atribuida en la normativa orgánica y procesal.

Todo ello conforme a lo previsto en el Reglamento EU 2016/679 del Parlamento Europeo y del Consejo, en la Ley Orgánica 3/2018, de 6 de diciembre, de protección de datos personales y garantía de los derechos digitales y en el Capítulo I Bis, del Título III del Libro III de la Ley Orgánica 6/1985, de 1 de julio, del Poder Judicial.



423/2023 - D Procediment abreujat

Jutjat Contenciós Administratiu n. 2 de Girona (UPSD Cont. Adm. n.2)

Tràmit:

233020 Resol per sentència 14/10/2024

Nom del document:

SENT CONTENCIOSO-ADMINISTRATIVO Nº210/2024 DE 14.10.2024

Destinatari/ària

Lletrat Corporació Municipal

Adreça:

Plaça DEL VI 1 Girona 17004 Girona

Assenyalament:

Tipus d'enviament:

Carta Certificada

L'enviament incorpora documentació en paper