

Aportada por el obligado tributario la prueba de que el terreno no ha aumentado su valor entre la fecha de compra y posterior venta, corresponde a la Administración probar que ha existido plusvalía

25/03/2021

Se debate en el presente recurso si la entidad recurrente ha acreditado la inexistencia de incremento de valor de los terrenos entre la fecha de adquisición y la de enajenación, es decir, si ha probado la inexistencia de plusvalía gravada por el IIVTNU.

Iustel

Al respecto declara la Sala que la prueba aportada por la recurrente, amén de las escrituras públicas en las que se refleja un precio de venta inferior al de compra, aportó medios de prueba que indiciariamente son más que suficientes para no tener por cierto el incremento del valor del suelo objeto de litigio entre la fecha de compra y posterior venta, y para trasladar a la Administración la carga de la prueba de desvirtuar lo que de ellos se desprende, lo que no ha hecho. En consecuencia, estima el recurso interpuesto por la mercantil actora.

Órgano: Tribunal Supremo. Sala de lo Contencioso

Sede: Madrid

Sección: 5

Fecha: 02/02/2021

Nº de Recurso: 325/2019

Nº de Resolución: 121/2021

Procedimiento: Recurso ordinario

Ponente: SEGUNDO MENENDEZ PEREZ

Tipo de Resolución: Sentencia

TRIBUNAL SUPREMO

Sala de lo Contencioso

SENTENCIA

En Madrid, a 2 de febrero de 2021.

Esta Sala ha visto el recurso contencioso-administrativo n.º 2/325/2019, interpuesto por BNP PARIBAS REAL ESTATE INVESTMENT MANAGEMENT GERMANY GmbH, Sucursal en España, representada por la procuradora de los tribunales doña Andrea Dorremochea Guiot, bajo la dirección letrada de don Fernando, contra el acuerdo del Consejo de Ministros de fecha 7 de junio de 2019, que desestimó la reclamación por responsabilidad patrimonial del estado legislador con sustento en la Sentencia n.º 59/2017, de 11 de mayo de 2019, del Tribunal Constitucional.

Ha sido parte demandada la ADMINISTRACIÓN GENERAL DEL ESTADO, con la representación que le es propia.

Ha sido ponente el Excmo. Sr. D. Segundo Menéndez Pérez.

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO. Mediante escrito presentado el 6 de agosto de 2019, la representación procesal de BNP PARIBAS REAL ESTATE INVESTMENT MANAGEMENT GERMANY GmbH, Sucursal en España, interpuso recurso contencioso-administrativo contra el acuerdo del Consejo de Ministros de fecha 7 de junio de 2019, que desestimo la solicitud de indemnización por responsabilidad patrimonial del Estado legislador, con sustento en la Sentencia del Tribunal Constitucional n.º 59/2017, de 11 de mayo, en relación con el Impuesto sobre el Incremento de Valor de los Terrenos de naturaleza

urbana, formalizando demanda en la que termina suplicando a la Sala que "...se dicte en su día sentencia por la que:

i) se declare nulo y deje sin efecto el Acuerdo de Resolución adoptado por el Consejo de Ministros de 7 de junio de 2019, ii) condene a la Administración a dictar acuerdo de resolución indemnizatorio por el que se reconozca a esta Parte el derecho a una indemnización por el daño producidos a esta Parte, por importe de 400.106,44 euros, todo ello con base en lo establecido en los artículos 32 y 34 de la LRJSC y en el Título IV de la LPACAP".

SEGUNDO. El Abogado del Estado, en la representación que ostenta formuló contestación a la demanda interpuesta y suplica en su escrito a la Sala que "...dicte en su día sentencia por la que acuerde desestimar el recurso contencioso administrativo interpuesto y confirmando el acuerdo del Consejo de Ministros recurrido, por ser plenamente ajustado a Derecho, todo ello con imposición de las costas procesales a la parte recurrente".

TERCERO. Mediante providencia de fecha 18 de mayo de 2020 se señaló el presente recurso para votación y fallo el día 28 de julio del mismo año, dejándose sin efecto dicho señalamiento por necesidades del servicio.

CUARTO. Por providencia de fecha 14 de diciembre de 2020 se señaló el presente recurso para votación y fallo el día 12 de enero de 2021, en cuya fecha han tenido lugar dichos actos procesales.

QUINTO. No se ha observado el plazo que la Ley de la Jurisdicción fija para dictar sentencia, debido a la carga de trabajo que pesa sobre el Tribunal.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO. La resolución administrativa impugnada, su razón de decidir y los fundamentos de la misma A) La mercantil alemana "BNP Paribas Real Estate Investment Management Germany GmbH", sucursal en España (en adelante, la recurrente), impugna en este recurso contencioso-administrativo la resolución del Consejo de Ministros de fecha 07/06/2019, desestimatoria de su reclamación de responsabilidad patrimonial del Estado-legislador por el perjuicio consistente en haber abonado, el 01/09/2014, 400.106,44 € por el concepto de Impuesto sobre el Incremento del Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana (IIVTNU), que efectuó en virtud de lo dispuesto en los arts. 107.1, 107.2.a) y 110.4 del Texto Refundido de la Ley Reguladora

de las Haciendas Locales (TRLRHL), posteriormente declarados inconstitucionales y nulos por la STC 59/2017, de 11 de mayo.

B) Dicha resolución, tras aceptar (i) que la reclamación debe ser calificada como de responsabilidad patrimonial del Estado-legislador; (ii) que se dedujo en plazo, pues se formuló el día 09/05/2018, antes, por tanto, de que hubiera transcurrido un año desde la fecha, 15/06/2017, en que se publicó en el BOE esa STC;

y (iii) que se han satisfecho los requisitos de procedibilidad exigidos en el art. 32.4 de la Ley 40/2015, de 1 de octubre; aborda, tras ello, repetimos, la cuestión de fondo y llega a aquella decisión desestimatoria de la reclamación porque, en suma, " no se ha probado que la pretendida diferencia entre los precios de adquisición y transmisión deba atribuirse a un decremento del valor del terreno entre ambas fechas, de forma que no concurre la lesión del principio de capacidad económica en que consiste la 'ratio decidendi' de la inconstitucionalidad declarada" C) Lo que expone la resolución recurrida sobre esa cuestión de fondo para servir de fundamento a la conclusión que acaba de ser entrecomillada, no es más que lo que señala el informe emitido por la Dirección General de Tributos con fecha 25/07/2018. De todo él, sólo es necesario en este recurso transcribir lo que sigue:

"[...] Pues bien, -y seguimos reproduciendo el informe de la DGT aludido- "trasladando lo anterior al caso objeto de la presente reclamación, resulta que:

La entidad adquirente del inmueble en la escritura pública de 27/03/2003 es la sociedad 'Internationales Immobilien Institut GmbH, sucursal en España'...

El bien inmueble adquirido era una parcela de terreno situada en el municipio de Madrid, distrito de Villaverde, con una superficie de 2.370 metros cuadrados, sobre el que estaba construido un edificio compuesto de dos sótanos (destinados a aparcamiento de vehículos), planta baja, primera y bajo cubierta, con una superficie total construida de 7.793,24 metros cuadrados y que ha estado arrendada ya desde antes de la adquisición a la compañía mercantil Media Markt, S.A.

Como consecuencia del cambio de denominación social de la sociedad matriz, que pasa a denominarse 'BNP Paribas Real Estate Investment Management Germany GmbH', mediante escritura pública de fecha 24/01/2014 se cambia la denominación de la sucursal en España a 'BNP Paribas Real Estate Investment Management Germany GmbH, sucursal en España'...

La sociedad reclamante alega que se produjo una pérdida patrimonial por diferencia entre el precio de adquisición del bien inmueble (10.900.000 euros) y el precio de enajenación del mismo (9.100.000 euros).

Pero no se acredita que dicha diferencia deba ser atribuida a una disminución de valor del terreno entre la fecha de adquisición y transmisión, ya que es posible que tal diferencia se deba a una disminución del valor de la construcción.

Hay que tener en cuenta que el IIVTNU, como su propia denominación indica, es un impuesto que grava el incremento de valor de los terrenos de naturaleza urbana que se pone de manifiesto, entre otros supuestos, por la transmisión de su propiedad, sin que afecte en absoluto la existencia o no de construcción sobre el mismo o el incremento o disminución de valor de dicha construcción.

Para poder determinar si se ha producido o no una disminución del valor del terreno, no se pueden tomar los precios de compra y venta del inmueble en su conjunto, sino que hay que desglosar qué parte de ese precio corresponde al terreno y a la construcción.

En las escrituras públicas de adquisición y enajenación del inmueble no consta qué parte del precio corresponde al terreno y a la construcción, y tampoco en el informe de tasación aportado por la sociedad reclamante, respecto del que hay que tener en cuenta que es un informe solicitado por la sociedad que adquirió el inmueble en febrero de 2014 y con una finalidad de garantía hipotecaria.

El valor catastral total del bien inmueble transmitido..., en el año de la adquisición, 2003, era de 4.132.680,55 euros, desglosado en 843.213,51 euros de valor catastral del suelo y 3.289.449,04 euros de valor catastral de la construcción.

El valor catastral total del bien inmueble en el año de la transmisión, 2014, era de 7.063.561,55 euros, desglosado en 3.919.538,04 euros de valor catastral del suelo y 3.144.023,51 euros de valor catastral de la construcción.

Por tanto, el valor catastral del suelo durante los años de tenencia del inmueble por la sociedad reclamante se había incrementado un 364,83%, pasando de 843.213,51 euros a 3.919.538,04 euros, mientras que el valor catastral de la construcción no se incrementó, sino que disminuyó un 4,42%, pasando de 3.289.449,04 euros a 3.144.023,51 euros.

El valor catastral de este bien inmueble había sido determinado por una ponencia de valores que entró en vigor el año 2012, y notificado a la sociedad reclamante.

A estos efectos, hay que tener en cuenta que el valor catastral de los bienes inmuebles determinado por el Catastro Inmobiliario tiene efectos en diversos tributos tanto estatales como locales. En el ámbito de los tributos locales, el valor catastral constituye la base imponible del Impuesto sobre Bienes Inmuebles y es el valor que se tiene en cuenta para la determinación de la base imponible del IIVTNU.

El artículo 22 del texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario (TRLRJI), aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo, establece en su apartado 2 que 'el valor catastral de los inmuebles no podrá superar el valor de mercado, entendiéndose por tal el precio más probable por el cual podría venderse, entre partes independientes, un inmueble libre de cargas, a cuyo efecto se fijará, mediante orden del Ministro de Hacienda, un coeficiente de referencia al mercado para los bienes de una misma clase'.

Una de las características primordiales del valor catastral es que es un valor referenciado al de mercado, sin que pueda superar este último, entendiéndose como tal el precio más probable por el cual podría venderse, entre partes independientes, un inmueble libre de cargas, a cuyo efecto mediante orden ministerial se ha establecido un coeficiente de referencia al mercado. El coeficiente de referencia al valor de mercado actualmente vigente se recoge en la Orden del Ministerio de Economía y Hacienda de 18 de diciembre de 2000 y es de 0,5.

No consta que la sociedad reclamante recurriera en ningún momento el valor catastral del bien inmueble de su propiedad (ni el nuevo que entró en vigor en el año 2012, ni el anterior) por considerarlo incorrecto o excesivo respecto de su valor de mercado.

De lo anterior se desprende que la disminución de valor del bien inmueble puesta de manifiesto en el momento de la transmisión se debe a una disminución de valor de la construcción y no del terreno.

En cuanto a los valores del suelo incluidos en los informes de tasación aportados por la reclamante, no pueden tomarse como válidos por los siguientes motivos:

En el informe de tasación de fecha 10/03/2003, elaborado por una empresa de tasación alemana, respecto del valor del suelo consta expresamente que 'en España no se dispone de valores de referencia para determinar el valor del suelo. En ese país, a diferencia de lo que sucede en Alemania, no existen comisiones oficiales de tasación de inmuebles ni se cuenta con otros datos utilizables sobre valores del suelo, Por ello, la parte correspondiente al valor del suelo se estima en forma de porcentaje del valor en renta'.

A su vez, en el anterior informe se obtienen dos valores distintos, tanto para el suelo como para la edificación, uno por el método de valor de reposición y otro por el método de valor en renta y al final un valor de mercado global.

El informe de tasación de fecha 28/02/2013 también es elaborado por una empresa de tasación alemana y en el mismo consta que 'la tasación está basada en la primera tasación realizada con el 10/03/2003 como fecha de referencia y en las tasaciones posteriores periódicas, la última con el 31/03/2012 como fecha de referencia.

Se nos ha encargado realizar una tasación posterior con el 28/02/2013, como fecha de referencia. La presente tasación posterior no es independiente de la primera tasación y de las tasaciones posteriores precedentes.

Las presuposiciones, hechos de referencia, premisas y observaciones allí contenidos se deben seguir teniendo presentes y son parte integrante de esta tasación posterior'.

El último informe de tasación es de fecha 28/02/2013, más de un año anterior a la enajenación del inmueble el 29/07/2014, y además referido a la situación del mercado inmobiliario en el año 2012, por lo que, dada la convulsa evolución del mercado inmobiliario en España durante los años de la crisis inmobiliaria, el valor determinado en dicho informe no puede tomarse como referencia del valor del suelo en el momento de la transmisión.

En el informe de tasación de 28/02/2013 se señala que el edificio fue construido en el año 2003, por lo que, dado los años transcurridos, presenta algunas deficiencias.

Por tanto, y de acuerdo con todo lo señalado anteriormente, no queda acreditada por la reclamante la disminución del valor del terreno de naturaleza urbana, que es objeto de la transmisión, en contra de sus pretensiones".

SEGUNDO. La cuestión objeto de debate. Jurisprudencia de este Tribunal sobre la distribución de la carga de la prueba ante semejante cuestión.

Resulta de lo transcrito que la cuestión objeto de debate se ciñe a decidir si la recurrente ha acreditado, en el modo o con la fuerza o suficiencia que a ella corresponde, la inexistencia de incremento de valor de aquellos terrenos entre la fecha de adquisición (año 2003) y la de enajenación (año 2014). Así lo confirman los escritos de demanda y contestación, de los que daremos cuenta en los dos fundamentos siguientes.

Conviene pues, antes de nada, recordar la jurisprudencia de este Tribunal sobre la distribución de la carga de la prueba aplicable a los efectos de decidir una cuestión como esa.

En este punto, prescindiendo de reiterar la cita de otras sentencias a las que hemos aludido en recursos anteriores, basta con traer a colación, ahora, lo afirmado en la reciente sentencia de fecha 9 de diciembre de 2020, dictada en el recurso de casación núm. 6386/2017.

Así, se lee en su fundamento de derecho segundo, apartados 2 y 3, lo que sigue:

"[...] 2. 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.

3. Y, todavía con mayor precisión en relación con la actividad probatoria exigible al sujeto pasivo para acreditar la minusvalía, hemos matizado en la sentencia de 17 de julio de 2018, dictada en el recurso de casación núm.

5664/2017, lo siguiente:

"Aun a título de ejemplo, hemos señalado que los valores consignados en las escrituras públicas, en tanto sean expresivos de que la transmisión se ha efectuado por un precio inferior al de adquisición, constituyen un sólido y ordinario principio de prueba que, sin poseer un valor absoluto -que no podemos establecer con carácter abstracto en sede casacional- sí que bastarían, por lo general, como fuente de acreditación del hecho justificador de la inaplicabilidad del impuesto que, no debemos olvidar, hace sólo objeto de gravamen las plusvalías o incrementos de valor.

En otras palabras, tales datos, a menos que fueran simulados, deberían ser suficientes, desde la perspectiva de la onus probandi, para desplazar a la parte contraria, al Ayuntamiento gestor y liquidador, la carga de acreditar en contrario, de modo bastante, que los precios inicial o final son mendaces o falsos o no se corresponden con la realidad de lo sucedido".

TERCERO. El escrito de demanda.

Reproduce en primer término los hechos que expuso en su reclamación, sin que apreciamos ahí diferencias relevantes con los que relató la resolución administrativa impugnada [ver letra C) del fundamento de derecho primero de esta sentencia].

No obstante, sí conviene resaltar una afirmación que hace tras referirse a los informes que aportó entonces, de los años 2003 y 2013, a saber:

"De la comparativa de los datos obtenidos se aprecia claramente que el inmueble objeto de transmisión experimentó una pérdida de valor en términos globales por importe de 1.800.000 euros, mientras que el valor catastral aumentó significativamente de forma absolutamente ajena a la realidad del mercado. De esta forma, el valor catastral del terreno pasó de 843.231 euros en 2003 (año de adquisición) a 3.919.538 euros en el año 2014 (año de transmisión) habiendo sufrido

el terreno, aisladamente considerado, una depreciación real, constatada por informes de tasación emitidos por tasadores independientes, por importe de 585.000 euros".

Mas tarde, ya en los fundamentos de derecho, los argumentos del escrito de demanda son, en esencia, los que siguen:

"Esta Parte ha aportado -en vía de la reclamación de responsabilidad denegada por el Acuerdo de Resolución objeto de esta litis- prueba válida y suficiente para acreditar la ausencia de incremento del valor del terreno transmitido, correspondiendo a la Administración (tal y como establece la jurisprudencia expuesta en los fundamentos jurídicos segundo y tercero a continuación) aportar prueba en contrario que desvirtúe la prueba aportada por esta Parte, o acreditar la concurrencia del hecho imponible que es presupuesto de la exacción del IIVTNU. Sin embargo, dicha actividad probatoria no obra en el expediente administrativo ni se deduce de los argumentos aducidos en el Acuerdo de Resolución impugnado".

Después, tras referirse a la STS 1163/2018, de 9 de julio, que a su juicio y a la vista de su FD séptimo, que transcribe, sentó doctrina estableciendo los criterios interpretativos, a la luz de la STC 59/2017, sobre los arts.

107.1, 107.2 a) y 110.4, todos ellos del TRLHL, afirma:

"A la luz de lo expuesto, cuando el contribuyente acredite la inexistencia (sic) de una situación inexpresiva de capacidad económica, esto es, cuando acredite la ausencia de incremento de valor del terreno, toda liquidación del impuesto efectuada conforme a los artículos 107.1, 107.2.a) y 110.4 del TRLRHL deberá ser anulada".

Luego, refiriéndose al supuesto enjuiciado en la STS 1588/2018, y más en concreto a lo que razonó en su FD cuarto, extrae aquel escrito de demanda la siguiente afirmación:

"...el Ayuntamiento recurrente en casación alega que el valor catastral del suelo de las fincas objeto de transmisión en el año 2015 era superior al valor del suelo en la fecha de adquisición (2007), lo que -en su opinión- evidenciaba la existencia de una plusvalía por la circunstancia de que dicho valor catastral tomaba como referencia el valor de mercado. El Tribunal Supremo desestima ese planteamiento porque el mismo responde a los criterios de establecimiento de plusvalía presunta o automática derivada de la mera aplicación del artículo 107 TRLHL, prescindiendo, por tanto, de la declaración de inconstitucionalidad contenida en la STC 59/2017. Concluye el Tribunal Supremo que el análisis de la prueba aportada permite entender que el obligado tributario había

acreditado la minusvalía que se le ha producido con ocasión de la transmisión en cuestión, lo que justifica que la misma quede excluida del gravamen del impuesto".

A continuación, con cita ahí de la STS 419/2019, dice que:

"...el Tribunal Supremo alude expresamente a la posibilidad de que la inexistencia de incremento de valor o plusvalía pueda ser demostrada por el obligado tributario por diversos medios, y desde luego a través de una prueba pericial que demuestre que el valor catastral es distinto al del mercado".

Más tarde, refiriéndose a la prueba aportada en la reclamación, afirma la recurrente lo que sigue:

"A la luz de lo expuesto en el fundamento jurídico anterior, puede afirmarse que la prueba que ha sido aportada por esta Parte en la reclamación objeto del presente recurso resulta válida para justificar que la transmisión debe quedar excluida del gravamen y no sujeta al IIVTNU, a saber:

-Escrituras públicas de compraventa que reflejan un indicio de pérdida real de valor o de ausencia de plusvalía, al ser el valor de adquisición, en el año 2003, superior al valor de transmisión del inmueble en el año 2014, por importe de 1.800.000 euros.

Cabe resaltar que las mismas fueron formalizadas entre partes independientes, como se expone en los hechos primero y segundo, tanto la escritura de compra como la de transmisión se llevaron a cabo con terceros independientes, operadores del mercado inmobiliario, en concreto entidades establecidas en España (Villaverde Real Estate, S.L. como parte vendedora en el año 2003, y Grupo LAR, como parte compradora en el año 2013).

-Informes de tasación de experto independiente que soportan la pérdida de valor inducida de las escrituras públicas de compraventa, en la medida en que dichos informes muestran una disminución de valor de mercado a lo largo de los años de 2003 a 2013, por importe de 1.789.000 euros del inmueble en su conjunto, correspondiendo al suelo una disminución de valor por importe de 585.000 euros, tal y como se muestra en las tablas comparativas aportadas como Documento núm. 7.

Con respecto a los informes de tasación aportados, esta Parte es consciente de que la metodología empleada (coeficientes, fórmulas, ratios, tipos de actualización y valores aplicados) puede ser cuestionable, tal y como se indica en el Acuerdo de Resolución impugnado, y que el texto

contenido en éstos - así como sus traducciones al español - puede pecar de la falta de explicaciones ilustrativas que faciliten el entendimiento de los tecnicismos empleados, refiriéndonos con los más debidos respetos, a personas ajenas o que no sean expertas de valoraciones de inmuebles. Asimismo, es consciente de que el informe de tasación de 28 de febrero de 2013 fue elaborado con un año de anterioridad a la fecha de venta (julio de 2014), por lo que entiende que pueda cuestionarse la fiabilidad de dicho informe como prueba del valor del suelo en dicha fecha, tal y como igualmente alega el Consejo de Ministros en su Acuerdo de Resolución".

Añadiendo acto seguido:

"Es por ello por lo que esta Parte ha considerado a bien solicitar la opinión de un experto tercero -independiente ajeno a esta Parte y a las empresas de valoración alemanas- al objeto de analizar la validez de los métodos de valoración empleados y conclusiones alcanzadas en los informes de tasación aportados. Asimismo, se solicita opinión respecto a si, de haberse realizado una tasación utilizando la misma metodología que la de los informes de tasación aportados, en el año 2014 el terreno habría sufrido un incremento -o decremento- de valor.

Se adjunta como Documento núm. 13, el titulado "Informe de Opinión Experta sobre la adecuación de dos informes de tasación a la estimación de la variación de valor de un terreno de naturaleza urbana" (en lo sucesivo "Informe de Opinión").

Como se desprende de las explicaciones y conclusiones alcanzadas en el Informe de Opinión, y que a continuación desarrollaremos parcialmente en el análisis de los motivos de desestimación de la reclamación, los informes de tasación aportados son oportunos y válidos para acreditar la ausencia de valor del terreno que nos ocupa".

Después, para desvirtuar las razones dadas en la resolución recurrida, se argumenta en el escrito de demanda, en aquellos párrafos que son suficientes para percibir el sentido global de ésta, lo que sigue:

--"Es cierto que los valores reflejados en las escrituras de compra y de transmisión se refieren al valor del inmueble en su conjunto -lo cual, considera esta Parte, es práctica habitual en el tráfico del mercado inmobiliario, siendo lo más frecuente, en las escrituras que documentan transmisiones de edificaciones, reflejar un único valor del inmueble sin desglosar qué parte del precio estipulado corresponde al suelo y al vuelo-.

Sin embargo, los informes de tasación aportados sí que exponen el valor del suelo de forma separada al valor del inmueble en su conjunto: i) informe de tasación de 10 de marzo de 2003, la valoración del suelo figura en el apartado D, páginas 14 y 15; ii) informe de tasación de 28 de febrero de 2013, la valoración del suelo figura en las páginas 8 y 9".

--(Además) "...esta Parte considera que el valor del suelo no debe desvincularse del valor del inmueble en su conjunto, pues aquel se establece en función de este, y esto conforme a los sistemas de valoración legalmente vigentes en España, como es el método residual establecido en el Artículo 34 de la Orden ECO/805/2003, de 27 de marzo, sobre normas de valoración de bienes inmuebles y de determinados derechos para ciertas finalidades financieras ("Orden ECO/805/2003"). Como se expone en el Informe de Opinión (Apartado 8.

Metodología de Valoración), al que nos remitimos..., el método residual implica, en síntesis, obtener el valor del suelo a partir del valor final del inmueble... una vez descontados los costes, gastos y el beneficio del promotor.

El citado método residual se recoge asimismo en los epígrafes 90 y siguientes de la IVS 410, Inmuebles para el Desarrollo, de las Normas Internacionales de Valoración 2017 (IVS 2017), emitidas por el (International Valuation Standards Council), así como en el apartado 9, parte 2 "Metodología" de las Normas Europeas de Valoración 2020 (EVS 2020) que, si bien no constituyen normas de valoración legales en España, deben considerarse a efectos interpretativos y de aplicación de estas".

--Cita como supuesto de hecho prácticamente idéntico, el resuelto por la sentencia del Tribunal Superior de Justicia de Madrid núm. 56/2017, de 31 de enero de 2019 (sic).

--"Igualmente, quiere poner de manifiesto que, tal y como se afirma en el apartado 6 del Informe de Opinión, los informes de tasación tanto de 2003 como de 2013 se han realizado con base en la normativa alemana de tasación vigente en cada momento, las cuales concuerdan, en cuanto a la definición de valor de mercado se refiere, con las Normas Internacionales de Valoración (IVS 2017), las cuales se basan (en) la estimación del valor de repercusión del suelo como un porcentaje del valor de mercado total del inmueble. Este método encaja perfectamente con la práctica habitual en España, dónde en casos como el presente, el valor del suelo se estima mediante algún método residual. Así se recoge en los artículos 34 y ss. de la Orden ECO/805/2003, antes citada, y en los epígrafes 90 y ss. de la IVS 410, Inmuebles para desarrollo, de las Normas Internacionales de Valoración 2017 (IVS 2017), así como en el apartado 9 de la parte 2, Metodología de las Normas Europeas de Valoración 2020 (EVS 2020). Estas normas establecen el marco o estándar de valoración de inmuebles aplicable en España".

--"La anterior comparativa -que realiza la Administración- de la evolución del valor del terreno, basada en la hipótesis de que los valores catastrales se determinan con referencia a los de mercado, no puede considerarse una hipótesis generalmente válida, dado que dichos valores se han venido apartando de los de mercado, siendo en no pocas ocasiones una discrepancia manifiesta entre el valor catastral y de mercado.

Esta discrepancia entre valor catastral y valor de mercado ha sido constatada asimismo en algunos pronunciamientos judiciales posteriores a la STC 59/2017, como, por ejemplo, en la sentencia número 305/2018 del Tribunal Superior de Justicia de Aragón, de 27 septiembre... En la citada Sentencia (FJ Sexto), el TSJ de Aragón afirma que el hecho de que el valor catastral de un terreno se haya incrementado, no demuestra la existencia de incremento de valor o plusvalía, ello, salvo que se justifique la correspondencia entre el valor catastral del terreno y su valor de mercado. Entiende el TSJ que dichos valores no tienen por qué coincidir, y que lo relevante es determinar si el valor de mercado del terreno se ha incrementado, no el catastral".

--"Así -y haciendo nuestros los términos utilizados por el TSJ de Aragón en la citada sentencia- resulta sorprendente que la Administración sostenga que entre 2003 y 2014, con la crisis inmobiliaria padecida en la última mitad de dicho período, y sin que se aporte ninguna circunstancia justificativa de ello, el valor del suelo haya incrementado en un 364,83% (como se indica textualmente en la página 16, tercer párrafo, del Acuerdo de Resolución), -lo cual, a juicio de esta Parte, es insostenible dada la caída de los precios del mercado inmobiliario en aquellos años-.

En este sentido, tal y como se expresa el apartado 10.2.4 del Informe de Opinión, "los valores catastrales proceden de valoraciones masivas realizadas mediante métodos estadísticos, puede observarse que no atienden a la situación del mercado del bien objeto de estudio, quedando totalmente desenfocados respecto de las valoraciones del mercado".

Continúa diciendo el Informe de Opinión que, del análisis realizado, la evolución de los valores catastrales en el periodo 2003-2012 implicarían un margen de beneficio sobre ventas (bv) de más del 25%, mientras que los estimados para el 2013 y 2014 (siendo 2013 el año de revisión del valor catastral por el que el valor del suelo se incrementa el aludido 364,83%) suponen rentabilidades negativas ("ningún promotor razonable querría comprar"), por lo que concluye que "es evidente que el valor de mercado del terreno no podía ser cercano a los 4 millones de euros en esos años".

Por último, ilustra mediante una gráfica en donde puede observarse claramente la opuesta evolución del valor catastral del suelo durante el periodo de 2003-2012 a 2013-2014, con respecto

a la de los valores de mercado del suelo (tanto los basados en parámetros alemanes como en parámetros españoles) en dicho periodo.

De las anteriores consideraciones podemos concluir que, en este caso, y al igual que en los supuestos enjuiciados en los citados pronunciamientos jurisprudenciales, la Administración sostiene la afirmación de que la disminución del valor de mercado del inmueble (en conjunto) se debe exclusivamente a la disminución del valor de la construcción, y ello con base en la mera referencia a la evolución del valor catastral, sin ninguna argumentación que lo soporte. Además, no consta la aportación de prueba o justificación material que sustente dicha afirmación".

CUARTO. El escrito de contestación a la demanda.

Sobre la cuestión objeto de debate, sus argumentos pueden resumirse en los siguientes términos:

En la parte dedicada a los "hechos" destaca, entre otros datos que ya son conocidos tras lo expuesto en los fundamentos anteriores, el que transcribimos:

"La Recurrente aportó ya en vía administrativa dos informes de tasación del inmueble realizados por peritos alemanes que se vuelven a aportar con la demanda. En resumen, en el primer informe, de 10-3-2003 (Primer Informe), se da al conjunto del inmueble un valor de mercado de 10.700.000 euros de los que 3.195.000 euros corresponden al suelo. El valor del suelo se determina en este Primer Informe a partir del valor en renta estimado del inmueble, considerando un rendimiento bruto anual de 809.868 euros, del que se deduce un 12,5% para calcular la renta neta que se multiplica por un coeficiente de 15,03 obteniendo un valor del que se considera que un 30% corresponde al suelo. En el segundo informe, de 28-2-2013 (Segundo Informe) se da al conjunto del inmueble un valor de mercado de 9.520.000 de los que 2.610.000 euros se asignan al suelo, aunque el valor de este ya no es el 30% del valor de renta estimado considerando el rendimiento bruto anual de 780.000 que fija el mismo informe (que, dice, disminuye desde 831.552 euros en la tasación precedente, de fecha no conocida) sino bastante menor. La construcción existente en la parcela, según el Segundo Informe, en ese año 2013, "se encontraba en un estado de mantenimiento predominantemente correcto dada su antigüedad", con entrada de agua en algunos puntos, por lo que se incrementan en este Segundo Informe los gastos de mantenimiento. El Primer Informe, parte de la base de que en España no se dispone de valores de referencia para determinar el valor del suelo y los dos informes calculan, además del valor en renta que tienen en cuenta, el valor de reposición.

La Recurrente aporta con la demanda un tercer informe (Tercer Informe) de 23-10-2019 que valora el Primer y el Segundo Informes. En cuanto al Primer Informe, el Tercer Informe da por

buena la renta bruta anual que en él se constata sobre la que dice "No la podemos comprobar", como tampoco puede comprobar el 12.5% aplicado para obtener la renta neta. Dice que podría ser discutible el 30% asignado al suelo para rebajarlo al 12,5% con lo que, el valor del suelo en el 2003, disminuiría hasta 1.331.000 euros. Sobre el Segundo Informe, el Tercer Informe explica cómo es diferente al Primer Informe y, en cuanto a la renta bruta que en él se consigna de 780.000 euros, también dice " No la podemos comprobar". Tampoco se puede comprobar el porcentaje que en este se utiliza para obtener la renta neta. Destaca que en el Segundo Informe el parámetro fundamental ya no es el 30% del Primer Informe sino el precio de 1.100 euros metro cuadrado que, dice que puede ser discutible, considerando más adecuado el de 280 euros metro cuadrado, con lo que le da un valor del suelo en 2013, de 660.000 euros. El Tercer Informe valora además el suelo a la fecha de la venta en 29-7-2014 y cogiendo la renta bruta de 2013, que no ha podido comprobar, aplicando una metodología, dice que similar a la de los informes alemanes, fija el valor del suelo en un porcentaje que pasa del 30% del Primer Informe al 22,2% en 2014, que se cifra en 2.084.000 euros que, con sus cálculos "estresados", sería de 392.000 euros. En cualquier caso, dice el Tercer Informe, el valor del suelo en 2003 era superior al valor del suelo en 2014.

La Recurrente aporta con la demanda dos hojas de un acta de la AEAT, al parecer relativa a su IRNR del año 2014, en las que se hace constar la venta de un inmueble, que parece ser el de este litigio, por importe de 9.100.000 euros el 29-7-2014, cuando su valor neto contable era de 9.474.992,48 euros, con un resultado negativo pues de 374.992,48 euros".

Y en la dedicada a los fundamentos de derecho, cabe destacar lo que sigue:

"...la Recurrente insiste en que se ha de estar a los precios de adquisición y enajenación contenidos en las escrituras y reforzados por los informes periciales que aportó en vía administrativa y por el Tercer Informe que acompaña con la demanda y con el que intenta salir al paso de las dudas que sobre el Primer y el Segundo Informe puso de manifiesto la DGT. Frente a las consideraciones de la Recurrente, entiende esta representación que la valoración razonada y razonable de la prueba obrante en autos debe llevar a concluir que, efectivamente, la interesada no ha acreditado la minusvalía que afirma.

En contra de lo que se afirma en la demanda, la Administración no ha desdeñado "a priori" en este supuesto, los precios recogidos en las escrituras públicas de adquisición y transmisión. Ambos precios se tienen en cuenta, pero para deducir, fundadamente, conclusiones distintas a las que la Recurrente mantiene. Es cierto, en efecto, que la escritura de venta del inmueble del año 2014, recoge un precio inferior a la de compra del mismo en el año 2003. Sin embargo, no es menos cierto que los precios escriturados, como la misma Recurrente expone, son globales y no desglosan que parte corresponde al terreno y que parte corresponde a la construcción.

Así las cosas, en el año 2003, como resulta de la prueba aportada por la propia interesada, la construcción existente en el inmueble (centro comercial arrendado a Media Markt) era nueva, mientras que en el año 2014 ya no lo era tanto como es obvio, por lo que habían subido (consta en los informes periciales de la misma interesada) los costes de mantenimiento y había empeorado el estado general de la construcción. A partir de lo cual, es lógico asumir que el menor precio de venta fue debido a la construcción y no al terreno. Ello se ve corroborado por la evolución del valor catastral del inmueble en el sentido que ha quedado expuesto siendo significativo que, aunque el del terreno aumentó desde 2003 a 2014, como dice la DGT, en más del 364% y aunque el valor catastral tiene efectos en diversos tributos y es un valor referenciado legalmente al valor de mercado, la interesada no consideró que debiera impugnarlo.

(Centrándonos en el tercer informe), parece cuando menos llamativo, que considere que el valor del terreno en el 2014, estaba en torno a una horquilla tan amplia que oscila entre 2.084.000 y 392.000 euros, entendiéndose correctos ambos valores. Más llamativo todavía resulta, incluso si se da solo por bueno el valor superior y se olvida por un momento la inconsistencia del Informe que revela esta horquilla, que se ignore por completo que el inmueble fue adquirido, en ese mismo año, por una tercera entidad, dedicada al negocio inmobiliario, por 9.1000.000 euros que sería una cifra desorbitada, si se diera a este Tercer Informe una mínima credibilidad considerando, además, como se ha dicho, la antigüedad de la construcción".

QUINTO. El llamado tercer informe, aportado con el escrito de demanda.

De gran extensión, que se explica al ver la de su propio índice, nos limitamos aquí a transcribir lo que entendemos de mayor interés:

"[...] 4.1. Objeto de la opinión 4.1.1. El objeto de opinión del presente informe son los siguientes informes de tasación:

Primer informe de tasación, con fecha de emisión a 10 de marzo de 2003.

Segundo informe de tasación, con fecha de emisión a 28 de febrero de 2013.

4.2. Objeto de la valoración 4.2.1. Adicionalmente, a efectos informativos, se añade Valoración a fecha de venta (29 de julio de 2014) cuyo objeto es la variación del valor del terreno entre la Fecha de compra y Fecha de venta.

[...] La base de valor utilizada en el Primer informe de tasación es el valor de mercado, según lo establecido en el artículo 194 del Baugesetzbuch (BauGB, Código de Planeamiento):

"El valor de mercado está determinado por el precio que cabría obtener en el momento al que se refiere la tasación en el tráfico comercial habitual conforme a las circunstancias jurídicas y las características reales, a la restante índole y a la ubicación del terreno u otro objeto tasado, sin prestar atención a circunstancias inusuales o personales".

La base de valor utilizada en el Segundo informe de tasación también parece ser el valor de mercado, aunque no viene definida de manera explícita, probablemente por tratarse de un informe de actualización de valor.

La citada definición concuerda con la definición de valor de mercado establecida como sigue en las IVS 2017:

"Cuantía estimada por la que un activo o pasivo debería intercambiarse en la fecha de valuación entre un comprador dispuesto a comprar y un vendedor dispuesto a vender, en una transacción libre, tras una comercialización adecuada en la que las partes hayan actuado con conocimiento, de manera prudente y sin coacción".

Adicionalmente, la base de valor utilizada para la Valoración a fecha de venta ha sido el valor de mercado definido en las IVS 2017.

[...] Enfoques de valoración Los métodos utilizados el Primer informe de tasación, en el Segundo informe de tasación y en la Valoración a fecha de venta se basan en uno o todos de los siguientes enfoques:

8.2.1. Enfoque de comparación. Proporciona una indicación de valor comparando el bien objeto de estudio con activos idénticos o similares sobre cuyo precio se dispone de información.

8.2.2. Enfoque de renta. Proporciona una indicación de valor mediante la conversión de flujos futuros de efectivo en un único valor capital.

8.2.3. Enfoque del coste. Proporciona una indicación de valor utilizando el principio económico según el cual un comprador no pagaría por un activo más que el coste de obtener un activo de igual utilidad, ya sea por compra o por construcción.

8.3. Método residual estático 8.3.1. El método residual estático combina los tres enfoques enunciados anteriormente: comparación, renta y coste.

8.3.2. Los métodos de valoración residuales se basan fundamentalmente en el principio del valor residual, según el cual "el valor atribuible a cada uno de los factores de producción de un inmueble será la diferencia entre el valor total de dicho activo y los valores atribuibles al resto de los factores" (art. 3 Orden ECO/805/2003).

8.3.3. En este sentido, se entiende que el valor total de un inmueble se puede descomponer en tres partes principales: valor del suelo, valor de la construcción (incluidos todos los gastos necesarios para llevar a cabo la promoción inmobiliaria correspondiente) y valor del beneficio del promotor. Así, el valor del suelo se podría obtener, mediante los métodos residuales, restando del valor total del inmueble el coste de la construcción y el beneficio del promotor.

8.3.4. La formulación más sencilla de esta hipótesis se conoce como procedimiento estático del método residual (o, más sencillamente, método residual estático). Es comúnmente aceptado que el método residual estático resulta adecuado para calcular valores de suelo en zonas consolidadas por la edificación en las que no existe (o prácticamente no existe) urbanización pendiente. Es por ello que este método también se denomina "procedimiento de análisis de inversiones con valores actuales".

8.3.5. El valor de un determinado inmueble siguiendo el método residual se obtiene partiendo del valor final del inmueble (en este caso obtenido mediante enfoque de renta, como se explica más adelante) para, una vez descontados los costes, gastos y beneficios que todo proceso conlleva, obtener como resto el valor del suelo.

8.3.6. Para la estimación de los costes, gastos y beneficios se han de aplicar, según los conceptos que posteriormente se dirán, los correspondientes a promociones semejantes.

8.3.7. El valor residual por el procedimiento estático del objeto de estudio se calculará aplicando la siguiente fórmula:

$S = VM - \sum Ci (1 + b)$ En donde:

S = Valor del terreno.

VM = Valor del inmueble en la hipótesis de edificio terminado.

b = Margen o beneficio neto del promotor en tanto por uno.

Ci = Cada uno de los pagos necesarios considerados.

8.3.8. Por lo tanto, el cálculo del valor residual por el procedimiento estático seguirá los siguientes pasos:

1. Se estimará el valor del inmueble bajo la hipótesis de edificio terminado (obtenido según método de actualización).
2. Se estimarán los costes y gastos en los que se deberá incurrir para llevar a cabo la reforma.
3. Se estimará un margen de beneficio del promotor del proyecto.
4. Se calculará el valor de mercado del inmueble en su estado actual como diferencia entre los costes y gastos en los que se incurrirá, incluyendo el beneficio del promotor del proyecto, y los ingresos que podrán obtenerse ya sea por la explotación o la venta del inmueble una vez reformado.

[...] 9.1. Opinión sobre Primer informe de tasación 9.1.1. En lo que se refiere a la justificación del método elegido para la estimación del valor del suelo en 2003, que en alemán dice... (y cuya) traducción debería centrarse en el hecho de que el tasador, acostumbrado a la normativa alemana, destaca que en España (a diferencia de Alemania) no existen comités regionales de valoradores que emitan valores de referencia del suelo, y que, por ello, el tasador alemán estima el valor de repercusión del suelo como un porcentaje del valor de mercado total del inmueble, obtenido a su vez (en este caso) mediante actualización de rentas.

9.1.2. Tal método, que a primera vista pudiera parecer poco profundo, en realidad encaja perfectamente con la práctica habitual en España, como se verá en los puntos siguientes.

9.1.3. En España, lo habitual en estos casos es estimar el valor del suelo mediante algún método residual.

9.1.4. Así se recoge, por ejemplo, en los arts. 34 y siguientes de la Orden ECO/805/2003, de 27 de marzo, sobre normas de valoración de bienes inmuebles y de determinados derechos para ciertas finalidades financieras.

9.1.5. También se recoge en los epígrafes 90 y siguientes de la IVS 410, Inmuebles para desarrollo, de las Normas Internacionales de Valoración 2017 (IVS 2017), así como en el apartado 9 de la parte 2, Metodología, de las Normas Europeas de Valoración 2020 (EVS 2020).

9.1.6. Resulta una práctica razonable la aplicación del método residual estático, que consiste en obtener el valor del suelo como diferencia (o residuo) entre los costes y gastos de construcción y el valor de mercado del producto finalista, teniendo en cuenta además el beneficio del promotor. Así:

$S = VM - C\&G - B$ donde S es el valor del suelo, VM el valor de mercado del producto finalista (en este caso, un centro comercial), C&G son los costes y gastos de la construcción y B el beneficio del promotor.

[...] 9.1.13. Por tanto, estimar el valor del suelo como porcentaje del valor de mercado del producto finalista resulta una práctica aceptable en España.

9.1.14. En cuanto a la valoración en sí misma correspondiente a 2003, los parámetros básicos utilizados por el tasador alemán se resumen a continuación:

- Valor de mercado (por actualización) del producto finalista (VM).
- Porcentaje de valor del suelo sobre valor de mercado del producto finalista (xy).

· Costes y gastos de construcción.

9.1.15. A su vez, el valor de mercado se ha obtenido mediante el método de actualización de rentas, con base en la fórmula siguiente:

* $V?M = ??n \cdot ??$ donde R_n es la renta neta y f el factor multiplicador.

[...] 9.1.23. Como puede observarse, el parámetro fundamental en la valoración del suelo es $x-y = 30\%$. El Bernd Astl lo justifica de la forma siguiente... (texto en alemán), al que sigue la frase: O sea, que se refiere a "estudios de mercado disponibles", "datos procedentes de expertos" y a la "propia experiencia", sin dar excesivo detalle.

9.1.24. Podría resultar discutible si el 30% era un valor acertado o no para el parámetro correspondiente en 2003.

9.1.25. Al respecto, un buen cálculo de comprobación es el resultado del margen de beneficio sobre ventas (bv).

9.1.26. Como puede verse en la tabla anterior, bv da un 6,6%. Este valor queda muy por debajo del 24% mínimo exigido en la Orden ECO/805/2003, que sin embargo tiene como finalidad principal la garantía hipotecaria y no la inversión, que era la finalidad del informe original.

9.1.27. En todo caso, si se hace el ejercicio de determinar cuál ha de ser el $x-y$ adecuado para obtener un x del 24%, habría que elegir $x-y=12,5\%$.

9.1.28. Bajo ese supuesto, el valor del suelo en 2003 quedaría en 1.331.000€.

9.2. Opinión sobre Segundo informe de valoración.

9.2.1. Pasando al Segundo informe de tasación, la metodología es muy similar a la de 2003, con tres diferencias:

- La actualización de renta se realiza sólo sobre la parte del edificio.
- El valor del suelo se estima sobre un unitario dado, en lugar de sobre el valor de mercado del producto finalista.
- Los gastos se calculan como un porcentaje de los costes.

[...] 9.2.3. El valor del suelo se estima mediante la fórmula siguiente:

$S = s \cdot m^2s$ donde s es el valor unitario de cada metro cuadrado de suelo y m^2s es la superficie de suelo (en m^2).

[...] 9.2.5. A continuación, se resumen en una tabla los valores de los parámetros estimados por Luis Manuel en 2013, y nuestra opinión al respecto.

[...] 9.2.6. De nuevo, hay un parámetro fundamental en la valoración del suelo, que ahora es $s = 1.100$. Luis Manuel lo justifica de la forma siguiente (texto en alemán) al que sigue la frase: Luis Manuel basa el valor del suelo en su criterio profesional, en función del uso, la ubicación, la situación actual de mercado y la capacidad del activo de generar rentas.

9.2.7. De nuevo, podría resultar discutible si 1.100 €/m^2 era un valor acertado o no para el parámetro correspondiente en 2013.

9.2.8. Igualmente, un buen cálculo de comprobación es el resultado del margen de beneficio sobre ventas (bv).

9.2.9. Como puede verse en la tabla anterior, bv da un 5,1%. Este valor queda, otra vez, muy por debajo del 24% mínimo exigido en la Orden ECO/805/2003, que sin embargo tiene como finalidad principal la garantía hipotecaria y no la inversión, que era la finalidad del informe original.

9.2.10. En todo caso, si se hace el ejercicio de determinar cuál ha de ser el s adecuado para obtener un x del 24%, habría que elegir $s=280$.

9.2.11. Bajo ese supuesto, el valor del suelo en 2013 quedaría en 660.000€.

9.3. Valoración a fecha de venta.

9.3.1. Respecto de la cuestión relativa a la Fecha de venta (2014), efectivamente sería necesario contar con una valoración a esa fecha.

9.3.2. Entre la documentación recibida, no contamos con tasación a fecha 2014. No obstante, podemos hacer el ejercicio de valorar el suelo con datos correspondientes a esa fecha.

9.3.3. En la tabla siguiente se muestran los cálculos con:

· $bv=24\%$, que dan $S=392.000$ · $bv=6\%$, que dan $S=2.084.000$.

[...] 10.1. Conclusiones.

10.1.1. La metodología empleada nos parece correcta y homologable con la aplicada en España y en países del entorno.

10.1.2. Los parámetros estimados nos parecen razonables, tanto para 2003 como para 2013.

10.1.3. No obstante, hemos estresado los parámetros fundamentales a efectos del valor del suelo (x - y en 2003 y s en 2013) para comprobar el impacto en el valor.

10.1.4. Igualmente, hemos estimado el valor del suelo para 2014, tanto desde la perspectiva original (tasador alemán) como con valores de x acordes a la Orden ECO/805/2003.

10.2. Resumen de valores 10.2.1. La siguiente tabla resume los resultados:

10.2.2. Puede observarse que en ambos casos se estima un decremento del valor del suelo entre 2003 y 2014.

10.2.3. De hecho, para cualquier combinación de parámetros b_v y $x-y$, se obtiene un estimado de valor respecto de 2003 siempre inferior tanto para 2013 como para 2014. El siguiente gráfico ilustra lo aquí enunciado:

[...] 10.2.4. Por último, en relación con los valores catastrales, que proceden de valoraciones masivas realizadas mediante métodos estadísticos, puede observarse que no atienden a la situación de mercado del bien objeto de estudio, quedando totalmente desenfocados respecto de las valoraciones de mercado. Tan es así que los valores catastrales del periodo 2003-2012 implicaban un b_v de más del 25%, mientras que los estimados para 2013 y 2014 suponen rentabilidades negativas; ningún promotor razonable querría comprar un suelo como el que es objeto de estudio para perder dinero en la operación. Es evidente que el valor de mercado del terreno no podía ser cercano a los 4 millones de euros esos años.

[...] "SEXTO. Valoración de la prueba y decisión de este tribunal.

Expondremos primero [letra A)] nuestra valoración de las consideraciones hechas por la Administración, tanto en la resolución impugnada como en su escrito de contestación a la demanda, pues el llamado tercer informe se aportó con ésta, sin que luego se recibiera el proceso a prueba. Después [letra B)], la de los elementos de prueba aportados por la recurrente. Y, ya por fin [letra C)], nuestra conclusión.

A) Sobre aquéllas apreciamos:

--La endeblez de las reflejadas en la resolución, pues: (i) No es lógico que en presencia de un edificio construido en el año 2003 se afirme que es a éste, y no al inmueble en su conjunto, al que deba atribuirse la disminución del precio de venta, máxime si no se trae a colación una consideración clara acerca de que ese precio debiera tenerse por menor al del mercado, ni tampoco otras de las que se desprenda algún tipo de dependencia o relación entre el comprador y el vendedor que pudiera haber llevado a éste a aceptar un precio de favor. (ii) No se acomoda al contenido más usual de las escrituras públicas de compra y venta que en ellas se desglose el valor del suelo y el de la construcción, por lo que no cabía reprochar esa falta al valorar la solicitud de la reclamante. (iii) No es congruente que en aquel periodo de tiempo 2003-2014 -afectado al menos desde 2008 por una grave crisis inmobiliaria que condujo a una generalizada disminución del valor de los bienes inmuebles- se suponga acomodado al mercado un incremento del valor catastral del suelo del 364,83%, pasando de 843.213,51 € a 3.919.538,04 €, máxime si no se explica de algún modo convincente la razón por la que el valor catastral de la construcción, lejos de incrementarse, disminuyó un 4,42%, de 3.289.449,04 € a 3.144.023,51 €. Y, (iv), aquella

resolución, y esto es clave, no analiza los informes aportados por la reclamante desde perspectivas propiamente técnicas referidas a los métodos de valoración del suelo, fijándose más bien en circunstancias accesorias.

--También y con el debido respeto que siempre debe merecer el esfuerzo de la dirección letrada de cada parte, la endeblez de las que se hacen en este caso en el escrito de contestación a la demanda, pues, de nuevo, y sobre todo, pecan de la omisión o de la falta de análisis desde perspectivas técnicas en que había incurrido la resolución impugnada, como acaba de ser dicho.

B) Por el contrario, no es eso lo que apreciamos en la prueba aportada por la recurrente, tanto con su reclamación como después con su demanda, pues amén de las escrituras públicas en las que se refleja un precio de venta inferior al de compra, con el valor o efecto que a este dato atribuye la jurisprudencia si no hay indicios de simulación (según es de ver en los dos últimos párrafos del fundamento de derecho segundo de esta sentencia), aportó aquel denominado tercer informe, del que hemos dado cuenta en el fundamento de derecho quinto y en el que, siempre con referencia al terreno urbano objeto de valoración, afirma - dicho ahora en síntesis-: (i) Que la base de valor utilizada en el primer informe de tasación (de fecha 10/03/2003) es el valor de mercado, según lo establecido en el art. 194 de la norma alemana que cita y transcribe -cuyo tenor es perfectamente asumible en nuestro ordenamiento-. Es también, añade, la que parece utilizar el segundo (de fecha 28/02/2013), aunque sin definirla de manera explícita. Y es asimismo la base de valor utilizada para la valoración a fecha de venta. (ii) Que el método residual estático -que describe con detalle y acierto; que califica como práctica razonable; y que no deja de relacionar con los que son de ver en la Orden ECO/805/2003- combina los tres enfoques de valoración en que, bien en uno o en todos, se basaron las tasaciones de 2003, 2013 y año de venta: enfoques de comparación, renta y coste -que igualmente define con acierto-. (iii) Que, en desarrollo de ese método, con detalle de sus factores y de los cálculos a efectuar, concluye sobre el primero de los informes afirmando que el valor del suelo en 2003 quedaría en 1.331.000 €. (iv) Que la metodología del segundo, dice, es muy similar, abordando sus tres diferencias y afirmando tras ello que el valor del suelo se basa en él en función del uso, la ubicación, la situación actual de mercado y la capacidad del activo de generar rentas, para concluir, tras las matizaciones que estudia, que el valor del suelo en 2013 quedaría en 660.000 €. Y (v) que, al abordar la valoración a fecha de venta, con detalle expresado en unas completas tablas y en los cálculos que hace, afirma que ha estimado el valor del suelo para 2014, tanto desde la perspectiva original (tasador alemán) como con valores acordes a la Orden ECO/805/2003 -lo que refleja en otra muy expresiva de tres columnas y tres filas que hemos incluido en aquel fundamento quinto-, y concluye que obtiene un estimado de valor respecto de 2003 siempre inferior tanto para 2013 como para 2014; a lo que añade, por último y en relación con los valores catastrales, "que proceden de valoraciones masivas realizadas mediante métodos estadísticos, (y) puede observarse que no atienden a la situación de mercado del bien objeto de estudio, quedando totalmente desenfocados respecto de las valoraciones de mercado...".

C) Concluimos, pues, afirmando que la reclamante y ahora recurrente aportó y aporta medios de prueba que indiciariamente son más que suficientes para no tener por cierto el incremento del valor del suelo objeto del litigio entre las fechas de compra y posterior venta, y para trasladar a la Administración, por tanto, la carga de desvirtuar lo que de ellos se desprende, lo que no ha hecho.

Estimamos, así, su pretensión principal, para lo que tenemos en cuenta lo razonado en los fundamentos octavo, quinto y quinto, respectivamente, de las SSTS 1620/2019, de 21 de noviembre, y 73 y 74/2020, ambas de 27 de enero, en orden a justificar, más aún, el apartamiento que en esta sentencia hacemos del incremento del valor catastral en el que se fijó la Administración.

SÉPTIMO. Devengo de intereses Es jurisprudencia reiterada de esta Sala Tercera que el día inicial de su devengo en los litigios sobre responsabilidad patrimonial del Estado-legislador es el de la presentación de la reclamación administrativa.

En el caso de autos, esa presentación tuvo lugar el día 9 de mayo de 2018.

Y lo es también la que tiene como método o criterio idóneo para el logro de la obligada indemnidad el de acudir, sin más, a la aplicación del interés legal del dinero, sin perjuicio, de llegar el caso, de aplicar lo que dispone el art. 106.3 de la LJCA. Tal método o criterio es de ver en las sentencias que acaban de ser citadas y en otras muchas, como lo es, por todas, la 807/2019, de 20 junio, dictada en el recurso contencioso-administrativo núm. 3094/2015.

OCTAVO. Decisión del recurso Procede, en definitiva y por las razones dadas, estimar este recurso. Ello con imposición de costas a la Administración demandada en aplicación de lo que dispone el art. 139.1, párrafo primero, de la LJCA, pues la invocación que hizo la recurrente de lo dispuesto en el art. 34.3 de la Ley 40/2015, de 1 de octubre, como método de actualización, y su sustitución por el antes dicho, no comporta en sentido propio un pronunciamiento de estimación parcial, ya que uno y otro sirven para atender la misma pretensión, que no es otra que la del logro de una plena indemnidad. Ahora bien, tal y como nos faculta el art. 139.4 de la LJCA, aquella imposición lo es hasta la cifra máxima de 4.000 €, al ser ésta la que se acomoda a lo decidido por este Tribunal en recursos similares.

F A L L O

Por todo lo expuesto, en nombre del Rey y por la autoridad que le confiere la Constitución, esta Sala ha decidido 1.º. Estimamos este recurso contencioso-administrativo núm. 2/325/2019,

interpuesto por la representación procesal de la mercantil "BNP Paribas Real Estate Investment Management Germany GmbH", sucursal en España, contra la resolución del Consejo de Ministros de fecha 7 de junio de 2019.

2.º. Anulamos y dejamos sin efecto dicha resolución por no ser conforme a derecho.

3.º. Condenamos a la Administración demandada al pago de la cantidad de 400.106,44 € a la citada mercantil, más sus intereses legales desde el día 9 de mayo de 2018. Y 4.º. Imponemos a la Administración demandada la obligación de abono de las costas procesales, en los términos fijados en el último de los fundamentos de derecho de esta sentencia.

Notifíquese esta resolución a las partes e insértese en la colección legislativa.

Así se acuerda y firma.

PUBLICACIÓN. Leída y publicada ha sido la anterior sentencia por el Magistrado Ponente de esta Sala Excmo.

Sr. D. Segundo Menéndez Pérez, estando celebrando audiencia pública en el día de su fecha la Sala Tercera del Tribunal Supremo, todo lo cual yo la Letrada de la Administración de Justicia, certifico.