



Roj: **STSJ AR 1080/2017 - ECLI:ES:TSJAR:2017:1080**

Id Cendoj: **50297330022017100204**

Órgano: **Tribunal Superior de Justicia. Sala de lo Contencioso**

Sede: **Zaragoza**

Sección: **2**

Fecha: **12/07/2017**

Nº de Recurso: **108/2016**

Nº de Resolución:

Procedimiento: **Recurso de Apelación**

Ponente: **FERNANDO GARCÍA MATA**

Tipo de Resolución: **Sentencia**

TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA DE ARAGÓN

SALA DE LO CONTENCIOSO-ADMINISTRATIVO (Sección 2ª)

-Rollo de apelación nº 108 del año 2016-

SENTENCIA Nº de 2017

ILUSTRÍSIMOS SEÑORES

PRESIDENTE :

D. Eugenio Ángel Esteras Iguácel

MAGISTRADOS :

D. Fernando García Mata

D. Emilio Molins García Atance

Zaragoza, a doce de julio de dos mil diecisiete.

Visto por la Sala de lo Contencioso-administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Aragón, Sección Segunda, el recurso de apelación interpuesto por **GE REAL ESTATE IBERICA, S.A.**, representada por la procuradora doña Ruth Herrera Royo y asistida por el abogado don Manuel Escaplez Escudero, contra la sentencia 43/2016, de 25 de febrero, del Juzgado de lo Contencioso-Administrativo número 5 de Zaragoza, recaída en el Procedimiento Ordinario 121/15, en el que es parte apelada el **AYUNTAMIENTO DE ZARAGOZA**, representado por la procuradora doña Sonia Salas Sánchez y asistido por el abogado don José Luis Espelosín Audera, siendo ponente el Ilmo. Sr. D. Fernando García Mata.

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO .- El Juzgado de lo Contencioso-Administrativo número 5 de Zaragoza, dictó la sentencia que aquí se apela 43/2016, de 25 de febrero, por la que se desestimaba el recurso interpuesto.

SEGUNDO .- Notificada dicha resolución a las partes, por la parte recurrente se interpuso en tiempo y forma recurso de apelación, que fue admitido en ambos efectos, dándose traslado a la parte adversa para que formulara oposición, presentándose el correspondiente escrito de oposición y siendo posteriormente remitidas las actuaciones, con emplazamiento de las partes, a esta Sala.

TERCERO .- Turnado a esta Sección 2ª el recurso, formado el correspondiente rollo y comparecidas tanto la parte apelante como apelada, se admitió a trámite el recurso, señalándose para votación y fallo del mismo el día 5 de julio de 2017, en que tuvo lugar.



FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO .- Constituye objeto de este recurso de apelación la determinación de si es ajustada a derecho la sentencia en cuanto desestima el recurso interpuesto. En síntesis, la sentencia, en cuanto al primer motivo argumental, reconoce que si se acredita que no ha existido **incremento de valor** no tendrá lugar el presupuesto de hecho fijado por la ley para configurar el tributo, sin embargo, no considera acreditada la disminución del **valor** del inmueble, al no estimar suficiente, a falta de otra prueba, la mera determinación en las escrituras de los precios de compra y venta. A continuación, en cuanto a la alegada incorrecta determinación de la base imponible del **impuesto**, con cita de la sentencia del Juzgado de lo Contencioso-administrativo de Cuenca de 21 de septiembre de 2010 , confirmada por el TSJ de Castilla-La Mancha de 17 de abril de 2012, señala que se trata de una única sentencia , que supone la inaplicación de una ley vigente, compartiendo la posición contraria sostenida en la consulta/informe de la Dirección General de Tributos de 18 de diciembre de 2012, rechazando, por último, la invocación de la exención del tributo prevista en el Real Decreto Ley 8/2014.

SEGUNDO .- La parte apelante, en primer lugar, tras hacer referencia a las circunstancias relativas a la compra, la posición del Ayuntamiento demandado y la decisión de la sentencia apelada, afirma que se ha producido un error en la valoración de la prueba, pues el inmueble no ha experimentado ningún **incremento de valor**. En dicho sentido, señala que la sentencia desconoce la fuerza probatoria de las escrituras de compra y venta, en cuanto son documentos públicos, añadiendo que para reforzar dicha prueba aportó informes periciales de valoración, que no son tomados en consideración en la sentencia apelada, y ponen de manifiesto claramente la disminución del **valor** del inmueble en cuestión - 12.650.000 €, el 1 de octubre de 2010 , y 7.788.799,24 €, el 30 de junio de 2012 -. Asimismo alega que igualmente es indudable la evolución a la baja del **valor** de los inmuebles (INE, Instituto de Fomento, Catastro), rechazando la afirmada orfandad probatoria que se afirma en la sentencia y aseverando que no existe prueba alguna que permita sostener que el precio pactado no se corresponda con el declarado.

Igualmente alega la existencia de incongruencia dado que el Ayuntamiento nunca ha cuestionado el precio, no habiendo discutido la inexistencia de revalorización pues en su escrito de contestación defendió que el precio de adquisición fue de 19.668.016 € y el de venta 12.000.000 €.

TERCERO .- En primer lugar debe hacerse constar que este Tribunal comparte tanto el criterio del apelante, como de la sentencia de instancia, en cuanto concluyen que lo que grava el **impuesto** es el **incremento de valor** que experimentan los terrenos, de forma que de no darse dicho **incremento** no nace la obligación tributaria.

Así, lo viene expresando desde la sentencia 535/2016, de 12 de diciembre, recaída en el recurso de apelación 190/14 , en la que se razona:

«SEXTO.- A la vista de lo expuesto, y teniendo en cuenta que, conforme al artículo 104.1 del TRLHL, el **impuesto** controvertido grava el **incremento de valor** que experimenten dichos terrenos , constituyendo ello el hecho imponible, habrá de estimarse que en el supuesto de que no exista tal **incremento**, no cabrá sostener que 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 , esté sujeta al **impuesto** y, como viene señalando en sus sentencias la Sección 1ª de la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Cataluña -entre otras, sentencias de 22 de marzo de 2012 y 18 de julio de 2013 -, no tendrá lugar el presupuesto de hecho fijado por la ley para configurar el tributo (art. 104.1 LHL), y éste no podrá exigirse, por más que la aplicación de las reglas del art. 107.2 siempre produzca la existencia de teóricos **incrementos** .

SÉPTIMO.- En contra de la anterior conclusión, la Administración demandada sostiene que la fórmula de cálculo de la plusvalía implica la existencia, en todos los supuestos de hecho sujetos al mismo (...) de un **incremento de valor** y, por lo tanto, el nacimiento de la obligación tributaria . Sin embargo, dicho argumento, en su parte inicial, no contradice la anterior conclusión, y es erróneo, en su parte final, y ello es así por cuanto siendo cierto que la aplicación de la fórmula parte de un **incremento de valor** y da lugar a una liquidación positiva, no puede desconocerse que ello es, como acertadamente se señala, en todos los supuestos de hecho sujetos al mismo , es decir, cuando se dé el hecho imponible, de donde cabe concluir, a sensu contrario, que cuando no se dé el hecho imponible no nacerá la obligación tributaria, ni será procedente liquidación alguna.

OCTAVO.- Afirma la parte apelante, nuevamente, que lo que se grava es el **incremento de valor** del terreno como consecuencia de la acción urbanística del propio municipio donde se encuentra, de forma que el sujeto pasivo devuelva a la colectividad parte del beneficio por él obtenido, y que la capacidad económica que sirve de fundamento se inscribe en el campo de la plusvalías inmerecidas o no ganadas de **naturaleza** inmobiliaria.

En dicho sentido se cita la sentencia de la Sección 2º de la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Supremo de 12 de febrero de 2002, recaída en el recurso de casación 8053/1996 , que razona que (...) en los supuestos en que se ha materializado una urbanización en ejecución de un instrumento básico de



planeamiento urbanístico, cualquiera que haya sido el sistema seguido, el **incremento del valor** de los terrenos viene determinado, lógicamente, por una serie de factores heterogéneos que, aun cuando pueden no ser ajenos en algún caso, en gran medida, a la acción de los particulares interesados en la zona o del propietario, concurren, casi siempre (lo contrario es la excepción), con otros derivados de circunstancias socioeconómicas o urbanísticas o de cualquier otro tipo extrínseco -climatológicas, paisajísticas o turísticas, unidas, con un efecto multiplicador, a las anteriores- que condicionan la existencia del hecho imponible de este **Impuesto** (circunstancias, todas ellas, que invalidan, de no existir una prueba categórica y contundente -y, en este caso, no existe-, la pretensión de que el aumento de **valor** obedece sólo, única y exclusivamente, a la actuación económica y jurídica de los particulares interesados o del propietario- transmitente del terreno) , siendo la tesis transcrita por la parte apelante en su literalidad la sustentada por la Dirección General de Tributos en la Consulta vinculante V0153-14, de 23 de enero de 2014, en la que se planteaba si se produce la sujeción al IIVTNU en caso de transmisión de **bien** inmueble de **naturaleza urbana** por un precio inferior al de adquisición , y en la que con base a los razonamientos que se incluyen en el escrito de contestación se concluía que la transmisión onerosa del **bien** inmueble de **naturaleza urbana** determina el devengo del IIVTNU, calculándose la base imponible de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 107 del TRLRHL .

No obstante, y con independencia de que pueda estimarse que el fundamento -no explicitado- del referido **impuesto** sea el indicado, no puede desconocerse que, como se ha expuesto anteriormente, la obligación tributaria solo surge cuando se produce el hecho imponible y que, frente a otras figuras impositivas en las que lo que se grava es simplemente la transmisión de la propiedad o la constitución o transmisión de cualquier derecho real de goce, limitativo del dominio, de forma que la mera transmisión genera el nacimiento de la obligación tributaria -en dicho sentido, en el artículo 7 del Real Decreto Legislativo 1/1993, de 24 de septiembre, por el que se aprueba el texto refundido del **Impuesto sobre** Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentales, al regular el hecho imponible de las transmisiones patrimoniales se establece que 1. Son transmisiones patrimoniales sujetas: A) Las transmisiones onerosas por actos «inter vivos» de toda clase de **bienes** y derechos que integren el patrimonio de las personas físicas o jurídicas. B) La constitución de derechos reales, préstamos, fianzas, arrendamientos, pensiones y concesiones administrativas, salvo cuando estas últimas tengan por objeto la cesión de derecho a utilizar infraestructuras ferroviarias o inmuebles o instalaciones en puertos y en aeropuertos , y en la Ley 37/1992, de 28 de diciembre, del **Impuesto sobre el Valor Añadido**, al delimitarse el hecho imponible se dispone que estarán sujetas al **impuesto** las entregas de **bienes** y prestaciones de servicios realizadas en el ámbito espacial del **impuesto** por empresarios o profesionales a título oneroso, con carácter habitual u ocasional, en el desarrollo de su actividad empresarial o profesional, incluso si se efectúan en favor de los propios socios, asociados, miembros o partícipes de las entidades que las realicen -, en la presente figura impositiva lo que se grava es, como antes se expuso, el **incremento de valor** que experimenten dichos terrenos, de forma que de no darse dicho **incremento**, repetimos, no nacerá la obligación tributaria.

NOVENO.- Debe señalarse, igualmente, frente a la afirmación de que, al no contemplarse en la normativa del tributo que en la transmisión se haya producido una pérdida o minusvalía, se está gravando un **incremento** ficticio de **valor** del terreno que siempre arroja una plusvalía positiva , aun cuando la transmisión efectuada se haya realizado, como en el caso que nos ocupa, por un precio menor que el de compra -en dicho sentido la cuestión de inconstitucionalidad planteada por el Juzgado de lo Contencioso-Administrativo de San Sebastián-, que es cierto, a la vista del sistema objetivo de cuantificación previsto en la norma, que cuando surja la obligación tributaria, siempre habrá, fuera de los casos expresados normativamente, un resultado positivo, es decir, una obligación de ingresar en base a una fórmula objetiva, pero ello será solo en el supuesto de que haya surgido la obligación tributaria, esto es, cuando se dé el presupuesto objetivo que constituye la realización del hecho imponible. Por lo expuesto debe negarse que toda transmisión de la propiedad de los terrenos determine el nacimiento de la obligación tributaria».

La anterior conclusión, por medio de otros razonamientos, ha sido confirmada por el Tribunal Constitucional en sus sentencias de 16 de febrero y 11 de mayo de 2017 , decidiendo en esta última «Estimar la cuestión de inconstitucionalidad núm. 4864-2016 y, en consecuencia, declarar que los arts. 104.1 , 107.2 a) y 110.4, todos ellos del texto refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales , aprobado por el Real Decreto Legislativo 2/2004, de 5 de marzo, son inconstitucionales y nulos, pero únicamente en la medida que someten a tributación situaciones de inexistencia de **incrementos de valor** » y ello **sobre** la base de los siguientes razonamientos:

En efecto, declaramos en una y otra Sentencia que, siendo constitucionalmente admisible que «el legislador establezca **impuestos** que, sin desconocer o contradecir el principio de capacidad económica, estén orientados al cumplimiento de fines o a la satisfacción de intereses públicos que la Constitución preconiza o garantiza», bastando con que «dicha capacidad económica exista, como riqueza o renta real o potencial en la generalidad de los supuestos contemplados por el legislador al crear el **impuesto**, para que aquél



principio constitucional quede a salvo», ello debe hacerse sin que en ningún caso pueda «establecer un tributo tomando en consideración actos o hechos que no sean exponentes de una riqueza real o potencial, o, lo que es lo mismo, en aquellos supuestos en los que la capacidad económica gravada por el tributo sea, no ya potencial, sino inexistente, virtual o ficticia» (SSTC 26/2017, FJ 3 ; y 37/2017 , FJ 3). Por esta razón precisamos a renglón seguido que, aun cuando «es plenamente válida la opción de política legislativa dirigida a someter a tributación los **incrementos de valor** mediante el recurso a un sistema de cuantificación objetiva de capacidades económicas potenciales, en lugar de hacerlo en función de la efectiva capacidad económica puesta de manifiesto», sin embargo, «una cosa es gravar una renta potencial (el **incremento de valor** que presumiblemente se produce con el paso del tiempo en todo terreno de **naturaleza urbana**) y otra muy distinta es someter a tributación una renta irreal» (STC 26/2017 , FJ 3).

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 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) .

CUARTO .- Partiendo de lo anterior debe examinarse, pues es el tema específicamente controvertido, si en el caso enjuiciado se ha acreditado la disminución de **valor** del inmueble en cuestión al tiempo de su transmisión.

La sentencia apelada sostiene que «no puede entenderse probado que en el presente caso se ha producido la disminución del **valor** del inmueble sin que se haya aportado pericial alguna que haga una comparación



efectiva de la disminución del **valor** de los inmuebles en la zona en cuestión», añadiendo que «el único dato aportado viene determinado por los precios de adquisición y venta», que rechaza que sea suficiente por las razones que expone.

Al respecto debe convenirse con la sentencia apelada que los simples datos del precio obrantes en las escrituras de compra y venta no es suficiente para poder concluir, ineludiblemente, que se ha producido una disminución del **valor** del inmueble.

En dicho sentido debe recordarse que la escritura pública es un documento público, pero no puede desconocerse que el notario autorizante da fe de las declaraciones que efectúan los intervinientes, pero no de la veracidad de su contenido.

No obstante lo anterior, no puede ignorarse tampoco, sin perjuicio de que el precio declarado en la escritura pueda no corresponderse con el precio real o con el precio de mercado por diversos motivos, que el mismo es un dato relevante que debe ser valorado a la hora de tomar una decisión **sobre** el tema controvertido.

En el caso enjuiciado consta que la actora adquirió en fecha 5 de octubre de 2006, mediante escritura pública, que obra a los folios 36 y siguientes del expediente administrativo, diversos inmuebles, entre ellos, el sito en Paseo de la Independencia nº 32-34 de Zaragoza, haciendo constar en la escritura que el precio de la compraventa de los inmuebles, que es un precio alzado y fijo era de 67.757.321 €, y añadiendo que la parte del Precio de los Inmuebles que se imputa a cada uno de los inmuebles se especifica en el Anexo 2.1 (Desglose del precio) . Desprendiéndose del examen del referido anexo, obrante al folio 73 del expediente, que al inmueble sito en Paseo de la Independencia, se le asigna un precio de 19.668,016 € -la parte recurrente afirma, no obstante, que la empresa distribuye el precio de venta en función de los metros cuadrados de cada inmueble , atribuyendo al del Paseo de la Independencia un **valor** de 51.329.772,08 €, pero no justifica la discordancia de dicho dato con el contenido en el anexo 2.1-.

Asimismo, por escritura de fecha 27 de diciembre de 2013 -obra a los folios 123 y siguientes del expediente- la actora vendió el referido local por un precio declarado de 12.000.000 €.

La actora sostiene en su demanda que se ha producido una pérdida del **valor** del inmuebles de aproximadamente un 77 % -39.329.772,08 €-, poniendo de manifiesto que es obvia la coyuntura de fuerte crisis en el mercado inmobiliario y la consecuente situación de descenso de los precios por falta de mercado y caída en desuso de los inmuebles, añadiendo que ello se puede constatar con los datos facilitado por el Instituto Nacional de Estadística y la tabla del Índice General de precios de vivienda publicado por el Catastro.

Al respecto debe señalarse que si **bien** cabe reconocer como un hecho evidente la crisis del mercado inmobiliario, en el contexto de la crisis económica mundial, cuyo inicio se sitúa, con carácter general, en el año 2008 y que se extiende durante los años posteriores, incluido el año 2013 en el que se produce la transmisión, no puede dejarse de constatar que los datos ofrecidos tienen carácter general, cuando la crisis y su incidencia **sobre** el precio de los inmuebles no tuvo una repercusión igual en todas las regiones, ciudades, barrios, tipologías de inmuebles, etc., y que los datos generales ofrecidos no justifican la disminución del **valor** que afirma la parte recurrente en su demanda del 77 %.

La Administración demandada en su escrito de contestación, rechaza que el precio de adquisición de la finca sea de 51.329.772,08 €, señalando que en el desglose de precios se asigna a la finca un precio de 19.668.016 €, reconociendo que el precio de venta, suelo y construcción, fue de 12.000.000 €, y se remite posteriormente al **valor** catastral del suelo haciendo constar que en el año 2005 era de 1.789.604,29 €, y que el **valor** catastral del suelo que se toma en consideración en la autoliquidación -folio 33- es de 2.384.389,94 €. Posteriormente, en el escrito de conclusiones refiere que de la prueba documental practicada ha quedado acreditado (ver folios 36, 54, 73 y 123 y ss del expediente administrativo) que el precio de enajenación de la finca de referencia (incluyendo suelo y construcción) es de 19.668,016 euros, y el **valor** de adquisición conjunto de ambos elementos es de 12.000.000 de euros (obviamente dicha referencia es errónea pues los referidos **valores** son respectivamente, de adquisición y enajenación).

Pues **bien**, la posición de la Administración, partiendo del precio total del inmueble -suelo y construcción- que admite como precio de compra y venta, supone reconocer que se ha producido una disminución del precio total entre las operaciones de compra y venta, y si **bien** sostiene que ello no es así partiendo de los **valores** catastrales asignados, dicho dato no se estima justifique en el caso concreto la existencia de un **incremento** de **valor**, pues no se justifica la correspondencia de dichos **valores** catastrales con el **valor** de mercado del suelo en las fechas de compra y venta.

La sentencia apelada parte de los precios declarados de compra y venta, que estima insuficientes para desestimar el recurso y añade que «los informes que se aportan hablan de **valor** de mercado en octubre de 2010 y se insiste en ello, en ningún momento se refieren a los inmuebles transmitidos», por lo que niega que



los mismos sirvan para avalar la posición de la parte actora. Sin embargo, siendo cierto que las fechas a las que se refieren los referidos informes no se corresponden con los de adquisición y enajenación del inmueble, ello no priva, sin más, de eficacia a los referidos informes, pues los mismos pueden ser indicativos de la disminución de **valor** que se alega y, en consecuencia, complementar los datos en los que la parte apelante funda su pretensión.

En dicho sentido, el informe de valoración emitido por JLL Valuation Advisory, asigna al local sito en Paseo de la Independencia 32-34, a 1 de octubre de 2010, un **valor** de mercado de 12.650.000 €, y el elaborado por Gesvalt Sociedad de Tasación, a fecha 30 de junio de 2012, valora el local en 7.788.799,24 € -a sus respectivos contenidos nos remitimos, dándolos por reproducidos para evitar prolijas descripciones-.

Pues **bien**, del conjunto de datos aportados, precios de compra -el precio de compra a considerar a la vista del anexo de la escritura es de 19.668.016 € y no el pretendido por la parte actora- y venta 12.000.000 € declarados en las escrituras correspondientes, evolución del mercado inmobiliario entre los años de compra y venta en los que se comprende un período de grave crisis inmobiliaria con una repercusión indudable, a la baja, en el precio de venta del inmueble, y valoraciones intermedias del inmueble, que confirman la evolución a la baja del **valor** del mismo, cabe concluir que efectivamente la venta se llevó a cabo generando una disminución del **valor** del inmueble -suelo y construcción-, de forma que cabe concluir, conforme a lo razonado en el fundamento de derecho tercero, que no se ha producido el hecho imponible y, por lo tanto, que procede la anulación de la liquidación practicada y la devolución de las cantidades indebidamente ingresadas, sin que resulte preciso en el segundo tema suscitado por la parte apelante en su recurso.

QUINTO .- Lo hasta aquí razonado, conduce a la estimación del recurso interpuesto, sin que de conformidad con lo dispuesto en el artículo 139.2 de la Ley Jurisdiccional , proceda hacer especial pronunciamiento en cuanto a costas.

F A L L A M O S

PRIMERO .- Estimamos el recurso de apelación 108 del año 2016 interpuesto por **GE REAL ESTATE IBERICA, S.A.** , contra la sentencia 43/2016, de 25 de febrero, del Juzgado de lo Contencioso-Administrativo número 5 de Zaragoza , recaída en el Procedimiento Ordinario 121/15, y en su virtud, con revocación de la sentencia apelada, acordamos en su lugar estimar el recurso contencioso-administrativa y con anulación de la resolución de 31 de diciembre de 2014 y de la resolución desestimatoria presunta del recurso de reposición interpuesto contra la anterior, declaramos la disconformidad a derecho de la autoliquidación practicada y reconocemos a la recurrente el derecho a la devolución de las cantidades ingresadas, con sus intereses legales correspondientes.

SEGUNDO .- No hacemos especial pronunciamiento en cuanto a costas.

Contra la presente resolución podrá interponerse recurso de casación ante el Tribunal Supremo por infracción de norma estatal o de la Unión Europea o recurso de casación ante este Tribunal por infracción de derecho autonómico, según lo previsto en los artículos 86 y siguientes de la Ley reguladora de la Jurisdicción Contencioso Administrativa , redacción dada por la LO 7/2015, de 21 de julio. Recurso que se preparará ante esta Sala, en el plazo de 30 días contados desde el siguiente a la notificación de la resolución, por escrito que deberá cumplir los requisitos del artículo 89 del citado texto legal .

Así lo acuerdan y firman los Ilmos. Señores anotados al margen.

PUBLICACIÓN.- Leída y publicada ha sido la anterior sentencia por el Ilmo. Sr. Magistrado ponente, celebrando la Sala audiencia pública, en el mismo día de su pronunciamiento, doy fe.