



**EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALDEAMAYOR DE SAN MARTÍN
ILMO. SR. ALCALDE**

Asunto: Disconformidad con liquidación de plusvalía municipal

Ilmo. Sr.:

De nuevo nos dirigimos a V.I. una vez recibido el informe solicitado en relación con el expediente que se tramita en esta Institución con el número **443/2026**, referencia a la que rogamos haga mención en ulteriores contactos que llegue a tener con nosotros.

Como recordará, en la queja se hacía alusión a la disconformidad con una liquidación del IIVTNU, realizada por ese Ayuntamiento a la contribuyente D.^a XXX, con el número XXX/2026/XXX.

Según manifestaciones del autor de la queja, se ha solicitado a ese Ayuntamiento, con fecha XXX de 2026, registro de entrada 2026-E-RE-XXX, la rectificación de indicada liquidación, puesto que *«no existió incremento real del valor del terreno ni capacidad económica gravable, con pérdida neta = XXX € (adquisición XXX € con IVA 21% irrecuperable; transmisión XXX €). El nominal XXX € se absorbe por IVA (XXX €), generando minusvalía. El mercado mantiene ofertas muy baratas similares a 2021: Idealista (240 anuncios feb 2026) desde XXX € para 400-1.000 m², especialmente XXX (90 desde 11.500 €) y XXX (desde 11.500 €), abundantes y negociables (regateo por IVA 21% vs. ITP 8%). Confirma no incremento apreciable del suelo (venta XXX € encaja en rango bajo persistente), “beneficio” artificial»*. Se añade, que dicha solicitud, hasta la fecha, no ha obtenido respuesta por parte de esa Entidad local.

Iniciada la investigación oportuna, se le solicitó información en relación con las cuestiones planteadas en aquella.

En respuesta a dicha petición, se ha remitido a esta Procuraduría informe de Tesorería, de fecha XXX de 2026, del que se puede concluir, en síntesis, lo siguiente:

1) Que la solicitud referida, que vamos a calificar como recurso de reposición, tuvo entrada en el registro electrónico municipal el XXX de 2026 (nº 2026-E-RE-XXX), sin que hasta la fecha del informe se hubiera dictado y notificado resolución expresa, por lo



que, transcurrido el plazo máximo de un mes previsto legalmente, debe entenderse desestimado por silencio administrativo.

2) Que, no obstante lo anterior, y a los efectos de dar cumplimiento al deber de colaboración con esta Institución, se exponen en el informe las razones por las que, a juicio de los servicios municipales, la liquidación practicada resulta ajustada a derecho: la interesada no aportó el título de adquisición del inmueble exigido para acreditar la inexistencia de incremento de valor, si bien el Ayuntamiento disponía ya, por constarle de la tramitación de la liquidación practicada con ocasión de la anterior adquisición del inmueble por la propia interesada, del valor consignado en la escritura de adquisición de fecha XXX de 2021 (XXX,00 euros), que comparado con el de la escritura de transmisión de fecha XXX de 2025 (XXX,00 euros), pone de manifiesto un incremento de valor que, calculado por el método real y en proporción a la cuota de titularidad de la interesada (50 %), asciende a XXX euros, dando lugar a la cuota tributaria de XXX,00 euros objeto de la liquidación nº XXX/2026/XXX.

A la vista de lo informado y de la documentación obrante en el expediente tramitado por esta Defensoría, procedemos a formular las siguientes consideraciones para fundamentar jurídicamente el contenido de la presente Resolución:

1ª.- El artículo 14.2.1) 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 (en adelante, TRLRHL), dispone que *“el recurso será resuelto en el plazo de un mes a contar desde el día siguiente al de su presentación (...). El recurso se entenderá desestimado cuando no haya recaído resolución en plazo. La denegación presunta no exime de la obligación de resolver el recurso”*.

Debe precisarse que, tratándose de un procedimiento tributario, no es la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas (en adelante, LPACAP), la norma llamada a regirlo, sino la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria (en adelante, LGT) y, con carácter específico para el recurso de reposición en materia de tributos locales, el propio TRLRHL. Así resulta del artículo 12.1 del TRLRHL, conforme al cual la gestión, liquidación, inspección y recaudación de los tributos locales se realizará de acuerdo con lo prevenido en la LGT, y de la disposición adicional cuarta, apartado 1, de la propia LGT, donde se dispone que *“la normativa aplicable a los tributos y restantes ingresos de derecho público de las entidades locales en materia de recurso de reposición y reclamaciones económico-administrativas será la prevista en las disposiciones reguladoras de las Haciendas Locales”*. La LPACAP solo resulta de aplicación supletoria en este ámbito, y únicamente en lo no previsto por la normativa tributaria, conforme señalan el artículo 97 de la LGT y la disposición adicional primera, apartado 2, de la propia LPACAP.



En consecuencia, es el artículo 103.1 de la LGT el que impone a la Administración tributaria la obligación de resolver expresamente todas las cuestiones que se planteen en los procedimientos de aplicación de los tributos y de notificar dicha resolución expresa, obligación que, conforme al artículo 104 de la LGT, subsiste con independencia de que haya transcurrido el plazo máximo para resolver y se haya producido la desestimación presunta por silencio administrativo, en los mismos términos que ya prevé, específicamente para el recurso de reposición tributario local, el ya citado artículo 14.2.1) del TRLRHL.

Por su parte, corresponde a esta Institución, conforme al artículo 12.2 de la Ley 2/1994, de 9 de marzo, del Procurador del Común de Castilla y León, velar por el cumplimiento del deber que la ley impone a las Administraciones de resolver expresamente, en tiempo y forma, las peticiones y recursos que le hayan sido formulados.

En el presente caso, según reconoce el propio informe municipal, ha transcurrido con creces el plazo de un mes desde la interposición del recurso de reposición (XXX de 2026) sin que se haya dictado y notificado a la interesada resolución expresa, habiendo operado el silencio administrativo negativo. Sin embargo, dicho silencio no exime a ese Ayuntamiento del deber de dictar y notificar la resolución expresa que corresponda. El informe de Tesorería remitido a esta Procuraduría contiene una fundamentación motivada que resultaría, en principio, apta para dar respuesta al recurso, pero dicho informe se ha dirigido a esta Institución en el marco de la investigación tramitada, sin que conste que su contenido haya sido formalmente notificado a la interesada en forma de resolución del recurso de reposición.

2ª.- Sobre el fondo de la cuestión planteada, cabe indicar que el artículo 104.5 del TRLRHL, introducido por el Real Decreto-ley 26/2021, de 8 de noviembre, por el que se adapta el texto refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales a la jurisprudencia del Tribunal Constitucional respecto del IIVTNU, dispone que *“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”*, correspondiendo a quien pretenda hacer valer esta circunstancia acreditarla, en principio, mediante el contraste entre el título que documente la adquisición y el que documente la transmisión, sin que a tales efectos puedan computarse los gastos o tributos que graven una u otra operación.

Esta regla legal recoge la doctrina fijada por el Tribunal Constitucional en su Sentencia 59/2017, de 11 de mayo, y por el Tribunal Supremo, entre otras, en su Sentencia 1163/2018, de 9 de julio, conforme a la cual corresponde al obligado tributario probar la inexistencia de incremento de valor del terreno, pudiendo acudir para ello a las escrituras de adquisición y transmisión, a prueba pericial o a cualquier otro medio de prueba admitido en derecho, de manera que, no acreditada dicha circunstancia, resulta plenamente aplicable la liquidación conforme a las reglas generales del impuesto.



Debe insistirse, por su relevancia para el presente caso, en que es la propia norma la que resuelve expresamente esta cuestión, sin necesidad de acudir a una interpretación extensiva. El párrafo tercero del artículo 104.5 del TRLRHL dispone que *“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”*. De su tenor literal resulta que tanto el valor de adquisición como el de transmisión han de tomarse excluyendo los gastos y tributos que hayan gravado una u otra operación (notaría, registro, Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales, IVA, etc.). En este mismo sentido ya se había pronunciado la STC 59/2017, de 11 de mayo de 2017, así como las SSTs de 9 de julio de 2018 y de 10 de julio de 2019, en las que se inadmite la adición de gastos a los precios de adquisición y transmisión. También la Dirección General de Tributos ha expresado su criterio, entre otras, en su consulta vinculante V3075/2021, de 7 de diciembre, al señalar que no cabe sumar dichos gastos o impuestos a los precios de adquisición y transmisión que constan en las respectivas escrituras públicas. Debe añadirse, además, que el valor de adquisición tampoco puede actualizarse conforme al IPC o a otro mecanismo de corrección de la inflación, tal y como fijó como doctrina el Tribunal Supremo en su Sentencia de 10 de noviembre de 2020, a los efectos del artículo 104.1 del TRLRHL. En consecuencia, el valor relevante a efectos de constatar la existencia o inexistencia de incremento de valor es, por mandato legal expreso, el importe neto, excluidos impuestos y gastos, y no el coste total soportado por el adquirente.

En el expediente examinado, el propio informe municipal pone de manifiesto que el precio de adquisición del inmueble de fecha XXX de 2021 ascendió a XXX euros con inclusión del Impuesto sobre el Valor Añadido, si bien, excluido este, el valor de adquisición se sitúa en XXX euros; siendo precisamente esta última cifra, el valor sin impuestos, la que el Ayuntamiento ha tomado como término de comparación con el valor de transmisión de XXX,00 euros. Dicho proceder resulta plenamente conforme con el artículo 104.5 del TRLRHL y con la jurisprudencia reseñada, que exige depurar de gastos y tributos el valor de adquisición antes de proceder a su comparación con el valor de transmisión, sin que, por lo demás, quepa objetar nada a que dicho valor se haya tomado de los antecedentes que constaban ya en el propio expediente municipal relativo al mismo inmueble.

De la comparación entre ambos valores resulta un incremento de valor del terreno que, conforme a lo expuesto en el informe de Tesorería, se ha cuantificado por el método real, aplicando el criterio más favorable a que se refiere el artículo 107.5 del TRLRHL.

A la vista de lo anterior, y sin perjuicio de que la interesada pueda aportar, en el trámite que, en su caso, le pueda corresponder en otro procedimiento distinto, cualquier otro elemento de prueba que estime pertinente, no se aprecian en la actuación municipal



relativa al fondo del asunto indicios de disconformidad con el ordenamiento jurídico, en la medida en que la determinación de la existencia de incremento de valor se ha realizado a partir de los títulos que documentan las sucesivas transmisiones del inmueble y por el método legalmente más favorable para la interesada.

En virtud de todo lo expuesto, y al amparo de las facultades conferidas por el Estatuto de Autonomía de Castilla y León y por la Ley 2/1994, de 9 de marzo, del Procurador del Común, consideramos oportuno formular la siguiente **Resolución**:

ÚNICA: Que por ese Ayuntamiento se proceda, a la mayor brevedad posible, a dictar y notificar a la interesada resolución expresa y motivada del recurso de reposición interpuesto el XXX de 2026 contra la liquidación nº XXX/2026/XXX en concepto del Impuesto sobre el Incremento de Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana, incorporando a dicha resolución la fundamentación fáctica y jurídica ya puesta de manifiesto en el informe de Tesorería remitido a esta Institución, sin que la desestimación presunta ya producida por el transcurso del plazo exima del cumplimiento de dicha obligación, conforme a lo dispuesto en el artículo 14.2.1) del TRLRHL y en los artículos 103.1 y 104 de la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria.

Esta es nuestra resolución y así se la hacemos saber, con el ruego de que nos comunique de forma motivada la aceptación o no aceptación de la misma en el plazo de dos meses, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 19.2 de la Ley Reguladora de la Institución.

Una vez realizadas las comunicaciones oportunas, se acuerda publicar la presente Resolución en la página web de esta Institución, previa disociación de los datos de carácter personal que contuviera.

Pendiente de sus noticias, reciba un cordial saludo.

Atentamente,

EL PROCURADOR DEL COMÚN
Tomás Quintana López