

Juzgado de lo Contencioso-Administrativo nº 3 Málaga

Procedimiento ordinario nº 323/2024

Magistrado: **Oscar Pérez Corrales**

Recurrente: **BRYAN ENTERPRISES, LTD**

Letrado y procuradora: **Mauro Julián Posadas y Encarnación Caballero Rosa**

Demandado: **Ayuntamiento de Mijas**

Letrado y representante: **José Antonio Gallego Guzmán**

SENTENCIA N.º 315/25

En Málaga, a 21 de noviembre de 2025.

ANTECEDENTES DE HECHO

1. El día 21-10-2024 se interpuso recurso c-a frente a la desestimación por silencio administrativo de la reposición intentada el día 18-7-2023 frente a la liquidación n.º 5649888 por importe de 205 660,37 € aprobada por decreto de 19-5-2023 dictado por el concejal de Hacienda del Ayuntamiento de Mijas, liquidación emitida en concepto de Impuesto Sobre el Incremento del Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana con ocasión de la transmisión el día 16-2-2023 del 34,73 % de la propiedad del inmueble con referencia catastral n.º **389710411554 33N0001 FS**

2. Tras subsanar defectos procedimentales, se dictó decreto de admisión a trámite el día 11-11-2024. Recibido el expediente administrativo, la parte recurrente presentó escrito de demanda el día 20-1-2025, siendo contestada el posterior día 14 de abril. Practicada la prueba declarada pertinente y evacuado el trámite de conclusiones, quedaron los autos sobre la mesa del proveyente para dictar sentencia el día 20-11-2025.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

1. Objeto de recurso c-a y pretensiones articuladas por el recurrente y conformidad de la Administración con la pretensión subsidiaria



Código:	OSEQRGQCE4P38STASEU8RD7A6P4BA2	Fecha	21/11/2025	
Firmado Por	OSCAR PEREZ CORRALES			
URL de verificación	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	Página	1/7	

Es objeto de recurso c-a la desestimación por silencio administrativo de la reposición intentada el día 18-7-2023 frente a la liquidación n.º 5649888 por importe de 205 660,37 € aprobada por decreto de 19-5-2023 dictado por el concejal de Hacienda del Ayuntamiento de Mijas, liquidación emitida en concepto de Impuesto Sobre el Incremento del Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana con ocasión de la transmisión el día 16-2-2023 del 34,73 % de la propiedad del inmueble con referencia catastral n.º **3697104UF54-39N0001FS**

Ejercita el recurrente, con carácter principal, una pretensión de plena jurisdicción, pues a la declaración de invalidez del acto recurrido (art. 31.1 LJCA) añade la del reconocimiento de su derecho a la devolución de lo indebidamente ingresado con abono del interés de demora (art. 31.2 LJCA).

Con carácter subsidiario (no se refleja en el suplico del escrito de demanda, pero sí en el hecho sexto del escrito de demanda, aunque expresamente se recoge en el escrito de conclusiones), articula una pretensión subsidiaria orientada a la nulidad parcial de la liquidación al fin de que se tenga en cuenta una base imponible de 268 962,90 € aplicando el método de incremento real conforme a las previsiones del artículo 107.5 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*.

Por su parte, la Administración demandada, en su escrito de contestación, solicita que se dicte sentencia conforme a la pretensión subsidiaria, tributaria del informe emitido el día 26-9-2029, incluyendo una propuesta de resolución, por el jefe de Gestión Tributaria y Estadística. En este informe, considerando el método de incremento real del valor, cuantifica este en la cantidad de 268 962,90 €, estimando un exceso en la cuota de la liquidación de 124 971,50 €, que debería ser devuelta por haberse ingresado indebidamente.

2. La pretensión principal de la parte recurrente. La STS, 3ª, Secc. 2ª, de 30-1-2020 (rec. 3412/2018; ECLI: ES:TS:2020:228)

Conforme a lo expuesto en el fundamento anterior, y no oponiendo la Administración motivo alguno de oposición a la pretensión subsidiaria del recurrente, procederá abordar la pretensión principal, sustentada en la discrepancia con la valoración del suelo de las fincas registrales 1.995 y 1.993.

Aclaremos que la finca catastral 3697104UF54-39N0001FS, con un valor catastral de 4 386 438,62 €, aparece integrada por tres fincas registrales: 1.194, 1.995 y 1.993, representado los dos últimas, que son las transmitidas, el 34,73 % del total de la finca catastral.

Partiendo de estos datos, sostiene el recurrente que habiendo absorbido la registral de n.º 1.194 (donde se construyó un hotel) la edificabilidad de la finca catastral, careciendo las de n.º 1.195 y 1.93 de volumen edificable, su valor habría de ser menor. Aclara también que cuando se construyó el hotel solo había una finca



Código:	OSEQRGQCE4P38STASEU8RD7A6P4BA2	Fecha	21/11/2025
Firmado Por	JOSE ANTONIO PEREZ GONZALEZ		
URL de verificación	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	Página	2/7



registral.

Cita el recurrente en apoyo de su pretensión – mostrar discrepancia con la valoración catastral - la STS de 4-3-2019 (rec. 11/2017).

La STS, 3ª, Secc. 2ª, de 30-1-2020 (rec. 3412/2018; ECLI: ES:TS:2020:228), que cita la del recurrente y otras, dice en su fundamento de derecho quinto lo siguiente (reproduzco su literalidad):

De nuestras recientes sentencias 196/2019, de 19 febrero (rec. 128/2016) y 273/2019, de 4 de marzo (rec. 11/2017) cabe inferir lo siguiente:

En la primera de las sentencias citadas pusimos de manifiesto que la controversia jurídica podía sintetizarse en si era posible impugnar la liquidación por el IBI cuestionando el valor catastral determinado por acto firme en vía de gestión catastral.

Interpretando los arts. 65 y 77.1. y 5 TRLHL y art. 4 TRLCI entendimos que tales preceptos no se oponen ni obstan a que, recurriéndose liquidaciones por IBI y para obtener su anulación, en supuestos en los que concurren determinadas circunstancias excepcionales o sobrevenidas -o análogas o similares a las que la propia sentencia describe-, el sujeto pasivo pueda discutir el valor catastral del inmueble, base imponible del impuesto, aun existiendo valoración catastral firme en vía administrativa.

A este respecto, interesa destacar, en síntesis, lo siguiente:

1.- En las expresadas sentencias hemos tenido oportunidad de reafirmar con rotundidad la distinción entre gestión catastral y gestión tributaria en aquellos tributos que, como el IBI o el IIVTNU, se gestionan de forma compartida por la Administración estatal (catastro) y por la municipal, de manera que corresponde a la primera la atribución del valor catastral a los bienes inmuebles a efectos de determinar la base imponible del IBI y los parámetros del IIVT, debiendo proceder el Ayuntamiento a aplicar dichos valores catastrales.

2.- En consecuencia, la exacción de IBI se produce mediante procedimientos administrativos que se encuentran secuencialmente relacionados de modo que la validez y eficacia de las actuaciones tributaria dependen de la validez y eficacia de las actuaciones de gestión catastral. El punto de conexión entre gestión catastral y gestión tributaria reside en la determinación de la base imponible del impuesto que viene constituido por el valor catastral, correspondiendo al catastro determinar si el terreno es de naturaleza urbana o rústica; dicho valor constituye el resultado de la gestión catastral y el punto de partida para la gestión tributaria, la gestión tributaria empieza, por tanto, donde termina la gestión catastral, como regla general, y a partir de la resolución que adopte el catastro, el Ayuntamiento liquidará el terreno como rústico o urbano a los efectos del IBI.

3.- A partir de este diseño, cuando se recurre la liquidación del IBI o de IIVTNU, habiendo alcanzado la valoración catastral firmeza y resultando inatacable ya, por no haberse recurrido ni la ponencia de valores ni la notificación individualizada del valor catastral del inmueble, resulta improcedente fundar la impugnación en la incorrección de la valoración catastral. La regla general, por tanto, debe formularse en el sentido de que, impugnándose la liquidación, gestión tributaria, no cabe discutir el valor catastral que adquirió firmeza, gestión catastral.



Código:	OSEQRGQCE4P38STASEU8RD7A6P4BA2	Fecha	21/11/2025	
Firmado Por	[Firma]			
URL de verificación	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/		Página	

4.- No obstante, esa regla general puede ceder ante situaciones excepcionales inspiradas en principios superiores que deben, en determinadas situaciones, prevalecer frente al principio de seguridad jurídica y, en consecuencia, frente al carácter estanco o impermeable de esa distinción entre ambos ámbitos de gestión.

En la sentencia 196/2019, de 19 febrero (rec. 128/2016) describimos las siguientes situaciones:

- Inexistencia de notificación en vía de gestión catastral de los nuevos valores catastrales (sentencias del Tribunal Supremo de 19 de noviembre de 2003, rec. 6917/1998 (EDJ 2003/174368) y de 20 de febrero de 2007, rec. 1208/2002), de modo que, si el contribuyente los conoce al tiempo de la notificación de la liquidación girada, de no estar conforme con el valor catastral, que constituye la base imponible del impuesto, ningún reparo existe para que pueda indirectamente impugnarlo pues, de lo contrario, se infringirían o pondrían en riesgo principios básicos, como el de legalidad tributaria o el de capacidad económica.

- En otros supuestos, este Tribunal ha reconocido la procedencia jurídica de cuestionar la valoración catastral del inmueble al impugnarse la liquidación del IBI. La sentencia de esta Sala de 31 de octubre de 2006, recaída en recurso de casación en interés de la ley 41/2005, se pronuncia en dicho sentido [...] pronunciamiento que, atendidas las circunstancias concretas del caso, concluye -por lo que aquí interesa-, en que sí es factible impugnar la liquidación de IBI sobre la base de asignación de valores catastrales al inmueble.

- La fijación del valor catastral, que causa estado de no haber sido impugnado en su momento o siéndolo se dejó que ganara firmeza, que se proyecta en el ámbito tributario al constituir la base imponible del impuesto, cuya eficacia se prolonga en el tiempo en cuantos actos de aplicación incida, no puede permanecer inamovible cuando situaciones sobrevenidas, tales como declaraciones judiciales y/o jurisprudenciales o cambios legislativos, que reflejan o incluso pueden llevar a la certidumbre sobre la incorrección del valor catastral, que al tiempo de su determinación eran circunstancias desconocidas por inexistentes, y que, por ende, ni tan siquiera pudieron ser alegadas por los interesados.

- Estas circunstancias permitirían discutir su validez al impugnar la liquidación cuya base imponible venga determinada por dicho valor, sin que pueda tener amparo jurídico que se siga girando liquidaciones y resulten inexpugnables escudándose la Administración en la distinción enunciada entre gestión catastral y gestión tributaria, cuando resulta incorrecta la base imponible que se aplica y con ello se vulnera el principio de capacidad económica al gravarse una riqueza inexistente o ficticia, como puede ser que se haga tributar como urbano, lo que es rústico.

Por tanto, entendemos que los anteriores supuestos deben contextualizarse teniendo en consideración que el conocimiento de la impugnación de las liquidaciones individuales giradas por el IBI, cuya procedencia y validez se hace depender de la correcta aplicación de los elementos esenciales del impuesto, entra dentro de las competencias de los órganos judiciales contencioso-administrativos, a través del control de la legalidad de la actuación administrativa y del conocimiento de las pretensiones que se deduzcan con relación a los actos de las Administraciones Públicas sujetos al derecho Administrativo (arts. 106.1 CE, 9.4 LOPJ y 25 LJCA) y, en plenitud jurisdiccional, pueden enjuiciar la conformidad jurídica de las liquidaciones cuando se pone en cuestión la conformidad de uno de los elementos



Código:	OSEQRGQCE4P38STASEU8RD7A6P4BA2	Fecha	21/11/2025		
Firmado Por	DOCTOR PÉREZ CORRALES				
URL de verificación	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/		Página		4/7

esenciales del impuesto, como es la base imponible.

Por esta razón, justificar la restricción sobre la imposibilidad de entrar a resolver sobre la conformidad jurídica de la condición de rústico o urbano del bien inmueble, mediante la impugnación de la liquidación y, en particular de la base imponible del impuesto, podría llegar a comprometer -claro está, dependiendo de las circunstancias del caso- el propio principio de tutela judicial efectiva, impidiendo que los Tribunales puedan entrar a conocer en plenitud de la pretensión actuada respecto de la improcedencia del impuesto, quedando en manos y a voluntad de la Administración local el girar liquidaciones aún a sabiendas, -en este caso desde la primera sentencia del Tribunal Supremo de 3 de julio de 2007 (recurso 3865/2003)- de la improcedencia del valor catastral, y por ende de la base imponible.

De no admitirse estas premisas para evitar el quebranto del principio de capacidad económica, el contribuyente se vería obligado a pagar por una riqueza inexistente o ficticia, condenándolo a un bucle de ribetes kafkianos -pues sólo podía incardinarse en la esfera de la gestión catastral la discusión sobre el valor catastral-, cuando no a una diáspora impugnatoria, tendente a dejar de pagar lo que con certidumbre no se debe o a que le sea devuelto lo que nunca debió pagar, con merma del principio de legalidad tributaria e igualdad, mientras pasa el tiempo y los plazos, pudiendo llegar a hacer inamovibles situaciones injustas e ilegales contra las que el mero transcurso del tiempo impide reacción alguna.

La sentencia 273/2019, de 4 de marzo (rec. 11/2017) se refiere explícitamente a alguna de estas situaciones con el término de disfunciones que, en definitiva, entiende no pueden perjudicar al contribuyente, desde el momento que el valor catastral singulariza en el IBI la concreta capacidad económica que grava este tributo municipal y, de esta manera, a través del mismo se materializa el cumplimiento del mandato constitucional del artículo 31 CE.

Por tanto, son ya dos preceptos constitucionales los que hemos invocado a los efectos de permeabilizar la rígida distinción entre gestión tributaria y gestión catastral en casos, debe insistirse, absolutamente excepcionales. Además, la sentencia 273/2019, de 4 de marzo (rec. 11/2017) alude también al principio constitucional de eficacia administrativa (artículo 103.1 CE) cuya contravención se produciría en caso de imponer al obligado tributario la carga de soportar una indebida dilación administrativa máxime cuando le acarrea importantes perjuicios económicos.

Una recta interpretación de nuestra sentencia 273/2019, de 4 de marzo (rec. 11/2017) permite concluir que en casos excepcionales y constatados de manera rigurosa y singularizada resultaría posible incidir sobre aspectos relativos a la gestión catastral con ocasión de cuestionar la liquidación tributaria.

A estos efectos, el dato esencial para constatar tales casos estará constituido por la constancia de hechos sobrevenidos a la valoración catastral determinante de la liquidación litigiosa que evidencien su invalidez, siempre que vengan acompañados de estas circunstancias (u otras semejantes) (i) que la razón de esa invalidez hayan sido reconocidas por resoluciones de los órganos catastrales o económico-administrativos o, por resoluciones judiciales, para casos de sustancial similitud; (ii) que el interesado las haya hecho valer para su situación individual ante los órganos catastrales o económico-administrativos y no haya recibido respuesta dentro del plazo que legal o reglamentariamente resulte de aplicación, colocándolo en una situación de tener que soportar una dilación que resulte grave para sus intereses económicos; y (iii) en la



Código:	OSEQRGQCE4P38STASEU8RD7A6P4BA2	Fecha	21/11/2025
Firmado Por	[Firma]		
URL de verificación	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	Página	5/7



impugnación jurisdiccional de sus valores catastrales, planteada directamente contra el acto principal de liquidación, el Ayuntamiento no haya rebatido eficazmente las concreta razones de invalidez que hayan sido ofrecidas contra el valor catastral aplicado en la liquidación.

En definitiva, si lo pretendido por el recurrente es discutir ahora el valor catastral rompiendo la dualidad y distinción entre gestión catastral y tributaria, la excepcionalidad del planteamiento exigiría la existencia de circunstancias sobrevenidas que no ha probado que existan (a ellas se refiere el párrafo anterior). Nada dice sobre la fecha en que se asignó a la finca catastral el valor actual. Nada dice sobre por qué, segregada la finca registral originaria en tres, no instó – ni consta que haya instado – la correspondiente modificación en el catastro para su debida coordinación con el registro de la propiedad. El recurrente se limita a la afirmación (con apoyo de un informe pericial) de que el valor del suelo de las dos fincas registrales transmitidas es inferior al porcentaje del 37 % del valor de la finca catastral, mas amén de no consta que haya promovido alteración catastral alguna acorde a la voluntad de segregación de la finca originaria. El carácter excepcional de lo solicitado pretendiendo ahora, con ocasión de impugnar la liquidación, poner de manifiesto la incorrección del valor catastral, está sometido a un muy riguroso test de excepcionalidad por la jurisprudencia citadas, que exige la concurrencia de circunstancias sobrevenidas que no parecen compadecerse con decisiones unilaterales de la propiedad segregando registralmente fincas sin instar la debida modificación catastral al fin de lograr la adecuada coordinación entre ambos registros.

Estimándose la pretensión subsidiaria con la que se ha mostrado conforme la Administración, se impondrán las costas a la parte demandada, aunque limitadas a la cantidad 1 000 € ante la conformidad de la Administración con la pretensión subsidiaria y desestimación de la principal.

FALLO

ESTIMO el recurso c-a interpuesto por BRYAN INTERPRISES LTD frente a la desestimación por silencio administrativo de la reposición intentada el día 18-7-2023 frente a la liquidación n.º 5649888 por importe de 205 660,37 € aprobada por decreto de 19-5-2023 dictado por el concejal de Hacienda del Ayuntamiento de Mijas, liquidación emitida en concepto de Impuesto Sobre el Incremento del Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana con ocasión de la transmisión el día 16-2-2023 del 34,73 % de la propiedad del inmueble con referencia catastral n.º **6897104UF54-39N0001-FS** resolución que anulo parcialmente declarando el derecho del recurrente a la devolución del exceso en la liquidación por importe de 124 971,50 €, cantidad que devengará el interés de demora desde el día de su abono.

Las costas de la instancia se imponen a la Administración demandada con el límite, por todos los conceptos, de 1000 €.



Código:	OSEQRGQCE4P38STASEU8RD7A6P4BA2	Fecha	21/11/2025
Firmado Por	JUAN PEDRO DIAZ		
URL de verificación	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	Página	6/7



Instrucción de recursos: cabe recurso de apelación a interponer en este Juzgado para ante la Sala en el plazo de quince días.

Así lo acuerdo y firmo **D. Oscar Pérez Cordero**, magistrado.



Código:	OSEQRGQCE4P38STASEU8RD7A6P4BA2	Fecha	21/11/2025	
Firmado Por	D. OSCAR PEREZ CORDERO			
URL de verificación	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	Página	7/7	