

BASE DE DATOS DE [NORMACEF](#)

Referencia: NFJ063712

TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA DE CASTILLA Y LEÓN (Sede en Valladolid)

Sentencia 483/2016, de 31 de marzo de 2016

Sala de lo Contencioso-Administrativo

Rec. n.º 1111/2014

SUMARIO:

Comprobación de valores. Dictamen de los peritos de la Administración. Impugnación de la comprobación de valores. Inmueble derrumbado. En el presente supuesto no puede practicarse por el perito la visita a un inmueble ya derribado, por lo que efectivamente habrá de acudir a fuentes documentales constatadas para poder efectuar la correcta valoración, sin embargo el perito a la hora de determinar los diferentes coeficientes generales de la construcción concretamente los referidos tanto a la antigüedad -E-, como al estado de conservación -F-, nivel de las instalaciones interiores -G- y calidad de los materiales -H-, otorga unos valores que suponen haber efectuado una valoración concreta de las condiciones generales de la citada construcción, que no puede efectuarse sin la correspondiente comprobación. Ante la total ausencia de visita por la imposibilidad ya manifestada de derribo del inmueble, para su valoración la hipótesis correcta no puede ser otra que la de otorgar los valores mínimos que tienen previsto esos estudios de valores utilizados como referencia, pues cualquier otra supone ya una concreción de las condiciones de la construcción que no ha podido comprobarse en el presente supuesto. No tanto por la falta de motivación de la comprobación de valores como por la motivación errónea de la misma en atención a las circunstancias concurrentes, debe anularse tanto la resolución impugnada como la liquidación de que trae causa, sin necesidad de examinar los demás motivos de impugnación, decisión que dado que ya se anuló anteriormente otra liquidación por no ser ajustada la valoración de la extinción de la división horizontal al cálculo de la base imponible prevista legalmente, mediante Resolución del TEAR, supone que la Administración Autonómica no podrá hacer una nueva valoración de los inmuebles que aquí interesan, decisión que determina la improcedencia de la práctica de una nueva liquidación.

PRECEPTOS:

Ley 58/2003 (LGT), arts. 102 y 105.

RD 1065/2007 (Rgto gestión e inspección tributaria), art. 160.

PONENTE:*Doña Adriana Cid Perrino.*

Magistrados:

Don ADRIANA CID PERRINO
Don JAVIER ORAA GONZALEZ
Don RAMON SASTRE LEGIDO**T.S.J.CASTILLA-LEON CON/AD**

VALLADOLID

SENTENCIA: 00483 /2016

TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA DE CASTILLA Y LEÓN

SALA DE LO CONTENCIOSO-ADMINISTRATIVO

VALLADOLID

Equipo/usuario: MMB

Modelo: N11600

C/ ANGUSTIAS S/N

N.I.G: 47186 33 3 2014 0101540

Procedimiento : PO PROCEDIMIENTO ORDINARIO 0001111 /2014 - ML

Sobre: ADMINISTRACION TRIBUTARIA Y FINANCIERA

De D./ña. INMUEBLES FERFESA S.L.

ABOGADO LEOPOLDO MARCOS SANCHEZ

PROCURADOR D./D^a. ANA ISABEL ESCUDERO ESTEBAN

Contra D./D^a. TEAR, CONSEJERIA DE HACIENDA

ABOGADO ABOGADO DEL ESTADO, LETRADO COMUNIDAD

PROCURADOR D./D^a.

SENTENCIA N.º 483

ILMO. SR. PRESIDENTE DE SECCIÓN:

DON JAVIER ORAÁ GONZÁLEZ

ILMOS. SRES. MAGISTRADOS:

DON RAMÓN SASTRE LEGIDO

DOÑA ADRIANA CID PERRINO

En Valladolid, a treinta y uno de marzo de dos mil dieciséis.

Visto por la Sala de lo Contencioso Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Castilla y León, con sede en Valladolid, el presente recurso en el que se impugna:

La resolución del Tribunal Económico-Administrativo Regional de Castilla y León de 30 de mayo de 2014, por la que se estima parcialmente la reclamación económico-administrativa n.º 49/326/13 formulada contra la liquidación provisional n.º 49-IND9- TPA-LAJ-13-000149 del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, practicada por el Servicio Territorial de Hacienda de la Delegación de Zamora de la Junta de Castilla y León, por importe de 10.960,16 €.

Son partes en dicho recurso:

Como recurrente: la entidad mercantil INMUEBLES FERFESA S.L., representada por la Procuradora Sra. Escudero Esteban y defendida por el Letrado Sr. Marcos Sánchez.

Como demandada: la ADMINISTRACIÓN DEL ESTADO, representada y defendida por el Sr. Abogado del Estado.

Como codemandada: la ADMINISTRACIÓN DE LA COMUNIDAD AUTÓNOMA DE CASTILLA Y LEÓN, representada y defendida por el Letrado de sus Servicios Jurídicos.

Ha sido Ponente la Ilma. Sra. Magistrada D^a. ADRIANA CID PERRINO.

ANTECEDENTES DE HECHO

Primero.

Interpuesto y admitido el presente recurso, y recibido el expediente administrativo, la parte recurrente dedujo demanda en la que, con base en los hechos y fundamentos de derecho en ella expresados, solicitó de este

Tribunal el dictado de una sentencia por la que estimando íntegramente el recurso: a- Se anulen, revoque, o dejen sin efectos, como contrarias a derecho las liquidaciones y resoluciones recurridas, así como todos los actos que se hubieren dictado con posterioridad en ejecución de tales actos y resoluciones recurridas. E imponiendo a la Administración demandada las costas del procedimiento.

b- Se ordene la devolución de los ingresos que por el concepto reclamado hubiera efectuado, en su caso, con los intereses de demora correspondientes desde la fecha del ingreso de conformidad con lo dispuesto en el Art. 221 de la Ley General Tributaria .

Segundo.

En el escrito de contestación de la Administración del Estado, con base en los hechos y fundamentos de derecho expresados en el mismo, se solicitó de este Tribunal el dictado de una sentencia por la que se desestime el recurso e imponga las costas a la parte actora.

Tercero.

En el escrito de contestación de la parte codemandada, con base en los hechos y fundamentos de derecho expresados en el mismo, se solicitó de este Tribunal el dictado de una sentencia íntegramente desestimatoria de la demanda, con expresa imposición a la parte recurrente de las costas causadas.

Cuarto.

Al no practicarse prueba se celebró trámite de conclusiones y el pleito fue declarado concluso, teniendo lugar la votación y fallo con el correspondiente señalamiento previo el día veintinueve de marzo del año en curso.

Quinto.

En la tramitación de este recurso se han observado los trámites marcados por la Ley.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Primero.

Es objeto de impugnación en el presente recurso contencioso administrativo la Resolución del Tribunal Económico- Administrativo Regional (TEAR) de Castilla y León, de 30 de mayo de 2014, que estimó parcialmente la reclamación número 49/326/13 presentada por la aquí recurrente INMUEBLES FERFESA SL, contra la liquidación provisional n.º 49-IND9-TPA-LAJ-13- 000149, practicada por el Servicio Territorial de Hacienda de la Delegación de Zamora de la Junta de Castilla y León en concepto de Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, modalidad de actos jurídicos documentados, con resultado de una cuantía a ingresar de 10.960,16 €.

La citada resolución, rechazando las alegaciones de caducidad del procedimiento de comprobación de valores y de prescripción del derecho a determinar la deuda tributaria, considera correcto el dictamen pericial de comprobación de valores, al entender que tratándose de un edificio ya demolido no puede efectuarse visita por el perito, habiéndose realizado la valoración de la construcción según la calificación asignada por el Catastro, y estima la reclamación en relación a la determinación del periodo de devengo de los intereses de demora conforme a los correspondientes a la liquidación originaria que resultó anulada por Resolución del TEAR de 31 de mayo de 2013 (dictada en la reclamación n.º 49/246/12). Anula pues la liquidación ordenando la retroacción de actuaciones a los solos efectos de cuantificar los intereses de demora según lo indicado.

Pretende la parte recurrente que se anule y se deje sin valor el acto impugnado, que se declare la falta de motivación de la valoración realizada por infracción procedimental ante la falta de notificación del acto de comprobación y puesta de manifiesto a los interesados, falta de motivación de la comprobación de valores por ausencia de examen del bien valorado, excediendo el valor comprobado del real del inmueble, y vulneración del principio de unicidad contributiva, interesando la anulación de la liquidación con devolución de los ingresos efectuados en tal concepto, y solicitando la condena en costas a la Administración demandada.

Por la Abogacía del Estado se hace valer la existencia de motivación de la comprobación con expresión de las circunstancias tenidas en cuenta y los factores considerados en la cuantificación, resultando imposible la visita a un inmueble ya demolido. Y esta misma línea de argumentación es la seguida por la Administración Autonómica, al oponerse al presente Recurso.

Segundo.

El hecho imponible viene determinado por la extinción de la división horizontal contenida en la escritura pública de 17 de mayo de 2010 de la finca sita en la calle Cortinas de San Miguel 9-13 de Zamora, siendo el valor declarado en la correspondiente escritura de 0 €.

Centrados así en el motivo de impugnación referido a la motivación de las comprobaciones de valores, se juzga oportuno empezar recordando que el criterio del Tribunal Supremo sobre dicha cuestión viene recogido en numerosas sentencias, de entre las que cabe citar las de 24 de marzo de 2003, 25 de marzo de 2004, 29 de marzo y 24 de septiembre de 2012, 12 de marzo de 2013 y 24, 26 y 31 de marzo de 2014, en las que se declara que los informes periciales que han de servir de base a las mismas deben ser fundados, lo cual equivale a expresar los criterios, elementos de juicio o datos tenidos en cuenta, que la justificación de dicha comprobación es una garantía tributaria ineludible y que por muy lacónica y sucinta que se interprete la obligación administrativa de concretar los hechos y elementos adicionales motivadores de la elevación de la base, no puede entenderse cumplida dicha obligación, impuesta por el artículo 102 de la Ley 58/2003, de 17 de diciembre General Tributaria (LGT) si se guarda silencio o si se consignan meras generalizaciones sobre los criterios de valoración o tan solo referencias genéricas a los elementos tenidos en cuenta mediante fórmulas repetitivas que podrían servir, y de hecho sirven, para cualquier bien. Por el contrario, la comprobación de valores debe ser individualizada y su resultado concretarse de manera tal que el contribuyente, al que se notifica el que la Administración considera valor real, pueda conocer sus fundamentos técnicos y fácticos y así aceptarlos, si llega a la convicción de que son razonables o imposibles de combatir, o rechazarlos porque los reputa equivocados o discutibles y en tal caso, solo entonces, proponer la oportuna tasación pericial contradictoria a la que también tiene derecho. Obligar al contribuyente a acudir a la referida tasación pericial, de costoso e incierto resultado, para discutir la comprobación de valores cuando ni siquiera se conocen las razones de la valoración propuesta por la Hacienda, colocaría a los ciudadanos en una evidente situación de indefensión frente a posibles arbitrariedades o errores de los peritos de la Administración, a cuyas tasaciones no alcanza la presunción de legalidad de los actos administrativos, porque las peritaciones, aunque las practique un funcionario, son dictámenes, a lo que hay que añadir que la tasación pericial contradictoria es un último derecho del contribuyente y no la única manera de combatir la tasación comprobadora de la base realizada por la Administración, que antes ha de cumplir con su obligación de fundar suficientemente los valores a los que ha llegado, sin que el sujeto tributario venga obligado, por su parte, a acreditar el error o la desviación posibles de la Hacienda Pública cuando no conoce una justificación bastante de aquellos nuevos valores, pues en esta materia la carga de la prueba del artículo 105 LGT rige tanto para los contribuyentes como para la Administración, tanto en vía administrativa como jurisdiccional.

En igual dirección, tiene declarado el Tribunal Supremo, por ejemplo en su sentencia ya citada de 12 de noviembre de 1999, que "la comprobación de valores debe ser individualizada", que los Peritos de la Administración deberían facilitar tanto a los órganos administrativos como a los jurisdiccionales los antecedentes de hecho suficientes para admitir o rechazar las valoraciones, "comprobando en cada caso los inmuebles que valoran y procediendo a su descripción" o, en fin, que es necesario, para poder entender motivada la valoración, "fundar y explicar los criterios concretos que justifiquen, caso por caso, el que se considera valor real". En el mismo sentido, debe destacarse que la sentencia del Tribunal Supremo de 4 de diciembre de 1993 también rechaza la mera mención a los precios de mercado en la comprobación de valores efectuada por la Administración, sin expresarse cuáles son esos precios y si se refieren a inmuebles sustancialmente iguales o con circunstancias parecidas.

Debe destacarse que la sentencia del Tribunal Supremo de 29 de marzo de 2012, dictada en el recurso de casación para la unificación de doctrina número 34/2010, es concluyente al afirmar que sin la correspondiente visita y toma de muestras no es posible realizar un dictamen debidamente motivado que tenga en consideración circunstancias para las que aquella resulta imprescindible, singularmente el estado de conservación o la calidad de los materiales utilizados. En línea muy semejante se pone de relieve en las sentencias ya mencionadas de 24, 26 y 31 de marzo de 2014 que «no podría evacuarse el dictamen debidamente motivado sobre la base de circunstancias como el estado de conservación o la calidad de los materiales utilizados, si no es porque previamente han sido consideradas las mismas respecto al inmueble concernido en razón de la correspondiente visita y toma de datos» (así se recoge también en las sentencias del Tribunal Supremo de 6 y 13 de marzo de 2015).

Tercero.

Una vez sentada la premisa anterior y de cara a justificar la estimación del presente recurso que cabe ya adelantar, debe señalarse que la cuestión referida a la motivación de los actos administrativos es eminentemente casuística, en estrecha conexión por lo demás con las alegaciones efectuadas por los interesados, y que una cosa es que la visita al inmueble a valorar sea necesaria para apreciar determinadas características del mismo, y otra

distinta que la referida visita sea suficiente, pues podría no serlo en función de las concretas circunstancias que concurren, que es lo que se entiende que acontece en el supuesto litigioso.

Sostiene la resolución recurrida que, en la valoración del bien litigioso, el técnico de la Administración incorpora la parte de los estudios de mercado que utiliza para la valoración del bien concreto aplicando los correspondientes coeficientes correctores, que en cuanto a la valoración del suelo son la clasificación de la localidad, calle de ubicación, usos predominantes, tipología edificatoria mayoritaria, valorando también la construcción en función de los usos, antigüedad, estado de conservación, nivel de instalaciones, calidad de los materiales, indicando el perito dentro del apartado de observaciones que no se ha podido visitar interiormente el inmueble, pues se trata de un edificio ya demolido y sustituido por otro de reciente construcción, habiendo tenido en cuenta para su valoración la calificación que le asigna la Gerencia Provincial de Catastro como Tipología, de acuerdo con el RD 1020/1993 de 25 de junio, por el que se aprueban las Normas Técnicas de Valoración y el Cuadro Marco de Valores del Suelo y de las Construcciones para determinar el valor Catastral de los Bienes Inmuebles de Naturaleza Urbana.

En efecto, en el art. 160.2 del Real Decreto 1065/2007, de 27 de julio, por el que se aprueba el Reglamento General de las actuaciones y los procedimientos de gestión e inspección tributaria y de desarrollo de las normas comunes de los procedimientos de aplicación de los tributos, se establece que en el dictamen de peritos "será necesario el reconocimiento personal del bien valorado por el perito cuando se trate de bienes singulares o de aquellos de los que no puedan obtenerse todas las circunstancias relevantes en fuentes documentales contrastadas". En este sentido el Tribunal Supremo ha señalado en la sentencia 29 de marzo de 2012, dictada en el recurso de casación para la unificación de doctrina núm. 34/2010, que "...hay que concluir que, no habiéndose realizado visita al inmueble sobre el que se realiza la valoración y teniéndose en cuenta para la misma, como no puede ser de otro modo, circunstancias para cuya consideración y evaluación (estado de conservación o calidad de los materiales), resulta imprescindible tal visita, el dictamen aparece defectuosamente motivado, pues se evidencian insostenibles las consideraciones que al respecto se han tenido en cuenta para la emisión del dictamen, sustrayendo así, del conocimiento del interesado las razones, justificación y datos que llevaron al valor administrativamente otorgado."

Efectivamente en el presente supuesto no puede practicarse por el perito la visita a un inmueble ya derribado, por lo que efectivamente habrá de acudir a fuentes documentales constatadas para poder efectuar la correcta valoración, sin embargo el perito a la hora de determinar los diferentes coeficientes generales de la Construcción concretamente los referidos tanto a la antigüedad -E-, como al estado de conservación -F-, nivel de las instalaciones interiores -G- y calidad de los materiales -H-, otorga unos valores que suponen haber efectuado una valoración concreta de las condiciones generales de la citada construcción, que no puede efectuarse sin la correspondiente comprobación. Así valora la antigüedad E en 0,60, cuando de los datos contenidos en los Estudios de Valores de Bienes Inmuebles Urbanos y sus Actualizaciones el coeficiente E contiene una valoración de 0,50 para las construcciones en estado de ruina; lo mismo puede decirse del coeficiente F correspondiente al estado de conservación de la construcción valorado por el perito en 0,70, cuando los estudios incorporados contienen una valoración de 0,50 para un estado ruinoso. Idéntica motivación puede efectuarse respecto de los coeficientes G y H, referidos respectivamente a las características del nivel de las instalaciones y la calidad y a los que el perito otorga un valor unitario de 0,70, mientras que los citados estudios otorgan valor inferior, de 0,50, cuando se carece de nivel de las instalaciones y cuando la calidad es muy mala. Ante la total ausencia de visita por la imposibilidad ya manifestada de derribo del inmueble, para su valoración la hipótesis correcta no puede ser otra que la de otorgar los valores mínimos que tienen previsto esos estudios de valores utilizados como referencia, pues cualquier otra supone ya una concreción de las condiciones de la construcción que no ha podido comprobarse en el presente supuesto.

Cuarto.

En suma, y en atención a lo expuesto, básicamente no tanto la falta de motivación de la comprobación de valores como la motivación errónea de la misma en atención a las circunstancias concurrentes, debe como se ha anticipado estimarse el presente recurso y anularse tanto la resolución impugnada como la liquidación de que trae causa, sin necesidad de examinar los demás motivos de impugnación, decisión que dado que ya se anuló anteriormente otra liquidación por no ser ajustada la valoración de la extinción de la división horizontal al cálculo de la Base imponible prevista legalmente, mediante Resolución del TEAR de fecha 31 de mayo de 2013, supone que la Administración Autónoma no podrá hacer una nueva valoración de los inmuebles que aquí interesan (SSTS 9 mayo 2003, 19 septiembre 2008, 28 junio 2010, 28 febrero y 19 noviembre 2012 y 11 abril y 6 noviembre 2014), decisión que determina la improcedencia de la práctica de una nueva liquidación.

Quinto.

En cuanto a las costas causadas, procede su imposición a las Administraciones demandadas por mitad conforme a lo establecido en el artículo 139.1 LJCA .

Sexto.

Al no exceder la cuantía del presente recurso de la cantidad prevista en el artículo 86.2.b) LJCA, esta sentencia es firme.

Vistos los artículos citados y demás de general y pertinente aplicación,

FALLAMOS

Que estimando el presente recurso contencioso administrativo seguido con el n.º 1111/14, interpuesto por la Procuradora Sra. Escudero esteban, en nombre y representación de la entidad INMUEBLES FERFESA SL, contra la Resolución del Tribunal Económico-Administrativo Regional (TEAR) de Castilla y León, de 30 de mayo de 2014, que estimó parcialmente la reclamación número 49/326/13 presentada por la aquí recurrente INMUEBLES FERFESA SL, contra la liquidación provisional n.º 49-IND9- TPA-LAJ-13-000149, practicada por el Servicio Territorial de Hacienda de la Delegación de Zamora de la Junta de Castilla y León en concepto de Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, modalidad de actos jurídicos documentados, con resultado de una cuantía a ingresar de 10.960,16 €, debemos anular y anulamos la resolución impugnada así como también la liquidación provisional de la que trae causa en su totalidad .

Y ello con imposición de costas por mitad a las Administraciones demandadas.

Notifíquese esta resolución a las partes. Esta sentencia es firme.

Así por esta nuestra Sentencia, -de la que se llevará literal testimonio a los autos-, lo pronunciamos, mandamos y firmamos.

PUBLICACIÓN- Leída y publicada fue la anterior sentencia por el Ilmo. Sr. Magistrado Ponente que en ella se expresa en el mismo día de su fecha, estando celebrando sesión pública la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Castilla y León, de lo que doy fe.

El contenido de la presente resolución respeta fielmente el suministrado de forma oficial por el Centro de Documentación Judicial (CENDOJ). La Editorial CEF, respetando lo anterior, introduce sus propios marcadores, traza vínculos a otros documentos y hace agregaciones análogas percibiéndose con claridad que estos elementos no forman parte de la información original remitida por el CENDOJ.