

BASE DE DATOS [NORMACEF](#)

Referencia: NFJ059719

TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA DE MADRID*Sentencia 382/2015, de 7 de mayo de 2015**Sala de lo Contencioso-Administrativo**Rec. n.º 239/2013***SUMARIO:**

Comprobación de valores. Dictamen de peritos de la Administración. Ausencia de motivación. Oficinas en viviendas. Según la escritura pública de 21 julio 2011 lo que adquirió la interesada fue la oficina situada en la planta segunda del edificio. Sin embargo, la Administración ha valorado ese inmueble como si de una vivienda se tratara. Es evidente que muchas viviendas se utilizan como oficinas y que en esos casos se deben valorar como viviendas pero reduciendo de tal valoración del importe de las obras que sean necesarias para volver a convertir la oficina en vivienda. Pues bien, en el caso de la valoración que nos ocupa se ha realizado una valoración del inmueble como si de una vivienda se tratara pese a que en la escritura pública consta expresamente que se trata de una oficina. Para hacer una adecuada valoración de la misma la Administración debió visitar el inmueble para así decidir el estado en que se encontraba y si se trataba efectivamente de una vivienda. Lo que no cabe es entrar en la valoración sin hacer esas comprobaciones previas. En relación a los testigos tenidos en cuenta por la Administración el error es aún más patente por una doble razón: por un lado, porque se compara lo adquirido (una oficina) con dos viviendas; por otro, porque la oficina se construyó en 1994 y se compara con dos viviendas construidas 14 años después, en 2008, y con otra vivienda construida en 2002, esto es, ocho años después de la construcción de la oficina objeto de valoración. En resumen, los testigos elegidos por la Administración son inadecuados porque los inmuebles no son de la misma naturaleza (oficinas y viviendas) o, al menos, hay dudas de que lo sean y porque cuando se adquiere la oficina ésta tenía una antigüedad de 17 años en tanto que dos de las viviendas con las que se hace la comparación eran prácticamente nuevas pues se habían construido tres años antes.

PONENTE:*Don Ramón Verón Olarte.*

Magistrados:

Doña ANGELES HUET DE SANDE
Don JOAQUIN HERRERO MUÑOZ-COBO
Don JOSE LUIS QUESADA VAREA
Don RAMON VERON OLARTE
Doña SANDRA MARIA GONZALEZ DE LARA MINGO

Tribunal Superior de Justicia de Madrid

Sala de lo Contencioso-Administrativo

Sección Novena

C/ General Castaños, 1 , Planta 1 - 28004

33009730

NIG: 28.079.00.3-2013/0008358

Procedimiento Ordinario 239/2013

Demandante: D./Dña. Elvira

PROCURADOR D./Dña. RODRIGO PASCUAL PEÑA

Demandado: TRIBUNAL ECONOMICO ADMINISTRATIVO REGIONAL DE MADRID

Sr. ABOGADO DEL ESTADO

COMUNIDAD DE MADRID

LETRADO DE COMUNIDAD AUTÓNOMA

SENTENCIA No 382

TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA DE MADRID

SALA DE LO CONTENCIOSO-ADMINISTRATIVO

SECCIÓN NOVENA

Ilmos. Sres.

Presidente:

D. Ramón Verón Olarte

Magistrados:

Da. Ángeles Huet Sande

D. José Luis Quesada Varea

D^a. Sandra M^a González de Lara Mingo

D. Joaquín Herrero Muñoz Cobo

En la Villa de Madrid, a siete de mayo de dos mil quince.

Visto por la Sección Novena de la Sala de lo Contencioso Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Madrid, el presente recurso contencioso administrativo nº 239/2013, interpuesto por el Procurador de los Tribunales Sr. Pascual Peña, en nombre y representación de doña Elvira , contra la resolución del Tribunal Económico Administrativo Regional de Madrid de fecha 7 febrero 2013 por la que se desestima la reclamación económico-administrativa nº NUM000 , interpuesta por el anterior, contra liquidación tributaria por el ITPyAJD con un importe de 8859,71 €; habiendo sido parte la Administración demandada representada por el Abogado del Estado y la Comunidad Autónoma de Madrid, representada por su Servicio Jurídico.

ANTECEDENTES DE HECHO

Primero.

Interpuesto el recurso y seguidos los trámites prevenidos en la ley, se emplazó a la demandante para que formalizara la demanda, lo que verificó dentro de plazo, mediante escrito en el que se suplica se dicte sentencia declarando no ajustada a derecho la resolución administrativa objeto de impugnación.

Segundo.

Tanto el Abogado del Estado como el Letrado de los Servicios Jurídicos de la Comunidad contestan a la demanda, mediante escrito en el que suplica se dicte sentencia en la que se confirme la resolución recurrida por encontrarse ajustada a derecho.

Tercero.

No habiéndose recibido el presente proceso a prueba, quedaron los autos pendientes para votación y fallo.

Cuarto.

En este estado se señala para votación el día 7 mayo 2015, teniendo lugar así.

Quinto.

En la tramitación del presente proceso se han observado las prescripciones legales.

Siendo Ponente el Magistrado Ilmo. Sr. Don Ramón Verón Olarte.

FUNDAMENTOS DE DERECHO**Primero.**

A través del presente recurso, interpuesto por el Procurador de los Tribunales Sr. Pascual Peña, en nombre y representación de doña Elvira , impugna la resolución del Tribunal Económico Administrativo Regional de Madrid de fecha 7 febrero 2013 por la que se desestima la reclamación económico-administrativa nº NUM000 , interpuesta por el anterior, contra liquidación tributaria por el ITPyAJD con un importe de 8.859,71 €.

Segundo.

Son hechos a tener en cuenta en la presente resolución, extraídos del expediente administrativo y de las alegaciones las partes, los siguientes:

a) El 21 julio 2011 se otorga escritura pública en virtud de la cual la hoy recurrente adquiere por compra una finca urbana descrita como sigue. "Oficina número dos integrante del edificio Fuenlabrada, calle ..., situada en la planta segunda alta del edificio con una superficie total construida de 93 m y 37 dm², incluidas las zonas comunes, y útil de 75 m y 81 dm²".

b) La adquirente presentó autoliquidación por el ITPAJD, modalidad transmisiones patrimoniales onerosas, dentro del plazo marcado por la Ley del impuesto.

c) En el 30 mayo 2012 se notifica informe de valoración y propuesta de liquidación provisional frente a la que hace alegaciones doña Elvira .

d) El 30 agosto 2012 se notifica por la Administración tributaria liquidación provisional por la cual tiene que abonar 8859,71 €.

e) La actora presenta reclamación económico-administrativa que desestimada por el TEAR de Madrid mediante resolución de 7 febrero 2013 frente a la que se presenta al recurso jurisdiccional que, a través de la presente sentencia, se resuelve.

Tercero.

Discrepan las partes acerca de la motivación de la comprobación de valores sosteniendo la hora que no se razona en debida forma la elevación del importe de la base imponible, que no se ha visitado el inmueble, que lo adquirido en virtud de la escritura de compraventa era una oficina y no una vivienda como ha sido valorada por la Administración y, por último, que según la base de datos que aparece en la página web de la Administración tributaria recurrida, el valor del inmueble adquirido se sitúa en 113.975,00 euros muy por debajo de los 165.989,70 € por los que ha sido liquidado en vía administrativa.

Cuarto.

A la vista de las alegaciones de las partes y de los documentos que obran en el expediente, este Tribunal ha llegado a la conclusión de que la valoración efectuada por la Administración incurre en errores que necesariamente provocan que la valoración que se efectúa del inmueble adquirido adolezca de falta de razonabilidad lo que la convierte en inmotivada.

En efecto, según la escritura pública de 21 julio 2011 lo que adquirió doña Elvira fue la oficina número dos situada en la planta segunda del edificio sito en la calle de La Paz número tres de Fuenlabrada. Sin embargo, la Administración ha valorado ese inmueble como si de una vivienda se tratara (página siete del informe). Es evidente que muchas viviendas se utilizan como oficinas y que en esos casos se deben valorar como viviendas pero reduciendo de tal valoración del importe de las obras que sean necesarias para volver a convertir la oficina en vivienda. Pues bien, en el caso de la valoración que nos ocupa se ha realizado una valoración del inmueble como si de una vivienda se tratara pese a que en la escritura pública consta expresamente que se trata de una oficina.

Para hacer una adecuada valoración de la misma la Administración debió visitar el inmueble para así decidir el estado en que se encontraba y si se trataba efectivamente de una vivienda. Lo que no cabe es entrar en la valoración sin hacer esas comprobaciones previas.

En relación a los testigos tenidos en cuenta por la Administración el error es aún más patente por una doble razón: por un lado, porque se compara lo adquirido (una oficina) con dos viviendas; por otro, porque la oficina se construyó en 1994 y se compara con dos viviendas construidas 14 años después, en 2008, y con otra vivienda construida en 2002, esto es, ocho años después de la construcción de la oficina objeto de valoración.

En resumen, los testigos elegidos por la Administración son inadecuados porque los inmuebles no son de la misma naturaleza (oficinas y viviendas) o, al menos, hay dudas de que lo sean y porque cuando se adquiere la oficina ésta tenía una antigüedad de 17 años en tanto que dos de las viviendas con las que se hace la comparación eran prácticamente nuevas pues se habían construido tres años antes.

Por todo lo cual procede la estimación del presente recurso jurisdiccional.

Quinto.

Establece el artículo 139 de la Ley de la Jurisdicción : "en primera o única instancia, el órgano jurisdiccional, al dictar sentencia o al resolver por auto los recursos o incidentes que ante el mismo se promovieren, impondrá las costas a la parte que haya visto rechazadas todas sus pretensiones, salvo que aprecie y así lo razone, que el caso presentaba serias dudas de hecho o de derecho.

En los supuestos de estimación o desestimación parcial de las pretensiones, cada parte abonará las costas causadas a su instancia y las comunes por mitad, salvo que el órgano jurisdiccional, razonándolo debidamente, las imponga a una de ellas por haber sostenido su acción o interpuesto el recurso con mala fe o temeridad".

En el caso que nos ocupa, no apreciando la concurrencia de dudas de hecho ni de derecho en el planteamiento o resolución de la litis, la Sala entiende procedente que se condene a las Administraciones demandadas en las costas causadas en este proceso.

FALLAMOS

Que ESTIMANDO el presente recurso contencioso administrativo nº 239/2013, interpuesto por el Procurador de los Tribunales Sr. Pascual Peña, en nombre y representación de doña Elvira , contra la resolución del Tribunal Económico Administrativo Regional de Madrid de fecha 7 febrero 2013 por la que se desestima la reclamación económico- administrativa nº NUM000 , interpuesta por el anterior, contra liquidación tributaria por el ITPyAJD con un importe de 8859, 71 €, DEBEMOS ANULAR Y ANULAMOS las citadas resoluciones por no ser conformes a derecho.

Se condena a la parte demandada en las costas causadas en este proceso judicial, limitándose la partida correspondiente a honorarios profesionales al máximo de dos mil doscientos (2200) euros que deberán ser abonados por mitad a las partes codemandadas.

La presente sentencia es firme.

Así, por esta nuestra sentencia, juzgando, lo pronunciamos, mandamos y firmamos.

PUBLICACIÓN. Leída y publicada que ha sido la anterior sentencia en el mismo día de su fecha por el Ilmo. Sr. Magistrado D. Ramón Verón Olarte, Ponente que ha sido para la resolución del presente recurso contencioso administrativo, estando celebrando audiencia pública esta Sección, de lo que, como Secretario de la misma, doy fe.

◀ NotaRC (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. NotaRC ▶