

BASE DE DATOS [NORMACEF](#)

Referencia: NFJ059842

TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA DE LA COMUNIDAD VALENCIANA*Sentencia 563/2015, de 26 de mayo de 2015**Sala de lo Contencioso-Administrativo**Rec. n.º 1679/2012***SUMARIO:**

Comprobación de valores. Dictamen de peritos de la Administración. Ausencia de motivación. Ofertas de venta publicadas en revistas. La cuestión a dirimir en el caso, relativa con el valor del inmueble transmitido, se centra no tanto en el precio que se dijo pagado, cuanto en si el mismo resulta inferior al «normal de mercado», y más concretamente, en si la tasación del inmueble ofrecida por la Administración nos sirve de parámetro referencial del valor normal de mercado. Una tasación pericial asumible necesita de la comprobación real y específica del inmueble a valorar, esto es, de una percepción inmediata de sus características y de su estado. A partir de aquella comprobación, podemos imaginar diversos métodos válidos de cálculo de su valor de mercado, y es uno de ellos el de comparación con inmuebles análogos. La Sala entiende que la tasación servida por la Administración no cumple con las anteriores exigencias. Aunque adjunte una fotografía exterior de la vivienda, no consta un cuál es su estado real ni que concurrieran circunstancias obstativas para dicha averiguación. A lo que hay que añadir que la comparación se ha hecho no valores reales de venta, sino con las ofertas de venta publicados en una revista y, en este sentido, compartimos la crítica del perito arquitecto propuesto por la parte recurrente, pues no hay garantías ni de la homogeneidad en la comparación de valores ni de que éstos sean valores reales de venta.

PONENTE:*Don Rafael Pérez Nieto.*

Magistrados:

Don LUIS MANGLANO SADA

Doña MARIA JESUS OLIVEROS ROSSELLO

Don RAFAEL PEREZ NIETO

PROCEDIMIENTO ORDINARIO - 001679/2012

N.I.G.: 46250-33-3-2012-0004269

SENTENCIA Nº 563/15

TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA DE LA

COMUNIDAD VALENCIANA

SALA DE LO CONTENCIOSO-ADMINISTRATIVO

SECCIÓN 3

En la ciudad de Valencia, a 26 de mayo de 2015.

Visto por la Sección Tercera de la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de la Comunidad Valenciana, compuesta por los Ilmos. Sres. don Luis Manglano Sada, Presidente, don Rafael Pérez Nieto y doña María Jesús Oliveros Rosselló, Magistrados, el recurso contencioso-administrativo con el número 1679/12, en el que han sido partes, como recurrente, "Patrimonial Benedicto XIII" SL, representada por la Procuradora Sra. Martínez Gómez y defendida por el Letrado Sr. Fornies Pérez, y como demandada el TEAR (Tribunal Económico-Administrativo Regional), representado y defendido por el Sr. Abogado del Estado. La cuantía es de 63965 euros. Ha sido ponente el Magistrado don Rafael Pérez Nieto.

ANTECEDENTES DE HECHO

Primero.

Interpuesto el recurso y seguidos los trámites establecidos por la ley, se emplazó a la parte recurrente para que formalizara demanda, lo que verifica en escrito mediante el que queda ejercitada su pretensión de que se anule la liquidación tributaria.

Segundo.

La representación procesal del Tribunal Económico-Administrativo Regional formuló escrito de contestación por el que solicita que se desestime el recurso contencioso-administrativo.

Tercero.

El proceso no se recibió a prueba. Evacuado el trámite de conclusiones, los autos quedaron pendientes para votación y fallo.

Cuarto.

Se señaló para votación y fallo el día 26 de mayo de 2015.

Quinto.

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

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Primero.

El objeto de la impugnación del presente recurso contencioso-administrativo es la resolución de 30-5-2012 del TEAR (Tribunal Económico-Administrativo Regional de la Comunidad Valenciana) que resolvió la reclamación núm. 46/2196/10 y la acumulada 46/2321/10. Las reclamaciones hubieron sido planteadas por "Patrimonial Benedicto XIII" SL contra la liquidación a ésta dirigida del Impuesto sobre Sociedades de 2005, por importe de 63985 euros, así como contra el acuerdo sancionador conectado que la castigó con multa de 24259,50 euros. El TEAR estimó la impugnación del acuerdo sancionador, anulándolo, pero confirmó la liquidación tributaria.

Ésta había sido dictada por la Inspección Tributaria. No habiendo polémica sobre que la obligada tributaria debía tributar por el régimen de sociedades patrimoniales, la controversia se centró en el valor de transmisión de la ganancia patrimonial obtenida de la enajenación de un inmueble. La Inspección corrigió el valor de compraventa declarado de 221400 euros por considerarlo inferior al normal de mercado (art. 32 de la Ley del IRPF , RD-Leg. 3/2004 de 5 de marzo) y, atendiendo a un informe del Servicio Técnico de Valoración de la Delegación Especial de la AEAT, fijó el valor de enajenación en 573589,48 euros.

"Patrimonial Benedicto XIII" SL, como parte recurrente del proceso, alega que compromete su seguridad jurídica el que no se tuviera en cuenta el valor indicativo del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados (IATP y AJD). Denuncia que la valoración de la AEAT no se basa en transacciones o compraventas reales de la misma zona (datos que podrían haberse consultado al Registro de la Propiedad), sino en meras hipótesis de venta. La recurrente denuncia asimismo un "error del técnico de la Administración a la hora de elegir los inmuebles análogos" (las superficies son dispares; las características de conservación son diferentes; hay inmuebles que tienen "calidades de lujo"). En fin, después de quejarse de que el peritaje ha infringido la Orden ECO/805/522003 y de que no es una valoración individualizada, alega que "la valoración catastral del inmueble tiene una presunción de mayor ajuste a la realidad".

Segundo.

Con arreglo al apartado 3 del citado art. 32, relativo al "importe de las ganancias o pérdidas patrimoniales" (norma general), "el valor de transmisión será el importe real por el que la enajenación se hubiese efectuado. (...) Por importe real de enajenación se tomará el efectivamente satisfecho siempre que no resulte inferior al normal de mercado, en cuyo caso prevalecerá éste".

Como es sabido, la Administración Tributaria no está obligada a ajustar las liquidaciones a los datos consignados en las autoliquidaciones del sujeto pasivo, si bien -como razonan con carácter general para las declaraciones tributarias las SSTs de 18-6-2009 o 7-10-2010 - "no puede eliminar sin más los datos declarados, debiendo realizar los actos de comprobación o investigación necesarios en aquellos casos en que no estime ciertas las declaraciones".

Llegado el momento -decimos nosotros- de la comprobación o investigación de la realidad de los datos consignados en las autoliquidaciones, éstos no se pueden rechazar sin más oponiendo la Administración una simple negación o meras conjeturas. Antes bien, a ella incumbe aportar indicios suficientes y serios que expliquen razonablemente su duda o su negación; sólo entonces cabrá esperar del sujeto pasivo justificaciones adicionales.

Tercero.

La cuestión a dirimir en el caso, relativa con el valor del inmueble transmitido, se centra no tanto en el precio que se dijo pagado (cuya realidad la Administración no parece discutir), cuanto en si el mismo resulta inferior al "normal de mercado", y más concretamente, en si la tasación del inmueble ofrecida por la Administración nos sirve de parámetro referencial del valor normal de mercado. Ello nos aboca a un juicio crítico de la tasación pericial de la Administración, juicio que será abordado por esta Sala partiendo de las alegaciones impugnatorias de la parte recurrente, las cuales vienen apuntaladas por un dictamen pericial servido por Arquitecto.

Algunas de las alegaciones de la recurrente no son asumibles, como aquellas centradas en el valor indicativo del inmueble a efectos del ITP y AJD, en la medida que la estimación no se apoya en realidad en una comprobación del mercado, pues se trata de un apriorismo administrativo estereotipado y generalizado, previsto con meros fines de gestión burocrática, y de dudosa legalidad. Y si bien no cabe predicar lo mismo cuando la recurrente esgrime el valor catastral, sin embargo éste no aporta la certeza requerida para el tema litigioso, por mucho que el valor catastral, por imposición legal, tenga que aproximarse al valor de mercado.

Dicho lo cual, una tasación pericial asumible necesita de la comprobación real y específica del inmueble a valorar, esto es, de una percepción inmediata de sus características y de su estado. A partir de aquella comprobación, podemos imaginar diversos métodos válidos de cálculo de su valor de mercado, y es uno de ellos el de comparación con inmuebles análogos.

Pues bien, en el presente caso, la tasación servida por la Administración no cumple con las anteriores exigencias. Aunque adjunte una fotografía exterior de la vivienda, no consta un cuál es su estado real ni que concurrieran circunstancias obstativas para dicha averiguación. A lo que hay que añadir que la comparación se ha hecho no valores reales de venta, sino con las ofertas de venta publicados en una revista y, en este sentido, compartimos la crítica del perito Arquitecto propuesto por la parte recurrente, pues no hay garantías ni de la homogeneidad en la comparación de valores ni de que éstos sean valores reales de venta.

Así pues, acogemos el motivo de impugnación y con esto estimamos el presente recurso contencioso-administrativo.

Cuarto.

De conformidad con lo establecido en el art. 139.1 LJCA , procede imponer las costas del proceso a la parte demandada, sin que las mismas puedan exceder de 3000 euros por honorarios del Letrado ni de 334,38 euros por derechos del Procurador.

Vistos los preceptos legales citados y demás normas de general aplicación

FALLAMOS

1º. Estimamos el recurso contencioso-administrativo interpuesto por "Patrimonial Benedicto XIII" SL, y anulamos la resolución impugnada del TEAR, por ser contraria a Derecho.

2º. Anulamos asimismo la liquidación tributaria de que trae causa la antedicha resolución del TEAR.

3º. Se imponen las costas del proceso a la parte demandada.

Contra esta sentencia cabe recurso de casación para la unificación de doctrina. A su tiempo, y con certificación literal de la presente, devuélvase el expediente administrativo al centro de su procedencia.

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

PUBLICACIÓN.- Leída y publicada ha sido la anterior sentencia por el Ilmo. Sr. Magistrado Ponente que ha sido para la resolución del presente recurso, estando celebrando audiencia pública esta Sala, de la que como Secretaria de la misma, certifico. En Valencia, a veintiséis de mayo de dos mil quince.

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.