

BASE DE DATOS DE [NORMACEF](#)

Referencia: NFJ060154

TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA DE MADRID*Sentencia 619/2015, de 9 de julio de 2015**Sala de lo Contencioso-Administrativo**Rec. n.º 437/2013***SUMARIO:**

Comprobación de valores. Impugnación de la comprobación de valores. El dictamen pericial de la Administración que consigna las transmisiones testigo cumple con el suficiente detalle para su correcta identificación y para juzgar su validez como operaciones comparables y no se ha desvirtuado la idoneidad de los testigos que se han utilizado, de forma que no es apreciable, en consecuencia, ninguna indefensión. Sin embargo, resulta también para esta Sala sorprendente la extraordinaria diferencia entre la valoración que resulta de la comprobación de valores y aquella que suministra la Dirección General de Tributos con carácter vinculante, siendo esta última incluso algo inferior al precio convenido por las partes de 89.050 euros, aunque dentro de un margen razonable. A pesar de que la valoración que suministra la Administración con carácter vinculante no dispone de este alcance en el presente caso, una disparidad de valoración tan sobresaliente no puede ignorarse. Y la única explicación admisible remite a la homogeneidad de los testigos y el inmueble valorado, condición que afirma el perito pero que contrasta con algunas características de los inmuebles en cuestión. Estas circunstancias provocan una importante duda sobre la corrección del dictamen en que se fundamenta la comprobación de valores, duda que no puede ser resuelta en perjuicio de los contribuyentes, sino de la propia Administración, sobre quien recae la carga de la prueba de la valoración que propugna, de forma que procede la anulación de la comprobación de valores y la resolución que la confirma impugnadas.

PRECEPTOS:

Ley 58/2003 (LGT), arts. 90 y 105.

PONENTE:*Don José Luis Quesada Varea.*

Magistrados:

Don ANGELES HUET DE SANDE
Don JOAQUIN HERRERO MUÑOZ-COBO
Don JOSE LUIS QUESADA VAREA
Don RAMON VERON OLARTE
Don 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: 28.079.00.3-2013/0009687

Procedimiento Ordinario 437/2013

Demandante: D./Dña. Florentino y D./Dña. Inés

PROCURADOR D./Dña. MARIA DEL PILAR RICO CADENAS

Demandado: TRIBUNAL ECONOMICO ADMINISTRATIVO REGIONAL DE MADRID

Sr. ABOGADO DEL ESTADO

COMUNIDAD DE MADRID

LETRADO DE COMUNIDAD AUTÓNOMA

SENTENCIA No 619

TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA DE MADRID

SALA DE LO CONTENCIOSO-ADMINISTRATIVO

SECCIÓN NOVENA

Ilmos. Sres.

Presidente:

D. Ramón Verón Olarte

Magistrados:

Da. Ángeles Huet de Sande

D. José Luis Quesada Varea

D^a. Sandra María González De Lara Mingo

D. Joaquín Herrero Muñoz Cobo

En la Villa de Madrid, a nueve de julio de dos mil quince.

Visto por la Sección Novena de la Sala de lo Contencioso-administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Madrid el recurso núm. 437/2013, interpuesto por D. Florentino y D^a. Inés , representados por la Procuradora D^a. María del Pilar Rico Cadenas, contra las resoluciones del Tribunal Económico-Administrativo Regional de Madrid de fecha 7 de febrero de 2013, desestimatorias de las reclamaciones núm. NUM000 y NUM001 formuladas contra las liquidaciones derivadas del documento NUM002 por el impuesto de transmisiones patrimoniales y actos jurídicos documentados, modalidad transmisiones patrimoniales onerosas; siendo parte el Abogado del Estado y el Letrado de la Comunidad de Madrid.

ANTECEDENTES DE HECHO

Primero.

Previos los oportunos trámites, la Procuradora D^a. María del Pilar Rico Cadenas, en representación de la parte recurrente, formalizó la demanda mediante escrito en el que, tras exponer los hechos y fundamentos de Derecho que estimó pertinentes, solicitó se dictara sentencia que acuerde:

1^o.- La anulación de la comprobación de valores efectuada por la DGT de la CAM.

2^o.- La anulación de las liquidaciones complementarias efectuadas, dejándolas sin efecto alguno.

3^o.- Se ordene la devolución de las cantidades abonadas por esta parte en los Aplazamientos solicitados y los intereses devengados hasta fecha en que sea efectiva la Sentencia que reconozca los anteriores pedimentos.

Segundo.

El Abogado del Estado contestó a la demanda mediante escrito en el que, tras exponer asimismo los hechos y fundamentos de Derecho que consideró oportunos, solicitó la desestimación del recurso.

Tercero.

El Letrado de la Comunidad de Madrid contestó de igual modo a la demanda solicitando la desestimación del recurso interpuesto.

Cuarto.

Recibido el proceso a prueba, se practicó la propuesta por las partes y admitida por la Sala, con el resultado que obra en autos.

Quinto.

Se señaló para votación y fallo el 28 de mayo de 2015, en que tuvo lugar.

Sexto.

En la tramitación del proceso se han observado las prescripciones legales esenciales. Es ponente el Magistrado D. José Luis Quesada Varea.

FUNDAMENTOS DE DERECHO**Primero.**

Los hechos que originan este proceso se inician con la compra por los recurrentes, por mitad, de un piso en Morzarzal, en la URBANIZACIÓN000 , a la entidad BANKIA, S.A., el 21 de noviembre de 2011. El precio que figura en la escritura de compraventa es el de 89.050 euros.

Los adquirentes presentaron sendas liquidaciones por el impuesto de transmisiones patrimoniales, cuya base imponible estaba constituida por la mitad del indicado precio. No obstante, la oficina liquidadora practicó una comprobación de valores que arrojó un valor del inmueble de 133.359,36 euros. Sobre este valor se recalculó la cuota del impuesto, resultando una suma a abonar de 1.559,31 euros para cada contribuyente.

Formuladas las correspondientes reclamaciones económico-administrativas, fueron desestimadas por resultar debidamente motivada la valoración de la Administración y por haberse practicado mediante un método, el de comparación, admitido por la jurisprudencia.

Los demandantes articulan la impugnación de estas resoluciones sobre diversos argumentos. Por un lado sostienen que les provoca una clara indefensión el hecho de que no se ofrezca ningún detalle de las viviendas utilizadas como comparables, así como que la superficie que se les atribuye no coincide con la realidad constatada en el catastro, donde figuran con una superficie superior; de ahí que el cálculo del precio de venta por metro cuadrado resulte excesivo. Por otro lado, las viviendas testigo fueron construidas en 1976 mientras que la vivienda adquirida por los actores lo fue en 1971, por lo que, según la normativa de la Comunidad de Madrid, debió de aplicarse un factor corrector del 0,98% sobre el valor de referencia. Tampoco se ha tenido en cuenta la depreciación de la vivienda ni su estado real y, por último, manifiestan como dato «más sorprendente» que el valor que ofrece a la vivienda la Dirección General de Tributos con alcance vinculante es de 84.480 euros.

A estas alegaciones contestan el Abogado del Estado y el Letrado de la Comunidad que la liquidación impugnada cumple con los requisitos legal y jurisprudencialmente exigibles, sobre todo en lo que respecta a la motivación del dictamen de la tasación.

Segundo.

Debemos rechazar el primer defecto que los recurrentes atribuyen al dictamen pericial de la Administración.

La consignación en él de las transmisiones testigo cumple con el suficiente detalle para su correcta identificación y para juzgar su validez como operaciones comparables. De hecho, los actores han podido localizar en el catastro las viviendas tomadas como muestra para verificar sus datos descriptivos y han alegado determinadas desemejanzas con la vivienda que adquirieron. Además, no se advierte ningún obstáculo para que los contribuyentes hubieran aportado otros comparables que desvirtuaran las conclusiones del perito de la Administración, e incluso para que rebatan (con éxito, como veremos) la idoneidad de los testigos que ha utilizado. No es apreciable, en consecuencia, ninguna indefensión.

En lo relativo a los datos sobre superficie, la diferencia que advierten los demandantes tiene una sencilla explicación, pues, conforme a la normativa de valoración catastral, la superficie que figura en las fichas catastrales como superficie construida total es la suma de la superficie de la parte privativa más la parte correspondiente de la

superficie de elementos comunes. El perito de la Administración hizo constar en el informe exclusivamente la superficie privativa, por ello es inferior a la de la ficha catastral.

Y en cuanto a la aplicación, según los criterios de valoración de la Comunidad de Madrid, del factor corrector del 0,98 por antigüedad, este factor se refiere a las viviendas unifamiliares, y no a las integradas en viviendas colectivas.

Tercero.

Sin embargo, resulta también para esta Sala sorprendente la extraordinaria diferencia entre la valoración que resulta de la comprobación de valores (133.359,36 euros) y aquella que suministra la Dirección General de Tributos con carácter vinculante (84.480). La última es incluso algo inferior al precio convenido por las partes de 89.050 euros, aunque dentro de un margen razonable.

La única variable susceptible de influir en la disparidad de las dos primeras sumas es la diferencia de fechas a que se refieren. El dictamen pericial determina el precio al momento de devengo del impuesto, que lo fue el 21 de noviembre de 2011, y la valoración de la Dirección General se emitió el 26 de septiembre de 2012, es decir, diez meses después. Ahora bien, es notorio que, pese a la depreciación de los bienes provocada por la crisis inmobiliaria, una pérdida de valor del 37% en ese plazo es excesiva.

A pesar de que la valoración que suministra la Administración con carácter vinculante no dispone de este alcance en el presente caso, pues no se dan las condiciones que exige el art. 90 LGT, una disparidad de valoración tan sobresaliente no puede ignorarse. Y la única explicación admisible remite a la homogeneidad de los testigos y el inmueble valorado, condición que afirma el perito pero que contrasta con algunas características de los inmuebles en cuestión.

De los tres únicos testigos considerados, dos se integran en edificios de distinta tipología al piso de los actores, pues, según se dice en el informe, este forma parte de una urbanización con varios edificios de cinco alturas, y de esta condición no gozan los dos testigos sitos en la CALLE000, de dos alturas. El testigo restante, ubicado también en una urbanización de Morzarzal, está emplazado sin embargo en el extremo opuesto de la población y en un conjunto notablemente distinto al que representa la URBANIZACIÓN000.

Estas circunstancias provocan una importante duda sobre la corrección del dictamen en que se fundamenta la comprobación de valores, duda que no puede ser resuelta en perjuicio de los contribuyentes, sino de la propia Administración, sobre quien recae la carga de la prueba de la valoración que propugna (art. 105.1 LGT).

Cuarto.

Conforme a lo dispuesto en el art. 139.1 LJCA, el rechazo de las pretensiones de las demandadas conlleva la imposición de las costas procesales, aunque, de acuerdo con la autorización que contiene el número 3 de dicho artículo, debemos limitar dicha condena a la cifra máxima de 2.000 euros por gastos de representación y defensa de la parte actora.

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

FALLAMOS

ESTIMAMOS el recurso contencioso-administrativo núm. 437/2013, interpuesto por D. Florentino y D^a. Inés, representados por la Procuradora D^a. María del Pilar Rico Cadenas, contra las resoluciones del Tribunal Económico-Administrativo Regional de Madrid de fecha 7 de febrero de 2013, desestimatorias de las reclamaciones núm. NUM000 y NUM001, las cuales anulamos, así como las liquidaciones de que proceden, condenando a la Administración tributaria a la devolución de las cantidades indebidamente abonadas con sus intereses e imponiendo a las Administraciones demandadas las costas procesales con el límite de 2.000 euros por gastos de representación y defensa de los expresados demandantes.

Así, por esta nuestra Sentencia, 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. José Luis Quesada Varea, 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.

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.