

BASE DE DATOS [NORMACEF](#)

Referencia: NFJ062762

TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA DE EXTREMADURA

Sentencia 71/2016, de 25 de febrero de 2016

Sala de lo Contencioso-Administrativo

Rec. n.º 529/2015

SUMARIO:**Comprobación de valores. Métodos de comprobación. Dictamen de peritos de la Administración.**

Motivación suficiente. El primer motivo de impugnación se refiere a la calificación catastral del inmueble. La finca aparece en el Catastro Inmobiliario con la calificación de rústica y uso agrario, por lo que la parte recurrente alega que la Administración no puede calificar el bien como terreno urbano, sin embargo la Sala entiende que la calificación del bien inmueble a efectos del Catastro Inmobiliario no es la que determina en este caso los criterios de valoración y el valor real del inmueble sino que es su situación y verdadera finalidad que no es la agrícola sino la residencial. En una segunda comprobación el perito de la Administración acudió al método de comparación se basa en la comparación de cinco testigos situados en la misma área que el bien inmueble al que se refiere la operación sometida a gravamen. En consecuencia, los cinco expedientes se refieren a un sector urbano homogéneo al tratarse de inmuebles de características similares y situados en la misma zona o área urbana. La determinación del valor del inmueble se efectúa por comparación con otros inmuebles cuya ubicación y características son indicadas en el informe pericial. No se ha realizado, por tanto, una comprobación de valor mediante una remisión a estudios de mercado genéricos o sin precisar su procedencia sino que se ha efectuado una verdadera y concreta comparación en atención a los testigos que se identifican en el dictamen pericial referidos a la misma zona. Estamos ante un informe suficientemente motivado a los fines de la comprobación de valor practicada dentro del procedimiento tributario. Se podrá discutir o desvirtuar su contenido en relación al valor real del bien adquirido, pero no puede decirse que carezca de motivación al identificar los testigos tenidos en cuenta y adoptar un valor unitario que es inferior al valor unitario medio. La parte actora debería haber propuesto prueba pericial judicial que desvirtuase el contenido de la comprobación de valor. Al no hacerlo así, prevalece la comprobación efectuada por la Administración que está motivada y se ha realizado conforme a la normativa vigente. Todo lo anterior conduce a la Sala a la desestimación del recurso contencioso-administrativo.

PRECEPTOS:

RD 1065/2007 (Rgto de gestión e inspección tributaria), arts. 103 y 171.

Ley 58/2003 (LGT), arts. 57 y 103.3.

Ley 1/2000 (LEC), art. 217.

PONENTE:*Don Daniel Ruiz Ballesteros.*

Magistrados:

Don CASIANO ROJAS POZO

Don DANIEL RUIZ BALLESTEROS

Don ELENA CONCEPCION MENDEZ CANSECO

Don MERCENARIO VILLALBA LAVA

Don RAIMUNDO PRADO BERNABEU

T.S.J.EXTREMADURA SALA CON/AD CACERES

SENTENCIA: 00071/2016

La Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Extremadura, integrada por los Ilmos. Sres. Magistrados del margen, en nombre de S. M. el Rey, ha dictado la siguiente:

SENTENCIA N.º 71/2016

PRESIDENTE

DON DANIEL RUIZ BALLESTEROS

MAGISTRADOS

DOÑA ELENA MÉNDEZ CANSECO

DON MERCENARIO VILLALBA LAVA

DON RAIMUNDO PRADO BERNABEU

DON CASIANO ROJAS POZO

En Cáceres, a veinticinco de Febrero de dos mil dieciséis. Visto por la Sala el Procedimiento Ordinario n.º 529 de DON Lucio, siendo parte demandada LA ADMINISTRACIÓN GENERAL DEL ESTADO, defendida y representada por el Sr. Abogado del Estado y como CODEMANDADO: LA JUNTA DE EXTREMADURA, representada por el Letrado de su Gabinete Jurídico; recurso que versa sobre Resolución de 22 de Junio de 2015, del Tribunal Económico Administrativo Regional de Extremadura, recaído en reclamación NUM000 en relación con el impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados.

Cuantía: 2.677,27 euros.

ANTECEDENTES DE HECHO

Primero.

Por la parte actora se presentó escrito, mediante el cual interesaba se tuviera por interpuesto recurso contencioso- administrativo contra el acto que ha quedado reflejado en el encabezamiento de esta sentencia.

Segundo.

Seguido que fue el recurso por sus trámites, se entregó el expediente administrativo a la representación de la parte actora para que formulara la demanda, lo que hizo seguidamente dentro del plazo, sentando los hechos y fundamentos de derecho que estimó pertinentes y terminando suplicando se dictara una sentencia por la que se estime el recurso con imposición de costas a la parte demandada; y dado traslado de la demanda a la parte demandada de la Administración para que la contestase, evacuó dicho trámite interesando se dictara una sentencia desestimatoria del recurso, con imposición de costas a la parte actora.

Tercero.

Habiéndose solicitado por la parte demandante la prueba del expediente administrativo y la prueba documental que se acompaña en la demanda, y no habiéndose solicitado prueba alguna por la parte demandada, y al no considerar la Sala necesario el trámite de conclusiones ni vista, se señaló seguidamente día para la votación y fallo del presente recurso, que se llevó a efecto en el fijado-

Cuarto.

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

Siendo Ponente para este trámite el lltmo. Sr. Magistrado DON DANIEL RUIZ BALLESTEROS.

FUNDAMENTOS DE DERECHO.

Primero.

La parte actora formula recurso contencioso- administrativo contra la Resolución del Tribunal Económico- Administrativo Regional de Extremadura, de fecha 22 de junio de 2015, que desestima la reclamación presentada contra la Liquidación Provisional dictada por la Sección de Impuestos Indirectos de la Junta de Extremadura, por el Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, en relación a la compraventa

formalizada en el documento privado de fecha 30-10-1992, presentado ante la Sección de Impuestos Indirectos de la Junta de Extremadura, a los efectos del ITPAJD, el día 17-3-2005. La parte demandante interesa la declaración de nulidad de la Resolución impugnada. La Administración General del Estado y la Junta de Extremadura se oponen a las pretensiones de la parte actora.

Segundo.

El primer motivo de impugnación expuesto por la parte actora se refiere a la calificación catastral del inmueble. La finca aparece en el Catastro Inmobiliario con la calificación de rústica y uso agrario, por lo que la parte recurrente alega que la Administración no puede calificar el bien como terreno urbano.

Sobre este motivo, señalamos lo siguiente:

A) Debido a que la valoración se basa en la comparación de cinco testigos resulta indiferente la calificación del bien inmueble como rústico o urbano. Lo decisivo es que la valoración se realiza en atención a cinco testigos que se sitúan en la misma zona del "Cuarto del Obligao". Así se comprueba en el dictamen pericial donde el Arquitecto Técnico señala la situación de los cinco testigos y todos se encuentran en el "Cuarto del Obligao". Los testigos son válidos al encontrarse en la misma zona o área de Badajoz, por lo que todos tendrán la misma calificación y características en el Catastro Inmobiliario, pero no es dicha calificación la que determina el valor real del bien inmueble sino su situación en una determinada zona y su verdadero uso.

B) El dictamen pericial no utiliza criterios de valoración previstos para los bienes de naturaleza urbana sino que indica que se trata de un bien de naturaleza no urbanizable aunque su finalidad no es la agrícola. Señala el dictamen que para valorar el suelo se utiliza el método de comparación, teniendo en cuenta la situación, tamaño y naturaleza de las fincas, así como los usos y aprovechamientos de que son susceptibles. La comparación se realiza con cinco parcelas de características similares a las del actor, siendo su valor real, y no su calificación, el elemento decisivo que sirve para fijar el valor del suelo.

C) La finalidad edificatoria residencial de la zona está plenamente probada en el expediente administrativo y deriva del tipo de parcela adquirida por el contribuyente. La parcela se encuentra en un área en la que existen edificaciones. El documento privado de compraventa ya hacía referencia al proyecto de construcciones en la parcela (estipulación II), la problemática de la situación urbanística (estipulación II y III.3) y la instalación de servicios de suministro (estipulación III.7). Los documentos del Catastro Inmobiliario y los demás documentos presentados por la parte actora nos permiten comprobar donde se sitúa la parcela, las características de la parcela adquirida y de las colindantes y que la parcela no tiene finalidad agrícola sino que se sitúa en una zona con edificaciones consolidadas. Es más, en la propia finca del actor existe una vivienda, un almacén y una instalación deportiva. Así se deduce del contenido del documento número dos de la demanda donde se detallan las características de la parcela en el Catastro Inmobiliario.

La conclusión es que la calificación del bien inmueble a efectos del Catastro Inmobiliario no es la que determina en este caso los criterios de valoración y el valor real del inmueble sino que es su situación y verdadera finalidad que no es la agrícola sino la residencial.

Tercero.

La Administración practicó una segunda comprobación de valor el día 19-7-2012 por el método de dictamen de peritos que utiliza cinco testigos para determinar el valor del bien inmueble. En anteriores sentencias hemos señalado que no resulta necesario que se acompañen materialmente al dictamen pericial los expedientes utilizados para comparar los valores. Será suficiente con que el perito identifique debidamente los expedientes utilizados para determinar el valor del suelo por el método de comparación. En el dictamen que obra en el procedimiento administrativo, el perito identifica los cinco expedientes obrantes en el Servicio de Valoraciones, las fechas de transmisión, la situación de las parcelas y la superficie de las mismas. Los cinco testigos se refieren a parcelas y se sitúan en el mismo paraje del "Cuarto del Obligao". Las fechas de transmisión no se separan en exceso de la fecha del devengo del tributo, permitiendo determinar un valor unitario medio aunque finalmente el dictamen acoge un valor unitario inferior al valor unitario medio. Por ello, desde el inicio del procedimiento de comprobación de valores el obligado tributario pudo conocer los datos de comparación utilizados por la Administración para valorar el inmueble, es decir, que se le pusieron de manifiesto los concretos testigos empleados por la Administración para determinar el valor unitario del suelo.

Cuarto.

El dictamen pericial del Arquitecto Técnico para determinar el valor del suelo se basa en la comparación de cinco testigos situados en la misma área que el bien inmueble al que se refiere la operación sometida a

gravamen. En consecuencia, los cinco expedientes se refieren a un sector urbano homogéneo al tratarse de inmuebles de características similares y situados en la misma zona o área urbana. La determinación del valor del inmueble se efectúa por comparación con otros inmuebles cuya ubicación y características son indicadas en el informe pericial. No se ha realizado, por tanto, una comprobación de valor mediante una remisión a estudios de mercado inmobiliario genéricos o sin precisar su procedencia sino que se ha efectuado una verdadera y concreta comparación en atención a los testigos que se identifican en el dictamen pericial referidos a la misma zona.

Quinto.

De todo lo anterior se desprende que la comprobación de valores explica adecuadamente las razones que llevan a fijar el valor del bien inmueble, de modo que el obligado tributario no puede alegar desconocimiento de las mismas ni arbitrariedad en su imposición. El dictamen pericial no utiliza valores o estudios de mercado no identificados sino que la Administración ha valorado el suelo conforme a las concretas operaciones que se detallan. Estamos, por tanto, ante un informe suficientemente motivado a los fines de la comprobación de valor practicada dentro del procedimiento tributario. Desde luego, los testigos están perfectamente identificados, se encuentran en la misma urbanización y tienen por objeto bienes inmuebles de similares características, lo que permite perfectamente al obligado tributario conocer los valores de otros inmuebles. El perito especifica que criterio ha seguido, la fuente de su procedencia y los demás datos de las parcelas que han permitido determinar el valor, de manera que el contribuyente conoce los criterios de valoración utilizados y puede ejercitar plenamente sus derechos de defensa al conocer los elementos en los que se apoya la Administración Tributaria para la valoración de la operación gravada. Estimamos, por tanto, que el dictamen contiene una suficiente motivación para determinar el valor de la parcela adquirida. Se podrá discutir o desvirtuar su contenido en relación al valor real del bien adquirido, pero no puede decirse que carezca de motivación al identificar los testigos tenidos en cuenta y adoptar un valor unitario que es inferior al valor unitario medio.

Sexto.

El artículo 160.3 del Real Decreto 1065/2007, de 27 de tributaria y de desarrollo de las normas comunes de los procedimientos de aplicación de los tributos, dispone lo siguiente: "La propuesta de valoración resultante de la comprobación de valores realizada mediante cualquiera de los medios a que se refiere el art. 57 de la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria, deberá ser motivada. A los efectos de lo previsto en el art. 103.3 de dicha ley, la propuesta de valoración recogerá expresamente la normativa aplicada y el detalle de su aplicación. En particular, deberá contener los siguientes extremos: c) En los dictámenes de peritos se deberán expresar de forma concreta los elementos de hecho que justifican la modificación del valor declarado, así como la valoración asignada. Cuando se trate de bienes inmuebles se hará constar expresamente el módulo unitario básico aplicado, con expresión de su procedencia y modo de determinación, y todas las circunstancias relevantes, tales como superficie, antigüedad u otras, que hayan sido tomadas en consideración para la determinación del valor comprobado, con expresión concreta de su incidencia en el valor final y la fuente de su procedencia". La comprobación de valor del bien cumple con lo dispuesto en este precepto reglamentario al indicar los testigos utilizados para determinar el valor unitario referidos a parcelas de características similares a la comprada por la parte demandante.

Séptimo.

El obligado tributario no presenta dentro del proceso contencioso-administrativo una prueba pericial judicial que desvirtúe el dictamen de la Administración. En casos como el presente, donde existe una comprobación de valor motivada, hubiera sido necesario que la parte actora propusiera una prueba pericial a realizar por un perito designado por el Tribunal, sometida a los principios de contradicción e igualdad. Dentro de un proceso judicial, a la vista de las posiciones contrarias que mantienen los litigantes, debemos partir de la doctrina que considera que a las partes corresponde la iniciativa de la prueba, rigiendo el principio civil de que el que afirma es el que debe probar los hechos, de acuerdo con el artículo 217 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, que establece que incumbe a la parte actora la carga de probar la certeza de los hechos de los que se desprenda el efecto jurídico correspondiente a las pretensiones de la demanda, y al demandado la carga de probar los hechos extintivos o impeditivos de las pretensiones deducidas en la demanda. En este caso, la parte actora debería haber propuesto prueba pericial judicial que desvirtuase el contenido de la comprobación de valor. Al no hacerlo así, prevalece la comprobación efectuada por la Administración que está motivada y se ha realizado conforme a la normativa vigente. Todo lo anterior conduce a la Sala a la desestimación del recurso contencioso-administrativo.

Octavo.

En virtud de lo dispuesto en el artículo 139.1 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa, después de la reforma efectuada por la Ley 37/2011, de 10 de octubre, de medidas de agilización procesal, que entró en vigor el día 31-10-2011, condenamos a la parte actora al pago de las costas procesales causadas a las dos Administraciones demandadas.

VISTOS los artículos citados y demás preceptos de pertinente y general aplicación, EN NO MBRE DE SM EL REY, por la potestad que nos confiere la CONSTITUCIÓN ESPAÑOLA,

FALLAMOS

Desestimamos el recurso contencioso-administrativo interpuesto por la Procuradora de los Tribunales Sra. Alonso Díaz, en nombre y representación de don Lucio, contra la Resolución del Tribunal Económico-Administrativo Regional de Extremadura, de fecha 22 de junio de 2015, reclamación 06/123/2013.

Condenamos a la parte actora al pago de las costas procesales causadas a las dos Administraciones demandadas.

Contra la presente sentencia no cabe recurso de casación.

Y para que esta sentencia se lleve a puro y debido efecto, remítase testimonio, junto con el expediente administrativo, al órgano que dictó la resolución impugnada, que deberá acusar recibo dentro del término de diez días conforme previene la Ley, y déjese constancia de lo resuelto en el procedimiento.

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

PUBLICACION: En la misma fecha, fue publicada la anterior resolución por el Ilmo. Sr/a. Magistrado que la dictó. 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.