

BASE DE DATOS DE Norma DEF.-

Referencia: NFJ065339

TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA DE MADRID

Sentencia 535/2016, de 24 de noviembre de 2016

Sala de lo Contencioso-Administrativo

Rec. n.º 153/2016

SUMARIO:

Comprobación de valores. La comprobación de valores en el procedimiento de gestión. Métodos de comprobación. Dictamen de peritos de la Administración. Ausencia de motivación. Necesidad de efectuar una visita al inmueble. En el informe del arquitecto que sirve de base a la valoración de la Administración considera que los condicionantes principales del precio de mercado son la ubicación y superficie de la finca, y que los acabados del inmueble no inciden de manera sustancial en la valoración pues los inmuebles son reformados periódicamente. El estado de conservación es normal y los materiales utilizados en la construcción no están afectados por factores meteorológicos ni por el paso del tiempo, sin que el perito haya visitado la vivienda con el objeto de comprobar su estado de conservación, siendo este extremo la alegación fundamental del contribuyente para justificar el inferior valor de la finca. Es necesario que la comprobación de valores sea, «individualizada», esto es, que los elementos que determinan la valoración se refieran singularmente al bien concreto valorado. A estos efectos resulta exigible el reconocimiento directo y personal del inmueble por el perito. La doctrina jurisprudencial sobre la necesidad de proceder a un reconocimiento personal del bien valorado ha sido incorporada a nuestra normativa sobre el procedimiento de comprobación de valores, art. 160.2 del RD 1065/2007 (Rgto gestión e inspección tributaria) [Vid. STS de 26 de noviembre de 2015, recurso n.º 3369/2014 (NFJ061189) y STSJ de Madrid de 8 de marzo de 2016, recurso n.º 151/2014 (NFJ063153)]. En el caso de autos el recurrente ha insistido desde el primer momento en que el menor valor atribuido a su propiedad es debido a las especiales características que concurren en él, extremos que solo son comprobables con una visita al inmueble, por lo que procede considerar que la comprobación del valor de la finca realizada por la Administración está falta de motivación. **Voto particular.**

PRECEPTOS:

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

PONENTE:*Doña Laura Tamames Prieto-Castro.***Tribunal Superior de Justicia de Madrid**

Sala de lo Contencioso-Administrativo

Sección Cuarta

C/ General Castaños, 1 , Planta Baja - 28004

33009730

NIG: 28.079.00.3-2016/0005275

Procedimiento Ordinario 153/2016

Demandante: D./Dña. Mateo

PROCURADOR D./Dña. MARIA MERCEDES BLANCO FERNANDEZ

Demandado: TRIBUNAL ECONOMICO ADMINISTRATIVO REGIONAL DE MADRID MEH

Sr. ABOGADO DEL ESTADO

COMUNIDAD DE MADRID

LETRADO DE COMUNIDAD AUTÓNOMA

PONENTE ILMA SRA. MAGISTRADA DÑA. LAURA TAMAMES PRIETO CASTRO

SENTENCIA

Presidente:

D. CARLOS VIEITES PEREZ

Magistrados:

Dña. MARÍA ASUNCIÓN MERINO JIMÉNEZ

Dña. LAURA TAMAMES PRIETO CASTRO

D. JOSÉ MARÍA SEGURA GRAU

En Madrid, a 24 de noviembre de dos mil dieciséis.

Visto por la Sala el Procedimiento Ordinario nº 153/2016, promovido ante este Tribunal a instancia de la Procuradora Sra. Blanco Fernández, en nombre y representación de DON Mateo siendo parte demandada la Administración General del Estado y la Comunidad Autónoma de Madrid; recurso que versa contra la resolución de 30 de diciembre de 2015 del TEAR por la que se desestima la reclamación económico-administrativa NUM000 interpuesta contra la liquidación por ITP-AJD.

Siendo la cuantía del recurso 1.495,48 euros.

ANTECEDENTES DE HECHO

Primero.

Interpuesto el recurso y seguidos los trámites prevenidos por la Ley, se emplazó a la parte demandante para que formalizara su demanda, lo que verificó mediante escrito en que postuló una sentencia que anulase la actuación administrativa impugnada, con reconocimiento de situación jurídica individualizada.

Segundo.

El Abogado del Estado contestó a la demanda mediante escrito en el que suplicó se dictase sentencia desestimatoria del mismo. Por la COMUNIDAD DE MADRID se contestó a la demanda en análogos términos.

Tercero.

En el presente procedimiento no se ha practicado prueba ni conclusiones.

Cuarto.

Para votación y fallo del presente recurso se señaló la audiencia del día 23 de noviembre de 2016

Quinto.

En la tramitación y orden de despacho y decisión del presente proceso se han observado las prescripciones legales pertinentes.

Vistos los preceptos legales citados por las partes, concordantes y de general aplicación.

Siendo Ponente la Magistrada de la Sección IIma. Sra. Doña LAURA TAMAMES PRIETO CASTRO

FUNDAMENTOS DE DERECHO**Primero.**

Es objeto del presente recurso contencioso-administrativo la resolución de 30 de diciembre de 2015 del TEAR por la que se desestima la reclamación económico-administrativa NUM000 interpuesta contra la liquidación por ITP-AJD por importe de 1.495,48 euros.

Se trata de la liquidación practicada respecto a la escritura de compraventa de 28-12-12 del inmueble sito en CALLE000 n. NUM001 NUM002.

La cuestión a debate no es otra que determinar si la comprobación del valor del inmueble se ha hecho correctamente por la Administración.

El TEAR considera que la comprobación de valor de la finca es correcta porque existe una descripción detallada del inmueble, con planos y fotografías y un análisis de la superficie, acabados y terminaciones. Entiende que la comprobación de valores está motivada de forma suficiente y que el método de valoración empleado es el correcto -de comparación mediante testigos-.

Se dice además en la resolución que la visita del perito al inmueble no resulta imprescindible.

El demandante argumenta, básicamente, que el informe de valoración que se traslada a la recurrente está basado en valores generales realizados sin comprobar ni visitar la finca objeto de la valoración. El funcionario tasador ha omitido el deber básico de todo perito, conocer la situación actual de la finca.

En la Fundamentación Jurídica de la demanda se cita la Sentencia del TS de 18 de enero de 2016 "que asesta un duro golpe al método de dictamen de peritos que usa la administración tributaria" y en concreto se condena la práctica de no visitar la finca.

Por las Administraciones demandadas se interesa la desestimación del recurso, considerando que la valoración efectuada es completa, suficientemente motivada y ajustada a la realidad, no siendo necesaria la visita del inmueble conforme a la jurisprudencia que se expone como de aplicación.

Segundo.

En el informe del arquitecto que sirve de base a la valoración de la Administración considera que los condicionantes principales del precio de mercado son la ubicación y superficie de la finca, y que los acabados del inmueble no inciden de manera sustancial en la valoración pues los inmuebles son reformados periódicamente. El estado de conservación es normal y los materiales utilizados en la construcción no están afectados por factores meteorológicos ni por el paso del tiempo.

En ningún momento se procedió a visitar la vivienda con el objeto de comprobar su estado de conservación, siendo este extremo la alegación fundamental del contribuyente para justificar el inferior valor de la finca.

La cuestión relativa a la necesidad de efectuar una visita al inmueble ha sido analizada con detalle en la sentencia de la Sección 9ª de esta Sala de 1 de marzo de 2016, recurso 280/2014, a la vista de la STS de 26 de noviembre de 2015, recurso 3369/2014.

En ella se expone que, a la vista de la nueva sentencia del Tribunal Supremo el criterio que hasta entonces venía aplicando la Sección 9ª sobre la forma de llevar a cabo estas comprobaciones de valores debe cambiar. La tesis mantenida era que la visita no tenía carácter preceptivo por regla general, salvo que estuviéramos en presencia de "bienes singulares" (entendiendo por tales " aquellos que son único, solo, raro, distinto de los otros, sin concurrencia, sin paridad"), o bienes en los que no pudieran obtenerse todas sus circunstancias relevantes en fuentes documentales contrastadas. Consideraba la Sala que se trataba de una cuestión eminentemente casuística, donde la necesidad de la visita del perito dependería de la naturaleza del bien peritado y de las cuestiones valoradas por el perito en su propio informe, alegaciones y prueba que hubiera propuesto la parte en el procedimiento administrativo o contencioso-administrativo, extremos cuya valoración correspondía a los Tribunales de Instancia.

A partir de la citada STS de 26 de noviembre de 2015 la visita al inmueble se hace preceptiva a la vista de los reproches que en esta sentencia se hacían al informe aportado, extremos que concurren en el caso de autos. Reproducimos los argumentos de la STS de 26 de noviembre de 2015, recurso 3369/2014, los cuales nos llevan a la estimación del recurso interpuesto por falta de motivación de la valoración realizada:

" Se parte, en consecuencia, de un estudio de mercado, cuya certeza se presume y sin que se justifique las razones de su formulación y de su aplicación a los bienes concretos.

Para establecer con un mínimo de fiabilidad el valor "real" del objeto de la tasación pericial, la citada Orden establece en su artículo 7 las comprobaciones mínimas a realizar.

"1. Para determinar el valor de tasación se realizarán las comprobaciones necesarias para conocer las características y situación real del objeto de la valoración, y se utilizará el contenido de la documentación señalada en el artículo 8 de esta Orden.

2. Entre las comprobaciones a que se refiere el apartado anterior, se incluirán al menos las siguientes:

a) La identificación física del inmueble, mediante su localización e inspección ocular por parte de un técnico competente, comprobando si su superficie y demás características coinciden con la descripción que conste en la documentación utilizada para realizar la tasación, así como de la existencia de servidumbres visibles y de su estado de construcción o conservación aparente.

b) El estado de ocupación del inmueble y uso o explotación al que se destine.

c) En el caso de viviendas, el régimen de protección pública.

d) El régimen de protección del patrimonio arquitectónico.

e) La adecuación del inmueble al planeamiento urbanístico vigente, y, en su caso, la existencia del derecho al aprovechamiento urbanístico que se valore".

Pues bien, en las valoraciones hoy cuestionadas, en modo alguno se han efectuado las comprobaciones necesarias para determinar la situación y parámetros reales del objeto de la valoración.

5. El reconocimiento directo y personal del inmueble por el perito como garantía de acierto para la motivación de la comprobación de valores.

Resulta necesario, en la mayoría de las ocasiones, el examen personal del bien a valorar por parte del perito para entender correctamente realizado el procedimiento de peritación, salvo que por las circunstancias concurrentes resulte acreditado que no es precisa esa inspección detallada, bien entendido que esta justificación ha de basarse en datos contrastados y cuyos justificantes queden debidamente incorporados al expediente de valoración.

Este Tribunal Supremo ha exigido la inspección personal del objeto de la comprobación. En la sentencia de 29 de marzo de 2012 (casa. 34/2010), asumiendo la doctrina de la sentencia aportada de contraste, se afirma categóricamente que "... el principio general ha de ser la inspección personal del bien como garantía de acierto en la singularización de la valoración y con ello de la suficiente motivación de la resolución. Solo en casos muy concretos, y que deberán ser razonados y fundamentados, con constancia en el expediente de esa fundamentación cabrá admitir la falta de inspección personal".

En este mismo sentido se ha pronunciado esta Sala en las sentencias de 22 de noviembre de 2002 (casa. 3754/1997) 20 de septiembre de 2012 (casa. 659/2010) y en la de 26 de marzo de 2014 (casa. 3791/2011).

Hemos destacado la necesidad de que la comprobación de valores sea, como se ha señalado, "individualizada", esto es, la necesidad de que los elementos que determinan la valoración se refieran singularmente al bien concreto valorado. A estos efectos resulta exigible el reconocimiento directo y personal del inmueble por el perito.

Esta doctrina jurisprudencial sobre la necesidad de proceder a un reconocimiento personal del bien valorado ha sido incorporada a nuestra normativa sobre el procedimiento de comprobación de valores. El artículo 160.2 del 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 (aprobado por el Real Decreto 1065/2007, de 27 de julio) establece en su primer inciso 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 sus circunstancias relevantes en fuentes documentales contrastadas".

En el caso de autos el recurrente ha insistido desde el primer momento en que el menor valor atribuido a su propiedad es debido a las especiales características que concurren en él, extremos que sólo son comprobables con una visita al inmueble.

Procede, por lo expuesto, la estimación del recurso por considerar que la comprobación del valor de la finca realizada por la Administración está falta de motivación.

Tercero.

Se imponen las costas a la parte demandada dada la estimación del recurso, con el límite de 1.500 euros, conforme al art. 139 LJCA.

Vistos los preceptos legales citados y demás de general y pertinente aplicación

FALLO

ESTIMAMOS EL RECURSO CONTENCIOSO-ADMINISTRATIVO interpuesto por la Procuradora Sra. Blanco Fernández, en nombre y representación de DON Mateo siendo parte demandada la Administración General del Estado y la Comunidad Autónoma de Madrid; recurso que versa contra la resolución de 30 de diciembre de 2015 del TEAR por la que se desestima la reclamación económico-administrativa NUM000 interpuesta contra la liquidación por ITP-AJD y, en consecuencia, ANULAMOS la resolución del TEAR y la liquidación practicada objeto de impugnación.

Con imposición de costas a la parte demandada.

Notifíquese esta Sentencia a las partes, haciéndoles saber que contra la misma cabe recurso de casación siempre que éste tenga interés casacional en los términos establecidos en el artículo 88 de la LJCA. El recurso deberá interponerse ante esta Sala en el plazo de treinta días, debiendo la parte recurrente consignar un depósito de 50 euros. Si no se consigna dicho depósito el recurso no se admitirá a trámite.

Y para que esta sentencia se lleve a puro y debido efecto, una vez alcanzada la firmeza de la misma, 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, lo pronunciamos, mandamos y firmamos.

D. CARLOS VIEITES PEREZ D^a MARÍA ASUNCIÓN MERINO JIMÉNEZ
D^a. LAURA TAMAMES PRIETO CASTRO D. JOSÉ MARÍA SEGURA GRAU

VOTO PARTICULAR que emite el MAGISTRADO D. CARLOS VIEITES PEREZ, al amparo del artículo 206 L.O.P.J.; por disentir del voto mayoritario.

Mi discrepancia se centra en la interpretación jurídica que se hace de los requisitos que debe tener la pericial de la Administración para que sea válida.

En este sentido me remito a la Sentencia de 18 de Enero de 2016, de la que es Ponente el Excmo. Sr. D. Emilio Frías. En la cual se recogen los requisitos que debe cumplir el informe pericial, en materia de comprobación de valores según la cual " Esta Sala se ha pronunciado en numerosísimas sentencia acerca de los requisitos que debe cumplir un informe pericial, en materia de comprobación de valores, para considerarlo debidamente motivado; así, se ha sentado la doctrina de que los informes periciales que han de servir de base a la comprobación de valores deben ser fundados; que la justificación de la comprobación es una garantía tributaria ineludible; que por muy lacónica y sucinta que se interprete la obligación administrativa de concretar los hechos y elementos adicionales motivadores de la determinación de la base, no puede entenderse cumplida dicha obligación si se guarda silencio o si se consignan meras generalizaciones sobre los criterios de valoración o sólo 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 que el contribuyente, al que se notifica el que la Administración considera valor real, pueda conocer sus fundamentos técnicos y prácticos y así aceptarlo, si llega a la convicción de que son razonables o imposibles de combatir o rechazarlos porque los repute equivocados o discutibles y en tal caso, sólo entonces, proponer la 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 conocer 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, 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 rige igualmente tanto para los contribuyentes como para la Administración, tanto en vía administrativa como jurisdiccional.

No se entenderá que el valor está debidamente motivado si la valoración no se refiere al momento exacto del devengo, si el perito carece de la titulación adecuada al objeto a valorar (STC de 20 de julio de 1990) o si no existe identidad entre el objeto de la transmisión y de la comprobación, p. ej. Se transmite una casa y se valora, atendido su estado de conservación, como solar (SSTS de 11 y 19 de enero de 1996)."

Pues bien en el caso concreto se trata del inmueble sito en la CALLE000 n. NUM001 . NUM002. Madrid.

Concretamente en el caso enjuiciado, en los folios 49 y siguientes del expediente, constan la descripción del inmueble, año de construcción, estado de conservación, así como planos del mismo, fotografías de la fachada, y seis testigos utilizados, con descripción de sus metros cuadrados, fecha de la operación, valor obtenido y el valor medio, con indicación de los protocolos de los testigos empleados; sin que el ahora recurrente hiciera ninguna alegación concreta sobre la discrepancia de la pericial practicada por la Administración, constando por las fotografías que ha habido un reconocimiento físico del inmueble por parte del perito, haciendo simplemente alusiones genéricas pero sin especificar con qué elementos de la valoración estaba en desacuerdo.

El ahora recurrente presenta escrito en el que se limita a decir que no está de acuerdo con la valoración practicada por la Administración, sin concretar nada ni especificar en qué puntos discrepa de la valoración, como podía haber sido, no estar de acuerdo con los testigos, testigos incorrectos o similares; pero debería haber especificado, con qué puntos de la valoración no estaba de acuerdo.

Por lo tanto, entiendo que la Administración ha realizado una comprobación racional y lógica con los medios con lo que dispone, máxime teniendo en cuenta que el recurrente no ha concretado ningún punto de discrepancia; de esta forma se está exigiendo a la Administración una prueba diabólica y alejada de los medios materiales con los que se dispone. Por todas estas razones entiendo que se debía haber desestimado el recurso.

Dado en Madrid, en la misma fecha de la Sentencia de la que se discrepa.

D. CARLOS VIEITES PEREZ

PUBLICACIÓN.- Leída y publicada ha sido la anterior sentencia por la Ilma. Sra. Magistrada Ponente Dña. LAURA TAMAMES PRIETO CASTRO, estando la Sala celebrando audiencia pública en el mismo día de su fecha, de lo que, como Letrado de la Administración de Justicia, certifico.

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.