

BASE DE DATOS DE Norma DEF.-

Referencia:NFJ065611

TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA DE CASTILLA-LA MANCHA

Sentencia 833/2016, de 30 de diciembre de 2016

Sala de lo Contencioso-Administrativo

Rec. n.º 60/2016

SUMARIO:

Comprobación de valores. Métodos de comprobación. Valor asignado para la tasación de las fincas hipotecadas. La Sala se ha pronunciado en múltiples sentencias, inclinándose por la anulación de la valoración oficial cuando el actor presenta otra tasación, igualmente idónea amparada en un método legal como es en este caso la estimación que hace la entidad tasadora, realizada por el método previsto en el art. 57.1 g) de la LGT [Vid., STSJ de Castilla-La Mancha de 1 de febrero de 2016, recurso n.º 512/2013 (NFJ062413)]. La Administración carece de capacidad alguna para imponer de forma general un orden obligatorio de métodos de comprobación en perjuicio del sujeto pasivo. Así pues, si un método de los subsidiarios ofrece un valor inferior, no bastará con invocar la Orden para preferir otro de los métodos calificados de preferentes que ofrezca un valor superior, sino que habrá que motivar debidamente por qué tal método es más acertado para determinar el valor real del bien en ese caso. Por el contrario, si fuera el interesado el que pretende de la Administración que aplique el orden de métodos que ella misma se ha dado y ha hecho público, evidentemente para ella sí es del todo obligatorio por aplicación elemental del principio de los actos propios. En el presente caso no se ha motivado por la Administración la razón por la que se opta por un método en contraposición con otro, cuando se cuenta con él, por mucho que la Orden establezca una prelación no recogida en la Ley, de modo que ha de estimarse el recurso cuya valoración se ampara en el dictamen de una sociedad tasadora con arreglo al cual se ha realizado la tasación del inmueble dedicado a local de negocio, según un método válido para la tasación de los inmuebles a efectos hipotecarios.

PRECEPTOS:

Ley 58/2003 (LGT), art. 57.

PONENTE:*Don Miguel Ángel Narváez Bermejo.*

Magistrados:

Don JAIME LOZANO IBAÑEZ
Don MIGUEL ANGEL NARVAEZ BERMEJO
Don MIGUEL ANGEL PEREZ YUSTE
Don RAQUEL IRANZO PRADES
Don RICARDO ESTEVEZ GOYTRE

T.S.J.CAST.LA MANCHA CON/AD SEC.2

ALBACETE

SENTENCIA: 00833/2016

Recurso núm. 60 de 2016

Toledo

SENTENCIA Nº 833

SALA DE LO CONTENCIOSO

ADMINISTRATIVO. SECCIÓN 2ª.

Ilmos. Sres.:

Presidenta:

D.ª Raquel Iranzo Prades

Magistrados:

D. Jaime Lozano Ibáñez

D. Miguel Ángel Pérez Yuste

D. Miguel Ángel Narváez Bermejo

D. Ricardo Estévez Goytre

En Albacete, a treinta de diciembre de dos mil dieciséis.

Vistos por la Sala de lo Contencioso Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Castilla-La Mancha, los presentes autos número 60/16 el recurso contencioso administrativo seguido a instancia de D. Jose Augusto , representado por la Procuradora Sra. Díez Valero y dirigido por el Letrado D. José Ramón Remiro Brotons, contra el TRIBUNAL ECONÓMICO ADMINISTRATIVO REGIONAL DE CASTILLA-LA MANCHA, que ha estado representado y dirigido por el Sr. Abogado del Estado, actuando como codemandada la JUNTA DE COMUNIDADES DE CASTILLA-LA MANCHA , representada y dirigida por el Sr. Letrado de la Junta, sobre IMPUESTO DE TRANSMISIONES PATRIMONIALES,; siendo Ponente el Ilmo. Sr. Magistrado D. Miguel Ángel Narváez Bermejo.

ANTECEDENTES DE HECHO

Primero.

Por la representación procesal de la actora se interpuso en fecha 1-2-2016, recurso contencioso-administrativo contra la Resolución de fecha 12 de noviembre de 2015 dictada por el Tribunal Económico Administrativo Regional de Castilla-La Mancha que desestimó la reclamación económico administrativa nº NUM000

Formalizada demanda, tras exponer los hechos y fundamentos jurídicos que estimó aplicables, terminó solicitando se dicte sentencia estimando el recurso de conformidad con lo interesado en el suplico de la misma.

Segundo.

Contestada la demanda por las Administraciones demandadas, tras relatar a su vez los hechos y fundamentos jurídicos que entendieron aplicables, solicitaron una sentencia desestimatoria del recurso.

Tercero.

Acordado el recibimiento del pleito a prueba y practicadas las declaradas pertinentes, se reafirmaron las partes en sus escritos de demanda y contestación, por vía de conclusiones, se señaló día y hora para votación y fallo el 18 de noviembre de 2016 a las 11,30 horas, en que tuvo lugar.

Cuarto.

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

FUNDAMENTOS DE DERECHO**Primero.**

Revisamos la resolución del TEAR de fecha 12-11-2015 que desestima la reclamación económico administrativa presentada contra la resolución de fecha 16-7-2012 que desestimaba el recurso de reposición nº RV NUM001 interpuesto contra la liquidación provisional nº NUM002, girada con el expediente de comprobación de valores nº TR EH0201 2011/5023, relativo a escritura pública de compraventa otorgada en fecha 7-4-2011 en la que se fija un valor comprobado de 125.128,69 euros, habiéndose declarado otro de 83.304 euros.

En la resolución recurrida se razona que se ha optado por la aplicación del medio de comprobación previsto en el art. 57.1 b) de la LGT por estimación con referencia a los valores que figuren en los registros oficiales del catastro inmobiliario en los propios impuestos citados o en cualesquiera otros de carácter fiscal. Se parte del valor catastral de la finca adquirida para el ejercicio de 2011 y sobre este valor se ha aplicado el coeficiente de 1,90, fijado para la ciudad de Albacete de acuerdo con la Orden de 28-1-2011, con efectos de 1-1-2011, de la Vicepresidencia y Consejería de Economía y Hacienda. Asimismo se indica con relación a la alegación de que el valor del bien excede de 600.000 euros y que no se puede utilizar el método de comprobación por estimación con referencia a los valores que figuran en el catastro inmobiliario que de acuerdo con el art. 4 de la mencionada Orden de 28-1-2011 el valor declarado del bien es en este caso de 83.304 euros y el valor determinado mediante estimación con relación al catastro es de 125.128,69 euros, por lo que no sería de aplicación al caso lo previsto en el apartado b) del art. 2.4 de dicha Orden.

En el recurso presentado se defiende el valor de la tasación incorporada a la escritura de compraventa realizada de conformidad de las normas previstas en la Ley 2/1.981, de 26 de marzo de regulación del mercado hipotecario. Además y conforme al art. 2.4 b) de la Orden 26-12-2011 no puede emplearse el método utilizado ya que el valor total del bien determinado mediante el citado método excede de 600.000 euros. También se alega la falta de motivación del sistema de comprobación administrativa elegido frente a la valoración realizada por una empresa homologada en el sector hipotecario como es TECNITASA. Termina suplicando la estimación del recurso.

Las Administraciones demandadas defienden la legalidad y acierto de la resolución recurrida aduciendo que el método empleado para la valoración es legal y que la resolución recurrida está debidamente motivada.

Segundo.

En cuanto al alegato de que el valor del bien excede de 600.000 euros y no se puede emplear el método de estimación por referencia a los valores que figuran en el catastro inmobiliario conviene traer a colación lo previsto en la Orden de 28-1-2011, cuyo art. 2.4 dispone lo siguiente: ". La estimación por referencia a los valores que figuran en el Catastro Inmobiliario no será de aplicación en los siguientes casos: b) Cuando el valor declarado o determinado mediante estimación por referencia a los valores del Catastro Inmobiliario exceda de 600.000 euros para un bien o 1.000.000 euros para la suma de todos los bienes incluidos en un mismo expediente".

En este caso debemos estar a la dicción literal del precepto que se refiere al valor declarado, que es de 83.304 euros y el estimado llega a 125.128,69 euros, por lo cual no se supera el límite establecido de los 600.000 euros. La valoración no debe partir de la tasación de la totalidad del bien como defiende la recurrente y que según el documento de la propuesta de regularización suma la cantidad de 1.101.484,95 euros- folio 23 del expediente administrativo-, sino que se debe tomar la referencia de los valores declarados en la individualización de la tasación con relación a la comprobación realizada ya que la compra no se refiere a la totalidad del bien sino a un porcentaje que es del 11,3604 según la escritura de compraventa, tal y como se razona en la resolución recurrida.

Por otra parte, tampoco se debe admitir la denuncia de la falta de motivación del acto recurrido por cuanto en dicho acto se explica que se recurre a un método legal como es el del art. 57.1 b) de la LGT donde se indican los valores que se toman como referencia tanto con relación al valor catastral del inmueble como al coeficiente aplicable

previsto para la ciudad de Albacete en la Orden de 28-11-2012. Cuestión distinta es que la valoración oficial deba prevalecer sobre la de la parte.

Tercero.

La parte recurrente apoya su valoración en la tasación realizada por TECNITASA que figura en el expediente administrativo- folios 27 a 77-. En dicho informe se llega a un valor del inmueble destinado a local de negocio de 733.285,36 euros con visita al local realizada el 3-3-2011 de acuerdo con la Orden ECO/805/2003, de 27 de enero, sobre normas de valoración de bienes inmuebles y de determinados derechos para ciertas finalidades financieras. Se emplea el método de cálculo de repercusión del suelo por método residual estático abreviado, teniendo en cuenta hasta seis testigos, que son locales comerciales de la ciudad de Albacete. Se explica en el informe que se ha elegido el menor de los posibles valores unitarios para la unidad local y que dicho valor ha sido obtenido por el método de actualización de rentas, inmuebles en arrendamiento, teniendo en cuenta la situación y ubicación del inmueble, antigüedad de la construcción, estado de conservación, calidad de materiales, aprovechamiento urbanístico, fachadas y forma del inmueble. El informe queda ilustrado y acompañado del plano de situación del inmueble, croquis del local, reportaje fotográfico, documentación catastral, contrato de arrendamiento y último recibo de la renta abonado.

Sobre esta cuestión debatida nos hemos pronunciado en múltiples sentencias, inclinándonos por la anulación de la valoración oficial cuando el actor presenta otra tasación, igualmente idónea amparada en un método legal como es en este caso la estimación que hace la entidad TECNITASA, realizada por el método previsto en el art. 57.1 g) de la LGT . Así en la sentencia 46/2016, de 1 de febrero, recurso 512/2013 hemos razonado lo siguiente, con relación a un caso idéntico al presente en el que frente al método de multiplicación del valor catastral por un coeficiente corrector previsto para la ciudad donde se encontraba el inmueble que emplea la Administración, la parte actora opone otro método legal como es el de la valoración de la finca por entidad de tasación y a efectos hipotecarios:

" Ahora bien, a la hora de la valoración concreta que se hace en este caso, no puede pasarse por alto que junto al valor declarado en la escritura de 186.915,89 €, y del que llega la Administración en aplicación del método elegido, 312.244,80 €, encontramos otros, que se alcanza también por un método de los que el art. 57 contempla como hábiles para efectuar la comprobación de valores, concretamente en su apartado g), y es el asignado para la tasación de la finca hipotecada en cumplimiento de lo previsto en la legislación hipotecaria, que es de 233.800 € .

Esa realidad ha de tener trascendencia cuando se está cuestionando el valor comprobado por excesivo.

Esta Sala ya lo ha declarado así en diversas ocasiones, y concretamente en sentencia recaída en autos 35/2012 donde se dice lo siguiente:

"...El art. 57.1 de la Ley General Tributaria establece:

"El valor de las rentas, productos, bienes y demás elementos determinantes de la obligación tributaria podrá ser comprobado por la Administración tributaria mediante los siguientes medios:

- a) Capitalización o imputación de rendimientos al porcentaje que la ley de cada tributo señale.
- b) Estimación por referencia a los valores que figuren en los registros oficiales de carácter fiscal.

Dicha estimación por referencia podrá consistir en la aplicación de los coeficientes multiplicadores que se determinen y publiquen por la Administración tributaria competente, en los términos que se establezcan reglamentariamente, a los valores que figuren en el registro oficial de carácter fiscal que se tome como referencia a efectos de la valoración de cada tipo de bienes. Tratándose de bienes inmuebles, el registro oficial de carácter fiscal que se tomará como referencia a efectos de determinar los coeficientes multiplicadores para la valoración de dichos bienes será el Catastro Inmobiliario.

- c) Precios medios en el mercado.
- d) Cotizaciones en mercados nacionales y extranjeros.
- e) Dictamen de peritos de la Administración.
- f) Valor asignado a los bienes en las pólizas de contratos de seguros.
- g) Valor asignado para la tasación de las fincas hipotecadas en cumplimiento de lo previsto en la legislación hipotecaria.

h) Precio o valor declarado correspondiente a otras transmisiones del mismo bien, teniendo en cuenta las circunstancias de éstas, realizadas dentro del plazo que reglamentariamente se establezca.

i) Cualquier otro medio que se determine en la ley propia de cada tributo".

Puede observarse que la Ley no establece ningún orden de preferencia entre métodos. El art. 17 de la Ley autonómica 17/2005, de 29 de diciembre, de medidas en materia de tributos cedidos (ya derogada cuando se realizó la comprobación de valores de autos) interpretaba correctamente el precepto cuando decía que los métodos podrán usarse "indistintamente". Lo que importa es que se elija el método que mejor determine el "valor real", que es la base imponible del impuesto.

Es cierto que el art. 1 de la Orden de 9 de agosto de 2007, de la Consejería de Economía y Hacienda, por la que se aprueban las normas para la aplicación de los medios de valoración previstos en el artículo 57 de la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria, a los bienes inmuebles de naturaleza urbana en el ámbito de los Impuestos sobre Sucesiones y Donaciones y sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados (DOCM 21 agosto), sí establece que el orden de aplicación de los métodos de valoración será el que allí se indica. Ahora bien, debe tenerse presente que la Administración carece de capacidad alguna para imponer de forma general un orden obligatorio de métodos de comprobación en perjuicio del sujeto pasivo. Así pues, si un método de los subsidiarios ofrece un valor inferior, no bastará con invocar la Orden para preferir otro de los métodos calificados de preferentes que ofrezca un valor superior, sino que habrá que motivar debidamente porqué tal método es más acertado para determinar el valor real del bien en ese caso. Por el contrario, si fuera el interesado el que pretende de la Administración que aplique el orden de métodos que ella misma se ha dado y ha hecho público, evidentemente para ella sí es del todo obligatorio por aplicación elemental del principio de los actos propios.

El actor identifica hasta tres métodos alternativos que ofrecen un valor inferior al hallado por la Administración:

a) Método de valor catastral multiplicado por coeficiente. Ahora bien, consta en autos que en el año del devengo no había valor catastral determinado para el bien, valor que sólo se estableció en 2008, de manera que el método es de imposible aplicación al caso.

b) Método de dictamen de peritos. El interesado aportó con su recurso de reposición un dictamen que calcula, por comparación, un valor de 159.250 €; Ahora bien, el devengo del impuesto es de abril 2007 y el dictamen de noviembre de 2009, y en dicho dictamen no se aclara a qué fecha está calculado el valor, aunque sí se dice que "la demanda es baja en la capital, muy por debajo de la oferta existente, dada la coyuntura del mercado inmobiliario actual...hay que tener en cuenta la actual situación de deceleración en el mercado inmobiliario, saturación de la oferta, descenso de la demanda, lentitud de las ventas y descenso de los precios"; circunstancias todas ellas propias de 2009, no de 2007, como es notorio y en cualquier caso indica el propio dictamen al referirse reiteradamente a la situación actual. Es por ello que este valor tampoco es de recibo.

c) Método del art. 57.1.h Ley General Tributaria, "Precio o valor declarado correspondiente a otras transmisiones del mismo bien, teniendo en cuenta las circunstancias de éstas, realizadas dentro del plazo que reglamentariamente se establezca". Plazo que en la Orden de 9 de agosto de 2007 se fija en 18 meses. Pues bien, el actor invoca la transmisión del mismo bien efectuada el 17 de noviembre de 2006 por 141.500. La utilización de este valor constituye uno de los posibles métodos aplicables. La Administración se limita a decir que el método es subsidiario al utilizado según la Orden de 9 de agosto de 2007. Pero ya hemos adelantado que esta no es una razón válida. La Administración debería haber explicado por qué el método que ella aplica es más acertado para determinar el valor real. A falta de lo anterior, y sin una razón clara invocada por la Administración para preferir un método a otro, el principio de capacidad contributiva, que impide que sean grabadas riquezas inexistentes, exige que se aplique el inferior de los posibles.

Esto obliga a anular la liquidación y comprobación y confirmar el valor declarado, superior al obtenido según el método invocado por el sujeto pasivo y aceptado en esta sentencia. ...".

En el presente caso no se ha motivado por la Administración la razón por la que se opta por un método en contraposición con otro, cuando se cuenta con él, por mucho que la Orden establezca una prelación no recogida en la Ley, de modo que ha de estimarse el recurso cuya valoración se ampara en el dictamen de TECNITASA con arreglo al cual se ha realizado la tasación del inmueble dedicado a local de negocio, según un método válido para la tasación de los inmuebles a efectos hipotecarios.

Cuarto.

Al estimarse el recurso las costas procesales causadas se le imponen a la parte demandada que deberán pagarlas por mitad como si se tratase de unas únicas costas de conformidad con lo previsto en el art. 139 de la LJCA . Razón añadida a dicha estimación es que debido a la escasa cuantía de la reclamación de no imponerse las costas se perdería la finalidad legítima del recurso.

Vistos los preceptos citados y demás de pertinente aplicación,

FALLAMOS

1. Estimamos el recurso contencioso administrativo interpuesto.
2. Anulamos la resolución recurrida con todas las consecuencias inherentes a dicha declaración.
3. Imponemos las costas procesales causadas a las Administraciones demandadas por mitad.

Notifíquese, con indicación de que contra la presente sentencia cabe recurso de casación para ante la Sala 3ª del Tribunal Supremo, que habrá de prepararse por medio de escrito presentado ante esta Sala en el plazo de treinta días, contados desde el siguiente al de su notificación, estando legitimados para ello quienes hayan sido parte en el proceso, o debieran haberlo sido, debiendo hacerse mención en el escrito de preparación al cumplimiento de los requisitos señalados en el art. 89.2 de la LJCA .

Así, por esta nuestra Sentencia, lo pronunciamos, mandamos y firmamos.

PUBLICACIÓN. Leída y publicada ha sido la anterior Sentencia por el Ilmo. Sr. Magistrado D. Miguel Ángel Narváz Bermejo, estando celebrando audiencia en el día de su fecha la Sala de lo Contencioso Administrativo que la firma, y de lo que como Secretario, certifico en Albacete, a treinta de diciembre de dos mil dieciséis.

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.