

BASE DE DATOS DE Norma DEF.-

Referencia: NFJ067379

TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA DE CASTILLA-LA MANCHA

Sentencia 54/2017, de 9 de marzo de 2017

Sala de lo Contencioso-Administrativo

Rec. n.º 49/2016

SUMARIO:

Comprobación de valores. Impugnación de la comprobación de valores. *Viviendas rebajadas a la mitad con divulgación pública y publicidad en la propia urbanización de Seseña.* Atendiendo a las condiciones del mercado, en el año 2012 se produjo por parte de dicha inmobiliaria una rebaja drástica de los precios de las viviendas, con la evidente necesidad y finalidad de venderlas, siendo la rebaja objeto de divulgación pública y publicidad en la propia urbanización, vendiéndose las viviendas de las características de la aquí valorada, a 65.000 €. Y, a la vista de los precios notoriamente rebajados, el recurrente adquirió la vivienda por ese precio. La entidad bancaria y su inmobiliaria decidieron vender las viviendas al precio de mercado reinante, ofertando de manera pública los precios rebajados, oferta que fue aceptada por los compradores. Por tanto, no nos encontramos aquí en un supuesto en que sin la más mínima publicidad o con publicidad atenuada concurren dos sujetos a la Notaría y se transmite un inmueble por un precio que puede ser sospechoso de que coincida con el real. Aquí se está hablando de transmisión en bloque por unas condiciones señaladas de manera pública que permite deducir que el precio escritura de la vivienda coincide con el precio real percibido y abonado por la misma, precio que además coincide con los criterios de mercado. Concluye diciendo que la vivienda, que en 2.007 hubiese costado de 140.000 euros en adelante, su precio fue rebajado a la mitad. Habiéndose acreditado que la vivienda fue transmitida por la inmobiliaria entendemos que el precio efectivamente pagado por el demandante era el valor de mercado en la referida urbanización, cuyos precios fueron reduciéndose en un momento de grave crisis económica y ante la falta de compradores, hasta llegar a la cifra que consta en la escritura de compraventa.

PRECEPTOS:

Ley 58/2003 (LGT), arts. 57 y 134.

Ley 17/2005 de Castilla-La Mancha (Medidas en materia de tributos cedidos), art. 17.

PONENTE:*Doña Raquel Iranzo Prades.*

Magistrados:

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

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

ALBACETE

SENTENCIA: 00054/2017

Recurso núm. 49/16

Toledo

SENTENCIA N.º 54

SALA DE LO CONTENCIOSO

ADMINISTRATIVO. SECCIÓN 2ª.

Ilmos. Sres.:

Presidenta:

Dª Raquel Iranzo Prades

Magistrados:

D. Jaime Lozano Ibáñez

D. Miguel Angel Pérez Yuste

D. Miguel Angel Narvárez Bermejo

D. Ricardo Estévez Goytre.

En Albacete, a nueve de marzo de dos mil diecisiete.

Vistos por la Sala de lo Contencioso Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Castilla-La Mancha, los presentes autos número 49/16 el recurso contencioso administrativo seguido a instancia de D. Ramón, representado por la Procuradora Sra. Aguado Simarro y dirigido por el Letrado D. Luis Fernando Montero de Espinosa Solbes, contra el TRIBUNAL ECONÓMICO ADMINISTRATIVO REGIONAL DE CASTILLA LA MANCHA, que ha estado representado y dirigido por el Sr. Letrado del Estado, actuando como coadyuvante la JUNTA DE COMUNIDADES DE CASTILLA LA MANCHA, que ha estado representada y dirigida por el Sr. Letrado de la Junta, sobre IMPUESTO DE TRANSMISIONES PATRIMONIALES; siendo Ponente la Ilma. Sra. Magistrada Dª. Raquel Iranzo Prades.

ANTECEDENTES DE HECHO

Primero.

Por la representación procesal de la actora se interpuso en fecha 26 de enero de 2016, recurso contencioso-administrativo contra la Resolución de 29 de octubre de 2015, dictada por el Tribunal Económico-Administrativo Regional de Castilla-La Mancha, por la que se resolvió la reclamación n.º NUM000, interpuesta por D. Ramón contra el expediente de comprobación de valores número NUM001, incoado por la Oficina Liquidadora de Illescas, y en el que se fijó un valor comprobado de 120.230,12 euros frente al declarado de 65.000 euros, en relación con la escritura pública de compraventa de fecha 20 de marzo de 2012 por la que el interesado adquirió una vivienda y sus anejos, sitios en Seseña; así como la liquidación complementaria NUM002 derivada del anterior expediente de comprobación de la que resultaba una cifra a ingresar de 3.868,75 €.

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 la Administración demandada, tras relatar a su vez los hechos y fundamentos jurídicos que entendió aplicables, solicitó una sentencia desestimatoria del recurso.

Tercero.

No habiéndose solicitado el recibimiento del pleito aprueba, se dio traslado a las partes para que presentasen escrito de conclusiones en plazo de diez días, reafirmando las partes en sus escritos de demanda y contestación, habiéndose señalado día y hora para votación y fallo el 22 de febrero de 2.017, en que tuvo lugar.

FUNDAMENTOS DE DERECHO**Primero.**

Revisamos contra la Resolución de 29 de octubre de 2.015, dictada por el Tribunal Económico-Administrativo Regional de Castilla-La Mancha, por la que se resolvió la reclamación n.º NUM000, interpuesta por D. Ramón contra el expediente de comprobación de valores número NUM001, incoado por la Oficina Liquidadora de Illescas, y en el que se fijó un valor comprobado de 120.230,12 euros frente al declarado de 65.000 euros, en relación con la escritura pública de compraventa de fecha 20 de marzo de 2012 por la que el interesado adquirió una vivienda y sus anejos, sitios en Seseña; así como la liquidación complementaria NUM002 derivada del anterior expediente de comprobación de la que resultaba una cifra a ingresar de 3.868,75 €.

Para la mencionada comprobación la Administración se ha servido, según se dice en la resolución originaria recurrida, del medio de comprobación del art. 57.1.b) de la Ley General Tributaria (estimación por los valores que figuren en los registros oficiales de carácter fiscal), concretamente sobre el valor catastral del inmueble multiplicado por 1,88.

La parte actora fundamenta su pretensión estimatoria del recurso, en síntesis, en que uno de los medios que prevé el art. 57.2 de la LGT es el de los "precios medios de mercado", siendo así que la Administración no ha procedido a valorar el inmueble por este método porque, de ser así, se hubiera percatado de que el recurrente adquirió la vivienda en las correspondientes condiciones de mercado. Considera asimismo que la liquidación provisional no está suficientemente motivada.

Tanto la Abogacía del Estado como la representación letrada de la Junta de Comunidades de Castilla La Mancha estiman que la resolución recurrida está claramente motivada y es conforme a Derecho, por lo que solicitan la desestimación del recurso.

Segundo.

En relación con la insuficiente motivación de la liquidación provisional impugnada, se alega en la demanda que según el art. 134.3 de la LGT, las propuestas de valoración deben ser motivadas o, lo que es lo mismo, deben contener los elementos y hechos que justifiquen el aumento de la base imponible. Por su parte, la jurisprudencia señala que la valoración realizada por la Administración debe enumerar los elementos de juicio y cálculo que han sido tenidos en cuenta para la obtención del valor comprobado. En el caso que nos ocupa, la Administración se ha limitado a partir de unos valores catastrales tras la aplicación a los mismos de los coeficientes multiplicadores publicados por la Consejería de Economía y Hacienda de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, sin hacer una comprobación real de cuál pueda ser el precio o valor de la vivienda partiendo de criterios tales como el valor de mercado, el valor de zona, el estado real de la vivienda, de la urbanización donde la misma se encuentra radicada, etc., lo que causa una evidente indefensión al administrado que por no conocer los criterios tenidos en cuenta por la Administración o ser estos notoriamente insuficientes, deben suponer la anulación del expediente administrativo de comprobación de valores.

Entendemos que dichas alegaciones han de ser desestimadas por cuanto, como ya ha dicho esta Sala en reiteradas ocasiones, la Administración aplica un método legalmente previsto, y explica al interesado, aunque de forma sucinta, la forma en que lo obtuvo, pues en el trámite de alegaciones indicó que la comprobación de valores se hacía por el valor comprobado por referencia a los valores catastrales a la fecha de devengo del impuesto, con

aplicación de los coeficientes multiplicadores oficialmente publicados por la Consejería de Economía y Hacienda, según lo dispuesto en el art. 57.1 b) de la Ley 58/2003, General Tributaria.

Tercero.

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 ".

La parte actora alega que en el conjunto residencial construido sobre la parcela de terreno NUM003, NUM004 del S.A.U "EL QUIÑON" de las Normas Subsidiarias del municipio de Seseña, la sociedad Altamira Santander Real Estate, S.A., en su condición de inmobiliaria del Banco Santander Central Hispano, S.A., se adjudica, entre otras, la finca objeto de transmisión. Que tanto la vivienda como el resto de los inmuebles edificados sobre la parcela de terreno antedicha, fueron construidos con anterioridad a dicha adjudicación por el promotor conocido a través de la prensa nacional como "EL POCERO", y ante el impago de las hipotecas y créditos concedidos al promotor por parte del mismo, el Banco Santander, en su condición de acreedor hipotecario, tuvo necesidad de adjudicarse el referido inmueble a través de la aludida inmobiliaria, quien, a su vez, transmitió esta vivienda al recurrente el 20 de marzo de 2012. Atendiendo a las condiciones del mercado, en el año 2.012 se produjo por parte de dicha inmobiliaria una rebaja drástica de los precios de las viviendas, con la evidente necesidad y finalidad de venderlas, siendo la rebaja objeto de divulgación pública y publicidad en la propia urbanización, vendiéndose las viviendas de las características de la aquí valorada, a 65.000 €. Y, a la vista de los precios notoriamente rebajados, el recurrente adquirió la vivienda en cuestión a un precio de 65.000 euros. Es decir, el Banco Santander y su inmobiliaria Altamira decidieron vender las viviendas al precio de mercado reinante, ofertando de manera pública los precios rebajados, oferta que fue aceptada por los compradores. Por tanto, no nos encontramos aquí en un supuesto en que sin la más mínima publicidad o con publicidad atenuada concurren dos sujetos a la Notaría y se transmite un inmueble por un precio que puede ser sospechoso de que coincida con el real. Aquí se está hablando de transmisión en bloque por unas condiciones señaladas de manera pública que permite deducir que el precio escritura de la vivienda coincide con el precio real percibido y abonado por la misma, precio que además coincide con los criterios de mercado. Concluye diciendo que la vivienda, que en 2.007 hubiese costado de 140.000 euros en adelante, su precio fue rebajado a la mitad.

En la sentencia de 18 de junio de 2013 (recurso 195/2009), hemos señalado que en la aludida sentencia decíamos que " Así las cosas, los medios de comprobación que se establecen en la LGT y en la Ley 17/2005 se establecen de forma no jerárquica, sino como opciones posibles todas ellas. Pues bien, entendemos que si el actor demuestra, como lo hace, que con unos métodos legales de valoración se obtendría un valor notoriamente inferior

al obtenido por la Administración mediante la aplicación de otros métodos, y más próximo al declarado, en tal caso es necesario justificar porqué se aplica uno y no el otro. De manera muy particular cuando resulta que el que el método que da un resultado inferior es el que en la misma época de la comprobación se estaba regulando como de aplicación prioritaria por la Orden de 09/08/2007 de la Consejería de Economía y Hacienda de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, sobre normas para la aplicación de los medios de valoración previstos en el art. 57.1.b de la Ley General Tributaria (la Orden se aprobó el 9 de agosto, se publicó en el DOCM de 21 y entró en vigor el 22). Al margen de que la Orden fuera o no aplicable estrictamente al caso, la misma simplemente viene a reforzar la idea de que si por un determinado método se obtiene un resultado inferior y más afín al declarado por el sujeto pasivo, habrá que explicar por qué no se aplica, máxime cuando tal método era el que por las mismas fechas la Junta consideraba prioritario .".

Esta misma Sala y Sección ha tenido ocasión de pronunciarse en relación con alegaciones similares a la de autos en sentencias como la que se acaba de mencionar. En fechas recientes nos hemos pronunciado sobre el orden de prelación de los distintos métodos de comprobación contemplados por el art. 57.1 de la LGT, lo que hemos rechazado expresamente en sentencias como las de 2 de junio (recurso 2/2015) y 11 de febrero de 2016 (recurso 465/2013).

En dicha sentencia decíamos que 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 verificó el hecho imponible de autos y no aplicable al caso) 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.

En consecuencia, habiéndose acreditado que la vivienda fue transmitida por la referida inmobiliaria, del Banco Santander, entendemos que el precio efectivamente pagado por el demandante era el valor de mercado en la referida urbanización, cuyos precios fueron reduciéndose en un momento de grave crisis económica y ante la falta de compradores, hasta llegar a la cifra que consta en la escritura de compraventa.

Y no habiéndose explicado por la Administración autora del acto originario impugnado por qué no se aplica dicho valor, limitándose a aplicar el método utilizado, se impone la estimación del recurso.

Cuarto.

En cuanto a las costas de esta instancia, y por aplicación del artículo 139 de la Ley de la Jurisdicción Contencioso-administrativa, procede su imposición a la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha y a la Administración General del Estado, por mitades, a la vista del criterio legal de vencimiento.

Vistos los artículos citados, sus concordantes y demás de general y pertinente aplicación

FALLAMOS:

- 1- Estimamos el recurso contencioso-administrativo planteado.
- 2- Anulamos la resolución impugnada.
- 3- Confirmamos expresamente el valor declarado por el interesado y su autoliquidación.
- 4- Imponemos las costas a la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha y a la Administración General del Estado, 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 la Ilma. Sra. Magistrada D^a. Raquel Iranzo Prades, 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 nueve de marzo de dos mil diecisiete.

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.