

**BASE DE DATOS DE Norma DEF.-**

Referencia: NFJ069031

**TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA DE LA COMUNIDAD VALENCIANA**

Sentencia 1023/2017, de 19 de septiembre de 2017

Sala de lo Contencioso-Administrativo

Rec. n.º 1921/2013

**SUMARIO:**

**CC.AA. Comunidad Valenciana. Tributos cedidos. ITP y AJD. Actos jurídicos documentados. Tipo impositivo. Primeras copias de escrituras públicas que documenten la adquisición de la vivienda habitual.** El cumplimiento de las exigencias normativas y, en particular, si la vivienda adquirida se destinó durante un plazo mínimo de tres años a residencia habitual, se tratará de una cuestión de prueba y de su adecuada valoración, a fin de resolver si procede o no el beneficio fiscal reseñado. Corresponde a la Administración probar la existencia del hecho imponible y los elementos que sirvan para cuantificarlo, pero al sujeto pasivo le corresponde acreditar los hechos que le beneficien (existencia de gastos y requisitos para su deducibilidad, exenciones, beneficios fiscales, etc.). No existe controversia sobre el hecho de que los contribuyentes vendieron la vivienda antes de los tres años establecidos en la antedicha norma reglamentaria, habiendo apreciado el TEAR la existencia de una causa justificativa análoga a las previstas reglamentariamente. Del expediente administrativa se desprende que la citada causa «análoga» fue alegada por los contribuyentes en su escrito de recurso de reposición, y consistía en que no podían abonar la hipoteca que gravaba la vivienda. Pues bien, no puede aceptarse dicha circunstancia: porque no se ha acreditado en el procedimiento de ninguna manera, se trata de una mera alegación sin respaldo alguno y, en segundo lugar, la existencia de problemas para el pago de un préstamo hipotecario no pueden asimilarse a las causas previstas en el art. 54 Rgto IRPF como justificativas del abandono de la vivienda habitual, no es una causa análoga, además de que la analogía no cabe aplicarse cuando se trata de beneficios fiscales. De todo ello se desprende la incorrección formal y material de la resolución del TEAR, que debe anularse y quedar sin efecto.

**PRECEPTOS:**

RD 439/2007 (Rgto IRPF), art. 54.  
Constitución española, art. 106.  
Ley 58/2003 (LGT), art. 14 y 105.  
Ley 1/2000 (LEC), art. 217.

**PONENTE:**

*Don Luis Manglano Sada.*

Magistrados:

Don LUIS MANGLANO SADA  
Don RAFAEL PEREZ NIETO  
Don MARIA BELEN CASTELLO CHECA  
Don JOSE IGNACIO CHIRIVELLA GARRIDO

**SENTENCIA Nº 1023/2017**

TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA DE LA COMUNIDAD

VALENCIANA

SALA DE LO CONTENCIOSO-ADMINISTRATIVO

Sección Tercera

Il'tmos. Srs.:

Presidente:

D. LUIS MANGLANO SADA.

Magistrados:

D. RAFAEL PÉREZ NIETO.

D<sup>a</sup>.BELÉN CASTELLÓ CHECA.

D. JOSÉ I. CHIRIVELLA GARRIDO.

---

En la Ciudad de València, a 19 de septiembre de dos mil diecisiete.

VISTO por la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de la Comunidad Valenciana, el recurso contencioso-administrativo nº 1921/13, inter-pues-to por la Abogada de la Generalitat Valenciana contra resolución del Tribunal Económico-Administrativo Regional de la Comunidad Valenciana, habiendo sido parte en autos la Ad-ministración demandada, repre-sentada por el Abogado del Estado.

#### ANTECEDENTES DE HECHO

##### Primero.

Interpuesto el recurso y seguidos los trámites prevenidos por la Ley, se emplazó a la parte recurrente para que formalizara la demanda, lo que realizó mediante escrito en que solicitó se dictase sentencia declarando no ajustada a derecho la reso-lución recurrida.

##### Segundo.

La representación de la parte demandada contestó a la demanda, mediante escrito en el que solicitó se dictara sentencia por la que se confirmara la resolución recurrida.

##### Tercero.

No habiéndose recibido el proceso a prueba, se emplazó a las partes para que practicasen el trámite de conclusio-nes y, realizado, quedaron los autos pendientes para votación y fallo.

##### Cuarto.

Se señaló la votación y fallo para el día 19 de septiembre de dos mil diecisiete, teniendo así lugar.

##### Quinto.

En la tramitación del presente proceso se han observado las prescripciones lega-les.  
VISTOS: Los preceptos legales citados por las partes, concor-dantes y de general aplica-ción.

Siendo Ponente el Magistrado D. LUIS MANGLANO SADA.

## FUNDAMENTOS DE DERECHO

### Primero.

El presente recurso contencioso-administrativo se ha interpuesto por la Abogada de la Generalitat Valenciana contra la resolución de 21-3-2013 del Tribunal Económico-Administrativo Regional de la Comunidad Valenciana, que estimó la reclamación NUM001 , interpuesta por D. Jose Francisco , y anuló la liquidación nº NUM002 practicada por la Oficina Liquidadora de Gandía de la Consellería de Economía y Hacienda, en concepto de Impuesto sobre Actos Jurídicos Documentados, por un importe de 1.998,82 euros.

### Segundo.

Del expediente administrativo se desprende que, en fecha 3-7-2007, D. Jose Francisco y D<sup>a</sup>. Coral adquirieron una vivienda sita en Almoines, DIRECCION000 nº NUM000 , autoliquidando la operación a efectos del IAJD, declarando un tipo reducido del 0,1% por destinar la vivienda a residencia habitual.

Sin embargo, la Oficina Liquidadora de Gandía, tras realizar una verificación de datos y tras requerir a los contribuyentes para que demostraran el destino de vivienda habitual del inmueble adquirido, y aportarse diversa documentación acreditativa de ese extremo, practicó la liquidación nº NUM002 , en concepto de IAJD, por entender que la vivienda adquirida no se había mantenido como vivienda habitual durante el preceptivo plazo de tres años, ya que la vendieron antes de transcurrir este plazo, aplicando por ello el tipo impositivo del 1%.

Recurrido en reposición el acto liquidatorio autonómico, con resultado desestimatorio y, posteriormente, ante el Tribunal Económico Administrativo Regional, éste resolvió estimar la reclamación y reconocer el derecho del reclamante al tipo reducido del 0,1%, a la vista de que " se vio obligado a vender su vivienda por circunstancias que pueden entenderse análogas a las que menciona a modo de ejemplo el artículo 54 del Reglamento del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas ...".

La demanda de la Generalitat Valenciana pretende que se anule la resolución del TEARCV y se confirme la liquidación del IAJD, pues el TEARCV no motivó su resolución ni explicó la razón de estimar la reclamación, no habiéndose acreditado por el contribuyente que residiera en la vivienda adquirida durante los reglamentarios tres años desde la compra de la misma, sin probar la existencia de circunstancias justificativas, siendo pertinente aplicar el tipo ordinario del 1%.

El Abogado del Estado se opone a la demanda y solicita su desestimación, pues la liquidación controvertida aplicó incorrectamente el tipo ordinario del IAJD, pues hay suficiente prueba de que se destinó el inmueble adquirido a vivienda habitual, si bien tuvo que venderse antes del plazo de tres años por carecer de medios para pagar la hipoteca sobre el inmueble.

### Tercero.

Para comenzar, debe estimarse el motivo alegado por la demanda sobre la falta de motivación de la resolución del TEARCV, en cuanto estima la reclamación por considerar que se dio una circunstancia reglamentaria análoga a las previstas en el artículo 54 del RIRPF , pero sin explicar en qué consistió esa circunstancia ni valorar mínimamente su relevancia jurídica.

Pues bien, el parco e insuficiente razonamiento del Tribunal Económico Administrativo Regional impide a las partes y a esta Sala conocer los motivos de la decisión de dicho órgano de revisión, con indefensión, y no posibilitan a esta Sala la preceptiva revisión en forma de la actuación administrativa.

Para que el interesado conozca las causas o motivos en que se funda la actividad de la Administración, es necesario que los actos contengan, en todo caso, los datos necesarios para evitar que el contribuyente quede indefenso. El Tribunal Constitucional ha venido afirmando que la motivación de un acto administrativo es la que permite discernir entre discrecionalidad y arbitrariedad ( STC 165/93, 18 de mayo ), y así "... la exigencia de motivación suficiente es, sobre todo una garantía esencial del justiciable mediante la que se puede comprobar que la resolución dada al caso es consecuencia de una exigencia racional del ordenamiento y no el fruto de la arbitrariedad " ( SSTC 75/1988 , 199/1991 , 34/1992 y 49/1992 ).

La STC 232/92, de 14 de diciembre señala que "... el interesado o parte ha de conocer las razones decisivas, el fundamento de las decisiones que le afecten, en tanto que instrumentos necesarios para su posible impugnación y utilización de recursos".

La motivación será, pues, el medio que posibilite el control jurisdiccional de la actuación administrativa, como exponente del control que los Jueces y Tribunales deben realizar de la legalidad de la actuación administrativa y del sometimiento de ésta a los fines que la justifican ( art. 106.1 CE ).

Los efectos de esta falta de motivación de la resolución de 21-3-2013 del TEARCV constituye un vicio de anulabilidad, con indefensión y, por tanto, inválida por no reunir los requisitos esenciales, lo que ya de por sí sería suficiente para su anulación.

No obstante, como fuera que la Administración demandante entra en el fondo del litigio, deberá examinarse el mismo, debiendo partir del hecho de que no existe controversia alguna sobre la normativa aplicable al supuesto de autos.

En efecto, se trata de determinar si corresponde o no la reducción del tipo ordinario del 1% al 0,1% en el IAJD, en aplicación del artículo 40 de la Ley valenciana 10/2001, de 27 de diciembre, que regula la reducción del tipo impositivo en caso de destinar el contribuyente el inmueble adquirido a vivienda habitual, en los términos previstos en el artículo 54 del RD 439/2007, de 30 de marzo, que dispone:

" 1. Con carácter general se considera vivienda habitual del contribuyente la edificación que constituya su residencia durante un plazo continuado de, al menos, tres años..."

2. Para que la vivienda constituya la residencia habitual del contribuyente debe ser habitada de manera efectiva y con carácter permanente por el propio contribuyente, en un plazo de doce meses, contados a partir de la fecha de adquisición o terminación de las obras. No obstante, se entenderá que la vivienda no pierde el carácter de habitual cuando se produzcan las siguientes circunstancias: Cuando se produzca el fallecimiento del contribuyente o concurren otras circunstancias que necesariamente impidan la ocupación de la vivienda, en los términos previstos en el apartado 1 de este artículo..."

El cumplimiento de las exigencias normativas y, en particular, si la vivienda adquirida se destinó durante un plazo mínimo de tres años a residencia habitual, se tratará de una cuestión de prueba y de su adecuada valoración, a fin de resolver si procede o no el beneficio fiscal reseñado. En el debate sobre la carga y validez probatoria deberá mencionarse el artículo 105 de la LGT, que sitúa la responsabilidad por la carga de la prueba en vía administrativa:

" 1. En los procedimientos de aplicación de los tributos quien haga valer su derecho deberá probar los hechos constitutivos del mismo".

En principio, pues, corresponde a la Administración probar la existencia del hecho imponible y los elementos que sirvan para cuantificarlo, pero al sujeto pasivo le corresponde acreditar los hechos que le beneficien (existencia de gastos y requisitos para su deducibilidad, exenciones, beneficios fiscales, etc.), rigiendo para este proceso contencioso-administrativo las previsiones del art. 217, apartados 2 y 3 de la LEC.

Pues bien, no existe controversia sobre el hecho de que los contribuyentes vendieron la vivienda de Almoines antes de los tres años establecidos en la antedicha norma reglamentaria, habiendo apreciado el Tribunal Económico Administrativo Regional la existencia de una causa justificativa análoga a las previstas reglamentariamente.

Del expediente administrativa se desprende que la citada causa "análoga" fue alegada por los contribuyentes en su escrito de recurso de reposición, y consistía en que no podían abonar la hipoteca que gravaba la vivienda.

Pues bien, no puede aceptarse dicha circunstancia: porque no se ha acreditado en el procedimiento de ninguna manera, se trata de una mera alegación sin respaldo alguno y, en segundo lugar, la existencia de problemas para el pago de un préstamo hipotecario no pueden asimilarse a las causas previstas en el artículo 54 RIRPF como justificativas del abandono de la vivienda habitual, no es una causa análoga, además de que la analogía no cabe aplicarse cuando se trata de beneficios fiscales ( artículo 14 Ley General Tributaria ).

De todo ello se desprende la incorrección formal y material de la resolución del TEARCV, debiendo estimar el recurso contencioso-administrativo.

## Cuarto.

- Habida cuenta la estimación del recurso contencioso-administrativo, y de conformidad con lo previsto en el artículo 139.1 de la Ley Jurisdiccional , habrán de imponerse a la Administración demandada las costas procesales.

En aplicación de la facultad que confiere el apartado 3 del precitado art. 139 LJ , las costas se cuantifican en un máximo de 1.500 euros por honorarios de Letrado.

## FALLAMOS

Estimamos el recurso contencioso-administrativo interpuesto por la Abogada de la Generalitat Valenciana contra la resolución de 21-3-2013 del Tribunal Económico-Administrativo Regional de la Comunidad Valenciana, que se anula y deja sin efecto, con expresa imposición de las costas procesales a la parte demandada.

Esta sentencia no es firme y contra la misma cabe, conforme a lo establecido en los artículos 86 y siguientes de la LJCA , RECURSO DE CASACIÓN ante la Sala 3ª del Tribunal Supremo o, en su caso, ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del TSJCV. Dicho recurso deberá prepararse ante esta Sección en el plazo de TREINTA días, a contar desde el siguiente al de su notificación, debiendo tenerse en cuenta, respecto del escrito de preparación planteado ante la Sala 3ª del TS, los criterios orientadores previstos en el Apartado III del acuerdo de 20-4-2016 de la Sala de Gobierno del Tribunal Supremo, sobre la extensión máxima y otras consideraciones extrínsecas de los escritos procesales referidos al recurso de casación ante la Sala III del TS (BOE nº 162, de 6 de julio de 2016).

A su tiempo, y con certificación literal de la presente sentencia, devuélvase el expediente administrativo al órgano de su procedencia.

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

PUBLICACIÓN: Leída y publicada ha sido la anterior sentencia por el Ilmo. Sr. Magistrado Ponente designado para la resolución del presente recurso, estando celebrando audiencia pública esta Sala, de lo que certifico como Secretario de la misma. Valencia, en la fecha arriba indicada.

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.