

BASE DE DATOS DE Norma DEF.-

Referencia: NFJ073127

TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA DE CASTILLA-LA MANCHA

Sentencia 453/2018, de 15 de octubre de 2018

Sala de lo Contencioso-Administrativo

Rec. n.º 288/2017

SUMARIO:

Comprobación de valores. Métodos de comprobación. Registros oficiales de carácter fiscal. Venta por la SAREB de activos tóxicos. El recurrente no sólo se limitó a alegar la inadecuación del método, sino que además manifestó, desde el principio, que la Administración no había motivado la aplicación del método de valoración, y que no había tenido en cuenta las circunstancias en las que se produjo la transmisión. El caso analizado es paradigmático sobre la inadecuación del método empleado por la Administración para establecer el valor del bien, y guarda una extraordinaria similitud con las comprobaciones de valor que la Administración llevó a cabo en las transmisiones de inmuebles en Seseña (Toledo), por una sociedad perteneciente a una entidad bancaria, en las que la Administración aplicó el método de valoración catastral por coeficiente; los compradores recurrieron alegando que el valor real era el declarado, pues todos los pisos vendidos lo fueron con fuertes rebajas por la situación de crisis económica. La Sala anuló las comprobaciones y liquidaciones aceptando los argumentos de los recurrentes de falta de motivación e inadecuación al valor real. El TS no sólo ha confirmado el criterio de la Sala, sino que ha ido más allá, estableciendo una nueva doctrina sobre la aplicación de métodos abstractos de valoración como el previsto en el art. 57.1 b) LGT. [Vid. SSTS, de 6 de abril de 2017, recursos nº 888/2016 (NFJ066289) y 1183/2016 (NFJ066285), y STS de 23 de mayo de 2018, recurso n.º 4202/2017 (NFJ070594)]. En el presente caso, la SAREB, actuando como Banco, al igual que la mercantil, ha vendido varios inmuebles en el mismo edificio y por precios similares, lo que viene a justificar que el precio fijado se acomoda al valor real. Y en segundo lugar, las características propias del vendedor; la SAREB, aun teniendo naturaleza mercantil, tiene una importantísima participación del Estado, que el recurrente cifra en el 45 %; ello nos lleva a afirmar que la intervención del Estado en la concreción del precio, para dar salida a los inmuebles procedentes de otras entidades bancarias, conocidos como «activos tóxicos», ha sido esencial, y precisamente por su propia naturaleza y finalidad, ha ido acomodando el valor de los inmuebles al precio de mercado, pues de otro modo no los daría salida e incumpliría su propia razón de existir. La Administración ha procedido a comprobarse a sí misma; la Oficina Liquidadora no se cree el valor fijado por la Administración a través de la SAREB, y establece un valor diferente aplicando el artículo 57.1 b) de la LGT.

PRECEPTOS:

RDLeg 1/1993 (TR Ley ITP y AJD), art. 9.

Ley 58/2003 (LGT), art 57.

PONENTE:*Don Miguel Ángel Pérez Yuste.*

Magistrados:

Don RAQUEL IRANZO PRADES

Don JAIME LOZANO IBAÑEZ

Don MIGUEL ANGEL PEREZ YUSTE

Don RICARDO ESTEVEZ GOYTRE

Don CONSTANTINO MERINO GONZALEZ

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

ALBACETE

SENTENCIA: 00453/2018

Recurso núm. 288 de 2017

Albacete

SENTENCIA Nº 453

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. Ricardo Estévez Goytre

D. Constantino Merino González

En Albacete, a quince de octubre de dos mil dieciocho.

Vistos por la Sala de lo Contencioso Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Castilla-La Mancha, los presentes autos número 288/17 el recurso contencioso administrativo seguido a instancia de Dña. Leocadia , representada por el Procurador Sr. Serna Espinosa y dirigida por el Letrado D. Carlos Scasso Martínez, 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 Pérez Yuste.

ANTECEDENTES DE HECHO**Primero.**

Por la representación procesal de Dña. Leocadia se interpuso en fecha 19-7-2017, recurso contencioso-administrativo contra la Resolución dictada por el TEAR de Castilla La Mancha de 26-5-2017 por la que se desestima la reclamación nº NUM000 interpuesta contra las resoluciones de la Oficina Liquidadora de Chinchilla por el concepto ITP, que establecen liquidaciones complementarias por importes de 4.760,75 € y 781,22 € en relación con los Expedientes de Comprobación de Valores TR NUM001 y TR NUM002 tramitados por la compraventa de inmuebles urbanos según EP de 16-10-2013 y 12-12-2013, en los que se fijaron un valor

comprobado por importe de 113.808,52 € y 13.467,36 € respectivamente, habiéndose declarado por un valor de 55.000 € y 3.750 €.

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.

Concretamente dice:

a) Nulidad de la liquidación complementaria por total ausencia de motivación. Se limita a la aplicación del método de valoración previsto en el artículo 57.1 b) de la LGT. Los inmuebles fueron adquiridos a la "Sociedad de Gestión de Activos Procedentes de Reestructuración Bancaria, S.A." (SAREB), por un valor de 55.000 € y 3.750 €.

b) El método empleado por la Administración vulnera lo dispuesto en el artículo 10 del RDL 1/1993 de 24 de septiembre, en tanto no atiende al valor real del inmueble. Se declaró un valor de 55.000 € y 3.750 € y la Administración establece un valor diferente en aplicación del método previsto en el artículo 57.1.b) de la LGT y la Orden de 21-12-2012 de la Consejería de Hacienda, a través de la Oficina Liquidadora; este valor comprobado es meramente presuntivo ya que no refleja el valor real al no atender a las circunstancias propias del inmueble ni su estado de conservación, se realiza sin haberse visitado la vivienda ni la plaza de garaje.

c) La SAREB es una entidad bancaria en la que participa el Estado con 45 % del accionariado, y que hace figurar su precio de venta a partir de valoraciones que son aprobadas por sus órganos correspondientes tras estudios de mercado. La LGT contempla como métodos alternativos el previsto en el artículo 57.1 g) -valor asignado para la tasación a efectos hipotecarios-, que es admisible cuando el valor se ha determinado por precios medios en el mercado determinados por estudios de la propia Administración. Del mismo modo, el artículo 57.1 c) establece como método de valoración el de precios medios de mercado, y es el caso de que en el mismo edificio en el que están estos inmuebles, la SAREB ha vendido a otras personas viviendas y plazas de garaje por un precio idéntico o muy similar, y la Administración ha procedido a realizar comprobaciones de valores (identifica 8 expedientes); todo ello acredita que el valor pagado es el valor real.

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.

La Abogacía del Estado dice:

a) Que no se puede confundir el valor real con el precio pagado.

b) Que en este caso se ha practicado una comprobación de valores por un método legal previsto en el artículo 57.1 b) de la LGT; método cuya validez no se ha discutido por el Tribunal -Sentencia de 5-10-2015 nº 898/2015. Rec. nº 374/2012-. La Administración ha aplicado un método legalmente previsto y ha explicado al Administrado de dónde lo ha obtenido: el valor catastral del bien multiplicado por un Coeficiente previsto en la Orden de la Consejería de Economía y Hacienda de 21-12-2012, para el municipio.

c) La mera invocación de que el método no atiende a las circunstancias concretas del bien, salvo que se hubiere acreditado una discrepancia entre el valor resultante de la aplicación del método y el valor real, no es suficiente para invalidar la valoración, pues se trata de un método legalmente previsto, y cuya aplicación se ha explicado. Y en atención al método elegido, la visita al inmueble y descripción de la finca es innecesaria, a diferencia del caso en que el método fuere el dictamen de perito.

d) En el presente caso, la comprobación realizada por la Administración en aplicación de dicho método no se ha desvirtuado; con la demanda se aporta un informe pericial de parte, realizado por Ingeniero Industrial, técnico no competente, aplicando un método de comparación sin aportar datos de los inmuebles con los que ha comparado, si son o no operaciones reales....

El Letrado de la JCCM, manifiesta similares argumentos a los expuestos por la Abogacía del Estado:

a) Es un método legal y el TSJ de Castilla La Mancha así lo dicho reiteradamente.

b) En el caso de no estar conforme debió acudir a la Tasación Pericial Contradictoria.

c) La comprobación del valor inmueble está suficientemente motivada, pues la Administración aplica un método legalmente previsto y lo ha explicado.

d) El interesado no ha acreditado un valor diferente; únicamente realiza afirmaciones sobre el excesivo valor del inmueble.

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.

Señalados los autos para votación y fallo, presenta escrito de allanamiento atendiendo a la doctrina del TS en Sentencia nº 842/2018 de 23 de mayo, solicitando la no imposición de costas por haber acaecido el cambio jurisprudencial posteriormente a la resolución discutida.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Primero.

Nulidad por falta de motivación de la comprobación. Inadecuación del método empleado. Art. 57.1.b) de la LGT .

A) Antecedentes de esta Sala.

Sin ánimo de exhaustividad, podemos resumir lo que ha sido criterio de este Tribunal en relación con este método de valoración, siguiendo la pauta establecida por el TS hasta fechas recientes, en el sentido de que la Administración puede comprobar el valor declarado por el contribuyente, y siendo el método previsto en el artículo 57.1 b) de la LGT un método legal, no era suficiente la sola alegación de inadecuación de dicho método para invalidar la comprobación; que era preciso que por el contribuyente se alegara y justificara de alguna manera que el método aplicado, en el caso concreto, adolecía de falta de motivación, en razón a las particulares circunstancias del inmueble.

Ahora bien, no era menos cierto, que, en la práctica, a poco que se justificaran dichas circunstancias, y en todo caso si se aportaban otros informes de valoración realizados por técnicos que visitaban los inmuebles, era suficiente para anular la comprobación y la liquidación resultante por falta de motivación, pues trasladaba a la Administración la obligación de motivar porqué aplicaba dicho método y rechazaba las alegaciones del sujeto pasivo, de modo que entonces la visita al inmueble se tornaba obligatoria.

Las sentencias del Tribunal Supremo de 26 de noviembre de 2015, (casación unificación de doctrina 3369/2014) y otra de 18 de enero de 2016, claramente establecen que la carga de dejar constancia y justificación en el expediente de que la visita es innecesaria compete a la Administración. Así, se dice lo siguiente:

" 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".

B) Doctrina del Tribunal Supremo que emana de las Sentencias de 23 de mayo de 2018 (nº 842/2018 y 843/2018); 5 de junio de 2018 (nº 943/2018); de 17 de julio de 2018 (nº 1242/2018); 2 de agosto de 2018 (nº 1127/2018) entre otras.

Las citadas Sentencias del TS han sido dictadas en sendos recursos de casación frente a sentencias de esta Sala, en la que examinábamos las comprobaciones y liquidaciones complementarias practicadas por la

administración tributaria en relación con transmisiones de inmuebles en Seseña (Toledo), por la Sociedad Altamira S.A perteneciente al Banco de Santander.

La Administración aplicó el método de valoración catastral por coeficiente; los compradores recurrieron alegando que el valor real era el declarado, pues todos los pisos vendidos por Altamira lo fueron con fuertes rebajas por la situación de crisis económica.

La Sala anuló las comprobaciones y liquidaciones aceptando los argumentos de los recurrentes de falta de motivación e inadecuación al valor real. El TS no sólo ha confirmado el criterio de la Sala, sino que ha ido más allá, estableciendo una nueva doctrina sobre la aplicación de métodos abstractos de valoración como el previsto en el artículo 57.1 b) de la LGT.

En la reciente sentencia dictada en el recurso nº 74/2017 se dijo sobre esto:

"Las sentencias del Tribunal Supremo de 23 de mayo de 2018 (N. 842/2018 y 843/2018), se refieren a la valoración por el método previsto en la letra b del artículo 57.1 de la LGT, esto es, la "estimación por referencia a los valores que figuren en los registros oficiales de carácter fiscal", que "podrá consistir en la aplicación de los coeficientes multiplicadores que se determinen y publiquen por la administración competente en los términos que se establezcan reglamentariamente".

Ciertamente no es tal el método utilizado en el caso de autos; pero a la vista de lo que luego se indicará sobre la forma en que la Administración ha actuado, será de suma utilidad para ulteriores razonamientos hacer una breve glosa de algunas de las afirmaciones que se contienen en tales sentencias, a saber:

- El Tribunal Supremo parte de la idea de que la previsión de diversos medios de valoración en el art. 57 de la LGT no implica necesariamente que todos ellos sean aplicables a todos los impuestos, sino que habrá que analizar en cada caso su adecuación atendiendo a la naturaleza del método y a la naturaleza de la base imponible del impuesto concreto en cuestión.

- En concreto, el método de valoración mencionado "presupone, por definición, la facultad de la Administración tributaria de basar su estimación, válida y eficaz potencialmente, con el fin de rectificar las declaraciones o autoliquidaciones del contribuyente, en la incorporación de datos o magnitudes genéricas, presuntivas y, por ende, meramente hipotéticas. Además de su generalidad, pueden conducir a una verdadera ficción cuando, por el transcurso del tiempo, los valores así asignados pierdan actualidad o se desvíen notablemente de la evolución de los precios en el mercado inmobiliario". Y a partir de tal constatación, sigue diciendo que "La pregunta esencial que debemos hacer, como punto de partida, es si este medio comprobador - excepcionalmente privilegiado para la Administración y, por ende, limitativo de derechos y garantías para el contribuyente- es adecuado para todos los impuestos o sólo lo es cuando se trata de justipreciar los bienes a efectos de algunos de ellos, no de otros". Concluyendo el Tribunal Supremo que, dado que en el impuesto de transmisiones patrimoniales -y lo mismo decimos nosotros ahora para el IS que aquí tratamos, art. 9 de la Ley del impuesto- la base imponible es el "valor real", entonces hay que entender que "estamos en todo caso ante un valor que, al margen de su natural incertidumbre previa, sólo puede alcanzarse teniendo en cuenta las circunstancias singulares de la operación económica o manifestación de capacidad contributiva que se somete a tributación, así como apreciando las características propias del bien sometido a valoración, irreductibles al empleo de tablas, coeficientes o estimaciones globales". Y añade que "ha dicho con constancia y reiteración la jurisprudencia de este Tribunal Supremo que el acto de determinación del valor real de los bienes inmuebles comprobados por la Administración -que, por ende, corrige o verifica los valores declarados por el interesado como precio o magnitud del negocio jurídico llevado a término- ha de ser: a) singularizado; b) motivado; y c) fruto de un examen del inmueble, normalmente mediante visita al lugar (véanse, por todas, las sentencias de 29 de marzo de 2012 -recurso de casación para unificación de doctrina nº 34/2010 -; de 18 de junio de 2012 -recurso de casación nº 224/2009 -; y de 26 de marzo de 2014 -recurso de casación nº 3191/2011 -)". Y en relación con la Orden de 26 de diciembre de 2011, de la Consejería de Economía y Hacienda de la Castilla-La Mancha, 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, para el año 2012, indica que "Su designio, común al que parece han adoptado generalizadamente otras comunidades autónomas, se orienta a la satisfacción de objetivos que no son inválidos constitucionalmente en sí

mismos considerados, incluso resultan encomiables, pero que pueden devenir ilegítimos según sean su articulación positiva y su aplicación práctica(...). Tales propósitos (...) son los de conferir un mayor grado de certeza a las relaciones y negocios, fuente de seguridad jurídica; y evitar consecuentemente la alta litigiosidad que venían ocasionando las impugnaciones de comprobaciones de valores inmotivadas o indeterminadas, basadas en criterios que a menudo no eran objeto de verificación o examen singular, normalmente mediante visita al lugar por parte de un funcionario de la Administración fiscal. c) Los expresados buenos deseos es dudoso que puedan ser constitucionalmente legítimos cuando en su plasmación jurídica vienen a sustituir un sistema de comprobación individual, ad casum, por parte de funcionario experto y neutral, que la jurisprudencia exigía que fuera singular, motivada y basada en la observación directa de los bienes, por otro método de establecimiento universal e indistinto de valores para todo el municipio, desatento a las singularidades de tales bienes y que renuncia de antemano a ofrecer al interesado las razones determinantes de su decisión, en tanto prescinde de la referencia precisa a su caso concreto. d) Tales deficiencias y claudicaciones, en la medida en que conscientemente se apartan del valor real, ya que reflejan criterios puramente generales, sin distinción alguna, sobre todos los inmuebles de una misma localidad, van directamente unidas al hecho de que sea una disposición general, un reglamento, la que atraiga para sí la pretendida función de comprobar, de singularizar y, por ende, de motivar, algo que su índole abstracta, su vocación general, le impide afrontar de forma adecuada y justa". Y se concluye: " e) En resumidas cuentas, para liquidar el impuesto, la Administración ha reemplazado con carácter general un medio de comprobación que adolecía de ciertas imperfecciones y exigía un alto coste de gestión para las comunidades autónomas, por una actividad que no puede ser considerada, ni etimológica ni jurídicamente, como un medio de comprobación (arts. 57 y 135 LGT), pues pese a la dicción legal, no se ejercita realmente la facultad de comprobar los valores cuando se desconfía del valor declarado por el contribuyente -acertado o no, veraz o falso, pero referido desde luego a un bien singular y concreto- y en su lugar se sustituye dicho valor por otro de superior cuantía, basado en fórmulas abstractas hasta lo cabalístico -de las que la orden de 2012 no da debida cuenta, ni tampoco lo hace la de 9 de agosto de 2007 (DOCM de 21 de agosto siguiente) a la que la anterior se remite, en la que la metodología empleada es puramente general y retórica- sistema que se impone a fortiori como expresión buscada de la norma como único valor real, sin otra motivación del valor económico que el reflejo numérico correspondiente, simplemente desglosado por municipios". Indicándose en suma que: " no es admisible, en el seno de los impuestos cuya base imponible viene determinada por el valor real de los bienes, situar ese valor en el empleo de coeficientes generales y únicos para todo el municipio, prescindiendo por tanto de cualquier actividad de individualización -tal es por definición la tarea de comprobar que legitima el citado artículo 57 LGT - y deferir a un hipotético empleo de la tasación pericial contradictoria la resolución ex post facto de las discrepancias y objeciones del interesado al respecto". Rechazando la idea de que "valor real puede fijarse de manera distinta, de este modo global y estimativo, por aproximación, sobre la base de presunciones que aspiran a ser en el fondo iuris et de iure (como exponemos en el fundamento jurídico cuarto), de suerte que no sólo sería discrecional la elección del método de comprobación, sino también lo sería la forma jurídica de desarrollarlo y plasmarlo en el establecimiento de coeficientes únicos y, por ende, en la liquidación correctora". También dice el Tribunal Supremo que " puede establecerse (...) que la Administración tributaria no puede invertir la carga de la prueba, obligando al interesado a probar que el valor comprobado obtenido no se corresponde con el valor real".

- Además de lo anterior, el Tribunal Supremo añade que, dada la presunción de que gozan las autoliquidaciones tributarias según el art. 108.4 LGT, " sólo justificando razones para la comprobación es posible desencadenar ésta, sin que baste con una presunción inmotivada de desacuerdo de la asignación del valor (...) La Administración tiene que justificar, antes de comprobar, que hay algo que merezca ser comprobado, esto es, verificado en su realidad o exactitud por ser dudosa su correspondencia con la realidad. En este caso, tiene que justificar por qué no acepta el valor declarado, incredulidad que, a su vez, involucra dos facetas distintas: la primera sería la de suponer que el precio declarado no corresponde con el efectivamente satisfecho, lo que daría lugar a una simulación relativa cuya existencia no puede ser, desde luego, presumida, sino objeto de la necesaria prueba a cargo de la Administración que la afirma; la segunda faceta, distinta de la anterior, consiste en admitir que el valor declarado como precio de la compraventa es el efectivamente abonado, pero no corresponde con el valor real, que es cosa distinta. En este caso, también tendría que justificar la Administración la fuente de esa falta de concordancia. b) Esa justificación no es sólo sustantiva y material, sino también formal, en tanto comporta la exigencia, en el acto de comprobación y en el de liquidación a cuyo establecimiento tiende, de motivar las razones por las que se considera que el valor declarado en una autoliquidación que la ley presume cierta no se corresponde con el valor real, sin que sea admisible que la fuente de esas razones sea la mera disparidad del

valor declarado con el que resulte de los coeficientes aprobados. (...) El empleo de la potestad reglamentaria, por medio de orden autonómica, para fijar automáticamente coeficientes únicos para todos los bienes inmuebles radicados en una localidad, no puede entrañar un plus de presunción de acierto en la comprobación, dado que a la abstracción propia de la forma en que se fijan los valores por coeficientes se añade la inherente a las normas jurídicas, que no atienden ni podrían hacerlo al caso singular (puede verse al efecto el voto particular formulado a las dos sentencias de 6 de abril de 2017, de esta Sala, recursos de casación nº 888 y 1183/2016).

- Alude también el Tribunal Supremo a la cuestión de la tasación pericial contradictoria y su pretendido carácter de carga para desvirtuar el valor comprobado, cosa de interés pues este argumento se utiliza también en nuestro caso en la contestación a la demanda. Y a este respecto indica que " La disconformidad del contribuyente con la tasación que ha efectuado la Administración a través del método de aplicación de coeficientes multiplicadores del valor catastral no necesita hacerse efectiva, necesariamente, a través de la tasación pericial contradictoria (...) Según ha precisado este Tribunal Supremo, se trata de un último derecho del contribuyente frente a la comprobación de valores, y no la única manera de combatir la tasación realizada por la Administración, que antes está obligada a cumplir con su obligación de fundar suficientemente los valores a los que ha llegado (sentencia de 29 de marzo de 2012, pronunciada en el recurso de casación nº 34/2010) (...) Cobra vigencia y actualidad, por otra parte, nuestra constante doctrina jurisprudencial conforme a la cual se hace virtualmente imposible acudir a una valoración objetiva de los inmuebles, a cargo de un perito neutral, cuando el interesado desconoce las razones determinantes de la liquidación que se le ha girado y del avalúo económico en que se basa, y así lo declara la sentencia de 29 de marzo de 2012 , con cita de otras varias (Sentencia de 3 de diciembre de 1999 (recurso de casación nº 517/1995) (ES:TS :1999:7729), FD cuarto; en el mismo sentido, entre otras, las sentencias de 24 de marzo de 2003 (recurso de casación nº 4213/1998) (ES:TS:2003:2001), FD Segundo; y de 9 de mayo de 2003 (recurso de casación nº 6083/1998) (ES:TS :2003:3161), FD Segundo)".

- En definitiva, el Tribunal Supremo resume así las conclusiones alcanzadas:

"1) El método de comprobación consistente en la estimación por referencia a valores catastrales, multiplicados por índices o coeficientes (artículo 57.1.b) LGT) no es idóneo, por su generalidad y falta de relación con el bien concreto de cuya estimación se trata, para la valoración de bienes inmuebles en aquellos impuestos en que la base imponible viene determinada legalmente por su valor real, salvo que tal método se complemente con la realización de una actividad estrictamente comprobadora directamente relacionada con el inmueble singular que se someta a avalúo.

2) La aplicación del método de comprobación establecido en el artículo 57.1.b) LGT no dota a la Administración de una presunción reforzada de veracidad y acierto de los valores incluidos en los coeficientes, figuren en disposiciones generales o no.

3) La aplicación de tal método para rectificar el valor declarado por el contribuyente exige que la Administración exprese motivadamente las razones por las que, a su juicio, tal valor declarado no se corresponde con el valor real, sin que baste para justificar el inicio de la comprobación la mera discordancia con los valores o coeficientes generales publicados por los que se multiplica el valor catastral.

4) El interesado no está legalmente obligado a acreditar que el valor que figura en la declaración o autoliquidación del impuesto coincide con el valor real, siendo la Administración la que debe probar esa falta de coincidencia".

Y añade las siguientes otras conclusiones:

"1) La tasación pericial contradictoria no es una carga del interesado para desvirtuar las conclusiones del acto de liquidación en que se aplican los mencionados coeficientes sobre el valor catastral, sino que su utilización es meramente potestativa.

2) Para oponerse a la valoración del bien derivada de la comprobación de la Administración basada en el medio consistente en los valores catastrales multiplicados por índices o coeficientes, el interesado puede valerse de cualquier medio admisible en derecho, debiendo tenerse en cuenta lo respondido en la pregunta anterior sobre la carga de la prueba.

3) En el seno del proceso judicial contra el acto de valoración o contra la liquidación derivada de aquél el interesado puede valerse de cualesquiera medios de prueba admisibles en Derecho, hayan sido o no propuestos o practicados en la obligatoria vía impugnatoria previa".

Segundo.

En el caso de autos, el recurso debe prosperar incluso con la anterior doctrina de la Sala. Y a mayor abundamiento con la nueva doctrina del TS.

Efectivamente, el recurrente no sólo se limitó a alegar la inadecuación del método, sino que además manifestó, desde el principio, que la Administración no había motivado la aplicación del método, y que no había tenido en cuenta las circunstancias en las que se produjo la transmisión.

El caso analizado es paradigmático sobre la inadecuación del método empleado por la Administración para establecer el valor del bien; y lo es por dos motivos.

El primero, es que guarda una extraordinaria similitud con las comprobaciones de valor que la Administración llevó a cabo en las transmisiones de inmuebles en Seseña (Toledo), por la Sociedad Altamira S.A perteneciente al Banco de Santander, y como antes dijimos, la Administración aplicó el método de valoración catastral por coeficiente; los compradores recurrieron alegando que el valor real era el declarado, pues todos los pisos vendidos por Altamira lo fueron con fuertes rebajas por la situación de crisis económica. La Sala anuló las comprobaciones y liquidaciones aceptando los argumentos de los recurrentes de falta de motivación e inadecuación al valor real. El TS no sólo ha confirmado el criterio de la Sala, sino que ha ido más allá, estableciendo una nueva doctrina sobre la aplicación de métodos abstractos de valoración como el previsto en el artículo 57.1 b) de la LGT.

En el presente caso, la SAREB, actuando como Banco, al igual que la mercantil Altamira, ha vendido varios inmuebles en el mismo edificio y por precios similares, lo que viene a justificar que el precio fijado se acomoda al valor real.

Y en segundo lugar, las características propias del vendedor; la SAREB, aun teniendo naturaleza mercantil, tiene una importantísima participación del Estado, que el recurrente cifra en el 45 %; ello nos lleva a afirmar que la intervención del Estado en la concreción del precio, para dar salida a los inmuebles procedentes de otras entidades bancarias, conocidos como " activos tóxicos", ha sido esencial, y precisamente por su propia naturaleza y finalidad, ha ido acomodando el valor de los inmuebles al precio de mercado, pues de otro modo no los daría salida e incumpliría su propia razón de existir.

Y si esto es así, la conclusión, cerrando el círculo, es que, en cierto modo, la Administración ha procedido a comprobarse a sí misma; la Oficina Liquidadora no se cree el valor fijado por la Administración a través de la SAREB, y establece un valor diferente aplicando el artículo 57.1 b) de la LGT.

Y con arreglo a la actual doctrina del TS aludida, vemos que la comprobación se ha limitado a aplicar el valor catastral del bien multiplicado por un Coeficiente previsto en la Orden de la Consejería de Economía y Hacienda de 21-12-2012, para el municipio correspondiente. Y aplicando las consideraciones que expone en la sentencia parcialmente trascrita, procede la anulación de la comprobación y de la liquidación resultante.

Tercero.

De conformidad con lo establecido en el art. 139 de la Ley Jurisdiccional se imponen las costas a las Administraciones por mitad.; y atendiendo a las circunstancias del caso y grado de complejidad, se limitan las costas, referido exclusivamente a los honorarios de Letrado, a la cantidad máxima de 1.500 €.

La imposición de costas en este caso es procedente aun existiendo allanamiento por la JCCM; y ello porque el recurso se habría estimado aun sin la doctrina del TS posterior a la resolución discutida.

Vistos los preceptos citados y demás de pertinente aplicación,

FALLAMOS

1. Estimamos el recurso.
2. Anulamos la resolución del TEAR impugnada, así como las liquidaciones de las que trae causa.
3. Se imponen las costas a las Administraciones por mitad, con el límite aludido.

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 Pérez Yuste, 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 quince de octubre de dos mil dieciocho.

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.