

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

Referencia: NFJ073994

**TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA DE LAS ISLAS BALEARES**

Sentencia 63/2019, de 30 de enero de 2019

Sala de lo Contencioso-Administrativo

Rec. n.º 258/2017

**SUMARIO:**

**Comprobación de valores. Impugnación de la comprobación de valores. Estado de la construcción deficiente.** El perito de la Administración ha calificado el estado de conservación como «deficiente» a la vista del informe del arquitecto de la propiedad y de las fotografías adjuntas al mismo, por lo que no era preciso una visita cuando la discrepancia radica en si las deficiencias que se describen en dicho informe determinan que la vivienda se califique de deficiente o de ruinoso. En cuanto a las deficiencias que afectan a la habitabilidad de la vivienda, la categoría «deficiente» ya comprende a las construcciones que precisan de reparaciones de relativa importancia porque adolece de deficiencias que comprometen las normales condiciones de habitabilidad. La absoluta o manifiesta inhabitabilidad precisa algo más que de no tener «las condiciones mínimas de ventilación e iluminación natural exigidas», pues dicho déficit deriva del tipo de construcción no adaptado a la normativa actual, pero no del estado de conservación. Falta más precisión sobre las razones por las que la cocina y baños no funcionaban y si podían ser o no reparados. En definitiva, para pasar de estado de conservación «deficiente» a «ruinoso» se requiere un estado de deterioro superior al que se desprende del informe del arquitecto y de las fotografías adjuntas al mismo, por lo que debe confirmarse la valoración de la Administración.

**PRECEPTOS:**

RD 1020/1993 (Normas técnicas de valoración).

**PONENTE:***Don Fernando Socias Fuster.*

Magistrados:

Don GABRIEL FIOLE GOMILA

Don PABLO DELFONT MAZA

Don FERNANDO SOCIAS FUSTER

**T.S.J.ILLES BALEARS SALA CON/AD**

PALMA DE MALLORCA

SENTENCIA: 00063/2019

SENTENCIA

Nº 63

En la Ciudad de Palma de Mallorca a 30 de enero de 2019.

ILMOS SRS.

PRESIDENTE

D. Gabriel Fiol Gomila

MAGISTRADOS

D. Pablo Delfont Maza

D. Fernando Socías Fuster

Vistos por la Sala de lo Contencioso Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Illes Balears los autos Nº 258/2017 dimanantes del recurso contencioso administrativo seguido a instancias de D. Eulalio representado por el Procurador D. Miguel Socías Rosselló y defendido por el Letrado Sr. D. Fernando Asensi Poveda; contra la Administración General del ESTADO representada y defendida por la Abogada del Estado, siendo parte codemandada la Administración de la COMUNIDAD AUTÓNOMA DE ILLES BALEARS representada y asistida de su Abogado.

Constituye el objeto del recurso la Resolución del Tribunal Económico-Administrativo Regional de las Islas Baleares de fecha 30 de marzo de 2017 (expediente 1.539/13) por medio de la cual se desestima la reclamación económico-administrativa interpuesta contra resolución del Director de la Agencia Tributaria de Illes Balears, por la que confirmó la liquidación del ITPyAJD en relación a la transmisión de inmueble sito en la C/ DIRECCION000 Nº NUM000 de Artà.

La cuantía se fijó en 3.865,57 €

El procedimiento ha seguido los trámites del ordinario.

Ha sido Magistrado Ponente el Ilmo. Sr. D. Fernando Socías Fuster, quien expresa el parecer de la Sala.

### ANTECEDENTES DE HECHO

#### Primero.

Interpuesto el recurso en fecha 21.07.2017, se le dio traslado procesal adecuado, ordenándose reclamar el expediente administrativo.

#### Segundo.

Recibido el expediente administrativo, se puso de manifiesto el mismo en Secretaría a la parte recurrente para que formulara su demanda, lo que así hizo en el plazo legal, alegando los hechos y fundamentos de derecho que tuvo por conveniente, suplicando a la Sala que se dictase sentencia estimatoria del mismo, por ser contrario al ordenamiento jurídico el acto impugnado y lo estimen el sentido de anular la resolución, con devolución de las cantidades satisfechas en exceso.

#### Tercero.

Dado traslado del escrito de la demanda a la representación de la Administración demandada para que contestara y codemandada, así lo hicieron en tiempo y forma oponiéndose a la misma y suplicando se dictara sentencia confirmatoria de los acuerdos recurridos.

#### Cuarto.

No recibido el pleito a prueba y declarada concluida la discusión escrita, se ordenó traer los autos a la vista, con citación de las partes para sentencia, se señaló para la votación y fallo, el día 29 de enero de 2019.

## FUNDAMENTOS DE DERECHO

### **Primero.** *Planteamiento de la cuestión litigiosa.*

Como antecedentes fácticos relevantes, interesa recordar:

1º) En fecha 30/11/2010 el recurrente adquirió mediante escritura pública de compraventa la finca sita en el nº NUM000 de la DIRECCION000, de Artà, con referencia catastral NUM001 por el precio de 187.110,00 €, presentando autoliquidación del ITPyAJD con una cuota a ingresar de 13.097,70 €.

2º) Iniciado por la Agencia Tributaria de Illes Balears (ATIB) un procedimiento de comprobación de valores, se realizó propuesta de liquidación provisional fijando un valor de 279.313,95 € de los que 102.689 € se correspondían con el valor de la edificación y el resto con el valor del suelo. Se calificaba el estado de conservación de la vivienda como "regular" (coeficiente 0,85).

3º) Tras alegaciones del sujeto pasivo aportando fotografías del estado de la vivienda que calificaban de ruinoso se dictó resolución el 20.02.2013 estimando en parte lo alegado y aplicando el estado de conservación como "deficiente" (coeficiente 0,50).

4) Interpuesto recurso de reposición y desestimado el mismo, se presentó reclamación económico-administrativa en el que se insistió en que el estado de conservación era "ruinoso" (coeficiente 0,00).

5º) La resolución del TEARIB aquí impugnada desestima la reclamación.

En la demanda se pretenderá que se confirme la autoliquidación en atención al estado de conservación "ruinoso" de la vivienda. Se argumenta:

1º) La calificación administrativa del estado de conservación como "deficiente" se ha realizado sin la preceptiva visita de inspección ocular de los técnicos de la Administración, lo que invalida dicha apreciación.

2º) La vivienda se encontraba en situación deplorable, con graves problemas de estabilidad. La humedad que había entrado por una parte de la cubierta había acelerado el deterioro general de la vivienda haciéndola inhabitable.

3º) La motivación de la resolución del TEARIB es incorrecta e insuficiente pues, en contra de lo que en ella se afirma, no es necesaria la declaración municipal de ruina o incoación de tal declaración, para que se aprecie el estado de conservación como "ruinoso", pues el RD 1020/1993 aplica dicha calificación a "construcciones manifiestamente inhabitables o declaradas legalmente ruinosas".

Las Administraciones codemandadas interesan la confirmación de las resoluciones recurridas.

### **Segundo.** *Acerca de la necesaria visita del perito de la Administración.*

Se invoca que faltaría el reconocimiento directo y personal del inmueble por el perito de la Administración, como garantía de acierto para la motivación de la comprobación de valores.

No obstante, el examen personal y directo por parte del perito de la Administración está reservado para supuestos de bienes singulares o de características especiales ( art. 160,2º del RD 1065/2007, de 27 de julio ) lo que no concurren en el inmueble que nos ocupa o no se explica en qué radica su singularidad. Y desde luego no ofrece singularidad alguna el discutido estado de conservación de la vivienda, pues este parámetro de la valoración -el estado de conservación- se ha de considerar en toda valoración.

Cualquier discrepancia sobre el coeficiente de estado de conservación, no convierte al inmueble en "bien singular o de características especiales" que haga preciso el examen personal y directo del perito de la Administración.

En el caso, el perito de la Administración ha calificado el estado de conservación como "deficiente" a la vista del informe del arquitecto de la propiedad y de las fotografías adjuntas al mismo, por lo que no era preciso una visita cuando la discrepancia radica en si las deficiencias que se describen en dicho informe determinan que la vivienda se califique de deficiente o de ruinoso.

Al respecto, la Sala ha reiterado que, por regla general, no es precisa, en concreto cuando se cuenta con los datos fácticos precisos, es decir, encontrándose así adecuadamente delimitadas las características del bien a

valorar y no siendo por tanto precisa la inspección directa del objeto por parte del tasador, por ejemplo, mediante la escritura pública.

Además, ha de tenerse presente que la información de la que hoy en día dispone el perito de la Administración a través de, por ejemplo, la cartografía, los datos catastrales o la información geográfica de las parcelas agrícolas, salvo excepciones, no hacen necesaria la inspección ocular o visita del inmueble a valorar.

Por tanto, aun cuando el perito de la Administración no visite el inmueble, esa circunstancia es intrascendente, en primer término, por cuanto no se trata de requisito normativamente establecido para los bienes que no contengan singularidad y, sobre todo, por cuanto lo relevante es que la valoración contenga los datos fácticos relativos a las características de la edificación -en ese sentido, por todas, pueden verse las sentencias de la Sala números 23/06, 727/07, 146/08, 865/2011 y 954/2011-.

### **Tercero. La valoración del estado de conservación de la vivienda.**

Conforme al Real Decreto 1020/1993, de 25 de junio, por el que se aprueban las Normas Técnicas de Valoración y el Cuadro Marco de Valores del Suelo y de las construcciones para determinar el valor catastral de los bienes inmuebles de naturaleza urbana -cuya aplicación al caso no discuten las partes- establece unos coeficientes para la valoración de las construcciones y, entre ellos, el Coeficiente I) relativo al estado de conservación.

Para dicho estado de conservación se establecen los siguientes niveles:

\* Normal (construcciones que, a pesar de su edad, cualquiera que fuera esta, no necesitan reparaciones importantes): 1,00.

\*Regular (construcciones que presentan defectos permanentes, sin que comprometan las normales condiciones de habitabilidad y estabilidad): 0,85.

\*Deficiente (construcciones que precisan reparaciones de relativa importancia, comprometiendo las normales condiciones de habitabilidad y estabilidad): 0,50.

\*Ruinoso (construcciones manifiestamente inhabitables o declaradas legalmente en ruina): 0,00.

No discutido el valor del suelo (176.624,90 €) y proyectada la discrepancia sobre el valor de la vivienda (60.407,56 € según la ATIB) la parte recurrente entiende que los técnicos de la Administración no han apreciado correctamente el estado de conservación que se desprende del informe emitido -por encargo de la propiedad- por el arquitecto Sr. Jose Antonio y que fue aportado con el Recurso de reposición contra el acuerdo de liquidación provisional de fecha 16 de mayo de 2013. Informe que manifiesta que la vivienda hallaba aquejada de numerosos problemas de habitabilidad y estabilidad. En concreto que " zonas como las cubiertas tenían problemas de estabilidad así como entradas de agua. La cocina y los baños no funcionaban, además de no tener las condiciones mínimas de ventilación e iluminación, además de no tener las condiciones mínimas de ventilación e iluminación natural exigidas. Además la zona posterior de la vivienda destinada a uso de almacén y garaje peligraba su estabilidad teniéndose que reforzar en numerosas zonas. La humedad que había entrado por una parte de la cubierta había acelerado el deterioramiento general de la vivienda haciéndola inhabitable ".

Pues bien, la Administración no niega estas deficiencias, lo que ocurre es que a su juicio determinan que la edificación merece la calificación de construcción en estado deficiente.

Y entendemos que dicha calificación es la correcta pues la existencia de deficiencias que afectan a las condiciones de estabilidad entran dentro de la calificación deficiente (...comprometiendo las normales condiciones de ....estabilidad). De las fotografías se advierte que estas deficiencias son puntuales, no generalizadas en la vivienda principal (se apuntala una viga, no todas o su mayoría) y el propio arquitecto de la propiedad reconoce que el peligro para la estabilidad se produce en el almacén y garaje, de lo que se desprende a "sensu contrario" que no hay peligro de estabilidad generalizado en la vivienda. Si este peligro de estabilidad no se limitase al garaje y almacén, sí podría aceptarse la calificación de estado ruinoso. Pero precisamente esta diferencia que señala el arquitecto de la parte, es el que deslinda un estado del otro.

En cuanto a las deficiencias que afectan a la habitabilidad de la vivienda, la categoría "deficiente" ya comprende a las construcciones que precisan de reparaciones de relativa importancia porque adolece de deficiencias que comprometen las normales condiciones de habitabilidad. La absoluta o manifiesta inhabitabilidad precisa algo más que de no tener "las condiciones mínimas de ventilación e iluminación natural exigidas", pues

dicho déficit deriva del tipo de construcción no adaptado a la normativa actual, pero no del estado de conservación. Falta más precisión sobre las razones por las que la cocina y baños no funcionaban y si podían ser o no reparados. En definitiva, para pasar de estado de conservación "deficiente" a "ruinoso" se requiere un estado de deterioro superior al que se desprende del informe del arquitecto y de las fotografías adjuntas al mismo.

#### **Cuarto. La motivación del TEARIB.**

Se invoca que la motivación de la resolución del TEARIB es incorrecta e insuficiente pues, en contra de lo que en ella se afirma, no es necesaria la declaración municipal de ruina o incoación de tal declaración, para que se aprecie el estado de conservación como "ruinoso", pues el RD 1020/1993 aplica dicha calificación a " construcciones manifiestamente inhabitables o declaradas legalmente ruinosas ".

Coincidimos con el recurrente en que el RD 1020/1993 no precisa en todo caso que la edificación haya sido declarada legalmente como ruinoso como también coincidimos en que las Instrucciones anuales del Director de la ATIB no pueden alterar lo indicado en el mencionado Real Decreto.

Pero de la lectura conjunta de la resolución del TEARIB impugnada, no se desprende que dicho Tribunal afirme que sea el incumplimiento de las condiciones de la Instrucción para calificar la edificación como ruinoso lo que determine la calificación como deficiente, sino que falta una prueba concluyente que se trate de construcción "manifiestamente inhabitable".

Lo que se afirma en el último párrafo de la página 13 de la resolución del TEARIB lo es en relación con la necesaria visita del perito de la Administración y en el caso de que el perito se acoja a la metodología de la Instrucción. Pero antes, la misma resolución ya ha señalado que no aprecia que la vivienda sea manifiestamente inhabitable, como exige el RD 1020/1993.

Por todo lo anterior, procede la desestimación del recurso.

#### **Quinto. Costas procesales.**

De conformidad con lo establecido en el artículo 139.1 de la Ley Jurisdiccional , tras la modificación operada por la Ley 37/2011, de 10 de octubre, procede efectuar expresa imposición de las costas procesales causadas a la parte actora, al haber desestimado sus pretensiones.

No obstante, de conformidad con el art. 139,5º de la LRJCA , la imposición de costas lo será con el límite de 2.000 € por todos los conceptos y para cada una de las partes codemandadas.

Vistos los preceptos legales mencionados y demás de general y pertinente aplicación,

### **F A L L A M O S**

**1º) Que DESESTIMAMOS el presente recurso contencioso administrativo**

**2º) Se imponen las costas procesales a la parte recurrente con el límite de 2.000 € por todos los conceptos y para cada una de las partes codemandadas.**

Contra la presente sentencia, cabe recurso de casación a preparar ante esta Sala en el plazo de treinta días contados desde el siguiente al de la notificación de la presente, y para: \* el Tribunal Supremo, si el recurso pretende fundarse en infracción de normas de Derecho estatal o de la Unión Europea; \* la Sección de casación de la Sala de los Contencioso-administrativo de este Tribunal Superior de Justicia de Illes Balears, si el recurso pretende fundarse en infracción de normas emanadas de la Comunidad Autónoma de Illes Balears.

En la preparación del recurso de casación ante el TS téngase en cuenta Acuerdo de 19 de mayo de 2016, del Consejo General del Poder Judicial, por el que se publica el Acuerdo de 20 de abril de 2016, de la Sala de Gobierno del Tribunal Supremo, sobre la extensión máxima y otras condiciones extrínsecas de los escritos procesales referidos al Recurso de Casación ante la Sala Tercera del Tribunal Supremo (BOE nº 162 de 6 de julio de 2016).

Así por esta nuestra sentencia de la que quedará testimonio en autos para su notificación, la pronunciamos, mandamos y firmamos.

PUBLICACION.- Leída y publicada que ha sido la anterior sentencia por el Magistrado de esta Sala Ilmo. Sr. D. Fernando Socías Fuster que ha sido ponente en este trámite de Audiencia Pública, doy fe. . El Letrado de la Administración de Justicia, rubricado.

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.