

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

Referencia: NFJ073996

**TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA DE ARAGÓN**

Sentencia 181/2019, de 11 de marzo de 2019

Sala de lo Contencioso-Administrativo

Rec. n.º 48/2016

**SUMARIO:**

**Comprobación de valores. Tasación pericial contradictoria. Intervención del tercer perito.** La tasación pericial contradictoria utiliza en la valoración el método residual, tras descartar el método de comparación ya que según señala, no se disponía de testigos similares al suelo tasado. La resolución impugnada concreta en dos extremos la falta de motivación que reprocha a la valoración del tercer perito. Señala el TEAR que el informe no da razón de porqué aplica una determinada edificabilidad y unos determinados costes de construcción. Para llegar a determinar en la valoración inmobiliaria el importe de los costes de construcción pueden aplicarse diferentes baremos, desde los correspondientes al coste medio por tipologías que aparecen en bases de datos o se publican en revistas especializadas, a los que se utilizan por los Colegios de Arquitectos o bien otros. En este caso, en relación al coste de construcción que aplica para llegar a la valoración el perito tercero nada precisa, limitándose a enunciar que «en base a los costes de construcción teóricos obtenidos y las características constructivas de la edificación, se calcula el presupuesto teórico de construcción». Pero aludir a un «coste teórico» no se estima bastante, pues debe ofrecerse al interesado algún dato concreto para que pueda como señala el TEAR, verificar en su integridad el contenido de la pericia y en su caso, combatir la valoración. A falta de esa concreción, incurre el informe en falta de motivación, al igual que falta la razón por la que se alcanzan como edificabilidad de la parcela la magnitud reflejada, que al multiplicarla por el valor medio en venta de las viviendas a edificar, dan como resultado los ingresos totales por la venta de la promoción. La falta de motivación que atribuye el TEAR a la valoración se aprecia por el Tribunal ya que el proceso lógico técnico por el que se llega a la determinación del valor del inmueble carece de elementos que debe poder conocer el interesado, lo que incide en el derecho de defensa [Vid., STS de 3 de diciembre de 1999, recurso n.º 517/1995 (NFJ008494) y la STSJ de Aragón de 26 de abril de 2017, recurso n.º 281/2016 (NFJ068200)].

**PONENTE:***Doña María del Carmen Muñoz Juncosa.*

Magistrados:

Don MARIA DEL CARMEN MUÑOZ JUNCOSA

Don EUGENIO ANGEL ESTERAS IGUACEL

**S E N T E N C I A nº 000181/2019**

ILUSTRÍSIMOS SEÑORES

PRESIDENTE :

D. Eugenio A. Esteras Iguácel

MAGISTRADOS :

D.ª María del Carmen Muñoz Juncosa

D. Emilio Molins García Atance

-----  
En Zaragoza, a once de marzo de dos mil diecinueve.

En nombre de S.M. el Rey.

VISTO, por la Sala de lo Contencioso-Administrativo del TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA DE ARAGÓN (Sección 2ª), el recurso contencioso- administrativo número 48 del año 2016, seguido entre partes; como demandante el GOBIERNO DE ARAGÓN representada y asistida por el Sr. Letrado de la Comunidad Autónoma de Aragón; como Administración demandada el TRIBUNAL ECONÓMICO ADMINISTRATIVO REGIONAL DE ARAGÓN la representado y asistido por el Sr. Abogado del Estado; y siendo codemandado MUNDO RURAL TERUEL, S.L. , representado por el Procurador D. Luis Javier Celma Benages y defendido por el Abogado D. Heliodoro López Cardo .

Es objeto de impugnación la Resolución de 23 de diciembre de 2015 que estima parcialmente la reclamación nº NUM000 , interpuesto por MUNDO RURAL TERUEL, S.L., relativa a liquidación por el Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados.

Ponente : Ilma. Sra. Magistrada Dª. María del Carmen Muñoz Juncosa.

#### **ANTECEDENTES DE HECHO:**

##### **Primero.**

El Letrado de la Comunidad Autónoma de Aragón, interpone recurso contencioso administrativo contra la resolución del Tribunal Económico Administrativo Regional de Aragón de 23 de diciembre de 2015, que estima en parte la reclamación económica administrativa presentada por Mundo Rural Teruel S.L., contra la resolución del Subdirector Provincial de Economía y Hacienda de Teruel del Gobierno de Aragón de 16 de febrero de 2012, la anula y acuerda retrotraer actuaciones para que por el perito tercero se emita valoración motivada.

##### **Segundo.**

Admitido a trámite el recurso y remitido el expediente administrativo, el Letrado de la Comunidad Autónoma de Aragón presentó la demanda, en la que solicita se dicte sentencia que estime el recurso y anule la resolución del TEARA con todos sus efectos.

El Abogado del Estado y Mundo Rural Teruel S.L., se opusieron a la demanda, quedando los autos para deliberación del recurso, que tuvo lugar el día señalado.

—

##### **Tercero.**

En la tramitación de este pleito se han cumplido las prescripciones legales.

#### **FUNDAMENTOS DE DERECHO:**

##### **Primero.**

Los antecedentes de hecho de la resolución del TEARA, recogen los siguientes:

1- Mediante escritura publica de compraventa otorgada el 30 de marzo de 2007, Mundo Rural Teruel S.L. adquirió un inmueble en Teruel descrito como "granero en la calle San Esteban (....) hoy nº 7 (A) ....superficie de

solar 114m<sup>2</sup>, y un total de superficie construida de 228 m<sup>2</sup>. Consta de dos plantas(...)", por un precio de 60.000 euros, presentada autoliquidación por ITP-AJD, fue declarada una base imponible de 60.000 euros, tipo impositivo 7%, ingresándose cuota de 4.200 euros.\_

2- Por la DGA se instruye procedimiento de comprobación de valores realizado mediante dictamen de peritos de la Administración, del que resultaba un valor comprobado para la finca transmitida de 237.762 euros. Formulada propuesta de liquidación provisional sobre una base imponible de 237.762 euros, se concedió trámite de audiencia para alegaciones, que presentó la interesada.

El perito de la Administración se ratificó en la valoración y la oficina gestora practica liquidación provisional sobre la base imponible de 237.762 euros, que con tipo impositivo 7% resultó una deuda tributaria de 15.245?23 euros, una vez deducido lo no ingresado en la autoliquidación e incluidos intereses de demora.\_

3- El interesado solicitó la práctica de tasación pericial contradictoria, designó perito de parte y aportó informe pericial en el que tasaba la finca en 112.534?80 euros. Solicitada designación de perito tercero, TECNITASA emitió informe pericial fijando un valor de tasación para el inmueble transmitido de 187.922?77 euros. Comunicado a la interesada que la valoración efectuada por el perito tercero serviría de base para la liquidación complementaria, Mundo Rural Teruel S.L. interpuso recurso de reposición contra la valoración efectuada por el perito tercero y desestimado, presentó la reclamación económico administrativa.

4- En la reclamación económico administrativa, alegó que el informe del perito tercero carecía de motivación.

La fundamentación jurídica del TEARA cita la sentencia de 19 de enero de 1996 y razona que en los términos que delimita la jurisprudencia del Tribunal Supremo, pueden revisarse los aspectos formales de la tasación pericial contradictoria, como nombramiento de perito, identificación de los bienes y adecuación de la valoración a su naturaleza y características, motivación de la valoración y demás cuestiones de procedimiento, pero sin que esto alcance al avalúo que lleva a cabo el perito.

Precisa que respecto de la exigencia de motivación de los informes periciales, esta se extiende a la razonabilidad del sistema empleado o a su propia metodología, y también a la necesidad de explicar al obligado tributario el origen de los datos en los que se basa la cuantificación del valor.

Señala que en el informe del tercer perito no se da razón alguna por la que son aplicados determinados valores, en concreto la edificabilidad de 3?70 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> que utiliza para aplicar la edificabilidad total de la parcela, y el importe de la ejecución material, costes de construcción de 750 €/m<sup>2</sup> que utiliza. Deficiencias que considera impiden al interesado verificar en su integridad el contenido de la pericia, menoscabando sus posibilidades de defensa, por lo que el TEARA aprecia inmotivada la valoración realizada por el tercer perito y acuerda su anulación, con retroacción de actuaciones para practicar una nueva valoración debidamente motivada.

## Segundo.

El demandante alega que la resolución del TEARA es contraria a derecho por cuanto no es exigible a los dictámenes emitidos por el tercer perito en el procedimiento de tasación pericial contradictoria, las mismas exigencias de motivación que la legislación tributaria establece para los dictámenes emitidos por los peritos de la Administración, dado que el tercer perito es un profesional técnico ajeno a la Administración que se sitúa en una posición dirimente entre las dos partes, sin que se trate de motivar un acto administrativo sino un informe pericial.

Resalta que no se requiere en los dictámenes del tercer perito una forma específica y reglada de motivación, mas allá de la motivación técnica del método utilizado.

Entiende el demandante que el TEARA se ha excedido de su ámbito competencial y solicita la estimación del recurso anulando la resolución con todos sus efectos.

El Abogado del Estado se opone al recurso alegando que también es exigible a la tasación pericial contradictoria la debida motivación y en este sentido se ha pronunciado esta Sala, al igual que otros Tribunales Superiores de Justicia.

Mundo Rural Teruel S.L. se opone a la demanda alegando que el perito tercero debe de justificar porque utiliza determinados criterios y no otros, lo que en este caso no se hizo, por ello la tasación del tercer perito no aparece debidamente motivada y la resolución del TEARA resulta ajustada a derecho.

Mundo Rural Teruel \_

### Tercero.

La tasación pericial contradictoria se emite por Don Pio , arquitecto de la entidad TECNITASA, que utiliza en la valoración el método residual, tras descartar el método de comparación ya que según señala, no se disponía de testigos similares al suelo tasado. Al relacionar los condicionantes urbanísticos, el informe recoge una edificabilidad de 3?70 m2/m2. Para el calculo de valores estima como uso mas probable el de la construcción de edificación de uso residencial, materializando en su totalidad la edificabilidad obtiene 421?80 m2 edificables. Llega al valor de mercado de las viviendas con datos de precios reales de ofertas y ventas en el año 2007, de las que detalla situación y superficie y resulta un valor unitario medio de 2.059?49 €/m2 que multiplica por 421?80 m2, con lo que fija como ingresos totales por la venta de viviendas 868.692?88 euros, valor al que resta los costes necesarios para el desarrollo de la promoción y entre estos costes, 750€/m2 de ejecución material de las viviendas. Obtenidos los ingresos y gastos necesarios para la ejecución de la promoción, así como el beneficio del promotor , llega al valor del solar, 187.922?77 euros.

La resolución impugnada concreta en dos extremos la falta de motivación que reprocha a la valoración del tercer perito. Señala el TEARA que el informe no da razón de porqué aplica una edificabilidad de 3?70 m2/m2 y costes de construcción por 750 €/m2.

Debe señalarse que para llegar a determinar en la valoración inmobiliaria el importe de los costes de construcción, pueden aplicarse diferentes baremos, desde los correspondientes al coste medio por tipologías que aparecen en bases de datos o se publican en revistas especializadas , a los que se utilizan por los Colegios de Arquitectos o bien otros . En este caso, en relación al coste de construcción que aplica para llegar a la valoración el perito tercero nada precisa, limitándose a enunciar que "en base a los costes de construcción teóricos obtenidos y las características constructivas de la edificación, se calcula el presupuesto teórico de construcción". Pero aludir a un "coste teórico" no se estima bastante, pues debe ofrecerse al interesado algún dato concreto para que pueda como señala el TEARA, verificar en su integridad el contenido de la pericia y en su caso, combatir la valoración. A falta de esa concreción, incurre el informe en falta de motivación, al igual que falta la razón por la que se alcanzan como edificabilidad de la parcela 421?80 m2 útiles, 3?70 m2/m2, que son los que multiplicados por el valor medio en venta de las viviendas a edificar, dan como resultado los ingresos totales por la venta de la promoción.

En definitiva, la falta de motivación que atribuye el TEARA a la valoración de TECNITASA se aprecia ya que el proceso lógico técnico por el que se llega a la determinación del valor del inmueble carece de elementos que debe poder conocer el interesado, lo que incide, como señala el TEARA, en el derecho de defensa, y sin que suponga ir mas allá de las posibilidades de revisión que la jurisprudencia tiene admitidas respecto de la tasación pericial contradictoria. En este sentido la sentencia del Tribunal Supremo de 3 de diciembre de 1999 afirma que "la tasación llevada a cabo por el tercer perito no es recurrible en vía económico-administrativa por los sujetos pasivos, pero sólo respecto de la apreciación o evalúo que aquél realice, pero sí es recurrible, en vía económico-administrativa, el procedimiento seguido, como por ejemplo: nombramiento del perito, plazo, identificación de los bienes, falta de motivación de la valoración, y demás cuestiones de procedimiento, en cuanto implican el respeto de las garantías jurídicas", doctrina que ha sido aplicada por esta Sala, en sentencia de 26 de abril de 2017 .

En consecuencia, la resolución del TEARA, no resulta contraria a Derecho y el recurso que interpone el Letrado de la Comunidad Autónoma no puede prosperar.

### Tercero.

Desestimado el recurso, se imponen al demandante las costas, art. 139.1 LJCA .

**FALLAMOS**

Desestimar el recurso contencioso administrativo interpuesto por el Letrado de la Comunidad Autónoma de Aragón, contra la resolución del Tribunal Económico Administrativo Regional de Aragón, de 23 de diciembre de 2015.

Imponer al demandante las costas.

Contra la presente resolución podrá interponerse recurso de casación, en los supuestos previstos en los artículos 86 y siguientes de la LJCA , redacción dada por la LO 7/2015, de 21 de julio, que se preparará ante esta Sala, en el plazo de 30 días, previo cumplimiento de los requisitos contenidos en el artículo 89 del citado texto legal .

Así, por esta nuestra sentencia, de la que se llevará testimonio a los autos principales, lo pronunciamos, mandamos y firmamos.

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.