

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

Referencia: NFJ074035

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

Sentencia 918/2019, de 5 de junio de 2019

Sala de lo Contencioso-Administrativo

Rec. n.º 284/2017

**SUMARIO:**

**Comprobación de valores. Métodos de comprobación. Valor asignado para la tasación de las fincas hipotecadas.** La administración ampara la aplicación del método de valoración por tasación hipotecaria, en la jurisprudencia emanada de la STS, de 7 de diciembre de 2011, recurso n.º 71/2010 (NFJ045392) y reiterada en la STS, de 17 de septiembre de 2012, recurso n.º 177/2010 (NFJ048640), pero entiende la Sala que dicho criterio está superado por el de la STS, 23 de mayo de 2018, recurso n.º 4202/2017 (NFJ070594), que partiendo de la presunción de certeza de las autoliquidaciones tributarias, la Administración sólo puede acudir a la comprobación cuando justifique que existen razones para ello, sin que sea suficiente una presunción inmotivada de desacierto de la asignación del valor. El valor de tasación hipotecaria, en el caso de autos no objetiva la base imponible del ITP y AJD, en cuanto determina que la base imponible estará constituida por el «valor real» del bien lo que nos conduce a estimar el recurso. No resulta admisible la alegación del Letrado de la Administración de que se trata de un valor del propio interesado y que por ello le vincula, pues con carácter general que la suscripción de un contrato de hipoteca supone para el deudor hipotecario la asunción de las cláusulas y condiciones predispuestas de la entidad financiera, y entre ellas la asunción de la tasación, que se habrá practicado por encargo de aquella. Por tanto la vinculación a la referida condición contractual, resulta difusa pues no se trata de una condición pactada, en el ámbito de un contrato sinalagmático, sino de una condición impuesta y por ello no es dable acudir al principio de «*pacta sunt servanda*» para impedir a dicho deudor cuestionar la referida valoración. La Sala anula las liquidaciones impugnadas por ser contrarias a derecho.

**PRECEPTOS:**

RDLeg. 1/1993 (TR Ley ITP y AJD), art. 10.  
Ley 58/2003 (LGT), arts. 57, 101, 108 y 134.  
RD 1065/2007 (RGAT), arts. 157 y 158.  
Ley 1/2002 (LEC), art. 68.  
Ley Hipotecaria de 1946, art. 129.

**PONENTE:**

*Doña María Jesús Oliveros Rosselló*

Magistrados:

Don MANUEL JOSE BAEZA DIAZ-PORTALES  
Don LUIS MANGLANO SADA  
Don AGUSTIN MARIA GOMEZ-MORENO MORA  
Don MARIA JESUS OLIVEROS ROSSELLO  
Don RAFAEL PEREZ NIETO  
Don BEGOÑA GARCIA MELENDEZ  
Don MIGUEL ANGEL NARVAEZ BERMEJO  
Don ANTONIO LOPEZ TOMAS

**RECURSO nº 284/2017**

TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA DE LA COMUNIDAD

VALENCIANA

SALA DE LO CONTENCIOSO-ADMINISTRATIVO

SECCIÓN TERCERA

SENTENCIA Nº 918 /2019

Ilmos. Sres.:

Presidente:

D. MANUEL J. BAEZA DÍAZ PORTALES

Magistrados:

D. LUIS MANGLANO SADA

D. AGUSTÍN GOMÉZ MORENO MORA

D<sup>a</sup> M<sup>a</sup> JESÚS OLIVEROS ROSSELLÓ

D. RAFAEL PÉREZ NIETO

D<sup>a</sup> BEGOÑA GARCÍA MELÉNDEZ

D. MIGUEL ÁNGEL NARVÁEZ BERMEJO

D. ANTONIO LÓPEZ TOMÁS.

En la Ciudad de Valencia, a 5 de junio de 2019.

VISTO por la Sección Tercera de la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de la Comunidad Valenciana, el recurso contencioso administrativo no 284/2017 en el que han sido partes, como recurrente, D. Jacobo y D<sup>a</sup> Melisa representado por la Procuradora D<sup>a</sup> Isabel Caudet Valero y asistida por el Letrado D. José María Benavente Salcedo, y como demandado, el Tribunal Económico Administrativo Regional, que actuó bajo la representación del Abogado del Estado. La cuantía del recurso se fijó en 6.838,90 euros. Ha sido ponente la Magistrada D<sup>a</sup> M<sup>a</sup> JESÚS OLIVEROS ROSSELLÓ.

**ANTECEDENTES DE HECHO****Primero.**

Interpuesto el recurso y seguidos los trámites prevenidos por la Ley, se emplazó al demandante para que formalizara la demanda, lo que verificó mediante escrito en que suplica se dicte sentencia declarando no ajustada a derecho la resolución 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 confirmase la resolución recurrida.

**Tercero.**

No habiéndose recibido el proceso a prueba, quedaron los autos pendientes para votación y fallo.

**Cuarto.**

Se señaló la votación para el día 28 de mayo de 2019.

**Quinto.**

En la tramitación del presente proceso se han observado las prescripciones legales.

**FUNDAMENTOS DE DERECHO****Primero.**

Es objeto del presente recurso contencioso-administrativo interpuesto por D. Jacobo y D<sup>a</sup> Melisa , las resoluciones del Tribunal Económico- Administrativo Regional de la Comunidad Valenciana de fecha 15 de noviembre de 2016, desestimatorias de las reclamaciones económico administrativa nº NUM000 y nº NUM001 , formuladas por los actores frente a las dos liquidaciones, en materia de Impuesto sobre transmisiones patrimoniales onerosas, sobre el mismo inmueble, de cuantía 3.419,45 cada liquidación.

**Segundo.**

La parte actora alega que adquirieron un inmueble sito en Alzira, liquidando el ITP según el precio de adquisición de 120.000 euros, la oficina liquidadora inició un procedimiento de comprobación de valores en base al método previsto en el art 57,1,g) LGT del que resultó una valoración del inmueble de 187.836,40 euros. Como motivos que sustentan la pretensión impugnatoria en la demanda se aduce:

i) imposibilidad de iniciar un procedimiento de comprobación de valores: vulneración del art 134,1 LGT y art 157,1 RD 1065/2007 : los actores autoliquidaron el ITP con un valor por encima del valor fijado en la Orden 1/2015 de 27 de enero, que es la que aprueba los valores para el ejercicio 2015, siendo el hecho imponible de 26-11-2015. En su art 1 la Orden dice que de conformidad con lo previsto en el art 57,1,b) se aprueban los coeficientes para 2015. Por lo que habiendo declarado los actores un valor superior no procede liquidar ITP. De no aplicarse el valor publicado por la propia administración se estaría vulnerando el principio de capacidad económica.

ii) subsidiariamente, opone que el método de valoración empleado no determina el valor real del inmueble, se aplica el art 57,1,g) LGT , valor asignado para la tasación de fincas hipotecadas, pues dicho valor fue impuesto a la parte actora:

-el valor de tasación no acredita el valor real que es la base imponible del ITP, pues el art 4 de la Orden ECO 805/2003/de 27 de marzo, define el valor hipotecario o el valor a efecto de crédito hipotecario "el valor del inmueble determinado por una tasación prudente de la pasividad futura de comerciar con el inmueble. Teniendo en cuenta aspectos duraderos a largo plazo de la misma, las condiciones del mercado normales y locales, su uso en el momento de la tasación y sus usos alternativos correspondientes. En la determinación a que se refiere el aparatado anterior no se incluirán los elementos especulativos". Por tanto dicho valor es el valor para comerciar en un futuro con el inmueble, por ello no acredita el valor real de adquisición, por lo que la atribución de la base imponible fundada en dicho valor de tasación carece de la necesaria justificación, y motivación.

-no estamos ante una valoración objetiva, por la dependencia de las sociedades de tasación de las entidades de crédito: la valoración fue realizada por una sociedad de tasación, TINSA, cuya dependencia de las entidades de crédito es total, hasta la Ley 1/2013 las sociedades de tasación eran filiales de las entidades de crédito y aun hoy las entidades de crédito representan el 71% de la clientela de estas sociedades.

-la opinión del TEAR es contraria a este método de valoración, si bien por unidad de criterio con el TEAC desestima la reclamación.

### Tercero.

El Abogado del Estado se opone al recurso y solicita la desestimación de la demanda, alega que dado que el objeto del recurso afecta a un tributo íntegramente cedido a la CA y que no se aducen vicios o motivos en que pudiera incurrir la tramitación ante el TEAR, se adhiere a las alegaciones del Letrado de la GV.

La Abogada de la Generalitat Valenciana, se opone a la demanda alegando que en la escritura publica se documenta un préstamo hipotecario en el que consta un informe de valoración de TINSA de fecha 16-11-2015, resultando un valor de la vivienda de 187.836.40 euros, por lo que el valor comprobado por la administración a tenor del art 57,1,g) LGT es coincidente con ese valor de tasación. Constando la hipoteca inscrita en el RP, consta el certificado del servicio de tasación y que la escritura y la tasación están inscritas en el registro. Así pues los propios interesados tasan la vivienda en 187.836,40 euros para que sirva de tipo a la subasta, lo que vincula al actor. El TS en la Sentencia de 7/12/2011 y en la de 17/9/2012 reconoce la posibilidad de acudir a dicho método de comprobación de valores sin mayores requisitos, por todo lo cual postula la desestimación del recurso.

### Cuarto.

Expuestos los términos en que se ha suscitado la litis, debemos señalar que por razones de coherencia resolutoria abordaremos conjuntamente el análisis del motivo principal y el subsidiario planteado en la demanda, que viene referido a la cuestión relativa a la adecuación del método de comprobación por aplicación del artículo 57.1.g) de la Ley 58/2003 General Tributaria, que se niega por la parte actora, en tanto alega que con la aplicación que ha realizado la administración no se ha determinado, ni justificado el valor real del bien. Pues el despliegue argumentativo en la resolución del mismo nos dará respuesta complementaria al primer motivo que se suscita, el relativo a la imposibilidad de iniciar un procedimiento de comprobación de valores dado que los actores autoliquidaron el ITP con un valor por encima del valor fijado en la Orden 1/2015 de 27 de enero, que es la que aprueba los valores para el ejercicio 2015.

Para analizar la litis, debemos partir del análisis de la regulación normativa, así el artículo 57.1 de la Ley 58/2003 General Tributaria en el apartado g) recoge como medio para realizar la comprobación de valores mediante el " Valor asignado para la tasación de las fincas hipotecadas en cumplimiento de lo previsto en la legislación hipotecaria".

El art 134, 1 establece:

" La Administración tributaria podrá proceder a la comprobación de valores de acuerdo con los medios previstos en el artículo 57 de esta ley, salvo que el obligado tributario hubiera declarado utilizando los valores publicados por la propia Administración actuante en aplicación de alguno de los citados medios ".

La regulación legal fue objeto de desarrollo reglamentario por el Real Decreto 1065/2007, de 27 de julio, refiriéndose a la comprobación de valores los artículos 157 y 158 .

En el apartado 1 del artículo 157 señala que la Administración Tributaria no puede comprobar el valor declarado por el obligado tributario en dos casos.

En primer lugar, es el caso del obligado tributario que haya declarado de acuerdo con el valor que le haya sido comunicado al efecto por la propia Administración Tributaria según el artículo 90 de la LGT . Que no es el caso de autos. En segundo lugar, tampoco puede comprobarse el valor cuando el obligado tributario haya declarado de acuerdo con los valores publicados por la propia Administración actuante en aplicación de alguno de los medios previstos en el apartado 1 del artículo 57 de la LGT . En este caso la regulación reglamentaria se limita a reiterar lo dispuesto en el párrafo primero del apartado 1 del artículo 134 de la LGT . Alega el actor que dado que el valor declarado superaba el establecido en la O. 2015 no cabe el procedimiento de comprobación.

Por lo que se refiere a la base imponible del impuesto en cuestión, el artículo 10.1. del Real Decreto Legislativo 1/1993 por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos jurídicos Documentados establece que la base imponible estará constituida por el "valor real" del bien. Y el artículo 46 de la misma norma establece que la Administración podrá comprobar el valor real de los bienes y derechos transmitidos.

#### Quinto.

La administración ampara la aplicación del método de valoración por tasación hipotecaria, en la jurisprudencia emanada de la Sentencia de 7 de diciembre de 2011 , y reiterada en la de 17 de septiembre de 2012, casación para la unificación de doctrina 177/2010, de la Sala Tercera del Tribunal Supremo. En estas sentencias se fija la siguiente doctrina legal: "La utilización por la Administración Tributaria del medio de comprobación de valores previsto en el apartado g) del artículo 57.1 de la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria ("Valor asignado para la tasación de las fincas hipotecadas en cumplimiento de lo previsto en la legislación hipotecaria"), en la redacción dada por la Ley 36/2006, de 29 de noviembre, no requiere ninguna carga adicional para aquélla respecto a los demás medios de comprobación de valores , por lo que no viene obligada a justificar previamente que el valor asignado para la tasación de las fincas hipotecadas coincide con el valor ajustado a la base imponible del impuesto, ni la existencia de algún elemento de defraudación que deba corregirse".

Sin embargo, debemos plantearnos en primer término, la vigencia de esa doctrina a la luz de la STS nº 843/2018 de 23 de mayo de 2018, Recurso casación nº 4202/2017 , reiterada en otras posteriores, en la que si bien se trata del método de comprobación consistente en la aplicación de un coeficiente multiplicador sobre el valor catastral asignado a aquél ( art. 57.1.b) LGT ), se establecen en la sentencia parámetros generales de aplicación al ámbito de la comprobación de valores, con independencia del método elegido.

Entre ellos, el previo, que exige para el inicio de la comprobación, que la administración motive en la comunicación de inicio la causa de la discrepancia con el valor autoliquidado y el análisis de la presunción de que gozan las autoliquidaciones tributarias. Los argumentos que sobre dichos extremos, establece la STS de 23 de mayo de 2018 , por su propia "ratio" resultan de aplicación a cualquiera de los medios de comprobación de valores. Por ello, debemos entender que el criterio de la STS de 7 de diciembre de 2011 , está superado por el de 23 de mayo de 2018 , que razona:

" 3.4. La presunción de que gozan las autoliquidaciones tributarias.

a) Según lo dispuesto en el artículo 108.4 LGT , relativo a las presunciones en materia tributaria:"...4. Los datos y elementos de hecho consignados en las autoliquidaciones, declaraciones, comunicaciones y demás documentos presentados por los obligados tributarios se presumen ciertos para ellos y sólo podrán rectificarse por los mismos mediante prueba en contrario".

b) Si bien, en una primera aproximación, el sentido de tal presunción legal podría ser, según su tenor literal, el de que tales datos y elementos no puedan ser desmentidos o rectificadas por los obligados tributarios en aquello en que les sean perjudiciales -lo cual se desenvolvería en ámbito del principio de buena fe y en el de la vinculación a los actos propios como manifestación de éste-, no cabe desdeñar que tales autoliquidaciones contengan también una verdad presuntiva de lo que en ellas se declara o afirma, incluso en lo favorable, en tanto no podemos desconocer que, en un sistema fiscal como el nuestro que descansa ampliamente en la autoliquidación como forma preponderante de gestión, sólo reconociendo tal valor de presunción, respaldado por la ley, un acto puramente privado puede desplegar sus efectos en el seno de una relación jurídico fiscal de Derecho público sin que intervenga para ello, de un modo formal y explícito, la Administración. Esto es, una autoliquidación que contenga un ingreso se equipara en sus efectos, por la ley tributaria, a un acto de ejercicio de potestad en que se obtuviera el mismo resultado, lo que sucede cuando lo declarado por el obligado a ello no se comprueba, investiga o revisa.

c) Tal principio entronca, por tanto, con el contenido en el artículo 101 de la propia LGT , que se rubrica las liquidaciones tributarias: concepto y clases , a cuyo tenor, en su apartado 1, párrafo segundo, se dispone que "La Administración tributaria no estará obligada a ajustar las liquidaciones a los datos consignados por los obligados tributarios en las autoliquidaciones, declaraciones, comunicaciones, solicitudes o cualquier otro



documento, proposición normativa que evidencia, contrario sensu , que la Administración puede no comprobar, puede dar por bueno lo declarado o autoliquidado.

3.5. En conclusión de todo lo anterior, sólo justificando razones para la comprobación es posible desencadenar ésta, sin que baste con una presunción inmotivada de desacierto de la asignación del valor.

Si las autoliquidaciones, pues, comportan una carga para el administrado, favorecida legalmente por la presunción del artículo 108.4 LGT , la respuesta a la primera pregunta enunciada en el auto de admisión debe ser negativa, por estas razones:

a) 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."

Pues bien, la aplicación del referido criterio al caso de autos nos conducirá necesariamente a afirmar la falta de motivación del acto iniciador del procedimiento de comprobación.

Consta, en folio 70 del expediente administrativo, la comunicación de inicio del procedimiento y en la motivación del acto, se contiene, tras una cita de preceptos legales y de la STS de 7 de diciembre de 2011 , la mera referencia a la existencia de la escritura pública de préstamo hipotecario en la que consta el informe de tasación de la vivienda. Y establece que el valor comprobado en aplicación del art 57,1,g) LGT será el coincidente con esos valores de tasación.

En este caso, la autoliquidación que presentó la parte actora, por la cuantía de 120.000 euros, corresponde al precio abonado, lo cual es un hecho no controvertido por la administración. Además, es una cuantía superior a la que arroja la aplicación de la O. 1/2015: (Valor catastral 68.367,68 x coeficiente Alzira 1,54: 105.281,61 euros).

En dichas circunstancias, en atención a la doctrina expuesta, la administración debe determinar cuáles son las razones objetivadoras del inicio de un expediente de comprobación, pues sólo justificando razones para la comprobación es posible desencadenar ésta, y dado que se admite que el valor declarado como precio de la compraventa es el efectivamente abonado, y además en el caso de autos supera el establecido como parámetro en la Orden reguladora, la Administración debe motivar la fuente de esa falta de concordancia, sin que sea admisible como motivación la mera constatación de la disparidad del valor declarado con el que resulte de la tasación hipotecaria. A tenor de las vicisitudes jurisdiccionales de la ya citada Orden, si la administración entendía que los valores de la misma no eran de aplicación debió motivarlo, para iniciar el procedimiento de comprobación.

Todo ello nos conduce a conectar con el primer motivo planteado, alega el actor que no cabe de iniciar un procedimiento de comprobación de valores, por vulneración del art 134,1 LGT y art 157,1 RD 1065/2007 , pues los actores autoliquidaron el ITP con un valor por encima del valor fijado en la Orden 1/2015 de 27 de enero, que es la que aprueba los valores para el ejercicio 2015, siendo el hecho imponible de 26-11-2015.

En este punto no debemos olvidar que el art. 157.1 del propio Real Decreto 1065/2007, de 27 de julio , por el que se aprobó el Reglamento General de las actuaciones y los procedimientos de gestión e inspección tributaria, que desarrolla el artículo 134.1 de la Ley General Tributaria , dispone que la comprobación de valores no procederá cuando el obligado tributario haya declarado de acuerdo con los valores publicados por la propia Administración actuante en aplicación de alguno de los medios previstos en el art. 57.1 de la Ley General Tributaria , y uno de los previstos es la aplicación de coeficientes.

Por todo ello en el caso de autos, debemos concluir que no cabía iniciar un procedimiento de comprobación, por mediar dicha circunstancia, y en todo caso, su inicio hubiera exigido una justificación patente

de las razones por las cuales la propia administración consideraba que ya no resultaban de aplicación los coeficientes que ella misma había establecido.

Por ello, en las concretas circunstancias del caso de autos, el acto iniciador del procedimiento incurre en el defecto de falta de motivación, que hemos analizado. Y siendo así, no conocidas las razones por las que la administración podía determinar la falta de aplicabilidad de los coeficientes de la Orden, cabe afirmar por ello que el procedimiento le estaba vedado. Si perjuicio de lo expuesto, procedemos a continuación al análisis del método de comprobación, art 57,1,g) LGT que ha utilizado la administración.

#### Sexto.

Como afirmación de partida, debemos señalar que el método de comprobación que debe utilizar la administración, tratándose de la determinación de la base imponible del ITP debe estar dirigido a la determinación del valor real del bien, de acuerdo con la exigencia del artículo 10.1 del Real Decreto Legislativo 1/1993 por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos jurídicos Documentados. En este punto, es necesario de referirnos a la STS de 23 de mayo de 2018 en su razonamiento sobre el valor real:

" Esa inexactitud a priori, consustancial a la idea de valor real y a su integración en la categoría dogmática de los conceptos jurídicos indeterminados, guarda relación directa con la que padece otra noción relativamente semejante, la de valor de mercado. Ello hasta el punto de que esta misma Sala, en jurisprudencia reiterada, identifica ese valor real con el "...precio que sería acordado en condiciones de mercado entre partes independientes..." ( sentencia, entre otras, de 18 de junio de 2012, pronunciada en el recurso de casación nº 224/2009, para un caso de IRPF) (ES:TS :2012:4224).

Siendo ello así, 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."

Asimismo se razona en dicha STS:

"En cualquier caso, a mayor abundamiento y en términos puramente hipotéticos, la respuesta a la cuestión podría ser afirmativa en la medida en que el valor real es aquél que pactarían dos sujetos de derecho independientes en un contexto de mercado libre y éste está condicionado, obviamente, por circunstancias de diversa magnitud y significación y, entre otras, la severa y prolongada crisis económica padecida desde la segunda mitad de la década anterior, lo que significa que el valor real, lejos de ser inmutable, puede variar en función del carácter temporal, espacial u otros a que se refiera. Además, la llamada a circunstancias particulares de mercado, debidamente acreditadas -es de reiterar una vez más que dentro del núcleo irreductible de la valoración judicial de la prueba- reflejaría más adecuadamente la capacidad económica manifestada en el sujeto pasivo, a través del impuesto indirecto que examinamos, pues si acredita que lo que declaró se corresponde con lo que efectivamente pagó, es ahí donde reside su capacidad económica manifestada en la adquisición patrimonial objeto de gravamen".

En el caso de autos, resulta incontrovertido que lo declarado es el precio pagado, (y además en este caso era superior al resultado de aplicar los coeficientes de la administración) por lo que sobre dichos presupuestos debemos analizar si la aplicación del valor de tasación, resulta justificada para determinar el valor real del bien.

El valor del inmueble para la tasación hipotecaria es independiente del valor por el cual se realiza la operación de compra-venta, es decir del valor de mercado del bien, por cuanto dicha tasación tiene por objeto otra finalidad, según la normativa ECO/805/2003 de 27 de marzo "normas de valoración de bienes inmuebles y de determinados derechos para ciertas finalidades financieras". La Orden ECO/805/20031, contiene un régimen legal de valoraciones específico y propio del ámbito financiero (garantía hipotecaria, entre otras finalidades). Por ello, en el tenor de la misma existen dos valores técnicos para cada inmueble: el valor de mercado y el valor hipotecario, tal y como están definidos en el artículo 4 de la Orden ECO/805/20031, ya que el valor de mercado debe utilizarse como valor de referencia en las valoraciones de inmuebles adjudicados y el valor hipotecario como valor de referencia para valorar los inmuebles en garantía de operaciones de financiación hipotecaria.

La O. ECO/805/2003, recoge la distinción, art 4:

Valor de mercado de un inmueble :

Valor de mercado o venal de un inmueble (VM): es el precio al que podría venderse el inmueble, mediante contrato privado entre un vendedor voluntario y un comprador independiente en la fecha de la tasación en el supuesto de que el bien se hubiere ofrecido públicamente en el mercado, que las condiciones del mercado permitieren disponer del mismo de manera ordenada y que se dispusiere de un plazo normal, habida cuenta de la naturaleza del inmueble, para negociar la venta.

Valor hipotecario de un inmueble:

Valor hipotecario o valor a efecto de crédito hipotecario (VH): es el valor del inmueble determinado por una tasación prudente de la posibilidad futura de comerciar con el inmueble, teniendo en cuenta los aspectos duraderos a largo plazo de la misma, las condiciones del mercado normales y locales, su uso en el momento de la tasación y sus usos alternativos correspondientes.

A partir de esta dualidad, difícilmente podemos identificar el valor real o de mercado del bien, con el de tasación hipotecaria pues este viene referido a la posibilidad futura de comerciar con el inmueble. Y para determinar esta cuestión hay que recordar cuál es la función de la tasación y del tipo de subasta, y la relación entre dichos conceptos:

En la ley 19/2015, de 13 de julio se modifica el artículo 682.2 de la Ley de Enjuiciamiento Civil y el 129 de la Ley Hipotecaria , que tras la reforma efectuada por la ley 1/2013 de protección de deudores hipotecarios regulaban el valor mínimo del tipo para subasta para los procedimientos especiales de ejecución hipotecaria, después de la redacción que entró en vigor el 15 de octubre de 2015, se establece:

" Que en la escritura de constitución de la hipoteca se determine el precio en que los interesados tasan la finca o bien hipotecado, para que sirva de tipo en la subasta, que no podrá ser inferior, en ningún caso, al 75 por cien del valor señalado en la tasación (realizada conforme a las disposiciones de la Ley 2/1981, de 25 de marzo, de Regulación del Mercado Hipotecario) que, en su caso, se hubiere realizado en virtud de lo previsto en la Ley 2/1981, de 25 de marzo, de Regulación del Mercado Hipotecario."

Por tanto, por imposición normativa, la tasación hipotecaria es la que ha de servir para la subasta, y este es un albur, que precisa una determinación valorativa que no se identifica con el valor de mercado en la fecha de transmisión. Por tanto la tasación hipotecaria en su saldo final, no determina aquel concepto de valor de mercado del bien en la fecha de la transmisión.

Se refiere, por su propia naturaleza, a otro valor que cumple funciones en el proceso hipotecario, a tenor de los artículos 682.2 de la LEC y 129 LH , la determinación del tipo de subasta fijado en la escritura permite agilizar el procedimiento de ejecución, obviando precisamente dicho trámite, por ello la tasación hipotecaria es un valor del bien vinculado a ese acontecimiento. Y en esta determinación de futuro concurren factores que no encajan en la comprobación de un valor de mercado en un momento que siempre es anterior.

Y resulta sustancial y consta en el expediente, que en la escritura pública de hipoteca, las propias partes hacen constar el expreso reconocimiento de que dicho valor no es el de mercado del inmueble . Y no siendo el valor de mercado del inmueble, no tiene encaje en la definición de base imponible del ITP. Se trata pues, del valor de tasación a efectos de la responsabilidad hipotecaria, es decir del valor que en la tasación se otorga al bien a efectos de que aquella responsabilidad tenga que hacerse efectiva.

Por ello, una interpretación integradora de las previsiones de la LGT respecto al medio de comprobación del art 57,1 de su apartado g) y la previsión del artículo 10.1. del Real Decreto Legislativo 1/1993 por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos jurídicos Documentados, teniendo en cuenta que el valor asignado para la tasación de las fincas hipotecadas en cumplimiento de lo previsto en la legislación hipotecaria es un medio de comprobación, solo puede conducir a la conclusión de que la administración podrá acudir a dicho medio cuando en la tasación hipotecaria conste reflejado el valor de mercado del bien en la fecha de transmisión, y solo en dicho caso. Pero lo que no es posible, es identificar el valor de real del bien con el de tasación hipotecaria, pues ya hemos señalado que la valoración tiene una finalidad distinta y el saldo valorativo resultante, no se ajusta pues a las exigencias del artículo 10.1 ya citado.



En el caso de autos consta en el folio 62 (vuelto) un Certificado de tasación que establece: Valor de tasación y valor hipotecario:187.836,40 euros. Desconocemos si el valor real del bien inmueble en la fecha de transmisión, se estableció como uno de los parámetros a tener en cuenta en la determinación del valor de tasación, por cuanto el informe de valoración no obra en el expediente, pero en todo caso no es el tenido en cuenta por la administración.

Por todo ello, debemos concluir que dicho valor de tasación hipotecaria, en el caso de autos no objetiva la base imponible del impuesto a tenor del artículo 10.1. del Real Decreto Legislativo 1/1993 por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos jurídicos Documentados, en cuanto determina que la base imponible estará constituida por el "valor real" del bien lo que nos conduce a estimar el recurso.

Por último, resta por señalar que no resulta admisible la alegación del Letrado de la GV de que se trata de un valor del propio interesado y que por ello le vincula, por cuanto, además del contenido ya indicado de la clausula b) antes citada, debemos señalar con carácter general que la suscripción de un contrato de hipoteca supone para el deudor hipotecario la asunción de las cláusulas y condiciones predispuestas de la entidad financiera, y entre ellas la asunción de la tasación, que se habrá practicado por encargo de aquella. Por tanto la vinculación a la referida condición contractual, resulta difusa pues no se trata de una condición pactada, en el ámbito de un contrato sinalagmático, sino de una condición impuesta y por ello no es dable acudir al principio de "pacta sunt servanda" para impedir a dicho deudor cuestionar la referida valoración. Lo que hace innecesario el análisis de las alegaciones de la actora sobre las vinculaciones de las sociedades de tasación y las entidades financieras.

#### **Séptimo.**

Habida cuenta de la estimación de la demanda, y de conformidad con lo previsto en el artículo 139.1 de la Ley Jurisdiccional (teniendo en cuenta la redacción dada al mismo por la Ley 37/2011), habrán de imponerse a las partes demandadas las costas procesales; las que, en uso de la facultad que confiere el apartado 3 del precitado art. 139 LJ, quedan cifradas en la cantidad máxima de 1.500 € por honorarios de Abogado y 334,38 € por la intervención del Procurador, más -en su caso- el importe de la tasa por el ejercicio de la potestad jurisdiccional, imponiendo dichas costas a partes iguales a la administración autonómica y a la administración general del Estado.

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

#### **FALLAMOS**

1.- ESTIMAR el recurso contencioso administrativo interpuesto por D. Jacobo y D<sup>a</sup> Melisa, las resoluciones del Tribunal Económico- Administrativo Regional de la Comunidad Valenciana de fecha 15 de noviembre de 2016, desestimatorias de las reclamaciones económico administrativa nº NUM000 y nº NUM001, formuladas por los actores frente a las dos liquidaciones, en materia de Impuesto sobre transmisiones patrimoniales onerosas, sobre el mismo inmueble, anulamos la resolución del TEAR, así como las liquidaciones impugnadas por ser actos contrarios a derecho.

2.- Se imponen las costas en los términos del FJ 7º.

Esta Sentencia no es firme y contra ella cabe, conforme a lo establecido en los artículos 86 y siguientes de la Ley Reguladora de la Jurisdicción Contencioso-administrativa, recurso de casación ante la Sala 3ª del Tribunal Supremo o, en su caso, ante la Sala de lo Contencioso-administrativo del Tribunal Superior de Justicia de la Comunidad Valenciana. 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 de los que se planteen ante la Sala 3ª del Tribunal Supremo los criterios orientadores previstos en el Apartado III del 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 número 162 de 6 de julio de 2016).

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

PUBLICACION. Leída y publicada ha sido la anterior sentencia por el Ilmo. Sr. Magistrado ponente del presente recurso, estando celebrando Audiencia Pública esta Sala, de la que, como Letrada de la Administración de justicia, certifico.

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.