

BASE DE DATOS DE Norma DEF.-

Referencia: NFJ078824

TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA DE CASTILLA-LA MANCHA*Sentencia 207/2020, de 9 de junio de 2020**Sala de lo Contencioso-Administrativo**Rec. n.º 642/2018***SUMARIO:**

Comprobación de valores. Métodos de comprobación. Dictamen de peritos de la Administración. Ausencia de motivación. *La discrepancia acerca de la superficie hace obligada la visita del perito.* La parte cuestiona abiertamente el informe pericial que sirvió de base a la comprobación del valor del bien adquirido, y desde sus primeras alegaciones imputó falta de motivación del mismo porque no se había atendido a la realidad concreta del inmueble. La parte actora solicitó además que se confirme su declaración, respecto de lo cual es esencial abordar la otra cuestión que se suscita es la relativa a la superficie del inmueble. Existen discrepancias entre la declarada y la que figura en el informe pericial. Esta última, 296 m², es la que aparece en el catastro, en tanto que la recurrente, que señala 274,07 m², sostiene que era la que figuraba en la escritura. El hecho de que se hubiera puesto de manifiesto la discrepancia sobre la superficie desde las primeras alegaciones del sujeto pasivo ante la Administración, era un motivo más, muy poderoso, para que se hubiera efectuado la visita al inmueble por el técnico de la Administración a fin de rechazar una medición real del inmueble, que arrojará luz sobre un elemento esencial de su valoración, y que abiertamente estaba puesto en duda. En definitiva, puesta en duda una magnitud física como es la superficie real del inmueble, susceptible de ser determinada mediante mediciones técnicas, la visita del perito de la Administración era precisa y obligada. Procede estimar parcialmente el recurso anulando la comprobación de valores efectuada y la liquidación que se gira con base a ella. Sin embargo, no cabe acoger a pretensión contenida en el suplico de aceptar como valor real de la vivienda el fijado por la parte en la autoliquidación por no haberse acreditado el mismo, inclusive sobre la magnitud de la superficie claramente puesta en duda en los propios términos reflejados en la escritura.

PRECEPTOS:

Ley 58/2003 (LGT), art. 57.

RD 1065/2007 (RGAT), arts. 160.

PONENTE:*Doña Raquel Iranzo Prades.*

Magistrados:

Don RAQUEL IRANZO PRADES

Don JAIME LOZANO IBAÑEZ

Don MIGUEL ANGEL PEREZ YUSTE

Don RICARDO ESTEVEZ GOYTRE

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

ALBACETE

SENTENCIA: 00207/2020

Recurso núm. 642/18

Toledo

SENTENCIA N° 207

SALA DE LO CONTENCIOSO

ADMINISTRATIVO. SECCIÓN 2ª.

Ilmos. Sres.:

Presidenta:

Dª. Raquel Iranzo Prades

Magistrados:

D. Jaime Lozano Ibáñez

D. Miguel Ángel Pérez Yuste

D. Ricardo Estévez Goytre

En Albacete, a nueve de junio de dos mil veinte.

Vistos por la Sala de lo Contencioso Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Castilla-La Mancha, los presentes autos número 642/18 el recurso contencioso administrativo seguido a instancia de D.ª Hortensia , representada por el Procurador Sr. Alonso Zamorano y dirigida por el Letrado D. Carlos Ibán Ochoa, 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 la Ilma. Sra. Magistrada Dª. Raquel Iranzo Prades.

ANTECEDENTES DE HECHO

Primero.

Por la representación procesal de Dª. Hortensia se interpuso en fecha 10 de diciembre de 2.018, recurso contencioso-administrativo contra la Resolución de fecha 28 de septiembre de 2.018, dictada por el Tribunal Económico-Administrativo Regional de Castilla-La Mancha, desestimatoria de la reclamación nº NUM000.

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.

Segundo.

Contestada la demanda por las Administraciones demandadas, tras relatar a su vez los hechos y fundamentos jurídicos que entendió aplicables, solicitaron una sentencia desestimatoria del recurso.

Tercero.

Acordado el recibimiento del pleito a prueba y practicadas las declaradas pertinentes, en el trámite de conclusiones se reafirmaron las partes en sus escritos de demanda y contestación.

Cuarto.

Habiendo quedado conclusos los autos para sentencia, se llevó a efecto la votación y fallo el día 4 de junio de 2.020.

FUNDAMENTOS DE DERECHO**Primero.**

Se impugna la resolución del Tribunal Económico-Administrativo Regional de Castilla-La Mancha por la que se desestimó la reclamación nº NUM000, interpuesta por la recurrente contra la resolución de los Servicios Periféricos de Guadalajara de la Consejería de Hacienda de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha de 2 de noviembre de 2.015, por la que se desestima el recurso de reposición NUM001, formulado frente a la liquidación provisional nº NUM002 del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales, por un importe a ingresar de 3.327,71 euros, dictada en expediente de comprobación de valores NUM003 derivado de escritura pública de compraventa otorgada el 22 de julio de 2.013.

La parte actora presentó liquidación reflejando una base imponible del inmueble e 149.400 €, habiéndose comprobado un valor de 187.565,98 €.

La Administración realizó la comprobación de valores mediante el dictamen de perito art.

La parte actora en su demanda continúa la línea argumental iniciada en vía administrativa y económico-administrativa imputando falta de motivación al informe pericial.

Se afirma que el resultado de dicho informe no refleja el valor real del inmueble ni el precio pagado por él.

Se imputa falta de motivación del informe y la necesidad de haberse girado visita al inmueble para su reconocimiento individual, pretensión que se ejerció desde la fase de alegaciones en el expediente.

Finalmente se señala que nada se dice en la Resolución impugnada sobre la superficie de la vivienda. En la escritura de venta se dice que consta la superficie de 274,07 metros cuadrados, dato coincidente con el obrante en Registro de la Propiedad y proyectos técnicos. Por el contrario el técnico valora una superficie de 296 metros cuadrados, por ser la que consta en base de datos catastral.

Para la actora, la superficie real es la que consta en la escritura y la utilización de otra superficie sin justificar no hace sino ratificar las alegaciones de la parte en cuanto a falta de motivación de la valoración y necesidad de visita al inmueble para que pueda considerarse singularmente apreciado.

Tanto la Administración del Estado como la Junta de Comunidades de Castilla La Mancha consideran suficientemente motivado el informe donde se reflejan valores y coeficientes correctores debidamente indicados.

Se entiende que el alegato de la parte recurrente es meramente especulativo.

En cuanto a la falta de visita del inmueble por el técnico se sostiene su innecesariedad.

En relación a la discusión sobre la superficie del inmueble, existiendo discrepancias entre la registral y la catastral, se defiende la prevalencia de la catastral en base a lo dispuesto en la Ley 48/20092 del catastro inmobiliario y la jurisprudencia que se cita.

Segundo.

La parte cuestiona abiertamente el informe pericial que sirvió de base a la comprobación del valor del bien adquirido, y desde sus primeras alegaciones imputó falta de motivación del mismo porque no se había atendido a la realidad concreta del inmueble.

Se pone muy preciso al relatar que el estado de conservación de la vivienda era de deterioro porque la misma no había estado cuidada ni atendida desde su terminación, de modo que en el momento de la adquisición presentaba serios desperfectos.

El alegato tan concreto y específico determinaba la necesidad de que el perito de la Administración hubiera girado visita del inmueble. Sólo es actuación con conclusiones debidamente expuestas y razonadas, hubiera podido sostener la aplicación del coeficiente preciso sobre el estado de conservación del inmueble.

El Tribunal Supremo se ha pronunciado reiteradamente acerca de los requisitos que debe cumplir un informe pericial, en materia de comprobación de valores, para considerarlo debidamente motivado. Tales

requisitos han sido resumidos por el Alto Tribunal en su Sentencia de 26 de noviembre de 2015 (recurso de casación 3369/2014), cuyos fundamentos recoge la de 18 de enero de 2016 (recurso de casación 3379/2014) del siguiente modo:

" 2. Las valoraciones practicadas por la Administración (además de ser emitidas por funcionario idóneo) deben ser fundadas, lo que equivale a expresar los criterios, elementos de juicio o datos tenidos en cuenta para determinar el valor a que se refieren, pues en otro caso se produce una situación de indefensión para el sujeto pasivo que carece de medios para combatirlas.

Pues bien, el valor comprobado administrativamente estará motivado cuando la valoración efectuada sea "singular", por contraposición a "genérica" u "objetiva". No caben las valoraciones generalizadas, sino que han de determinarse las circunstancias físicas y jurídicas que individualmente concurren en el objeto de comprobación, dando así lugar a una individualización en la valoración.

La valoración de los inmuebles ha de tomar como referencia una serie de elementos individualizados del inmueble transmitido y no unos criterios genéricos que se refieren a circunstancias como antigüedad, calidad de la construcción, conservación o precio de adquisiciones similares. Para que la valoración sea eficaz la Administración ha de expresar los criterios seguidos, los datos fácticos tenidos en cuenta, los procedimientos concretos de aplicación, ponderación, actualización, extrapolación o individualización, todo ello glosado de un modo sucinto, pero suficiente, completo y adecuado para poder tomar cabal conocimiento de las operaciones realizadas por el perito de la Administración y poder verificar su corrección.

Esta Sala se ha pronunciado en numerosísimas sentencias acerca de los requisitos que debe cumplir un informe pericial, en materia de comprobación de valores, para considerarlo debidamente motivado; así, se ha sentado la doctrina de que los informes periciales que han de servir de base a la comprobación de valores deben ser fundados; que la justificación de la comprobación es una garantía tributaria ineludible; que por muy lacónica y sucinta que se interprete la obligación administrativa de concretar los hechos y elementos adicionales motivadores de la determinación de la base, no puede entenderse cumplida dicha obligación si se guarda silencio o si se consignan meras generalizaciones sobre los criterios de valoración o sólo referencias genéricas a los elementos tenidos en cuenta mediante fórmulas repetitivas que podrían servir y de hecho sirven, para cualquier bien. Por el contrario la comprobación de valores debe ser individualizada Y su resultado concretarse de manera que el contribuyente, al que se notifica el que la Administración considera valor real, pueda conocer sus fundamentos técnicos y prácticos y así aceptarlo, si llega a la convicción de que son razonables o imposibles de combatir o rechazarlos porque los reputa equivocados o discutibles y en tal caso, sólo entonces, proponer la tasación pericial contradictoria a la que también tiene derecho. Obligar al contribuyente a acudir a la referida tasación pericial, de costoso e incierto resultado, para discutir la comprobación de valores, cuando ni siquiera se conocen las razones de la valoración propuesta por la Hacienda, colocaría a los ciudadanos en una evidente situación de indefensión frente a posibles arbitrariedades o errores de los peritos de la Administración, a cuyas tasaciones no alcanza la presunción de legalidad de los actos administrativos porque las peritaciones, aunque las practique un funcionario, son dictámenes, sin que el sujeto tributario venga obligado, por su parte, a acreditar el error o la desviación posibles de la Hacienda Pública cuando no conoce una justificación bastante de aquellos nuevos valores, pues en esta materia la carga de la prueba rige igualmente tanto para los contribuyentes como para la Administración, tanto en vía administrativa como jurisdiccional.

No se entenderá que el valor está debidamente motivado si la valoración no se refiere al momento exacto del devengo, si el perito carece de la titulación adecuada al objeto a valorar (STS de 20 de julio de 1990) o si no existe identidad entre el objeto de la transmisión y el de la comprobación, p.ej. se transmite una casa y se valora, atendido su estado de conservación, como solar (SSTS de 11 y 19 de enero de 1996).

Acerca de este requisito de la debida motivación de los actos de comprobación de valores, el artículo 160.3 e) del RD 1065/2007, de 27 de julio , por el que se aprueba el Reglamento General de Gestión e Inspección (RGGI) exige, cuando el medio de comprobación elegido ha sido el dictamen de perito de la Administración, que se exprese "de forma concreta los elementos de hecho que justifican la modificación del valor declarado, así como la valoración asignada. Cuando se trate de bienes inmuebles se hará constar expresamente el módulo unitario básico aplicado, con expresión de su procedencia y modo de determinación, y todas las circunstancias relevantes, tales como superficie, antigüedad u otras, que hayan sido tomadas en consideración para la determinación del valor comprobado, con expresión concreta de su incidencia en el valor final y la fuente de su procedencia"; además, es preceptivo, según el apartado 2 del mismo precepto, "el reconocimiento personal del bien valorado por

el perito cuando se trate de bienes singulares o de aquellos de los que no puedan obtenerse todas sus circunstancias relevantes en fuentes documentales contrastadas".

En definitiva, continúa diciendo la aludida Sentencia,

"(..) cuando la Administración tributaria recurre, como método de valoración, al dictamen de perito de la Administración, si bien amparado en precios medios de mercado, los cuales proceden, a su vez, de la utilización de diversos métodos (comparación en el mercado; valores medios extraídos de estudios de mercado efectuados por la propia Administración tributaria, por citar los más comunes), debe cumplir las condiciones exigidas al informe pericial.

Y ello porque no se trata de la utilización del medio de comprobación referido en la letra e) del artículo 57.1 de la LGT (precios medios de mercado) para determinar el valor, sino que el medio seleccionado ha sido el dictamen de perito de la Administración, aunque la Administración Tributaria utilice una "simbiosis" o "hibridación" de medios valorativos. Estos servirán sólo para fundamentar el informe del perito, pero no cabe la sustitución del valor "real" a que se refiere el artículo 9 de la Ley 29/1987, de 18 de diciembre, del Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones (LISD) por el que resulta de la aplicación automática de dichos medios. La calificación definitiva del método de comprobación de valores ha de ser el regulado en el artículo 57.1.e) de la LGT : dictamen de peritos de la Administración, no pudiéndose confundir el medio empleado con los elementos tenidos en consideración.

No es ocioso recordar que no se trata de tener una idea del valor de un inmueble, sino de determinar su valor cierto. En efecto, la base imponible del ISD está constituida por el valor neto de la adquisición individual de cada causahabiente, entendiéndose como tal "el valor real de los bienes y derechos minorado por las cargas y deudas que fueren deducibles".

Dicho valor "real", que no medio, ni por aproximación al de mercado, es el que podrá ser comprobado por la Administración "por los medios de comprobación establecidos en el artículo 52 (actualmente 57) de la Ley General Tributaria ", tal y como establece el artículo 18 de la LISD.

Así pues, la reiterada exigencia de que las valoraciones administrativas han de estar debidamente motivadas se ha traducido, en los casos en que se emplean medios combinados de comprobación (esto es, dictamen de perito, amparado en precios medios de mercado) en el ineludible cumplimiento de ciertas condiciones. Así se exige una valoración individualizada, en contraposición a la naturaleza del precio medio, de carácter objetivo y general, por lo que se exige que el perito razone la aplicación de dichos precios medios, lo que en la mayoría de las ocasiones obligará a una inspección personal del bien a comprobar.

No basta pues manifestar que se han tenido en cuenta determinadas circunstancias, sino que ha de justificarse individualmente su apreciación, probándose la circunstancia de la que resulta la aplicación de un coeficiente corrector y no otro.

La motivación por remisión del contribuyente a estudios de mercado realizados por la propia Administración tributaria deben reunir una serie de requisitos. En todo caso, la necesidad de justificar el modo de ponderación, actualización, extrapolación e individualización de los datos obtenidos de los estudios de mercado".

Por su parte, y en relación con la necesidad de la visita al inmueble objeto de valoración, 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".

Lo expuesto determina la estimación del recurso en cuanto al alegato de falta de motivación del informe.

A todas luces no cumple con el contenido exigido en la citada jurisprudencia del Tribunal Supremo, de la que esta Sala ya se ha hecho eco en numerosas sentencias.

Tercero.

Sin embargo la parte actora solicitó además que se confirme su declaración, respecto de lo cual es esencial abordar la otra cuestión que se suscita es la relativa a la superficie del inmueble.

Existen discrepancias entre la declarada y la que figura en el informe pericial. Esta última, 296 m², es la que aparece en el catastro, en tanto que la recurrente, que señala 274,07 m², sostiene que era la que figuraba en la escritura.

Sin embargo, como acertadamente señala el Abogado del Estado en su contestación a la demanda, la afirmación de que esa era la superficie escriturada no es precisa, porque si se acude a la literalidad de la escritura pública de adquisición de la vivienda en la misma se señala "... tiene una superficie construida aproximada de ...". Igualmente en la certificación registral.

Esta sola circunstancia, de una superficie imprecisa e indeterminada, ya hace perder todo rigor a la fijación de 274,07 m² hecha por la interesada, si por otros medios se hiciera reflejar superficie concreta distinta, como sucede en el presente caso al constar una superficie catastral de 296 m².

Con carácter general sobre esta cuestión las Administraciones demandadas sostienen la prevalencia del catastro e invocan el art. 1.3 de la Ley 48/2002 de 23 de diciembre del Catastro Inmobiliario.

Ahora bien, el hecho de que se hubiera puesto de manifiesto la discrepancia sobre la superficie desde las primeras alegaciones del sujeto pasivo ante la Administración, era un motivo más, muy poderoso, para que se hubiera efectuado la visita al inmueble por el técnico de la Administración a fin de rechazar una medición real del inmueble, que arrojara luz sobre un elemento esencial de su valoración, y que abiertamente estaba puesto en duda.

En definitiva, puesta en duda una magnitud física como es la superficie real del inmueble, susceptible de ser determinada mediante mediciones técnicas, la visita del perito de la Administración era precisa y obligada.

Cuarto.

Por lo expuesto procede estimar parcialmente el recurso anulando la comprobación de valores efectuada y la liquidación que se gira con base a ella.

No cabe acoger a pretensión contenida en el suplico de aceptar como valor real de la vivienda el fijado por la parte en la autoliquidación por no haberse acreditado el mismo, inclusive sobre la magnitud de la superficie claramente puesta en duda en los propios términos reflejados en la escritura.

Quinto.

Por aplicación del art. 139.1 de la Ley 29/1998 no procede la imposición de costas.

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

FALLAMOS:

1º) Estimamos parcialmente el recurso contencioso-administrativo interpuesto por D^a. Hortensia contra la resolución del Tribunal Económico Administrativo Regional de Castilla La Mancha de 28 de septiembre de 2.018, en reclamación nº NUM000, que revocamos, así como la comprobación de valores y liquidación que confirmaba.

2º) Se desestima la pretensión de fijar como valor real a efectos del Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados el recogido en la escritura.

3º) No se hace expresa imposición de costas.

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 la Iltrma. Sra. Magistrada D^a. Raquel Iranzo Prades, 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 nueve de junio de dos mil veinte.

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.