

BASE DE DATOS DE Norma DEF.-

Referencia: NFJ087760

TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA DE ANDALUCÍA (Sede en Granada)

Sentencia 801/2022, de 22 de marzo de 2022

Sala de lo Contencioso-Administrativo

Rec. n.º 1338/2018

SUMARIO:

IS. IS. Base imponible. Valoración del inmovilizado material. *Se utiliza como parámetro el valor de tasación hipotecaria.* La Sala considera que la idoneidad del certificado para que produzca sus efectos debe estar precedido no solo por la visita personal del tasador (comprobación mínima) sino también que se ponga a su disposición toda la documentación necesaria para evitar que la falta u omisión de esa documentación genere dudas sobre los factores que concurren en los elementos a valorar y que forman parte también de la comprobación mínima como es el uso del inmueble. La advertencia implica una duda sobre cierto aspecto de los bienes por lo que se imponía una mínima exigencia para disiparla mediante la petición de que se le facilitara la documentación que faltaba, pues, de no hacerse así, se produciría lo que la Sala considera que ha ocurrido, que el certificado está lastrado de un condicionante, pues dentro de las comprobaciones mínimas se encuentran las referentes a los usos o explotaciones de los bienes a valorar, se trataban de local comercial en planta baja y local destinado a garaje, y como ese extremo no puede ser comprobado por la falta de la documentación necesaria, hace que considere el Tribunal que la certificación de la tasación esté aquejada de la anomalía expuesta en forma de una incompleta comprobación mínima constitutiva de un condicionante y, por tanto, su valor no podía producir sus efectos a los fines que lo aplicó la Administración, lo que hace que se deba estimar el recurso y dejar sin efecto la liquidación y la sanción por cuanto que la anulación de la primera comporta la consiguiente anulación de la segunda.

PRECEPTOS:

RDLeg. 4/2004 (TR Ley IS), art. 5.

Ley 58/2003 (LGT), arts. 57, 104 y 150.

Orden ECO 7805/2003, arts. 7, 8, 10 y 11.

PONENTE:

Don José Antonio Santandreu Montero.

TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA DE ANDALUCÍA

SALA DE LO CONTENCIOSO-ADMINISTRATIVO

SECCIÓN SEGUNDA

RECURSO NÚMERO: 1338/2018

SENTENCIA

Ilmo. Sr. Presidente:

D. José Antonio Santandreu Montero

Ilmo. Sr. Magistrado

D. Federico Lázaro Guil

Ilma. Sra. Magistrada

D^a. Rosa María López-Barajas Mira

En la ciudad de Granada, a veintidós de marzo de dos mil veintidós. Ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía, con sede en Granada, se ha tramitado el recurso número 1338/2018 seguido a instancia de Framajoca S.L., que comparece representada por la Procuradora de los Tribunales doña María José García Carrasco y asistida de la Letrada doña Isabel María Gómez García siendo parte demandada la ADMINISTRACIÓN DEL ESTADO, TRIBUNAL ECONÓMICO ADMINISTRATIVO REGIONAL DE ANDALUCÍA (SALA DE GRANADA), en cuya representación y defensa interviene el Sr. Abogado del Estado. La cuantía del recurso es 213.017,16 euros.

ANTECEDENTES DE HECHO

Primero.

Se interpuso el presente recurso contra la Resolución de Tribunal Económico Administrativo Regional de Andalucía (Sala de Granada), identificada en el primer fundamento jurídico. Se admitió a trámite y se acordó reclamar el expediente administrativo, siendo remitido por la Administración demandada.

Segundo.

En su escrito de demanda, la parte actora expuso cuantos hechos y fundamentos de derecho consideró de aplicación y terminó por solicitar se dictase sentencia estimando el recurso y dejando sin efecto la resolución del Tribunal Económico Administrativo Regional de Andalucía objeto del recurso.

Tercero.

En su escrito de contestación a la demanda, la Administración demandada se opuso a las pretensiones de la parte actora, y, tras exponer cuantos hechos y fundamentos de derecho consideró de aplicación, solicitó se dictase sentencia en la que se desestimara el recurso y se confirmaran íntegramente los actos impugnados.

Cuarto.

Admitido el recibimiento a prueba se propusieron por las partes las que consideraron de interés y que, previa declaración de pertinencia de la Sala, se practicaron con el resultado que obra en autos. Se dio a las partes el trámite de conclusiones escritas que cumplimentaron, tras lo que quedaron las actuaciones pendientes del dictado de la resolución precedente.

Quinto.

Se señaló para deliberación, votación y fallo del presente recurso el día y hora señalado en autos, en que efectivamente tuvo lugar, habiéndose observado las prescripciones legales en la tramitación del mismo y actuando como Magistrado Ponente don José Antonio Santandreu Montero.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Primero.

Se interpone el presente recurso contencioso-administrativo contra la resolución del Tribunal Económico Administrativo Regional de Andalucía (Sala de Sevilla) de 30 de mayo de 2018 dictada en los expedientes números NUM002 y NUM003, que desestimó las reclamaciones económico administrativas promovidas contra la liquidación con número de referencia NUM004 por importe de 116.406,80 euros y contra la sanción, liquidación NUM005 por importe de 94.610,96 euros, que le giró e impuso respectivamente la Dependencia Regional de Inspección de la Agencia Estatal de la Administración Tributaria de Almería por el Impuesto sobre Sociedades ejercicio 2004.

Segundo.

La parte recurrente concreta su discrepancia con la resolución del TEARA en tres motivos: a) la caducidad de la actuación inspectora, b) defecto en la valoración o estimación del precio de transmisión que sirve de base a la liquidación en cuanto se utiliza como parámetro el valor de tasación hipotecaria sin haberse sujetado a las exigencias de la Orden ECO/805/2013 y c) la falta de motivación de la culpabilidad en la resolución sancionadora.

Tercero.

La caducidad invocada la aprecia la parte recurrente en el hecho de que el procedimiento de la inspección duró más 12 meses, artículo 150 de la Ley 58/2003, de 17 de diciembre General Tributaria. Expone que las actuaciones se iniciaron el 27 de enero de 2009, se suspendieron el 22 de diciembre de 2009 en que se traslada el tanto de culpa al Ministerio Fiscal por la posible comisión de un delito fiscal. Entre ambas fechas transcurren 10 meses y 24 días es decir 329 días. Sin embargo si a esos días, - continúa la parte recurrente- se le suman los 37 que van desde que se le notifica a la Administración la firmeza de la sentencia ,17 de junio de 2014, al 24 de julio de 2014 en que se acuerda la ampliación del plazo, habían transcurrido 366 días y por tanto se había sobre pasado el plazo de los 12 meses del artículo 150 de la LGT.

El artículo 150 de la Ley General Tributaria en su redacción a la fecha en que ocurrieron los hechos, sobre la duración del Procedimiento de Inspección establecía:

1.- Las actuaciones del procedimiento de inspección deberán concluir en el plazo de 12 meses contado desde la fecha de notificación al obligado tributario del inicio del mismo. Se entenderá que las actuaciones finalizan en la fecha en que se notifique o se entienda notificado el acto administrativo resultante de las mismas. A efectos de entender cumplida la obligación de notificar y de computar el plazo de resolución serán aplicables las reglas contenidas en el apartado 2 del artículo 104 de esta Ley. No obstante, podrá ampliarse dicho plazo, con el alcance y requisitos que reglamentariamente se determinen, por otro período que no podrá exceder de 12 meses, cuando en las actuaciones concorra alguna de las siguientes circunstancias: a) Cuando revistan especial complejidad. Se entenderá que concurre esta circunstancia atendiendo al volumen de operaciones de la persona o entidad, la dispersión geográfica de sus actividades, su tributación en régimen de consolidación fiscal o en régimen de transparencia fiscal internacional y en aquellos otros supuestos establecidos reglamentariamente. b) Cuando en el transcurso de las mismas se descubra que el obligado tributario ha ocultado a la Administración tributaria alguna de las actividades empresariales o profesionales que realice. Los acuerdos de ampliación del plazo legalmente previsto serán, en todo caso, motivados, con referencia a los hechos y fundamentos de derecho.

2. La interrupción injustificada del procedimiento inspector por no realizar actuación alguna durante más de seis meses por causas no imputables al obligado tributario o el incumplimiento del plazo de duración del procedimiento al que se refiere el apartado 1 de este artículo no determinará la caducidad del procedimiento, que continuará hasta su terminación, pero producirá los siguientes efectos respecto a las obligaciones tributarias pendientes de liquidar: a) No se considerará interrumpida la prescripción como consecuencia de las actuaciones inspectoras desarrolladas hasta la interrupción injustificada o durante el plazo señalado en el apartado 1 de este artículo. En estos supuestos, se entenderá interrumpida la prescripción por la reanudación de actuaciones con conocimiento formal del interesado tras la interrupción injustificada o la realización de actuaciones con posterioridad a la finalización del plazo al que se refiere el apartado 1 de este artículo. En ambos supuestos, el obligado tributario tendrá derecho a ser informado sobre los conceptos y períodos a que alcanzan las actuaciones que vayan a realizarse. b) Los ingresos realizados desde el inicio del procedimiento hasta la reanudación de las actuaciones que hayan sido imputados por el obligado tributario al tributo y período objeto de las actuaciones inspectoras tendrán el carácter de espontáneos a los efectos del artículo 27 de esta ley. Tendrán, asimismo, el carácter de espontáneos los ingresos realizados desde el inicio del procedimiento hasta la primera actuación practicada con posterioridad al incumplimiento del plazo de duración del procedimiento previsto en el apartado 1 de este artículo y que hayan sido imputados por el obligado tributario al tributo y período objeto de las actuaciones inspectoras.

3.- El incumplimiento del plazo de duración al que se refiere el apartado 1 de este artículo determinará que no se exijan intereses de demora desde que se produzca dicho incumplimiento hasta la finalización del procedimiento.

4. Cuando se pase el tanto de culpa a la jurisdicción competente o se remita el expediente al Ministerio Fiscal de acuerdo con lo previsto en el apartado 1 del artículo 180 de esta ley, dicho traslado producirá los siguientes efectos respecto al plazo de duración de las actuaciones inspectoras: a) Se considerará como un supuesto de interrupción justificada del cómputo del plazo de dichas actuaciones. b) Se considerará como causa que posibilita la ampliación de plazo, de acuerdo con lo dispuesto en el apartado 1 de este artículo, en el supuesto de que el procedimiento administrativo debiera continuar por haberse producido alguno de los motivos a los que se refiere el apartado 1 del artículo 180 de esta ley. 5. Cuando una resolución judicial o económico-administrativa ordene la retroacción de las actuaciones inspectoras, éstas deberán finalizar en el período que reste desde el momento al que se retrotraigan las actuaciones hasta la conclusión del plazo al que se refiere el apartado 1 de este artículo o en seis meses, si aquel período fuera inferior. El citado plazo se computará desde la recepción del expediente por el órgano competente para ejecutar la resolución. Lo dispuesto en el párrafo anterior también se aplicará a los procedimientos administrativos en los que, con posterioridad a la ampliación del plazo, se hubiese pasado el tanto de culpa a la jurisdicción competente o se hubiera remitido el expediente al Ministerio Fiscal y debieran continuar por haberse producido alguno de los motivos a que se refiere el apartado 1 del artículo 180 de esta ley. En este caso, el citado

plazo se computará desde la recepción de la resolución judicial o del expediente devuelto por el Ministerio Fiscal por el órgano competente que deba continuar el procedimiento.

El reseñado artículo 180 dispone: 1. Si la Administración tributaria estimase que la infracción pudiera ser constitutiva de delito contra la Hacienda Pública, pasará el tanto de culpa a la jurisdicción competente, o remitirá el expediente al Ministerio Fiscal y se abstendrá de seguir el procedimiento administrativo, que quedará suspendido mientras la autoridad judicial no dicte sentencia firme, tenga lugar el sobreseimiento o el archivo de las actuaciones o se produzca la devolución del expediente por el Ministerio Fiscal. La sentencia condenatoria de la autoridad judicial impedirá la imposición de sanción administrativa.

De no haberse apreciado la existencia de delito, la Administración tributaria iniciará o continuará sus actuaciones de acuerdo con los hechos que los tribunales hubieran considerado probados, y se reanudará el cómputo del plazo de prescripción en el punto en el que estaba cuando se suspendió. Las actuaciones administrativas realizadas durante el período de suspensión se tendrán por inexistentes.

Cuarto.

Llegados a este punto y en contra de lo aducido por la parte recurrente el transcurso del plazo de 12 meses no provoca la caducidad del procedimiento de inspección como de manera paladina lo proclama el artículo 150.2 cuando estatuye el incumplimiento del plazo de duración del procedimiento al que se refiere el apartado 1 de este artículo (12 meses) no determinará la caducidad del procedimiento, que continuará hasta su terminación, pero producirá los siguientes efectos respecto a las obligaciones tributarias pendientes de liquidar: a) No se considerará interrumpida la prescripción como consecuencia de las actuaciones inspectoras desarrolladas hasta la interrupción injustificada o durante el plazo señalado en el apartado 1 de este artículo. En estos supuestos, se entenderá interrumpida la prescripción por la reanudación de actuaciones con conocimiento formal del interesado tras la interrupción injustificada o la realización de actuaciones con posterioridad a la finalización del plazo al que se refiere el apartado 1 de este artículo. En ambos supuestos, el obligado tributario tendrá derecho a ser informado sobre los conceptos y períodos a que alcanzan las actuaciones que vayan a realizarse.

Es obvio que entre las datas esgrimidas por la parte recurrente no transcurrió el plazo de prescripción, contando que la suspensión del procedimiento de la inspección por la deducción de tanto de culpa al Ministerio Fiscal, integraba una de las causas de suspensión de la duración de ese procedimiento de conformidad con lo dispuesto en el artículo 150.5.

Tampoco podemos acoger la alegación que la ampliación del plazo acordada por la Inspección fuera inmotivada pues su simple lectura revela que se atuvo a las prescripciones que para un acto de esa naturaleza contemplaba el artículo 150.4 b) cuando establece que se considerará causa que posibilita la ampliación del plazo de acuerdo con lo dispuesto en el apartado 1 de este artículo , en el supuesto de que el procedimiento administrativo debiera continuar por haberse producido alguno de los motivos a que se refiere el apartado 1 del artículo 180.1 de esta Ley. Así lo hizo la Inspección, de ahí que no podamos acoger la alegación que en su contra adujo la parte recurrente.

Quinto.

Aunque la liquidación cuya conformidad declaró el TEARA en la resolución impugnada, se dictó en el año 2014, el ejercicio objeto de regularización era el del Impuesto sobre Sociedades de 2004. La causa de esa regularización fue el beneficio declarado por la entidad recurrente en la venta de dos bienes inmuebles formalizada en escritura pública de 10 de noviembre de 2004.

Pese al transcurso del tiempo entre el devengo del impuesto y su regularización, la valoración de los bienes inmuebles objeto de transmisión de la que partió la Administración fue la que se consignaba en el certificado de tasación emitido el 15 de octubre de 2004 por Valmesa a los efectos de determinar el valor de los bienes transmitidos que habían de servir de garantía hipotecaria por el préstamo que para su adquisición solicitó la parte compradora, don Jesús.

La Administración no realizó por sí misma ninguna valoración de los bienes objeto de transmisión, sino que tomó como base del rendimiento obtenido por la mercantil recurrente el valor de los bienes que contenía el certificado de tasación hipotecaria, por lo que quedó vinculada la validez de la liquidación a que la emisión de ese certificado fuese correcto en cuanto que en su confección se hubiera atendido a los requisitos que la norma que lo regula le imponía.

El Real Decreto Legislativo 4/2004, de 5 de marzo por el que se aprueba el Texto refundido de la Ley del Impuesto sobre Sociedades en su artículo 5 dispone que las cesiones de bienes y derechos en sus distintas modalidades se presumirán retribuidas por su valor normal de mercado, salvo prueba en contrario.

La parte ahora recurrente discrepa del valor que la Administración le asignó a la operación de compraventa de 10 de noviembre de 2004 y en la que las partes intervinientes, la ahora recurrente como vendedora, y don Jesús

como compradora, declararon como precio de las dos fincas registrales NUM000 y NUM001 de Roquetas de Mar, la cantidad de 384.647,75 euros, en tanto que, una vez que la sentencia firme del Juzgado de lo Penal número 3 de Almería en sus hechos probados declaró que el importe de esa venta no fue 745.254,91 euros, la Administración le atribuyó el valor redondeado de 647.500 euros, que fue el que el certificado de Valmesa estableció cuando la Caja de Ahorros de Castilla La Mancha solicitó que valorasen los dos bienes inmuebles transmitidos a los efectos de conceder un préstamo a la parte compradora, préstamo que fue de 600.000 euros.

Aunque el artículo 57 de la Ley General Tributaria regula los medios de comprobación de valores y entre ellos en el número 1. apartado g) contempla el valor asignado para la tasación de las fincas hipotecadas en cumplimiento de lo previsto en la legislación hipotecaria, ese medio no estaba recogido en la redacción del citado precepto vigente en el momento del devengo del Impuesto, recordemos 10 de noviembre de 2004, y en la fecha en que se elaboró el certificado que fue el 15 de octubre de 2004, que disponía como medios para la comprobación de valores:

1. El valor de las rentas, productos, bienes y demás elementos determinantes de la obligación tributaria podrá ser comprobado por la Administración tributaria mediante los siguientes medios:

- a) Capitalización o imputación de rendimientos al porcentaje que la Ley de cada tributo señale.
- b) Estimación por referencia a los valores que figuren en los registros oficiales de carácter fiscal.
- c) Precios medios en el mercado.
- d) Cotizaciones en mercados nacionales y extranjeros.
- e) Dictamen de peritos de la Administración.
- f) Cualquier otro medio que se determine en la Ley propia de cada tributo.

2. La tasación pericial contradictoria podrá utilizarse para confirmar o corregir en cada caso las valoraciones resultantes de la aplicación de los medios del apartado 1 de este artículo.

3. Las normas de cada tributo regularán la aplicación de los medios de comprobación señalados en el apartado 1 de este artículo.

4. La comprobación de valores deberá ser realizada por la Administración tributaria a través del procedimiento previsto en los artículos 134 y 135 de esta Ley, cuando dicha comprobación sea el único objeto del procedimiento, o cuando se sustancie en el curso de otro procedimiento de los regulados en el título III, como una actuación concreta del mismo, y en todo caso será aplicable lo dispuesto en dichos artículos salvo el apartado 1 del artículo 134 de esta Ley.

La Administración no utilizó ninguno de esos medios de comprobación de valores, sino que hizo suyo el valor del certificado emitido por Valdesa al amparo de la Orden ECO 805/2003, de 27 de marzo de Servicios y Sociedades de Tasación sobre normas de valoración de bienes inmuebles y de determinados derechos para ciertas finalidades financieras. La tasación hipotecaria es una valoración de un inmueble que va a servir como objeto de garantía en un préstamo hipotecario. A través de esta valoración el prestamista, normalmente una entidad financiera, sabe cuál es el valor del bien garantía del préstamo y cuál es el límite del préstamo a conceder y el riesgo que asume con la operación hipotecaria.

Sexto.

La parte recurrente objeta que pese a que el certificado afirma que se ajustó a la Orden ECO 7805/2003, de 27 de marzo, lo cierto es que incurrió en una serie de defectos que lo invalidan para servir de soporte a esa valoración. Concretamente, que el certificado de Valmesa estaba aquejado de un condicionante por lo que no podía surtir efectos.

La Orden 805/2003 en su Título III contiene las disposiciones formales encaminadas a la elaboración del informe y certificado en los que se formalizará el correspondiente valor de tasación. Para ello se establece una única estructura con una serie de apartados mínimos que el tasador tendrá que cumplimentar según cual sea el objeto de la valoración. Todo su contenido está basado en el principio de transparencia en el sentido de que los documentos y datos manejados por el tasador para el cálculo de los valores han de estar a disposición del supervisor correspondiente.

El artículo 9 regula lo que denomina como valor de tasación condicionado, disponiendo que salvo lo previsto en el artículo 14, para que el valor de tasación calculado de acuerdo con la presente Orden pueda ser utilizado para alguna de las finalidades señaladas en su artículo 2 (Ámbito de aplicación) ha de ser expresado sin sujeción a ningún condicionante.

La anomalía que le atribuye la parte recurrente al certificado de valoración de Valmesa es que, en el certificado concurren dos defectos que han de determinar que no se le reconozca efecto; por un lado, que el tasador no realizó la visita personal ni la inspección ocular de los bienes a valorar del artículo 7, y, por otro, que para la elaboración de la valoración es precisa la aportación de la documentación necesaria que prevé el artículo 8, lo que no hizo.

Planteado en estos términos el debate debemos consignar los citados preceptos. El artículo 7 bajo la rúbrica de comprobaciones mínimas dispone:

1. Para determinar el valor de tasación se realizarán las comprobaciones necesarias para conocer las características y situación real del objeto de la valoración, y se utilizará el contenido de la documentación señalada en el artículo 8 de esta Orden.

2. Entre las comprobaciones a que se refiere el apartado anterior, se incluirán al menos las siguientes:

a) La identificación física del inmueble, mediante su localización e inspección ocular por parte de un técnico competente, comprobando si su superficie y demás características coinciden con la descripción que conste en la documentación utilizada para realizar la tasación, así como de la existencia de servidumbres visibles y de su estado de construcción o conservación aparente.

b) El estado de ocupación del inmueble y uso o explotación al que se destine.

c) En el caso de viviendas, el régimen de protección pública.

d) El régimen de protección del patrimonio arquitectónico.

e) La adecuación del inmueble al planeamiento urbanístico vigente, y, en su caso, la existencia del derecho al aprovechamiento urbanístico que se valore.

De su contenido debemos destacar que son comprobaciones mínimas no sólo la visita personal del tasador y la inspección ocular de los elementos a valorar, sino también, entre otras, la consignación del uso y la adecuación al ordenamiento urbanístico, y que para concretar esos extremos el artículo 8 enumera una documentación necesaria y que servirá para fundamentar y motivar la valoración.

A tal fin el artículo 8 estatuye:

1. Para realizar el cálculo del valor de tasación, se deberá haber dispuesto previamente de todos aquellos documentos que sean necesarios para una identificación completa del objeto de la valoración, teniendo en cuenta el tipo de bien, la finalidad de aquélla, el estado de ocupación y construcción de aquél y el método de valoración utilizado.

Entre los documentos a los que se refiere el párrafo anterior se incluirá la certificación registral acreditativa de la titularidad y cargas del inmueble, así como de su descripción completa, expedida dentro de los tres meses anteriores a la fecha de la valoración, o sus equivalentes legales en soportes alternativos. Igualmente se incluirá el documento con la información catastral descriptiva y gráfica del inmueble obtenido directamente a través de la oficina virtual del Catastro. En ambos casos dicha documentación deberá haber sido expedida dentro de los tres meses anteriores a la fecha de valoración.

No obstante, en la valoración de bienes para la finalidad señalada en el artículo 2.a) (Ámbito de aplicación) de esta Orden, dicha certificación podrá ser sustituida por original o copia de nota simple registral, expedida dentro de los tres meses anteriores a la fecha de valoración, que contenga al menos la titularidad y descripción completa del inmueble, incluidos en su caso, los derechos reales y las limitaciones del dominio; o por fotocopia del libro de Registro de la propiedad; por fotocopia de escritura de propiedad, o por documentos equivalentes emitidos por procedimientos telemáticos por el Registro de la Propiedad.

Cuando la finalidad de la tasación sea la establecida en el artículo 2.c) (Ámbito de aplicación) de esta Orden, la certificación registral sólo será necesaria en las tasaciones previas y periódicas de los inmuebles en fase de construcción, promovidos por un tercero distinto de la IIC para la cual se realice la tasación, incluidas las compras sobre plano, las opciones de compra, los contratos de arras y los compromisos de compra a plazo. En el resto de casos de la finalidad 2.c) de esta Orden la certificación registral podrá ser sustituida por un documento que cumpla lo establecido en el párrafo anterior.

Cuando la finalidad de la tasación sea alguna de las establecidas en el artículo 2.b), c) y d) de esta Orden, la inclusión del documento con la información catastral descriptiva y gráfica del inmueble obtenido directamente a través de la oficina virtual del Catastro sólo será necesaria en las tasaciones previas, y en las tasaciones periódicas de inmuebles o derechos en los que se hayan producido cambios que afecten a la descripción del inmueble o derecho.

2. Además de lo señalado en el apartado anterior, se deberá haber dispuesto de lo siguiente:

a) En el caso de edificios en proyecto que se valoren para la hipótesis de edificio terminado, el proyecto de los mismos visado por el colegio profesional competente.

b) En el caso de edificios en construcción o en rehabilitación que se valoren para la hipótesis de edificio terminado, y además del proyecto de los mismos visado por el Colegio profesional correspondiente, la licencia de obra, la última certificación de la obra ejecutada expedida por la dirección facultativa, así como el contrato de ejecución de la obra y el presupuesto de contrata, si existen.

c) En el caso de viviendas sujetas a protección pública, cédula de calificación o documento administrativo que acredite o permita determinar el precio máximo en venta o alquiler.

d) En el caso de edificios (cuyo uso principal sea la vivienda) a que se refiere el artículo 2 de la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de ordenación de la edificación, el documento acreditativo de la expedición del seguro de daños materiales contemplado en su artículo 19.1.c) (Seguro de daños decenal).

e) En el caso de inmuebles cuyo uso se haya cedido total o parcialmente, el contrato de arrendamiento u otro título de ocupación, el último recibo de la renta abonado así como una certificación expedida por el propietario en la que se expresará con claridad: cada una de las superficies arrendadas dentro de la finca; la renta neta anual producida en total y por cada una de las partes; el estado de ocupación del inmueble; el estado de pago de las rentas vigentes; los gastos imputables al inmueble, con indicación de los repercutidos al ocupante durante el último año y el destino del inmueble.

A efectos de la finalidad indicada en el artículo 2.a) de la presente Orden, los datos a que se refiere el párrafo anterior deberán estar igualmente disponibles aunque no será necesaria la certificación expedida por el propietario.

f) En inmuebles ligados a una explotación económica, los documentos necesarios para calcular los flujos a que se refiere el artículo 27 (Flujos de caja en el método de actualización) de esta Orden.

g) En el caso de fincas rústicas, la documentación catastral relevante, la referente a su régimen de explotación, así como, en su caso, la del derecho de riego y la de su rendimiento.

h) En el caso de los terrenos que se valoren atendiendo a su aprovechamiento urbanístico o para edificios en proyecto, cédula urbanística o certificado municipal u otra documentación que permita determinar la clase de suelo, y en su caso, su aprovechamiento urbanístico, condiciones para su desarrollo o documentación necesaria para determinarlos.

i) En el caso de edificios en régimen de propiedad horizontal o elementos de edificios diferentes de vivienda o plaza de garaje, los estatutos de la comunidad de propietarios, documento equivalente o certificación del administrador de la comunidad acreditativa de las limitaciones de su uso u otras circunstancias contenidas en aquellos que pudieran afectar a su valor.

j) Los restantes que sean exigidos por otras disposiciones de la presente Orden según el método de valoración adoptado, el tipo de inmueble o la finalidad de tasación.

3. Cuando se trate de valoraciones de inmuebles o derechos radicados en el extranjero, la documentación exigida en los apartados uno y dos podrá ser sustituida por su equivalente en el país donde se encuentren situados, teniendo en cuenta su normativa interna.

Será necesario asimismo que el cálculo del valor de tasación considere, adicionalmente, aspectos específicos de la normativa del país en el que se encuentre radicado el inmueble, que puedan influir en dicho valor. En este sentido, se deberá disponer, entre otros, de todos aquellos documentos contemplados en tal normativa, aún cuando no estuviesen previstos en la normativa española, y que sean necesarios según aquélla para la identificación completa del objeto de valoración, para determinar la aptitud del uso o aprovechamiento urbanístico que se le esté dando o se prevea dar, para llevar a cabo la construcción o rehabilitación de un inmueble, en sus distintas fases, y para la valoración de viviendas de protección pública o equivalentes.

Séptimo.

Conforme a lo expuesto para que una valoración como la emitida por Valmesa pueda desplegar sus efectos no sólo en su ámbito propio, sino en el que la Administración lo ha aplicado, es preciso que el tasador haya llevado a cabo las comprobaciones mínimas (artículo 7) , previa aportación y examen de la documentación necesaria (artículo 8) y que no exista ningún condicionante que de conformidad con el artículo 9 le impida producir sus efectos tal como proclama el artículo 10.

Respecto del primer aspecto la comprobación mínima del artículo 7.2 a), que según la parte recurrente no respetó el tasador fue que no realizó la visita personal que implicaba, además, una inspección ocular de los inmuebles. Sin embargo, la Sala no comparte ese parecer por cuanto que el certificado, tras la identificación de los dos locales a valorar y su situación, consigna la fecha de la visita que tuvo lugar el 8 de septiembre de 2004 e incluso las superficies útiles medidas de los locales, lo que en principio, a criterio de la Sala, denota que el tasador sí visitó los locales, en contra de lo aseverado por la parte recurrente. Quien objeta un vicio de esa naturaleza cuya existencia no aparece respaldada por el propio certificado, debe proponer prueba suficiente para desvirtuar su contenido, cosa que no ha hecho la parte recurrente por lo que su discrepancia en ese extremo con el certificado, queda reducida a

una simple manifestación verbal carente del menor valor probatorio, de ahí que la Sala no acepte el quebranto de la comprobación mínima que le atribuye la parte recurrente.

Distinto va a ser nuestro criterio sobre la segunda objeción, la referente a la falta de la documentación necesaria, concretamente la del artículo 8.2 apartado i) que contempla que se deberá examinar en el caso de edificios en régimen de propiedad horizontal o elementos de edificios diferentes de vivienda o plaza de garaje, los estatutos de la comunidad de propietarios, documento equivalente o certificación del administrador de la comunidad acreditativa de las limitaciones de su uso u otras circunstancias contenidas en aquellos que pudieran afectar a su valor.

Que esa omisión era cierta, lo atestigua que el propio tasador en su certificado ya lo advirtiera en forma de advertencia general de conformidad con el artículo 11 que establece que a los efectos de esta Orden se considerará que existe un supuesto de advertencia, siempre que se tenga duda sobre alguno de los datos utilizados en el cálculo de los valores técnicos del objeto de valoración y, como mínimo, en los supuestos que se indican a continuación..... en los casos a que se refieren las letras d) e i) del artículo 8.2 , y que, en lo que aquí interesa, la letra i) dispone "En el caso de edificios en régimen de propiedad horizontal o elementos de edificios diferentes de vivienda o plaza de garaje, los estatutos de la comunidad de propietarios, documento equivalente o certificación del administrador de la comunidad acreditativa de las limitaciones de su uso u otras circunstancias contenidas en aquellos que pudieran afectar a su valor."

Que la falta de la documentación del artículo 8.2 i) era cierta, lo advierte esa advertencia general por lo que lo procedente hubiera sido que se hubiera pospuesto la elaboración de la valoración y requerir que se le aportara la documentación necesaria y precisa para acceder a esas comprobaciones mínimas, entre ellas, no olvidemos, el uso y las posibles limitaciones que afectasen a los inmuebles, y, una vez conocidas esas circunstancias, emitir ya su certificado respaldado primero por su visita e inspección ocular de los bienes y segundo por la información que le proporcionaría la posesión de toda la documentación aludida y que, entonces sí le permitiría, con pleno conocimiento de todas las circunstancias de los inmuebles, emitir su valoración.

Conforme lo expuesto, la Sala considera que la idoneidad del certificado para que produzca sus efectos debe estar precedido no solo por la visita personal del tasador (comprobación mínima) sino también que se ponga a su disposición toda la documentación necesaria del artículo 8 de la Orden para evitar que la falta u omisión de esa documentación genere dudas sobre los factores que concurren en los elementos a valorar y que forman parte también de la comprobación mínima como es el uso del inmueble (artículo 7.2 b). Esa circunstancia ya está prevista en la propia Orden en su artículo 11 cuando enfatiza la necesidad de hacer una advertencia en el caso de que se dé esa eventualidad. La advertencia implica una duda sobre cierto aspecto de los bienes por lo que se imponía una mínima exigencia para disiparla mediante la petición de que se le facilitara la documentación que faltaba, pues, de no hacerse así, se produciría lo que la Sala considera que ha ocurrido, que el certificado está lastrado de un condicionante en la forma prevista en el artículo 10 pues dentro de las comprobaciones mínimas se encuentran las referentes a los usos o explotaciones de los bienes a valorar, se trataban de local comercial en planta baja y local destinado a garaje, y como ese extremo no puede ser comprobado por la falta de la documentación necesaria del artículo 8.2 i), hace que consideremos que la certificación de la tasación de Valmesa esté aquejada de la anomalía expuesta en forma de una incompleta comprobación mínima constitutiva de un condicionante y, por tanto, su valor no podía producir sus efectos a los fines que lo aplicó la Administración, lo que nos hace que debamos estimar el recurso y dejar sin efecto la liquidación y la sanción por cuanto que la anulación de la primera comporta la consiguiente anulación de la segunda, y sin que de conformidad con el artículo 139 de la LJCA la Sala aprecie la existencia de razón para hacer expresa condena al pago de las costas de esta instancia habida cuenta de las alegaciones que en aras al mantenimiento de la resolución impugnada ha mantenido la Administración generando una situación de duda de derecho .

Vistos los artículos citados y los demás de general y pertinente aplicación la Sala dicta el siguiente

FALLO

1.- Estima el recurso contencioso administrativo interpuesto por la representación procesal de Framajoca S.L., contra la resolución del Tribunal Económico Administrativo Regional de Andalucía (Sala de Granada), de 30 de mayo de 2018 dictada en los expedientes números NUM002 y NUM003 , que desestimó las reclamaciones económico administrativas promovidas contra la liquidación con número de referencia NUM004 por importe de 116.406,80 euros y contra la sanción , liquidación NUM005 por importe de 94.610,96 euros, que le giró e impuso respectivamente la Dependencia Regional de Inspección de la Agencia Estatal de la Administración Tributaria de Almería por el Impuesto sobre Sociedades ejercicio 2004, acto que anulamos dejándolo sin efecto por no ser conforme a Derecho.

2.- Sin costas.

Intégrese la presente sentencia en el libro de su clase y una vez firme remítase testimonio de la misma junto con el expediente administrativo al lugar de procedencia de éste.

Notifíquese la presente resolución a las partes, con las prevenciones del artículo 248.4 de la Ley Orgánica 6/1985, de 1 de julio, del Poder Judicial, haciéndoles saber que, contra la misma, cabe interponer recurso de casación ante el Tribunal Supremo, limitado exclusivamente a las cuestiones de derecho, siempre y cuando el recurso pretenda fundarse en la infracción de normas de Derecho estatal o de la Unión Europea que sea relevante y determinante del fallo impugnado, y hubieran sido invocadas oportunamente en el proceso o consideradas por la Sala sentenciadora. Para la admisión del recurso será necesario que la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Supremo estime que el recurso presenta interés casacional objetivo para la formación de jurisprudencia, de conformidad con los criterios expuestos en el art. 88.2 y 3 de la LJCA. El recurso de casación se preparará ante la Sala de instancia en el plazo de treinta días, contados desde el siguiente al de la notificación de la resolución que se recurre, estando legitimados para ello quienes hayan sido parte en el proceso, o debieran haberlo sido, y seguirá el cauce procesal descrito por los arts. 89 y siguientes de la LJCA. En iguales términos y plazos podrá interponerse recurso de casación ante el Tribunal Superior de Justicia cuando el recurso se fundare en infracción de normas emanadas de la Comunidad Autónoma.

El recurso de casación deberá acompañar la copia del resguardo del ingreso en la Cuenta de Consignaciones núm.: 1749000024133818, del depósito para recurrir por cuantía de 50 euros, de conformidad a lo dispuesto en la D.A. 15ª de la Ley Orgánica 1/2009, de 3 de noviembre, salvo concurrencia de los supuestos de exclusión previstos en el apartado 5º de la Disposición Adicional Decimoquinta de dicha norma o beneficiarios de asistencia jurídica gratuita.

En caso de pago por transferencia se emitirá la misma a la cuenta bancaria de 20 dígitos: IBAN ES5500493569920005001274.

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

"La difusión del texto de esta resolución a partes no interesadas en el proceso en el que ha sido dictada sólo podrá llevarse a cabo previa disociación de los datos de carácter personal que los mismos contuvieran y con pleno respeto al derecho a la intimidad, a los derechos de las personas que requieran un especial deber de tutela o a la garantía del anonimato de las víctimas o perjudicados, cuando proceda.

Los datos personales incluidos en esta resolución no podrán ser cedidos, ni comunicados con fines contrarios a las leyes."

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.