



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

SENTENCIA: 00046/2016

Recurso núm. 512/13

Toledo

S E N T E N C I A N° 46

SALA DE LO CONTENCIOSO

ADMINISTRATIVO. SECCIÓN 2ª.

Ilmos. Sres.:

Presidenta:

Dª Raquel Iranzo Prades

Magistrados:

D. Jaime Lozano Ibáñez

D. Miguel Angel Pérez Yuste

D. Miguel Angel Narvárez Bermejo

D. Ricardo Estévez Goytre.

En Albacete, a uno de febrero de dos mil dieciséis.

Vistos por la Sala de lo Contencioso Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Castilla-La Mancha, los presentes autos número **512/13** el recurso contencioso administrativo seguido a instancia de **D. LUIS TOMÁS ROMO CASAS**, representado por la Procuradora Sra. Naranjo Torres y dirigido por el Letrado D. Alberto Saavedra Delgado, contra el **TRIBUNAL ECONÓMICO ADMINISTRATIVO REGIONAL**



DE CASTILLA LA MANCHA, que ha estado representado y dirigido por el Sr. Letrado del Estado, actuando como coadyuvante la **JUNTA DE COMUNIDADES DE CASTILLA LA MANCHA**, que ha estado representada y dirigida por el Sr. Letrado de la Junta, sobre **IMPUESTO DE TRANSMISIONES PATRIMONIALES**; siendo Ponente la Iltrma. Sra. Magistrada D^a. Raquel Iranzo Prades.

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO.- Por la representación de D. LUIS TOMÁS ROMO CASAS se interpuso en fecha 28 de noviembre de 2.013 recurso contencioso-administrativo contra la resolución del T.E.A.R. de 6 de septiembre de 2.013 desestimatoria de la reclamación económico-administrativa nº 45-2022-31-2010.

Formalizada demanda, tras los hechos y fundamentos jurídicos en ella contenidos se suplicó sentencia por la que se proceda a anular el expediente de comprobación de valores realizado sobre la finca titularidad de D. LUIS TOMÁS ROMO CASAS descrita anteriormente, en virtud de los hechos y fundamentos de derecho alegados, y acuerde condenar a la administración demandada a devolver al reclamante la cantidad de 1.271,32 € como consecuencia de que D. Luis Tomás haya tenido que abonar el importe de la deuda tributaria pese a haber sido impuesta indebidamente, todo ello con los intereses y costas que correspondan.

SEGUNDO.- Contestada la demanda, por las Administraciones demandadas se solicitó sentencia desestimatoria del recurso.

TERCERO.- No habiéndose acordado el recibimiento del pleito a prueba y evacuado el trámite de conclusiones en que las partes se reafirmaron en el contenido del escrito de demanda y contestación, se señaló para votación y fallo del presente recurso el día 27 de enero de 2.016, fecha en que tuvo lugar.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO.- Se recurre la resolución del T.E.A.R. de Castilla La Mancha desestimatoria de la reclamación económico-administrativa interpuesta frente a la

resolución dictada por los Servicios Provinciales en Toledo de la Consejería de Economía y Hacienda, de 7-9-10, por la que se aprueba el expediente de comprobación de valores 2010/2667, tramitado en relación con la compraventa de una finca urbana, sita en Nambroca, en escritura pública de 22-2-10, y en el que se fija como valor comprobado el de 312.244,80 €, habiéndose declarado por un valor de 186.915,89 €.

Igualmente se dirigió la reclamación contra la liquidación complementaria 0102450095686 derivada de la comprobación de valores, por un importe a ingresar, una vez deducido lo ingresado en autoliquidación, de 1.271,32 €, intereses de demora incluidos.

Consta en el expediente que en virtud de escritura pública de compraventa de 22-2-10 el interesado y otra más, adquirieron una vivienda unifamiliar pareada, en Nambroca, por un precio convenido de 186.915,89 €; b) por la Administración, se procedió a la comprobación de valores en expediente 2667/10, de la que resultó un valor comprobado de 312.244,80 euros para la finca transmitida, practicándose la valoración, según art. 57.1.b) L.G.T. –estimación por los valores que figuren en los registros oficiales de carácter fiscal-, concretamente sobre el valor catastral del inmueble multiplicado por 3,64; y c) notificada la valoración administrativa y la liquidación complementaria consecuente, contra tales actos se presentó la reclamación que ahora se resuelve.

Igualmente a los folios 18 a 30, consta la valoración del bien efectuada al objeto de destinarlo a Garantía hipotecaria, y realizada de acuerdo con lo establecido en la Orden del Ministerio de Economía y Hacienda 805/2003 de 27 de marzo de 2.003, sobre normas de valoración de bienes inmuebles y de determinados derechos para ciertas finalidades financieras, publicada en el B.O.E. del 9 de abril de 2.003. Revisada por la Orden EHA/3011/2007, de 4 de octubre, publicada en el B.O.E. de 17 de octubre de 2.007 y EHA/564/2008, de 28 de febrero, publicada en el B.O.E. de 5 de marzo de 2.008.

El hoy actor, tanto en vía económico-administrativa como en la jurisdiccional, alega la falta de motivación de la comprobación, la ilegalidad del método empleado, y que el valor al que se llega no corresponde al valor real del bien adquirido.

SEGUNDO.- La motivación de la comprobación de valores existe en el expediente, sin perjuicio de que se pueda cuestionar el resultado al que se llega en el valor final.

En efecto, la comprobación que se realizó partiendo de que la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria, en su artículo 57.1.b) prevé como uno de los medios

de comprobación de valor a utilizar por la Administración Tributaria el de referencia a los valores que figuren en registros oficiales de carácter fiscal.

Partiendo de ello se aplica la Orden de 4-3-2010, de la Consejería de Economía y Hacienda, por la que se aprueban las normas para la aplicación de los medios de valoración previstos en el artículo 57 de la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria, a los bienes inmuebles de naturaleza urbana en el ámbito de los Impuestos sobre Sucesiones y Donaciones y sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos documentados, para el año 2.010 (DOCM núm. 54, de 18 de marzo), y conforme a lo dispuesto en los artículos 1, 2.3 y 2.4 de la Orden de 4-3-2010, el valor del bien se comprobó por referencia a los valores que figuran en el Catastro Inmobiliario, procediéndose a su cálculo de acuerdo con lo establecido en el art. 2.2 de la misma:

“Valor catastral: 85.781,54 euros. Año del valor catastral:2010

Coefficiente de actualización del valor catastral para el año de devengo (LEY 26/2009, de 23 de diciembre, de Presupuestos Generales para 2010): 1.000.

Coefficiente de referencia al valor catastral (según anexo 1 de la Orden de 4 de marzo de 2010): 3,64.

Valor comprobado del bien indicado a la fecha de devengo: 85.781,54 x 1,000 x 3,64 = 312.244,80 euros para el 100% del bien en pleno dominio.”.

El método es legal, y por tanto no son de aplicación las sentencias de esta Sala citadas en la demanda que contemplaban una realidad anterior a la Ley General Tributaria aplicable al caso.

TERCERO.- Ahora bien, a la hora de la valoración concreta que se hace en este caso, no puede pasarse por alto que junto al valor declarado en la escritura de 186.915,89 €, y del que llega la Administración en aplicación del método elegido, 312.244,80 €, encontramos otros, que se alcanza también por un método de los que el art. 57 contempla como hábiles para efectuar la comprobación de valores, concretamente en su apartado g), y es el asignado para la tasación de la finca hipotecada incumplimiento de lo previsto en la legislación hipotecaria, que es de 233.800 €.

Esa realidad ha de tener trascendencia cuando se está cuestionando el valor comprobado por excesivo.

Esta Sala ya lo ha declarado así en diversas ocasiones, y concretamente en sentencia recaída en autos 35/2012 donde se dice lo siguiente:

“...El art. 57.1 de la Ley General Tributaria establece:

“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.

Dicha estimación por referencia podrá consistir en la aplicación de los coeficientes multiplicadores que se determinen y publiquen por la Administración tributaria competente, en los términos que se establezcan reglamentariamente, a los valores que figuren en el registro oficial de carácter fiscal que se tome como referencia a efectos de la valoración de cada tipo de bienes. Tratándose de bienes inmuebles, el registro oficial de carácter fiscal que se tomará como referencia a efectos de determinar los coeficientes multiplicadores para la valoración de dichos bienes será el Catastro Inmobiliario.

c) Precios medios en el mercado.

d) Cotizaciones en mercados nacionales y extranjeros.

e) Dictamen de peritos de la Administración.

f) Valor asignado a los bienes en las pólizas de contratos de seguros.

g) Valor asignado para la tasación de las fincas hipotecadas en cumplimiento de lo previsto en la legislación hipotecaria.

h) Precio o valor declarado correspondiente a otras transmisiones del mismo bien, teniendo en cuenta las circunstancias de éstas, realizadas dentro del plazo que reglamentariamente se establezca.

i) Cualquier otro medio que se determine en la ley propia de cada tributo”.

Puede observarse que la Ley no establece ningún orden de preferencia entre métodos.

El art. 17 de la Ley autonómica 17/2005, de 29 de diciembre, de medidas en materia de tributos cedidos (ya derogada cuando se realizó la comprobación de valores de autos) interpretaba correctamente el precepto cuando decía que los métodos podrán usarse “indistintamente”. Lo que importa es que se elija el método que mejor determine el “valor real”, que es la base imponible del impuesto.

Es cierto que el art. 1 de la Orden de 9 de agosto de 2007, de la Consejería de Economía y Hacienda, por la que se aprueban las normas para la aplicación de los medios de valoración previstos en el artículo 57 de la Ley 58/2003, de 17 de diciembre,

General Tributaria, a los bienes inmuebles de naturaleza urbana en el ámbito de los Impuestos sobre Sucesiones y Donaciones y sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados (DOCM 21 agosto), sí establece que el orden de aplicación de los métodos de valoración será el que allí se indica. Ahora bien, debe tenerse presente que la Administración carece de capacidad alguna para imponer de forma general un orden obligatorio de métodos de comprobación en perjuicio del sujeto pasivo. Así pues, si un método de los subsidiarios ofrece un valor inferior, no bastará con invocar la Orden para preferir otro de los métodos calificados de preferentes que ofrezca un valor superior, sino que habrá que motivar debidamente porqué tal método es más acertado para determinar el valor real del bien en ese caso. Por el contrario, si fuera el interesado el que pretende de la Administración que aplique el orden de métodos que ella misma se ha dado y ha hecho público, evidentemente para ella sí es del todo obligatorio por aplicación elemental del principio de los actos propios.

El actor identifica hasta tres métodos alternativos que ofrecen un valor inferior al hallado por la Administración:

a) Método de valor catastral multiplicado por coeficiente. Ahora bien, consta en autos que en el año del devengo no había valor catastral determinado para el bien, valor que sólo se estableció en 2008, de manera que el método es de imposible aplicación al caso.

b) Método de dictamen de peritos. El interesado aportó con su recurso de reposición un dictamen que calcula, por comparación, un valor de 159.250 €. Ahora bien, el devengo del impuesto es de abril 2007 y el dictamen de noviembre de 2009, y en dicho dictamen no se aclara a qué fecha está calculado el valor, aunque sí se dice que “la demanda es baja en la capital, muy por debajo de la oferta existente, dada la coyuntura del mercado inmobiliario actual...hay que tener en cuenta la actual situación de deceleración en el mercado inmobiliario, saturación de la oferta, descenso de la demanda, lentitud de las ventas y descenso de los precios”; circunstancias todas ellas propias de 2009, no de 2007, como es notorio y en cualquier caso indica el propio dictamen al referirse reiteradamente a la situación actual. Es por ello que este valor tampoco es de recibo.

c) Método del art. 57.1.h Ley General Tributaria, “Precio o valor declarado correspondiente a otras transmisiones del mismo bien, teniendo en cuenta las circunstancias de éstas, realizadas dentro del plazo que reglamentariamente se establezca”. Plazo que en la Orden de 9 de agosto de 2007 se fija en 18 meses. Pues bien,

el actor invoca la transmisión del mismo bien efectuada el 17 de noviembre de 2006 por 141.500 €. La utilización de este valor constituye uno de los posibles métodos aplicables. La Administración se limita a decir que el método es subsidiario al utilizado según la Orden de 9 de agosto de 2007. Pero ya hemos adelantado que esta no es una razón válida. La Administración debería haber explicado porqué el método que ella aplica es más acertado para determinar el valor real. A falta de lo anterior, y sin una razón clara invocada por la Administración para preferir un método a otro, el principio de capacidad contributiva, que impide que sean grabadas riquezas inexistentes, exige que se aplique el inferior de los posibles.

Esto obliga a anular la liquidación y comprobación y confirmar el valor declarado, superior al obtenido según el método invocado por el sujeto pasivo y aceptado en esta sentencia. ...”.

TERCERO.- En el presente caso no se ha motivado por la Administración la razón por la que se opta por un método en contraposición con otro, cuando se cuenta con él, por mucho que la Orden establece una prelación no recogida en la Ley, de modo que ha de estimarse el recurso parcialmente para fijar la comprobación de valores, no en el importe declarado en la escritura, sino en el que se deriva de la tasación a efectos hipotecarios.

CUARTO.- En cuando a las costas de esta instancia y por aplicación del art. 139 de la Ley de la Jurisdicción Contencioso-administrativa, no procede su imposición.

Vistos los preceptos citados y demás de pertinente aplicación,

FALLAMOS

1º) Estimamos parcialmente el recurso contencioso-administrativo planteado.

2º) Anulamos la resolución del Tribunal Económico Administrativo Regional de Castilla La Mancha de fecha 6 de septiembre de 2.013 que desestimó la reclamación económico-administrativa nº 445-02231-2010.

3º) Anulamos la resolución de los Servicios Provinciales en Ciudad Real de la Consejería de Economía y Hacienda, de 15 de abril de 2010, por la que se desestimó el recurso de reposición nº 2010/034.

4º) Anulamos el expediente de comprobación de valores nº 2010/2667, tramitado en relación con una escritura pública de compraventa de 22 de febrero de 2.010, y la correspondiente liquidación nº 0102450095686.

5º) No se hace expresa imposición de costas.

Notifíquese, con indicación de que contra la presente sentencia no cabe interponer recurso alguno.

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



PUBLICACIÓN.- Leída y publicada ha sido la anterior Sentencia por la Ilma. 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 uno de febrero de dos mil dieciséis.