



Roj: **STSJ CV 1438/2020 - ECLI: ES:TSJCV:2020:1438**

Id Cendoj: **46250330032020100217**

Órgano: **Tribunal Superior de Justicia. Sala de lo Contencioso**

Sede: **Valencia**

Sección: **3**

Fecha: **11/03/2020**

Nº de Recurso: **210/2018**

Nº de Resolución: **535/2020**

Procedimiento: **Procedimiento ordinario**

Ponente: **RAFAEL PEREZ NIETO**

Tipo de Resolución: **Sentencia**

**TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA DE LA  
COMUNIDAD VALENCIANA  
SALA DE LO CONTENCIOSO-ADMINISTRATIVO  
SECCIÓN 3  
PROCEDIMIENTO ORDINARIO [ORD] - 000210/2018  
N.I.G.: 46250-33-3-2018-0000366  
SENTENCIA Nº 535/20**

En la ciudad de Valencia, a 11 de marzo de 2020.

Visto por la Sección Tercera de la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de la Comunidad Valenciana, compuesta por los Ilmos. Sres. Don Luis Manglano Sada, Presidente, don Rafael Pérez Nieto y don José Ignacio Chirivella Garrido, Magistrados, el recurso contencioso-administrativo con el núm. 210/18, en el que han sido partes, como recurrentes, don Nicanor y doña Candelaria, representados por la Procuradora Sra. Merlio Soler y defendidos por el Letrado Sr. Serra Gregori, y como demandadas el Tribunal Económico-Administrativo Regional, representado y defendido por la Sra. Abogada del Estado, y la Generalitat Valenciana, representada y defendida por la Sra. Letrada de su gabinete jurídico. La cuantía es de 7280,70 euros. Ha sido ponente el Magistrado don Rafael Pérez Nieto.

#### **ANTECEDENTES DE HECHO**

**PRIMERO.**-Interpuesto el recurso y seguidos los trámites establecidos por la ley, se emplazó a la parte recurrente para que formalizara demanda, lo que verificó en escrito mediante el que queda ejercitada su pretensión de que se anulen las resoluciones impugnadas y las comprobaciones de valores.

**SEGUNDO.**-La representación procesales de la demandada Generalitat Valenciana se allanó con las pretensiones de la parte actora. La representación procesal del TEAR, en su contestación, solicitó que se desestime el recurso contencioso-administrativo.

**TERCERO.**-El proceso no se recibió a prueba y los autos quedaron pendientes para votación y fallo.

**CUARTO.**-Se señaló para votación y fallo el día 11 de marzo de 2020.

#### **FUNDAMENTOS DE DERECHO**

**PRIMERO.**-El objeto de la impugnación del presente recurso contencioso-administrativo son dos acuerdos del TEAR (Tribunal Económico-Administrativo Regional) de 15-11-2017 que desestimaron respectivamente las reclamaciones núm. NUM000 y NUM001. Las reclamaciones se plantearon por don Nicanor y



doña Candelaria contra sendas liquidaciones por 3640,35 euros del ITPO (Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales Onerosas) relativo a la compraventa de un inmueble.

El TEAR resolvió la controversia relativa a si por la Administración se había aplicado, de forma ajustada a Derecho, el método de comprobación del valor del art. 57.1 g) de la LGT ("valor asignado para la tasación de las fincas en cumplimiento de la legislación hipotecaria") a fin de calcular la base del impuesto. En concreto, la Administración tuvo en cuenta la tasación privada a efectos de la concesión del préstamo hipotecario, tasación que atribuía un valor de la vivienda, superior al reflejado en la escritura pública de compraventa. El TEAR confirmó el criterio administrativo "sin perjuicio de la reserva a una tasación pericial contradictoria".

Don Nicanor y doña Candelaria integran la parte recurrente. No están conformes con que, para la valoración del inmueble, se aplique la tasación emitida a efectos hipotecarios.

Enfrente, la representación procesal del Estado alega que consta en la tasación cuestionada que el valor de mercado coincide con el valor de tasación hipotecaria.

**SEGUNDO.-** La cuestión litigiosa ha sido abordada y resuelta por la Sección Tercera de esta Sala en STSJCIV de 4-6-2019 (recurso 284/17), en la cual hemos razonado:

"La Administración ampara la aplicación del método de valoración por tasación hipotecaria en la jurisprudencia emanada de la STS de 7-12-2011, y reiterada en la ( STS) de 17-0-2012, 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 art. 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 aquella 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 núm. 843/2018 de 23-5-2018, recurso casación núm. 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 23-5-2018, 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 7-12-2011, está superado por el de 23-5-2018, que razona:

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

a) Según lo dispuesto en el art. 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 este-, 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 art. 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, solo justificando razones para la comprobación es posible desencadenar esta, 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 art. 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 solo 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'.

[...] 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 art. 10.1 del RDLeg 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 23-5-2018 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' ( STS, entre otras, de 18-6-2012, pronunciada en el recurso de casación núm. 224/2009, para un caso de IRPF).

Siendo ello así, estamos en todo caso ante un valor que, al margen de su natural incertidumbre previa, solo 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 aquel que pactarían dos sujetos de derecho independientes en un contexto de mercado libre y este 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 [...] 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 art. 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 Orden 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 art. 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 15-10-2015, 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 arts. 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 art. 10.1 del RDLeg 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 art. 10.1 ya citado. [...]



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 art. 10.1 del RDLeg 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 Generalitat Valenciana 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".

Por lo demás, frente a la alegación de la representación del TEAR, hemos de insistir en lo dicho y razonado *ut supra*. "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".

En definitiva, aplicando el criterio de dicha STSJCV de 4-6-2019 -citada *ut supra*- al caso enjuiciado, hemos de estimar el presente recurso contencioso- administrativo.

**TERCERO.-** De conformidad con lo establecido en el art. 139.1 LJCA, deben imponerse las costas del proceso a la parte demandada que no se hubo allanado, la representación del TEAR sin que puedan exceder de 1500 euros por los honorarios del Letrado y de 334,38 euros por los derechos del Procurador.

Vistos los preceptos legales citados y demás normas de general aplicación

## FALLAMOS

1º.- Estimamos el recurso contencioso-administrativo interpuesto por don Nicanor y doña Candelaria , y anulamos las resoluciones impugnadas del TEAR, por ser contrarias a Derecho.

2º.- Anulamos asimismo las liquidaciones tributarias de que traen causa las antedichas resoluciones.

3º.- Imponemos las costas a la demandada representación del TEAR.

La presente sentencia no es firme y contra la misma cabe recurso de casación ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Supremo o, en su caso, ante esta Sala, que deberá prepararse ante esta Sección en el plazo de 30 días, desde el siguiente al de su notificación, y en la forma que previene el vigente art. 89 de la LJCA. La preparación deberá seguir las indicaciones del acuerdo de 19-5-2016 del Consejo General del Poder Judicial, por el que se publica el acuerdo de 20-4-2016 de la Sala de Gobierno del Tribunal Supremo (BOE núm. 162, de 6-7-2016), sobre la extensión máxima y otras consideraciones extrínsecas de los escritos procesales referidos al recurso de casación ante la Sala Tercera del Tribunal Supremo.

A su tiempo, y con certificación literal de la presente, devuélvase el expediente administrativo al centro de su procedencia.

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

**PUBLICACIÓN.-** Leída y publicada ha sido la anterior sentencia por el Ilmo. Sr. Magistrado Ponente que ha sido para la resolución del presente recurso, estando celebrando audiencia pública esta Sala, de la que como Letrada de la Administración de Justicia, certifico. En Valencia, a 11 de marzo de 2020.