



Roj: **ATS 6693/2017** - ECLI: **ES:TS:2017:6693A**

Id Cendoj: **28079130012017201296**

Órgano: **Tribunal Supremo. Sala de lo Contencioso**

Sede: **Madrid**

Sección: **1**

Fecha: **29/06/2017**

Nº de Recurso: **1881/2017**

Nº de Resolución:

Procedimiento: **Recurso de Casación Contencioso-Administrativo (L.O. 7/2015)**

Ponente: **MANUEL VICENTE GARZON HERRERO**

Tipo de Resolución: **Auto**

Resoluciones del caso: **STSJ CLM 188/2017,**  
**ATS 6693/2017,**  
**STS 2181/2018**

## **AUTO**

En la Villa de Madrid, a 29 de junio de 2017

## **HECHOS**

**PRIMERO.- 1.** La letrada de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, en la representación que le es propia, mediante escrito fechado el 22 de marzo de 2017 preparó recurso de casación contra la sentencia dictada el 18 de enero de 2017 por la Sección Segunda de la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Castilla-La Mancha, en el recurso 503/2015, relativo a una comprobación de **valores** en el **Impuesto** sobre **Transmisiones Patrimoniales** y Actos Jurídicos Documentados.

**2.** Tras justificar la concurrencia de los requisitos reglados de plazo, legitimación y recurribilidad de la resolución impugnada, le achaca la comisión de las siguientes infracciones:

**2.1.** Del artículo 46 del texto refundido de la Ley del **Impuesto** sobre **Transmisiones Patrimoniales** y Actos Jurídicos Documentados, aprobado por el **Real** Decreto legislativo 1/1993, de 24 de septiembre (BOE de 20 de octubre) [«TRITPAJD»].

**2.2.** De los artículos 57.1 y 135 de la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria (BOE de 18 de diciembre) [«LGT»].

**2.3.** Del artículo 158 del Reglamento General de las actuaciones y los procedimientos de gestión e inspección tributaria y de desarrollo de las normas comunes de los procedimientos de aplicación de los tributos, aprobado por **Real** Decreto 1065/2007, de 27 de julio (BOE de 5 de septiembre) [«RGGIT»].

**3.** Razona que las infracciones denunciadas han sido relevantes y determinantes de la decisión adoptada en la sentencia que pretende recurrir, argumentando en resumen lo que sigue:

El fallo hubiera sido otro de no haberse cometido las infracciones denunciadas, que son consecuencia de considerar como precio medio en el mercado del **inmueble** transmitido el fijado en una operación concreta de liquidación del **stock** de una inmobiliaria, sin cuestionar la validez del método de valoración empleado por la Administración tributaria y sin dar trascendencia ni al hecho de que el recurrente no instase la tasación pericial contradictoria en la vía económico-administrativa, limitándose a sostener el carácter excesivo del **valor** comprobado por la Administración tributaria sobre la base de unas alegaciones genéricas relativas a las condiciones del mercado inmobiliario que, por considerarlas públicas y notorias, estima exentas de prueba; ni al hecho de que en la vía judicial no opusiera un dictamen pericial de parte, que demostrase que el **valor** fijado en la escritura pública de compraventa debía ser tenido por **valor real**. Lo que no cabe, dice para concluir, es



combatir el criterio de valoración a través de los **valores** catastrales para sustituirlo llanamente por el **valor** declarado por el sujeto pasivo, porque la labor probatoria que desplegó para acreditar los precios medios en el mercado fue insuficiente y no se correspondió con los criterios de valoración del artículo 57 LGT, sin oponer argumento jurídico de enjundia suficiente para enervar la valoración y liquidación complementaria girada por la Administración tributaria autonómica.

4. Justifica que todos los preceptos que denuncia como infringidos forman parte del Derecho estatal.

5. Considera que concurre interés casacional objetivo para la formación de la jurisprudencia, porque se dan las circunstancias de interés casacional de las letras b) y c) del artículo 88.2 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa (BOE de 14 de julio) [«LJCA»].

5.1. La sentencia recurrida sienta una doctrina sobre las normas en que se fundamenta el fallo que puede ser gravemente dañosa para el interés general [ artículo 88.2.b) LJCA], porque menoscaba la capacidad recaudadora de la Comunidad Autónoma, al conceptuar como precio medio de mercado el atribuido en la venta concertada por un único sujeto jurídico en el marco de una operación focalizada en una serie de promociones inmobiliarias construidas por un conocido promotor.

Afirma que el gasto público intrínseco a la satisfacción del interés general, cuyo sostenimiento es deber de todos los ciudadanos de acuerdo con su capacidad económica mediante un sistema tributario justo ( artículo 31 de la Constitución Española), no puede ser desabastecido sin una fundamentación jurídica suficiente, que avale la valoración a través de los precios medios en el mercado y no por referencia a **valores** que consten en registros oficiales.

Entiende que se le ofrece al Tribunal Supremo la oportunidad de clarificar el concepto de precios medios en el mercado, la inexistencia de un orden de prelación entre los distintos medios del artículo 57.1 LGT y la necesidad de combatir el utilizado por la Administración tributaria a través de los instrumentos que el ordenamiento jurídico le ofrece ( artículo 135 LGT).

5.2. La doctrina sentada en la sentencia recurrida puede afectar a un gran número de situaciones por trascender del caso objeto del proceso [ artículo 88.2.c) LJCA]. La Administración recurrente da cuenta de la existencia de setenta y tres recursos pendientes de resolución ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Castilla-La Mancha, cuyo común denominador es la venta de una vivienda realizada por la misma inmobiliaria en la misma urbanización de Seseña (Toledo).

6. Para fundamentar la conveniencia de un pronunciamiento del Tribunal Supremo no aporta razones distintas de las que se infieren de lo que expone para justificar el interés casacional.

**SEGUNDO.- 1.** La Sección Segunda de la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Castilla-La Mancha tuvo por preparado el recurso de casación en auto de 3 de abril de 2017, ordenando emplazar a las partes para su comparecencia ante esta Sala Tercera del Tribunal Supremo.

2. La Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, parte recurrente, ha comparecido el 12 de abril de 2017, y las partes recurridas, don Alejo y la Administración General del Estado, el 11 de abril y el 19 de mayo de 2017, respectivamente, dentro todos ellos del plazo de 30 días señalado en el artículo 89.5 LJCA.

Es Magistrado Ponente el Excmo. Sr. D. Manuel Vicente Garzon Herrero, Magistrado de la Sección

## RAZONAMIENTOS JURIDICOS

**PRIMERO.- 1.** El escrito de preparación fue presentado en plazo ( artículo 89.1 LJCA), la sentencia contra la que se dirige el recurso es susceptible de casación ( artículo 86 LJCA, apartados 1 y 2) y la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha se encuentra legitimada para interponerlo, por haber sido parte en el proceso de instancia ( artículo 89.1 LJCA).

2. En el escrito de preparación se acredita el cumplimiento de tales requisitos reglados, se identifican con precisión las normas del ordenamiento jurídico estatal que se reputan infringidas y se justifica que dichas normas fueron alegadas en el proceso, o tomadas en consideración por la Sala de instancia, o que ésta hubiera debido observar aun sin ser alegadas; también se justifica que su infracción ha sido relevante y determinante del fallo de sentencia impugnada [ artículo 89.2 LJCA, letras a), b), d) y e)].

3. El repetido escrito fundamenta especialmente que concurre interés casacional objetivo para la formación de la jurisprudencia, porque la sentencia recurrida sienta una doctrina sobre las normas en que se fundamenta el fallo que puede ser gravemente dañosa para el interés general [ artículo 88.2.b) LJCA] y afecta a un gran número de situaciones por trascender del caso objeto del proceso [ artículo 88.2.c) LJCA], infiriéndose de las

razones que ofrece para justificarlo por qué resulta conveniente de un pronunciamiento del Tribunal Supremo [ artículo 89.2, letra f) LJCA].

**SEGUNDO.- 1.** La Sala de instancia no acepta en la sentencia recurrida que el método de valoración empleado por la Administración tributaria autonómica para comprobar el **valor** declarado sea ilegal o genere, *per se*, la indefensión de los sujetos pasivos, como pretendía el demandante en el proceso de instancia. Razona esa conclusión como sigue (FD Segundo, *in fine*): «la Administración aplica un método legalmente previsto, y explica al interesado, aunque de forma sucinta, la forma en que lo obtuvo, pues en el trámite de alegaciones indicó que la comprobación de **valores** se hacía por el **valor** comprobado por referencia a los **valores** catastrales a la fecha de devengo del **impuesto**, con aplicación de los coeficientes multiplicadores oficialmente publicados por la Consejería de Economía y Hacienda, según lo dispuesto en el art. 57.1 b) de la Ley 58/2003, General Tributaria».

**2.** Rechaza en el siguiente fundamento de derecho, el tercero, la existencia de un orden de prelación entre los distintos métodos de comprobación del **valor** contemplados en el artículo 57.1 LGT, con remisión a sentencias previas en tal sentido, destacando que «[I]o que importa es que se elija el método que mejor determine el "**valor real**", que es la base imponible del **impuesto**».

**3.** Atendidas las particulares circunstancias de caso [«en el conjunto residencial construido sobre la parcela de terreno 23.1, 23.2 del S.A.U "EL QUIÑÓN" de las Normas Subsidiarias del municipio de Seseña, la sociedad Altamira Santander Real Estate, S.A., en su condición de inmobiliaria del Banco Santander Central Hispano, S.A., se adjudica, entre otras, la finca objeto de **transmisión**. [...] tanto la vivienda como el resto de los **inmuebles** edificados sobre la parcela de terreno antedicha, fueron construidos con anterioridad a dicha adjudicación por el promotor conocido a través de la prensa nacional como "EL POCERO", y ante el impago de las hipotecas y créditos concedidos al promotor por parte del mismo, el Banco Santander, en su condición de acreedor hipotecario, tuvo necesidad de adjudicarse el referido **inmueble** a través de la aludida inmobiliaria, quien, a su vez, transmitió esta vivienda [al] recurrente. Atendiendo a las condiciones del mercado, en el año 2012 se produjo por parte de dicha inmobiliaria una rebaja drástica de los precios de las viviendas, con la evidente necesidad y finalidad de venderlas, siendo la rebaja objeto de divulgación pública y publicidad en la propia urbanización, vendiéndose las viviendas de tres y cuatro dormitorios desde 65.000 euros. Y, a la vista de los precios notoriamente rebajados, el recurrente adquirió la vivienda en cuestión a un precio de 77.000 euros», entiende que «el precio efectivamente pagado por el demandante era el **valor** de mercado en la referida urbanización, cuyos precios fueron reduciéndose en un momento de grave crisis económica y ante la falta de compradores, hasta llegar a la cifra que consta en la escritura de compraventa. Y no habiéndose explicado por la Administración autora del acto originario impugnado por qué no se aplica dicho **valor**, limitándose a aplicar el método utilizado, se impone la estimación del recurso».

**4.** La letrada de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha sostiene que la sentencia infringe los artículos 46 TRITPAJD, referido a la comprobación de **valores**, 57.1 («Comprobación de **valores**») y 135 LGT («Tasación pericial contradictoria») y 158 RGGIT («Medios de comprobación de **valores**»), RGGIT, por tres razones concatenadas: (i) aceptar como precio medio en el mercado del **inmueble** transmitido el fijado en una operación concreta de liquidación del **stock** de una inmobiliaria; (ii) hacerlo sobre la base de las meras alegaciones efectuadas por el demandante y de los hechos notorios concurrentes, y (iii) descartar el **valor** comprobado por la Administración tributaria, pese a que el sujeto pasivo no utilizó la tasación pericial contradictoria prevista en el artículo 135 LGT para evidenciar que el **valor** comprobado no era el **valor real** del **inmueble**.

**TERCERO.- 1.** El artículo 46 TRITPAJD, en su apartado 1, permite realizar a la Administración tributaria, en todo caso, la comprobación del **valor real** de los **bienes** transmitidos, y en su apartado 2, se limita a establecer que «se llevara a cabo por los medios establecidos en el artículo 52 de la Ley General Tributaria».

Este desactualizado reenvío ha de entenderse hecho ahora al artículo 57 LGT, precepto que, en su apartado 1 enumera los medios de comprobación de **valores** que puede utilizar la Administración tributaria, letras a) a h), además de cualquier otro que se determine en la ley propia de cada tributo [letra i)]; en su apartado 2, dispone que «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»; en su apartado 3, preceptúa que «Las normas de cada tributo regularán la aplicación de los medios de comprobación señalados en el apartado 1 de este artículo» y, finalmente, en el apartado 4, prevé el procedimiento en el que deberá ser realizada la comprobación de **valores** 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».



2. El artículo 135 LGT prevé, por su parte, en el primer inciso de su apartado 1, que «[l]os interesados podrán promover la tasación pericial contradictoria, en corrección de los medios de comprobación fiscal de **valores** señalados en el artículo 57 de esta Ley, dentro del plazo del primer recurso o reclamación que proceda contra la liquidación efectuada de acuerdo con los **valores** comprobados administrativamente o, cuando la normativa tributaria así lo prevea, contra el acto de comprobación de **valores** debidamente notificado».

3.1. Pues **bien**, dentro de los medios de comprobación de **valores** enumerados en el apartado 1 del artículo 57 LGT dos son los que deben ahora centrar nuestra atención, los de las letras b) y c):

«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».

3.2. El artículo 158 RGGIT preceptúa, en su apartado 1, que «[l]a aplicación del medio de valoración consistente en la estimación por referencia a los **valores** que figuren en los registros oficiales de carácter fiscal a que se refiere el artículo 57.1.b) de la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria, exigirá que la metodología técnica utilizada para el cálculo de los coeficientes multiplicadores, los coeficientes resultantes de dicha metodología y el periodo de tiempo de validez hayan sido objeto de aprobación y publicación por la Administración tributaria que los vaya a aplicar»; y, en su apartado 2, que «[c]uando en la comprobación de **valores** se utilice el medio de valoración consistente en precios medios de mercado, la Administración tributaria competente podrá aprobar y publicar la metodología o el sistema de cálculo utilizado para determinar dichos precios medios en función del tipo de **bienes**, así como los **valores** resultantes».

3.3. En uno y otro caso, conforme a ese precepto reglamentario, en el ámbito de competencias del Estado, la aprobación corresponderá al Ministro de Economía y Hacienda mediante orden, por lo que, en el ámbito de competencias de una Comunidad Autónoma, la aprobación corresponderá al Consejero de Economía y Hacienda.

4. En la Comunidad Autónoma de Castilla-La Mancha se adoptó la Orden de 26/12/2011, 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 2012. [2011/18592] (DOCLM, de 30 de diciembre) [«OEHCV»].

El artículo 1 «OEHCV» establece: «De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 57 de la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria, el **valor** de los **bienes inmuebles** de naturaleza urbana, a efectos de los **Impuestos** sobre Sucesiones y Donaciones y sobre **Transmisiones Patrimoniales** y Actos Jurídicos Documentados, se determinará aplicando los siguientes medios de comprobación en los términos dispuestos en la presente disposición en el orden que se indica:

- Estimación por referencia a los **valores** que figuran en el Catastro Inmobiliario.
- **Valor** asignado para la tasación de las fincas hipotecadas en cumplimiento de lo previsto en la legislación hipotecaria.
- **Valor** asignado a los **bienes** en las pólizas de contratos de seguros.
- Precio, contraprestación pactada o **valor** declarado correspondiente a otras **transmisiones** del mismo **bien** realizadas dentro del plazo de un año desde la fecha del devengo.
- Dictamen de peritos de la Administración.
- Cualquier otro medio que se determine en la ley.»

Y el artículo 2 «OEHCV» dispone: «1. Se aprueban los coeficientes aplicables a los **valores** del Catastro Inmobiliario para los **bienes inmuebles** de naturaleza urbana, determinados según la metodología aprobada mediante Orden de 9-08-2007, 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 57.1.b) de la Ley 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.

Los coeficientes aprobados se recogen en el anexo 1 de esta orden.

2. El **valor** de los **bienes inmuebles** de naturaleza urbana se obtendrá multiplicando el **valor** catastral, vigente en el año en el que se produce el devengo de los **impuestos** citados, por el coeficiente asignado en el anexo 1 al municipio donde se ubican los **inmuebles**.

3. En el ámbito de aplicación de los **Impuestos** sobre Sucesiones y Donaciones y sobre **Transmisiones Patrimoniales** y Actos Jurídicos Documentados, el **valor** determinado según lo dispuesto en el apartado anterior podrá ser utilizado, entre otras, para las actuaciones siguientes:

a) Como medio de comprobación de **valor** por la Administración tributaria, de conformidad con lo establecido en el artículo 57.1.b) de la Ley General Tributaria.

b) Para determinar la base imponible por los interesados en las autoliquidaciones de los citados **impuestos**, con los efectos previstos en el artículo 134.1 de la citada Ley.

c) En la información previa sobre el **valor** de los **bienes** que vayan a ser objeto de adquisición o **transmisión**, solicitada por los obligados tributarios de conformidad con lo establecido en el artículo 90 de la Ley General Tributaria.

4. La estimación por referencia a los **valores** que figuran en el Catastro Inmobiliario no será de aplicación en los siguientes casos: [...]».

5. La Sección Segunda de esta Sala ha examinado en las recientes sentencias de 6 de abril de 2017 (casaciones 888/2016; ES:TS:2017:1358, y 1183/2016; ES:TS:2017:1361) comprobaciones de **valores** realizadas por Administración tributaria de la Comunidad Valenciana, utilizando el mismo método que en este litigio empleó la Administración tributaria de la Comunidad Autónoma de Castilla-La Mancha. Aun descartando la disconformidad a Derecho de dicho método de valoración, advierte que lleva a una comprobación de **valores** objetiva, dado el carácter presuntivo tanto de la determinación del **valor** catastral como del coeficiente aplicable, y que la estimación que resulta sólo puede considerarse válida y admisible en tanto en cuanto su aplicación refleje el **valor real** ( *vid.* FFDD Tercero y Cuarto de la primera sentencia, y FFDD Segundo y Tercero de la segunda).

6. De esa jurisprudencia se infiere que el sistema de comprobación del **valor** utilizado por la Administración tributaria de la Comunidad Autónoma de Castilla-La Mancha podrá ser conforme a Derecho, porque no sea fácil defender su completa y absoluta ineptitud para determinar el **valor real** y porque el artículo 46 TRITPAJD no lo excluya expresamente, pero el **valor** que su aplicación determina sólo podrá ser considerado válido o admisible en cuanto refleje el **valor real**, por lo que el presente caso de entrada plantea ya la siguiente cuestión:

Determinar si la aplicación de un método de comprobación del **valor real** de **transmisión** de un **inmueble** urbano consistente en aplicar de un coeficiente multiplicador sobre el **valor** catastral asignado al mismo, para comprobar el **valor** declarado a efectos del **Impuesto** sobre **Transmisiones Patrimoniales** y Actos Jurídicos Documentados, permite a la Administración tributaria invertir la carga de la prueba, obligando al interesado a probar que el **valor** comprobado obtenido no se corresponde con el **valor real**.

7. Si la respuesta a esa primera cuestión fuera afirmativa, surge una segunda cuestión:

Determinar si, en caso de no estar conforme, el interesado puede utilizar cualquier medio de prueba admitido en Derecho o resulta obligado a promover una tasación pericial contradictoria para desvirtuar el **valor real** comprobado por la Administración tributaria a través del expresado método, habida cuenta de que es el medio específicamente regulado para cuestionar el **valor** comprobado por la Administración tributaria en caso de discrepancia.

8. Si la respuesta a esta segunda cuestión fuera que el interesado puede utilizar cualquier medio de prueba admitido en Derecho, sin descartar la posibilidad de considerar probados por notoriedad los hechos que a su derecho convengan, todavía se plantearía una cuestión más, la tercera:

Determinar si puede ser considerado como precio medio de mercado del **inmueble** urbano transmitido, que refleja su **valor real**, el precio satisfecho por el adquirente en una situación puntual y excepcional en el mercado local.

9. Las tres cuestiones enunciadas están claramente vinculadas con las tres razones principales que han sido esgrimidas por la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha para sustentar las infracciones de la sentencia recurrida que denuncia [ *vid.* FJ 2º.4 de esta resolución], y las tres presentan interés casacional



objetivo para la formación de la jurisprudencia, porque son susceptibles de afectar a un gran número de situaciones, al trascender del caso concreto objeto del proceso [ artículo 88.2.c) LJCA], siendo conveniente un pronunciamiento de este Tribunal Supremo que las esclarezca.

**CUARTO.- 1.** En virtud de lo dispuesto en el artículo 88.1 LJCA, en relación con el artículo 90.4 LJCA, procede admitir este recurso de casación, cuyo objeto serán, por presentar interés casacional objetivo para la formación de la jurisprudencia, las cuestiones precisadas en los puntos 6, 7 y 8 del anterior fundamento jurídico de esta resolución.

**2.** Las normas que, en principio, serán objeto de interpretación son: el artículo 46 TRITPAJD, en relación con los artículos 57.1, letras b) y c), y 135.1 LGT, y con el artículo 158, apartados 1 y 2, RGGIT.

**QUINTO.-** Conforme a lo dispuesto por el artículo 90.7 LJCA, este auto se publicará íntegramente en la página web del Tribunal Supremo.

**SEXTO.-** Procede comunicar inmediatamente a la Sala de instancia la decisión adoptada en este auto, como dispone el artículo 90.6 LJCA, y conferir a las actuaciones el trámite previsto en los artículos 92 y 93 LJCA, remitiéndolas a la Sección Segunda de esta Sala, competente para su sustanciación y decisión de conformidad con las reglas de reparto.

Por todo lo anterior,

La Sección de Admisión

#### acuerda:

**1º)** Admitir el recurso de casación RCA/1881/2017, preparado por la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha contra la sentencia dictada el 18 de enero de 2017 por la Sección Segunda de la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Castilla-La Mancha, en el recurso 503/2015.

**2º)** Las tres cuestiones concatenadas que presentan interés casacional objetivo para la formación de la jurisprudencia son:

Primera. Determinar si la aplicación de un método de comprobación del **valor real** de **transmisión** de un **inmueble** urbano consistente en aplicar de un coeficiente multiplicador sobre el **valor** catastral asignado al mismo, para comprobar el **valor** declarado a efectos del **Impuesto** sobre **Transmisiones Patrimoniales** y Actos Jurídicos Documentados, permite a la Administración tributaria invertir la carga de la prueba, obligando al interesado a probar que el **valor** comprobado obtenido no se corresponde con el **valor real**.

Segunda. Determinar si, en caso de no estar conforme, el interesado puede utilizar cualquier medio de prueba admitido en Derecho o resulta obligado a promover una tasación pericial contradictoria para desvirtuar el **valor real** comprobado por la Administración tributaria a través del expresado método, habida cuenta de que es el medio específicamente regulado para cuestionar el **valor** comprobado por la Administración tributaria en caso de discrepancia.

Tercera. Determinar si puede ser considerado como precio medio de mercado del **inmueble** urbano transmitido, que refleja su **valor real**, el precio satisfecho por el adquirente en una situación puntual y excepcional en el mercado local.

**3º)** Identificar como normas jurídicas que, en principio, serán objeto de interpretación el artículo 46 del texto refundido de la Ley del **Impuesto** sobre **Transmisiones Patrimoniales** y Actos Jurídicos Documentados, aprobado por el **Real** Decreto legislativo 1/1993, de 24 de septiembre, en relación con los artículos 57.1, letras b) y c), y 135.1 de la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria, y con el artículo 158, apartados 1 y 2, del Reglamento General de las actuaciones y los procedimientos de gestión e inspección tributaria y de desarrollo de las normas comunes de los procedimientos de aplicación de los tributos, aprobado por **Real** Decreto 1065/2007, de 27 de julio.

**4º)** Publicar este auto en la página web del Tribunal Supremo.

**5º)** Comunicar inmediatamente a la Sala de instancia la decisión adoptada en este auto.

**6º)** Para su tramitación y decisión, remitir las actuaciones a la Sección Segunda de esta Sala, competente de conformidad con las normas de reparto.

Así lo acuerdan y firman. Luis Maria Diez-Picazo Gimenez, presidente Manuel Vicente Garzon Herrero Octavio Juan Herrero Pina Eduardo Calvo Rojas Joaquin Huelin Martinez de Velasco Diego Cordoba Castroverde Jose Juan Suay Rincon Jesus Cudero Blas