



Roj: STSJ AND 11795/2014 - ECLI:ES:TSJAND:2014:11795

Id Cendoj: 29067330032014100533

Órgano: Tribunal Superior de Justicia. Sala de lo Contencioso

Sede: Málaga

Sección: 3

Fecha: 09/12/2014

Nº de Recurso: 962/2012

Nº de Resolución: 2470/2014

Procedimiento: CONTENCIOSO

Ponente: MARIA ROSARIO CARDENAL GOMEZ

Tipo de Resolución: Sentencia

### **SENTENCIA Nº 2470/14**

#### **SALA DE LO CONTENCIOSO-ADMINISTRATIVO DE MÁLAGA**

**Procedimiento Ordinario Nº:962/12**

**ILUSTRÍSIMOS SEÑORES:**

**PRESIDENTE:**

**Dña. MARÍA DEL ROSARIO CARDENAL GÓMEZ**

**MAGISTRADOS:**

**D. SANTIAGO CRUZ GÓMEZ**

**D. CARLOS GARCÍA DE LA ROSA**

**Sección Funcional 3ª**

En la Ciudad de Málaga a 9 de diciembre de 2014

Visto por la Sala de lo Contencioso Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía, con sede en Málaga, constituida para el examen de este caso, ha pronunciado en nombre de S.M. el REY, la siguiente Sentencia en el Recurso Contencioso-Administrativo número 962/12, interpuesto por D. Marcial, representado por el Procurador D. José Luis Ramirez Serrano, contra el TRIBUNAL ECONÓMICO ADMINISTRATIVO REGIONAL DE ANDALUCÍA, representado por el Sr. Abogado del Estado, y codemandada, la JUNTA DE ANDALUCÍA, representada, por el Sr. Letrado de la Junta de Andalucía.

Ha sido Ponente el/la Ilma. Sra. Magistrada Dña. MARÍA DEL ROSARIO CARDENAL GÓMEZ, quien expresa el parecer de la Sala.

#### **ANTECEDENTES DE HECHO**

**PRIMERO** .- Por D. Marcial, representado por el Procurador D. José Luis Ramirez Serrano, contra el TRIBUNAL ECONÓMICO ADMINISTRATIVO REGIONAL DE ANDALUCÍA, representado por el Sr. Abogado del Estado, se interpuso Recurso Contencioso-Administrativo contra "...", registrándose el Recurso con el número 962/12.

**SEGUNDO** .- Admitido a trámite, anunciada su incoación y recibido el expediente administrativo se dio traslado a la parte actora para deducir demanda, lo que efectuó en tiempo y forma mediante escrito, que en lo sustancial se da aquí por reproducido, y en el que se suplicaba se dictase sentencia por la que se estimen sus pretensiones.

**TERCERO** .- Dado traslado al demandado para contestar la demanda, lo efectuó mediante escrito, que en lo sustancial se da por reproducido en el que suplicaba se dictase sentencia por la que se desestime la demanda.



**CUARTO** .- Recibido el juicio a prueba fueron propuestas y practicadas las que constan en sus respectivas piezas, y no siendo necesaria la celebración del vista pública, pasaron los autos a conclusiones, que evacuaron las partes en tiempo y forma mediante escritos que obran unidos a autos, señalándose seguidamente día para votación y fallo.

**QUINTO** .- En la tramitación de este procedimiento se han observado las exigencias legales.

## FUNDAMENTOS JURÍDICOS

**PRIMERO.-** Se impugna en el presente Recurso Contencioso-Administrativo, por la representación procesal de D. Marcial , el Acuerdo adoptado por el Tribunal Económico-Administrativo Regional de Andalucía -Sala de Málaga, de fecha 19 de octubre de 2012, resolutorio de la reclamación Económico-Administrativa nº NUM000 , contra "Acuerdo de Transmisiones Patrimoniales y A.J.D." con número de expediente NUM001 , interpuesta ante el mencionado Tribunal.

La pretensión que se ejercita es el dictado de Sentencia por la que estimándose íntegramente la demanda, acogiendo los motivos esgrimidos en la demanda, se anule la resolución del TEARA impugnada en el proceso, así como el acuerdo de liquidación de la que trae causa la misma y se declare, como efecto inherente, la correcta liquidación realizada por el contribuyente, con expresa imposición de costas a la administración demandada.

Por la Abogada del Estado, en la representación que legalmente ostenta del Organismo demandado, se solicita sentencia desestimatoria de la demanda.

También solicita sentencia desestimatoria el Letrado de la Administración Autonómica que ha comparecido como codemandada.

**SEGUNDO.-** El recurrente "con fecha 23 de junio de 2010, formalizó ante el Notario del Ilustre Colegio de Sevilla, D. Francisco Javier López Cano, bajo el número mil seiscientos noventa y cuatro de su Protocolo, escritura de compraventa del inmueble sito en C/ DIRECCION000 NUM002 , Portal NUM003 , NUM004 NUM005 , Conjunto Residencial DIRECCION001 , en el término municipal de Manilva (Málaga).

Dentro del plazo establecido por la normativa vigente se procede a liquidar el Impuesto sobre transmisiones patrimoniales y actos jurídicos documentados (modelo 600), consignando como Base imponible el importe escriturado de NOVENTA Y NUEVE MIL SESENTA Y SIETE EUROS (99.067,00 €).

Con fecha 18 de febrero de 2011 recibió, de la Agencia Tributaria de Andalucía, Acuerdo de Transmisiones Patrimoniales y A.J.D., con número de expediente NUM001 , por importe de CINCO MIL NOVECIENTOS SETENTA Y SIETE EUROS CON CUARENTA Y SEIS CÉNTIMOS (5.977,46 €), por el concepto tributario "TRANSMISIÓN PATRIMON. ONEROSA", derivado de la transmisión del inmueble".

**TERCERO.-** El TEARA afirma por una parte que "el artículo 23.2 de la Ley 10/2002, de 21 de diciembre, de la Junta de Andalucía , por la que se aprueban normas en materia de tributos cedidos y otras medidas tributarias, administrativas y financieras, en la redacción dada por la Ley 3/2004, de 28 de diciembre, dispone lo siguiente(hoy artículo 37.2 del Decreto Legislativo 1/2009, de 1 de septiembre , por el qu3 se aprueba el Texto Refundido de las disposiciones dictadas por la comunidad Autónoma de Andalucía en materia de tributos cedidos):

"2. Cuando se utilice el medio referido en el artículo 57.1.b) de la Ley General Tributaria , el valor real de los bienes inmuebles de naturaleza urbana se podrá estimar a partir del valor catastral que figure en el correspondiente registro fiscal. A tal efecto, al valor catastral actualizado a la fecha de realización del hecho imponible se le aplicará un coeficiente multiplicador que tendrá en cuenta el coeficiente de referencia al mercado establecido en la normativa reguladora del citado valor y la evolución del mercado inmobiliario desde el año de aprobación de la ponencia de valores.

La consejería de Economía y Hacienda publicará anualmente los coeficientes aplicables al valor catastral y la metodología seguida para su obtención".

En cumplimiento de dicho mandato, se dictó la Orden de 18 de diciembre de 2009 de la Consejería de Economía y Hacienda, por la que se aprobaron los coeficientes aplicables al valor catastral para estimar el valor real de determinados bienes inmuebles urbano, para hechos imponibles devengados en el año 2010, en los Impuestos sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídico Documentados y sobre Sucesiones y Donaciones, fijando asimismo las reglas para la aplicación de dichos coeficientes y dando publicidad a la metodología seguida para su obtención, estableciendo dicha Instrucción los coeficientes a aplicar al valor catastral en razón del municipio de ubicación del inmueble. No pudiendo ser objeto de debate dichas normas ante este Tribunal que tan sólo puede comprobar su correcta aplicación".



*Ha de señalarse que el medio empleado por la Administración tiene en cuenta las circunstancias especiales de mercado que determinan el valor del inmueble, ya que el propio valor catastral del que se deriva la valoración final toma en consideración dichas circunstancias en cada inmueble, y se encuentra, como se ha señalado, entre los medios establecidos por el ordenamiento jurídico tributario, siendo su utilización una potestad de la Administración Tributaria, no pudiendo entrar a enjuiciar este Tribunal su mayor o menor acierto como medio de valoración, sino su sujeción al ordenamiento jurídico.*

**CUARTO.-** Pora el recurrente es incuestionable, por ser de dominio público, que a partir del año 2007 España entra en una profunda crisis, y si hay un sector que se ve gravemente afectado es el inmobiliario, con una fuerte caída en los precios de venta. Según la Asociación de Promotores Constructores de España, el resultado de la explosión de la burbuja inmobiliaria ha supuesto una brusca caída de la demanda y de los precios, que empezó en diciembre de 2007 y que aún continuaba en 2011, con caídas en la demanda superiores al 40%, todo ello provocado por la incapacidad del mercado para absorber la enorme oferta de vivienda construida y vacía disponible.

*Relata éste en lademanda que como ya expone en su REA "no estamos en presencia de una operación con parte vinculada, sino que se adquiere a una entidad bancaria, teniendo conocimiento de la oferta a través de un folleto publicitario del Grupo Banco Popular, en el que se recoge una variada oferta de inmuebles, en los que se establece, de forma unilateral, los precios de venta, que en definitiva constituye una cláusula de adhesión para el futuro comprador."*

*Y añade que "tal y como queda acreditado con el CERTIFICADO DE TASACIÓN que obra en el expediente, realizado por la entidad "VALORACIONES MEDITERRÁNEO, S.A. (VALMESA)", entidad homologada por el Banco de España e inscrita en el Registro de Entidades especializadas en Tasación, atribuye al inmueble un valor individualizado de 111.653,21 €".*

*Dicha tasación es de fecha 31 de mayo de 2010, es decir, del mes anterior a la compra del inmueble y queremos destacar el apartado "Advertencia específica en cuanto al valor hipotecario" contenido en la segunda hoja del certificado:*

*"Debido a la finalidad de la tasación y a que existe una probabilidad elevada de que el valor de mercado siga experimentando una reducción del mismo en términos nominales de su valor antes de transcurrido un año y que pueda durar al menos tres años, se ha utilizado el método de "comparación ajustado" a efectos de dar el valor hipotecario del bien. Esto es debido a la evolución del mercado local donde se inserta en los últimos meses cotejado por esta sociedad de tasación y después de haber sufrido ya correcciones en el mismo que se manifiestan en el estudio del mercado actual.*

*Por este motivo el valor de mercado se ha minorado un 15% tras aplicar el método de comparación ajustada como establece la ECO/805/2003.*

*Y con base en estos argumentos, establece como valor de tasación y por tanto como valor hipotecario, el importe de NOVENTA Y CUATRO MIL NOVECIENTOS CINCO EUROS CON VEINTITRES CÉNTIMOS (94.905,23 €).*

*El apartado g) dela artículo 57.1 de la LGT incorporó como nuevo medio de comprobación de valores el "valor asignado para la tasación de las fincas hipotecadas en cumplimiento de lo previsto en la legislación hipotecaria" remisión que, en principio, ha de entenderse referida básicamente a la Ley 2/1981, de 25 de marzo, de Regulación del Mercado Hipotecario, así como a la norma reglamentaria que la desarrolla, aprobada por Real Decreto 775/1997, de 30 de mayo, sobre Régimen Jurídico de Homologación de los Servicios y Sociedades de Tasación*

*La referida Ley hipotecaria establece, en su artículo 7.2.a ), la necesidad de atender a las normas generales sobre tasación de bienes hipotecados, por lo que será la Orden ECO/805/2003, de 27 de marzo, sobre normas de valoración de bienes inmuebles y de determinados derechos para ciertas finalidades financieras, la norma que ha de servir de referencia para concretar el significado que debe atribuirse al nuevo medio de comprobación de valores."*

*Entiende , pues, la parte "que el valor de tasación es más ajustado al valor real del inmueble, toda vez que, como consta en de dicha Tasación, el valor atribuido"... es debido a la evolución de mercado local donde se inserta en ellos últimos meses cotejado por esta sociedad de tasación y después de haber sufrido ya correcciones en el mismo que se manifiestan en el estudio de mercado actual..."; que contrasta con las serias dudas que resultan en nuestro fundamento segundo de que se haya individualizado no ya el valor del inmueble, sino el de la localidad donde radica."*

**QUINTO.-** *Figura en el Expediente Administrativo del Recurso, folios 16 y ss., certificado de Tasación de la mercantil VALMESA de la finca de autos habiendo sido realizada la tasación con la finalidad de "servir de garantía hipotecaria de préstamos".*



En esta tasación se concreta el valor de tasación en 94.905'23, mientras que la liquidación tributaria practicada por la Administración cifra su valor en 182.382'10 euros, y el contribuyente en su autoliquidación en 99.067,00.

**SEXTO.-** Nos hallamos de esta forma, en presencia de dos valoraciones, ambas admitidas por el art. 57 de la LGT 52/03 y si bien el art. 57 no establece preferencia alguna sobre los métodos valorativos que relaciona lo cierto es que en el presente caso la Administración tributaria competente ha elegido el que resulta más oneroso para el contribuyente, siendo correcta por ajustada a la legalidad acudir a la valoración de la hipoteca.

La Sala considera que el valor autoliquidado por el interesado fue consonante con esta valoración y aún algo más elevado que ésta última.

**SÉPTIMO.-** Respecto al método de comprobación de valor utilizado y la alegada falta de motivación de la valoración .

Conforme a lo dispuesto en el artículo 10 del Texto refundido de la Ley del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados , aprobado por Real Decreto Legislativo 1/1993, de 24 de septiembre, la base imponible del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales esta constituida por el valor real del bien transmitido o del derecho que se constituya o ceda. Mientras que el artículo 46 del mismo cuerpo legal establece por su parte que la Administración podrá, en todo caso, comprobar el valor real de los bienes y derechos transmitidos (apartado 1), comprobación que según el apartado 2 del mismo precepto se llevará a cabo por los medios establecidos en el art. 52 de la Ley General Tributaria (se refiere a la Ley 230/1963, de 28 de diciembre, General Tributaria, por lo que hoy en día la remisión debe entenderse hecha al artículo 57 de la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria ).

Pues bien, el artículo 57.1 de la Ley General Tributaria de 2003 establece diversos métodos para comprobar el valor de los bienes determinantes de la obligación tributaria, entre los que se encuentra el de estimación por referencia a los valores que figuren en los registros oficiales de carácter fiscal aplicado por la Administración -apartado b-; pudiendo la Administración tributaria, para verificar esa actuación de comprobación de valor, utilizar indistintamente cualquiera de estos medios, como establece el artículo 37.1 del Texto Refundido de las disposiciones dictadas por la Comunidad Autónoma de Andalucía en materia de tributos cedidos, aprobado por Decreto Legislativo 1/2009, de 1 de septiembre .

Así lo hizo la Administración demandada que para realizar su valoración se atuvo al método previsto en el artículo 57.1.b ) de la Ley General Tributaria con las precisiones contenidas en el artículo 37.2 del Texto Refundido de las disposiciones dictadas por la Comunidad Autónoma de Andalucía en materia de tributos cedidos, en cuya virtud, según redacción aplicable a nuestro caso, cuando se utilice el medio referido en el art. 57.1.b ) de la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria , el valor real de los bienes inmuebles de naturaleza urbana se podrá estimar a partir del valor catastral que figure en el correspondiente registro fiscal; a tal efecto, al valor catastral actualizado a la fecha de realización del hecho imponible se le aplicará un coeficiente multiplicador que tendrá en cuenta el coeficiente de referencia al mercado establecido en la normativa reguladora del citado valor y la evolución del mercado inmobiliario desde el año de aprobación de la ponencia de valores; y la Consejería de Economía y Hacienda publicará anualmente los coeficientes aplicables al valor catastral y la metodología seguida para su obtención.

Más concretamente en el supuesto analizado la valoración se obtiene mediante la aplicación al valor catastral actualizado del bien objeto de la compraventa a la fecha de realización del hecho imponible (29 de enero de 2010, fecha de la escritura de compraventa), del coeficiente multiplicador del valor catastral (CMVC) establecido en 1,4 para el municipio de Jerez de la Frontera y para el periodo comprendido entre el 1 de enero de 2010 y el 2 de marzo de 2011 por la Orden de 18 de diciembre de 2009 de la Consejería de Economía y Hacienda de la Junta de Andalucía.

La cuestionada aplicación del coeficiente multiplicador para la determinación del valor real de acuerdo con la metodología citada resulta de lo establecido en la señalada norma de rango legal ( artículo 37.2 del Texto Refundido de las disposiciones dictadas por la Comunidad Autónoma de Andalucía en materia de tributos cedidos); y su finalidad es determinar ese valor real (que es lo previsto en el artículo 10 del Texto Refundido de la Ley del Impuesto ) tomando como referencia el valor catastral partiendo de la falta de coincidencia de ambos dado el distinto método de cálculo de uno y otro.

Debe añadirse a lo anterior, en lo que respecta a la toma en consideración de la evolución del mercado inmobiliario impuesta por el artículo 37.2 del Texto Refundido aprobado por Decreto Legislativo 1/2009 , que el Preámbulo de la Orden de 18 de diciembre de 2009 refleja precisamente esa idea repetidamente alegada por la parte actora que se plasma en los documentos, datos e información tenidos en cuenta para el cálculo de los coeficientes; al efecto establece que para el cálculo de los coeficientes multiplicadores del valor catastral aplicables en el año 2010 se ha incorporado el análisis de la información disponible de las compraventas





de bienes inmuebles urbanos procedentes de las fichas resumen enviadas por los notarios en cumplimiento de la Orden de la Consejería de Economía y Hacienda de 22 de marzo de 2007, por la que se regula la ficha resumen de los elementos básicos de las escrituras notariales a efectos del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados; recogiendo seguidamente los tres pasos que integran la metodología utilizada para obtener los coeficientes (primer paso: calculo del coeficiente multiplicador del valor catastral (CMVC), para el año 2010, dividiendo el coeficiente de variación del mercado inmobiliario (CVMI), desde el año de aprobación de la ponencia de valores hasta el año 2009, por el resultado de multiplicar el coeficiente de referencia al mercado (RM) y el coeficiente de actualización del valor catastral (CAVC) desde el año de aplicación de la última revisión catastral hasta el año 2010; segundo paso: obtención de un valor medio para cada municipio a partir de la información de las fichas resumen enviadas por los notarios de las operaciones de compraventa de bienes inmuebles urbanos, de los valores de referencia o medios de mercado utilizados por la Gerencia Regional de Catastro en Andalucía como representativos de cada municipio en la coordinación de las ponencias de valores totales, del valor medio de venta en el municipio según las estadísticas publicadas por el Departamento de la Administración del Estado competente en materia de vivienda, de la información disponible sobre precios medios de mercado en el Sistema Unificado de Recursos (SUR) de la Consejería de Economía y Hacienda, de la información relativa a las tasaciones hipotecarias de viviendas realizadas en cumplimiento de la legislación hipotecaria y de la información sobre ofertas de compraventa de viviendas; y tercero paso: comparación de los valores resultantes de la aplicación de los coeficientes multiplicadores del valor catastral y el valor medio obtenido para cada municipio y se ha realizado un reajuste de los coeficientes, a la alza o a la baja, con el fin de homogeneizar la relación entre ambos en los distintos municipios, considerando la variación de valor que suponen con respecto a 2000, en porcentaje y valor absoluto, y la relación entre el valor resultante de los coeficientes y el valor medio obtenido).

**OCTAVO.**- Ahora bien una cosa es que el método empleado por la Administración sea correcto y legal y otra que necesariamente haya de ser aplicable si se demuestra la bondad de otro método legal del art. 57 L.G.T., en cuanto sea más favorable al contribuyente.

En este sentido vemos que el recurrente ha abogado por la aplicación del método de comprobación de valores a que se refiere la letra g) del art. 57.1 de dicha ley : método legal y correcto también al que se aproxima sin ningún género de duda el plasmado en la escritura de compraventa y autoliquidación del impuesto y validado por el Tribunal Supremo (S. 7/XII/2011, rec. 71/2010 ).

Así el Alto Tribunal respecto al mismo viene a expresar:

*"TERCERO.- Una importante medida con la que cuenta la Administración para luchar contra el fraude fiscal en el sector inmobiliario es la facultad de no aceptar como válidos los valores declarados por las partes. Esta posibilidad se ha concretado en la facultad de comprobar el valor.*

*Por lo que respecta al Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, el art. 46 del Texto Refundido de 1993 indica que "la Administración podrá, en todo caso, comprobar el valor real de los bienes o derechos transmitidos o, en su caso, de la operación societaria o del acto jurídico documentado".*

*Durante la vigencia de la LGT de 1963 (art. 52 ), así como en la primera redacción de la actual ley 58/2003 (art.57 ), el legislador incluyó, a efectos de las actuaciones de comprobación de valores, un catálogo de medios de los que podía servirse la Administración para tal fin, mencionando expresamente en ese listado la tasación pericial contradictoria. Esta situación, sin embargo, cambió como consecuencia de la entrada en vigor de la ley 36/2006 , de medidas de prevención del fraude fiscal que, entre otras cuestiones, provocó la modificación del artículo 57 LGT , excluyendo a la tasación pericial contradictoria de entre los aludidos medios de comprobación de valores y pasando a considerarla como un medio de impugnación de una comprobación de valores acordada por la aplicación de los medios enumerados en el apartado 1.*

*Por otra parte, la nueva redacción dada al precepto por la Ley 36/2006 no solo matiza el medio de comprobación de la letra b), al señalar que la estimación por referencia a los valores que figuren en los registros oficiales de carácter fiscal, "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", sino que amplía los medios de comprobación en las nuevas letras f) a h) (valores asignados en las pólizas de contratos de seguros, valor asignado para la tasación de las fincas hipotecadas y precio o valor declarado correspondiente a otras transmisiones del mismo bien).*

*No obstante la enumeración de los medios de comprobación de valores que realiza el apartado 1 del art. 57, hay que tener en cuenta que según el apartado 3 las normas de cada tributo regularán la aplicación de dichos medios*



de comprobación, por lo que la ley de un tributo puede establecer como medio de comprobación exclusivamente uno o varios de los enumerados en el apartado 1.

La regulación legal fue objeto de desarrollo reglamentario por el Real Decreto 1065/2007, de 27 de Julio, refiriéndose a la comprobación de valores los artículos 157 y 158 .

En el apartado 1 del artículo 157 señala que la Administración Tributaria no puede comprobar el valor declarado por el obligado tributario en dos casos.

En primer lugar, es el caso del obligado tributario que haya declarado de acuerdo con el valor que le haya sido comunicado al efecto por la propia Administración Tributaria según el artículo 90 de la LGT . Se trata de una consecuencia del citado precepto legal que establecía el carácter vinculante de la información sobre valoración suministrada con carácter previo a la adquisición o transmisión de bienes inmuebles, aunque sólo durante tres meses desde la fecha de notificación al interesado, lo que no impide la comprobación por la Administración Tributaria de los elementos de hecho y circunstancias manifestados por el propio obligado tributario.

En segundo lugar, tampoco puede comprobarse el valor cuando el obligado tributario haya declarado de acuerdo con los valores publicados por la propia Administración actuante en aplicación de alguno de los medios previstos en el apartado 1 del artículo 57 de la LGT . En este caso la regulación reglamentaria se limita a reiterar lo dispuesto en el párrafo primero del apartado 1 del artículo 134 de la LGT .

Además, conviene precisar que el art. 57 de la ley no establece la preferencia de ningún medio de comprobación sobre los demás, señalando el art. 160.3 del Reglamento que la propuesta de valoración resultante de la comprobación de valores realizada mediante cualquiera de los medios a que se refiere el art. 57 de la ley 58/2003, de 17 de Diciembre, General Tributaria , deberá ser motivada, y que a los efectos de lo previsto en el art. 103.3 de dicha ley , la propuesta de valoración recogerá expresamente la normativa aplicada y el detalle de su aplicación, no estableciéndose ninguna particularidad en relación con el valor asignado para la tasación de las fincas hipotecadas en cumplimiento de lo previsto en la legislación hipotecaria

En definitiva, la Administración ha explicitado suficientemente el método utilizado, ajustándose a uno de los previstos legalmente para tal fin en el artículo 57.1 LGT , más concretamente el de la letra b) (estimación por referencia a los valores que figuren en los registros oficiales de carácter fiscal aplicado por la Administración), habilitando la utilización de uno u otro método el artículo 37.1 del Texto Refundido de las disposiciones dictadas por la Comunidad Autónoma de Andalucía en materia de tributos cedidos; y tomando en consideración las precisiones contenidas en el apartado segundo de este último precepto.

Al respecto de la falta de motivación a que alude la parte actora debe señalarse que como acabamos de exponer la valoración realizada por la Administración en el expediente de comprobación de valores se ajusta sin duda a uno de los métodos previstos legalmente para tal fin en el artículo 57.1 LGT , más concretamente el de la letra b) (estimación por referencia a los valores que figuren en los registros oficiales de carácter fiscal aplicado por la Administración), habilitando la utilización de uno u otro método el artículo 37.1 del Texto Refundido andaluz de 2009; y según hemos señalado también ese método y valoración se ajustan a las precisiones contenidas en el artículo 37.2 de este mismo cuerpo legal , en cuya virtud, cuando se utilice el medio referido, el valor real de los bienes inmuebles de naturaleza urbana se podrá estimar a partir del valor catastral que figure en el correspondiente registro fiscal; aplicándose al valor catastral actualizado a la fecha de realización del hecho imponible un coeficiente multiplicador (publicado anualmente por la Consejería de Economía y Hacienda junto a la metodología seguida para su obtención) que tendrá en cuenta el coeficiente de referencia al mercado establecido en la normativa reguladora del citado valor y la evolución del mercado inmobiliario desde el año de aprobación de la ponencia de valores, coeficiente que para la fecha de devengo y municipio de Manilva para el año 2010 era de 3,70 según la Orden de 18-12-2009 de la Consejería de Economía y Hacienda de la Junta de Andalucía."

Como bien indica esta Sentencia, el art. 57 de la Ley no establece la preferencia de ninguno de los medios de comprobación sobre los demás y también que no puede la Administración comprobar cuando el obligado tributario haya declarado de acuerdo con los valores publicados por la propia Administración actuante en aplicación de alguno de los medios previstos en el apdo. 1 del art. 57 LGT .

En este caso en el que el contribuyente declaró de acuerdo prácticamente con el valor hipotecario del inmueble y, por tanto, de conformidad con un método legal la Sala entiende que debe ser mantenido en su autoliquidación sin tener que soportar otra valoración diferente, basada en otro método legal pero que claramente le perjudica aunque sea beneficioso para la Administración actuante que en tantas otras ocasiones ha venido a utilizar el método de comprobación del apdo. g) del art. 57.1 de la Ley, siendo ratificada en su criterio por los Tribunales portrarse de un método legal.



**NOVENO.**- El recurso debe ser estimado por cuanto antecede sin que por las dudas de hecho y derecho que pueden plantearse en torno a la cuestión debatida en el mismo proceda efectuar expresa imposición de las costas procesales ( art. 139.1 LJCA 27/1988, de 13 de julio).

Vistos los preceptos legales y demás de general y pertinente aplicación,

#### **FALLAMOS**

Estimar el presente Recurso Contencioso-Administrativo con anulación de la resolución impugnada y de la liquidación de que trae causa, sin efectuar una especial imposición de las costas procesales.

Líbrese testimonio de esta Sentencia para su unión a los autos.

Firme que sea la misma y con testimonio de ella, devuélvase el expediente administrativo al Centro de su procedencia.

Así por esta nuestra Sentencia, definitivamente juzgando, lo pronunciamos, mandamos y firmamos los magistrados antes mencionados

**PUBLICACIÓN** .- Dada, leída y publicada fue la anterior sentencia por la Ilma. Sra. Ponente que la ha dictado, estando celebrando audiencia pública en el día de su fecha, ante mí, el Secretario. Doy fe.

FONDO DOCUMENTAL CENDOJ