



Roj: **STSJ EXT 316/2016 - ECLI:ES:TSJEXT:2016:316**

Id Cendoj: **10037330012016100175**

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

Sede: **Cáceres**

Sección: **1**

Fecha: **29/03/2016**

Nº de Recurso: **375/2015**

Nº de Resolución: **106/2016**

Procedimiento: **CONTENCIOSO**

Ponente: **DANIEL RUIZ BALLESTEROS**

Tipo de Resolución: **Sentencia**

**T.S.J.EXTREMADURA SALA CON/AD CACERES**

**SENTENCIA: 00106/2016**

**La Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Extremadura, integrada por los Ilmos. Sres. Magistrados del margen, en nombre de S. M. el Rey, ha dictado la siguiente:**

**SENTENCIA Nº 106**

**PRESIDENTE :**

DON DANIEL RUIZ BALLESTEROS

MAGISTRADOS:

DOÑA ELENA MÉNDEZ CANSECO

DON MERCENARIO VILLALBA LAVA

DON RAIMUNDO PRADO BERNABEU

DON CASIANO ROJAS POZO

En Cáceres, a Veintinueve de Marzo de dos mil dieciséis.

Visto por la Sala el Procedimiento Ordinario nº **375** de **2015** , promovido ante este Tribunal a instancia del Procurador Sr. Leal López, en nombre y representación de **INMOBILIARIA OSUNA, S.L.U.** , siendo partes demandadas la **ADMINISTRACIÓN GENERAL DEL ESTADO** , defendida y representada por el Abogado del Estado, y la **JUNTA DE EXTREMADURA** , defendida y representada por Letrado de sus Servicios Jurídicos; recurso que versa sobre resolución del Tribunal Económico- Administrativo Regional de Extremadura, de fecha 30 de Abril de 2015, dictada en Reclamación 06/2891/12, en relación a Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados.

Cuantía: 48.476,44 euros.

#### **ANTECEDENTES DE HECHO**

**PRIMERO** .- Por la parte actora se presentó escrito mediante el cual interesaba se tuviera por interpuesto recurso contencioso administrativo contra el acto que ha quedado reflejado en el encabezamiento de esta sentencia.

**SEGUNDO** .- Seguido que fue el recurso por sus trámites, se entregó el expediente administrativo a la representación de la parte actora para que formulara la demanda, lo que hizo seguidamente dentro del plazo, sentando los hechos y fundamentos de derecho que estimó pertinentes y terminando suplicando que se dictara una sentencia por la que se estime el recurso, con imposición de costas a la demandada; dado traslado de la demanda a la parte demandada de la Administración para que contestase, evacuó dicho trámite interesando se dictara una sentencia desestimatoria del recurso, con imposición de costas a la parte actora.



**TERCERO** .- Que en el presente procedimiento se admitió y declaró pertinente la prueba documental obrante en el expediente administrativo, señalándose seguidamente día para la votación y fallo del presente recurso, que se llevó a efecto dentro del plazo citado.

**CUARTO** .- En la tramitación del presente recurso se han observado las prescripciones legales.

Siendo Ponente para este trámite el Ilmo. Sr. Presidente **D. DANIEL RUIZ BALLESTEROS**, quien expresa el parecer de la Sala.

## FUNDAMENTOS DE DERECHO

**PRIMERO** .- La entidad mercantil "Inmobiliaria Osuna, SLU" formula recurso contencioso-administrativo contra la Resolución del Tribunal Económico-Administrativo Regional de Extremadura, de fecha 30 de abril de 2015, dictada en la reclamación económico-administrativa número 06/2891/2012, que desestima las reclamaciones económico-administrativas interpuestas por la parte recurrente contra las Liquidación Provisionales del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados. La Resolución del TEAR de Extremadura considera que las comprobaciones de valores se encuentran suficientemente motivadas pues el Técnico administrativo explica motivadamente los criterios utilizados para valorar el suelo y la construcción. La parte actora interesa la declaración de nulidad del acto administrativo impugnado. La Administración General del Estado y la Junta de Extremadura se oponen a las pretensiones de la parte recurrente.

**SEGUNDO** .- La única controversia del presente juicio contencioso-administrativo se refiere a la motivación de las comprobaciones de valor realizadas por la Administración Tributaria para aumentar la base imponible por las operaciones de obra nueva y división horizontal a los efectos del gravamen de Actos Jurídicos Documentados. Las operaciones de obra nueva y división horizontal fueron formalizadas en la escritura pública de fecha 20-4-2006.

El método de comprobación utilizado por la Administración ha sido el de dictamen de peritos previsto en el artículo 57.1.e) de la Ley General Tributaria. A diferencia de lo expuesto por la parte actora, comenzaremos señalando que las nuevas comprobaciones de valor no son idénticas a las primeras que fueron anuladas por el TEAR de Extremadura. Las comprobaciones tienen un contenido distinto a las primeras tanto en su extensión como en la expresión de los parámetros que sirven para la determinación del valor de la obra nueva y la división horizontal. La Administración no se ha limitado a realizar una comprobación de valor mediante unas pocas líneas o sin concretar la zona donde se sitúan los testigos utilizados para determinar el valor del suelo sino que ofrece una motivación suficiente para conocer el método seguido por el perito para determinar el valor de la obra nueva y la división horizontal.

**TERCERO** .- Si acudimos a las comprobaciones de valor practicadas por la Administración Tributaria para valorar la obra nueva y la división horizontal, podemos comprobar que la Arquitecto Técnico de la Administración explica correctamente todos los parámetros que deben ser tenidos en cuenta para calcular el valor de la división horizontal y la obra nueva. Los dictámenes identifican el bien inmueble y sus características, la tipología de la construcción -viviendas unifamiliares-, detallan las operaciones efectuadas para determinar el valor de repercusión de suelo residencial y los testigos utilizados para la obtención de dicho valor mediante la indicación de la calle donde están situados en la localidad de Badajoz, indican el coste de ejecución material de la construcción con base en el Presupuesto de referencia de ejecución material del Colegio Oficial de Arquitectos de Extremadura y aplican los coeficientes correctores en función de la calidad, uso y tipología de la edificación. Para la determinación del valor de repercusión del suelo se ofrecen seis testigos que están identificados tanto en cuanto al número de referencia del expediente como a la calle de la ciudad de Badajoz en la que se sitúan. También se ofrece una explicación sobre las operaciones realizadas para determinar dicho valor de repercusión. Tampoco adolece de falta de motivación el que el perito utilice para determinar el coste de construcción el Presupuesto de referencia de ejecución material del Colegio Oficial de Arquitectos de Extremadura. Este criterio del Colegio Oficial de Arquitectos de Extremadura resulta válido a efectos de determinar la base imponible del tributo que en la obra nueva está constituida por el valor real de coste de la obra nueva que se declare ( artículo 70.1 Real Decreto 828/1995, de 29 de mayo, por el que se aprueba el Reglamento del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados). El perito especifica que criterio ha seguido, el Presupuesto de referencia utilizado y la fuente de su procedencia, de manera que la parte actora puede conocer los criterios de referencia utilizados. Esta Sala de Justicia acepta que la motivación de la valoración del coste de la construcción pueda realizarse por los Presupuestos de referencia de ejecución material del Colegio Oficial de Arquitectos de Extremadura, sirva como ejemplo, lo expuesto en la sentencia de fecha 19-11-2013 (PO 590/2012). También en la sentencia de fecha 20-1-2015 (PO 310/2014), que desestima el recurso contencioso-administrativo interpuesto por la entidad mercantil ahora demandante "Inmobiliaria Osuna, SLU" contra una Liquidación Provisional derivada de una operación de



división horizontal a los efectos del gravamen de Actos Jurídicos Documentados basada en una comprobación de valor realizada con criterios similares a las que son objeto de este juicio contencioso-administrativo. En definitiva, los dictámenes periciales no utilizan valores o estudios de mercado no identificados sino que la Administración ha valorado el suelo y la construcción conforme a parámetros debidamente identificados y que son ofrecidos a la parte actora que puede perfectamente combatirlos. Puede decirse que las comprobaciones de valor explican adecuadamente los valores, la fuente de procedencia y los coeficientes utilizados que llevan a fijar el valor atribuido a la obra nueva y a la división horizontal, por lo que la parte recurrente no puede alegar desconocimiento de los mismos ni arbitrariedad en su imposición.

**CUARTO** .- Una vez analizado el contenido de los dictámenes periciales, la conclusión es que estamos ante unos informes suficientemente motivados a los fines de la comprobación de valor practicada dentro del procedimiento tributario. Las comprobaciones de valor ofrecen una explicación suficiente sobre la forma en que la Arquitecto Técnico del Servicio de Valoraciones de la Junta de Extremadura ha procedido a valorar la obra nueva y la división horizontal, permitiendo al obligado tributario ejercitar plenamente sus derechos de defensa al conocer los datos, valores y criterios en los que se apoya la Administración Tributaria para la valoración de las operaciones gravadas. Y ello es relevante a los efectos del debate porque la motivación, como exigencia formal de los actos administrativos, afecta como regla general a la eficacia de los actos por la anulabilidad, que, sabido es, sólo afecta a esa eficacia cuando el defecto de forma cause indefensión al interesado o impida al acto alcanzar su fin; indefensión que manifiestamente no se aprecia en el caso de autos en que la parte recurrente ha podido articular su defensa con pleno conocimiento de las razones en que se basaba la Administración para proceder a practicar las Liquidaciones del Impuesto en la modalidad Actos Jurídicos Documentados.

La parte demandante se limita a discutir de forma genérica la valoración efectuada por la Administración pero no aporta elementos probatorios que la desvirtúen en cumplimiento del artículo 105.1 de la Ley General Tributaria, que dispone que "En los procedimientos de aplicación de los tributos quien haga valer su derecho deberá probar los hechos constitutivos del mismo", y del artículo 217 de la Ley de Enjuiciamiento Civil. La parte recurrente realiza una argumentación genérica sobre la falta de motivación y la vulneración del derecho de defensa que no se corresponde con la explicación que contienen los informes realizados por el Servicio de Valoraciones de la Junta de Extremadura.

**QUINTO** .- El artículo 160.3 del Real Decreto 1065/2007, de 27 de julio, por el que se aprueba el 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, dispone lo siguiente: "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. 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. En particular, deberá contener los siguientes extremos: c) En los dictámenes de peritos se deberán expresar de forma concreta los elementos de hecho que justifican la modificación del valor declarado, así como la valoración asignada. Cuando se trate de bienes inmuebles se hará constar expresamente el módulo unitario básico aplicado, con expresión de su procedencia y modo de determinación, y todas las circunstancias relevantes, tales como superficie, antigüedad u otras, que hayan sido tomadas en consideración para la determinación del valor comprobado, con expresión concreta de su incidencia en el valor final y la fuente de su procedencia". La comprobación de valor del bien inmueble cumple con lo dispuesto en este precepto reglamentario al indicar los testigos utilizados para determinar el valor de repercusión del suelo y el resto de coeficientes y criterios utilizados para determinar el valor de la construcción.

Todo lo anterior conduce a la Sala a la desestimación íntegra del recurso contencioso-administrativo, confirmando la decisión del TEAR de Extremadura.

**SEXTO** .- En virtud de lo dispuesto en el artículo 139.1 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa, después de la reforma efectuada por la Ley 37/2011, de 10 de octubre, de medidas de agilización procesal, que entró en vigor el día 31-10-2011, procede imponer a la parte actora el pago de las costas procesales causadas a las dos Administraciones demandadas.

VISTOS los artículos citados y demás preceptos de pertinente y general aplicación, EN NOMBRE DE SM EL REY, por la potestad que nos confiere la CONSTITUCIÓN ESPAÑOLA,

## FALLAMOS

Desestimamos el recurso contencioso-administrativo interpuesto por el Procurador de los Tribunales Sr. Leal López, en nombre y representación de la entidad mercantil "Inmobiliaria Osuna, SLU", contra la Resolución



del Tribunal Económico-Administrativo Regional de Extremadura, de fecha 30 de abril de 2015, dictada en la reclamación económico- administrativa número 06/2891/2012.

Condenamos a la parte actora al pago de las costas procesales causadas a las dos Administraciones demandadas. Contra la presente sentencia cabe recurso de casación para la unificación de doctrina en el plazo de treinta días, siempre que se cumplan los requisitos establecidos en los artículos 96 y 97 de la Ley 29/1998, de 13 de julio , reguladora de la Jurisdicción Contencioso- Administrativa. De conformidad con lo dispuesto en la Disposición Adicional Decimoquinta de la LOPJ , según la reforma efectuada por LO 1/2009, de 3 de noviembre, si se interpone recurso de casación deberá consignarse el depósito de 50 euros. Si no se consigna dicho depósito el recurso no se admitirá a trámite. Asimismo, deberá justificarse el pago de la tasa prevista en la Ley 10/2012, de 20 de noviembre, por la que se regulan determinadas tasas en el ámbito de la Administración de Justicia y del Instituto Nacional de Toxicología y Ciencias Forenses.

Y para que esta sentencia se lleve a puro y debido efecto, remítase testimonio, junto con el expediente administrativo, al órgano que dictó la resolución impugnada, que deberá acusar recibo dentro del término de diez días conforme previene la Ley, y déjese constancia de lo resuelto en el procedimiento.

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

**PUBLICACIÓN** .- En la misma fecha ha sido publicada la anterior resolución por el Ilmo. Sr. Magistrado que la dictó, celebrando Audiencia Pública en el lugar y día de su fecha. Doy fe.