

Expte.

DI-1384/2011-7

**EXCMO. SR. CONSEJERO DE HACIENDA  
Y ADMINISTRACIÓN PÚBLICA**  
Plaza de los Sitios, 7  
50001 ZARAGOZA

### **I. Antecedentes**

**Primero.-** Tuvo entrada en esta Institución escrito de queja que quedó registrado con el número de referencia arriba indicado

En la referida queja se hacía alusión al procedimiento de comprobación de valores iniciado por la Administración a Doña Mercedes Martínez Olmos, con DNI nº 25466361-W, del inmueble objeto de compraventa en escritura pública. La Administración como medio de comprobación de valor ha elegido el valor asignado para la tasación de las fincas hipotecadas, pero el informe de valoración no se encuentra en el expediente de comprobación, pues sólo hay un resumen, y por ello el presentador del escrito de queja considera que la actuación de la Administración no se ajusta a la legalidad, pues desconoce si hay motivación suficiente en el informe en el que basa su nueva valoración.

**Segundo.-** Habiendo examinado el contenido del escrito de queja presentado, se resolvió admitir la misma a supervisión, y dirigirse al Departamento de Hacienda y Administración Pública del Gobierno de Aragón con la finalidad de recabar información sobre la cuestión planteada en el escrito de queja.

**Tercero.-** En contestación a lo solicitado por esta Institución el Departamento de Hacienda y Administración Pública nos remitió el siguiente informe:

*“El día 12 de noviembre de 2009, Doña Mercedes Eugenia Martínez Olmos adquirió, mediante escritura pública, con protocolo número 1.660, del notario D. José María Navarro, la vivienda letra R en la cuarta planta alzada de la casa 54-56 de la calle San Antonio Abad en Zaragoza, y en la que se estableció un precio de 132.000,00 €..*

*El mismo día 12 de noviembre de 2009, Doña Mercedes Eugenia Martínez Olmos, mediante escritura pública número 1.661 de protocolo del citado notario, constituyó un préstamo hipotecario con la Caja Laboral Popular Cooperativa de Crédito. En la página 32 de la escritura puede leerse "Utilizándose cualquiera de los procedimientos señalados y a los efectos procedentes, tasan los interesados la finca hipotecada en la cantidad de*

170.800,00 €"

*Al amparo del artículo 46 del Texto Refundido del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados se efectuó la comprobación de valor de la vivienda piso 4º R sito en la C/ San Antonio Abad 54.*

*El artículo 5.6 de la Ley 36/2006 de 29 de noviembre, de medidas para la prevención del fraude fiscal modifica el apartado 1 del artículo 57 de la Ley 58/2003 de 17 de diciembre, General Tributaria, estableciendo un nuevo medio de comprobación de valores en su apartado g): "Valor asignado para la tasación de las fincas hipotecadas en cumplimiento de lo previsto en la legislación hipotecaria"*

*El día 30 de marzo de 2011 se notificó a la Caja Laboral Popular Cooperativa. de Crédito del requerimiento de información con trascendencia tributaria del Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados para que aportase: Informe completo de valoración realizado por la empresa de tasación a efectos de préstamo hipotecario de la vivienda anteriormente descrita. (Se adjunta escaneado certificado de tasación de la empresa LKS TASACIONES; S.A., en el que el valor estimado de tasación asciende a la cantidad de 170.800 €, obtenido como valor de mercado por el método de comparación).*

*En base a todo lo anteriormente expuesto, se inició procedimiento de comprobación de valores que fue notificado a la obligada tributaria el 23 de junio de 2011. El 4 de julio presentó alegaciones, pendientes de ser contestadas a fecha actual, y en las que aportaba: "justificantes oportunos, contrato de compraventa privado, precontrato de compraventa y escrituras del piso", estando pendiente a la fecha de hoy la respuesta a las mismas".*

## **II.- Consideraciones jurídicas**

**Primera.-** La cuestión que se plantea por el ciudadano en su escrito de queja hace referencia a la falta de motivación del informe de valoración de la vivienda que a efectos del crédito hipotecario realizó la sociedad de tasación LKS Tasaciones S.A, inscrita en el Registro de Entidades del Banco de España a solicitud de los adquirentes con motivo de su adquisición con crédito hipotecario.

**Segunda.-** El artículo 57.3 de la Ley General Tributaria dispone que "las normas de cada tributo regularán la aplicación de los medios de comprobación señalados en el apartado 1 de este artículo". Se efectúa por la Ley, por tanto, una remisión al 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. El artículo 10 de la Ley reguladora del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales establece que la base imponible *“está constituida por el valor real del bien transmitido o del derecho que se constituya o ceda”*.

El artículo 57.1 de la Ley General Tributaria establece como medio de comprobación de valores, entre otros, el del *“valor asignado para la tasación de las fincas hipotecadas en cumplimiento de lo previsto en la legislación hipotecaria”*.

La Administración acoge como valor del inmueble el determinado por la sociedad de tasación LKS al amparo de lo previsto en el citado artículo 57.1 de la Ley General Tributaria.

Por ello, y a juicio de esta Institución, la Administración debería comprobar si el valor asignado en la tasación de fincas hipotecadas en cumplimiento de lo previsto en la legislación hipotecaria ha seguido el procedimiento de utilización y cálculo del método de comparación de valoración que se especifican para su elaboración en la Orden ECO/805/2003, de 27 de marzo, del Ministerio de Economía y es el método de valoración adecuado para comprobar el valor de un inmueble a efectos del pago del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales.

**Tercera.-** La sociedad de valoración LKS utiliza el método de comparación para valorar el inmueble. Dicho método está regulado en la referida Orden ECO/805/2003, de 27 de marzo en sus artículos 20 a 23, y debemos señalar que para utilizar dicho método se requiere, según el artículo 21.2, necesario:

*“1.- Disponer de datos adecuados (transacciones, ofertas, etc.) para estimar la evolución de los precios de compraventa en el mercado local de comparables durante al menos los 2 años anteriores a la fecha de la valoración.*

*2.- Disponer de información adecuada (datos propios, publicaciones oficiales o privadas, índices sobre evolución de precios, etc.) sobre el comportamiento histórico de las variables determinantes en la evolución de los precios del mercado inmobiliario de los inmuebles de usos análogos al que se valore y sobre el comportamiento de esos precios en el ciclo relevante al efecto y sobre el estado actual de la coyuntura inmobiliaria.*

*3.- Contar con procedimientos adecuados que, a través de la detección de las ofertas o transacciones con datos anormales en el mercado local, posibiliten la identificación y eliminación de elementos especulativos.”*

En el certificado de LKS, en opinión de esta Institución y a la vista del certificado de tasación remitido por el Departamento de Hacienda y Administración Pública, nada se especifica sobre la estimación de la evolución de los precios comparables durante al menos dos años anteriores

a la fecha de la valoración; ni tampoco sobre el comportamiento histórico de las variables determinantes en la evolución de los precios del mercado inmobiliario y sobre el comportamiento de los precios en el ciclo relevante y sobre el estado de la coyuntura inmobiliario en la fecha de la transmisión.

**Cuarta.-** Las reglas generales de valoración para calcular el valor de un inmueble por el método de comparación, se señalan en el artículo 22.1 b), c) y d) de la referida Orden, y son :

*“b) Se analizará el segmento del mercado inmobiliario de comparables y, basándose en informaciones concretas sobre transacciones reales y ofertas firmes apropiadamente corregidas en su caso, se obtendrán precios actuales de compraventa al contado de dichos inmuebles.*

*c) Se seleccionará entre los precios obtenidos tras el análisis previsto en la letra anterior, una muestra representativa de los que correspondan a los comparables, a la que se aplicará el procedimiento de homogeneización necesario.*

*En la selección indicada se deberá, previamente, contrastar aquellos precios que resulten anormales a fin de identificar y eliminar tanto los procedentes de transacciones y ofertas que no cumplan las condiciones exigidas en la definición de valor de mercado de los bienes afectados como, cuando se trate de una valoración para la finalidad prevista en el artículo 2.a) de esta Orden, los que puedan incluir elementos especulativos.*

*d) Se realizará la homogeneización de comparables con los criterios, coeficientes y/o ponderaciones que resulten adecuados para el inmueble de que se trate.”*

En la valoración de la tasadora LKS, a juicio de esta Institución, no se especifica ninguna transmisión real de la que se pueda obtener un precio actual de compraventa al contado ni detectar los precios que hayan resultado anormales; ni consta tampoco la homogeneización de comprables con los criterios, coeficientes y/o ponderaciones que resulten adecuados para el inmueble de que se trate.

**Quinta.-** No se refleja en el certificado de tasación que consta en el expediente, que se haya ajustado el valor por comparación como señala el artículo 23 de la citada Orden de 27 de marzo. Dicho artículo señala que:

*“1. El valor por comparación obtenido de acuerdo con el artículo anterior será ajustado por la entidad tasadora para obtener un valor por comparación ajustado cuando concurren los requisitos para incluir la advertencia específica que se menciona en el apartado 3 del artículo 12.*

*2. Para corregir los efectos de la probabilidad a que se refiere dicho artículo 12.3, la entidad tasadora, en base a su capacidad técnica, aplicará al*

*valor por comparación la reducción que considere necesaria.*

*Cuando los datos disponibles sobre el comportamiento del mercado no permitan, en opinión de la entidad tasadora, estimar la reducción indicada en el párrafo anterior, se aplicará un porcentaje de reducción del 10 por 100 en todo caso, y del 15 por 100 si aprecia una gran volatilidad en los precios considerados para determinar el valor por comparación.*

*3. Sin perjuicio de la información exigible en el cálculo del valor de tasación, la mención al ajuste realizado y su justificación se incluirán en la advertencia específica a que se refiere el artículo 12.3.”*

El artículo 12.3 de la Orden dispone que:

*“En las tasaciones que tengan como finalidad la prevista en el apartado 2.a) de esta Orden, también se deberá incluir una advertencia específica, en la forma que se indica a continuación, cuando, aunque no concurra la circunstancia prevista en la letra c) del apartado anterior, la entidad tasadora estime que existe una probabilidad elevada de que el valor de tasación experimente una reducción significativa en términos nominales antes de transcurrido un año desde la fecha de la tasación que dure al menos 3 años.*

*La estimación deberá apoyarse en datos sólidos disponibles sobre la situación coyuntural del mercado local, y la advertencia deberá mencionar aquella probabilidad justificando su existencia y los datos en que se apoya la estimación de la entidad”.*

Este valor ajustado debe aplicarse si se hubiera considerado o hubiera debido considerarse por la sociedad tasadora que en el otoño del año 2009, tiempo en el que se realizó la tasación, se cumplían las circunstancias señaladas en el transcrito artículo 12.3 de la mencionada Orden de 27 de marzo, debiendo en ese caso tener la valoración una reducción que en el certificado no se especifica.

**Sexta.-** Por tanto, y a la vista de la normativa que se establece en la Orden ECO/805/2003, de 27 de marzo, del Ministerio de Economía, la Administración debería, en opinión de esta Institución, comprobar que el informe de valoración por el método de comparación realizado por la sociedad de tasación LKS, cumple con el procedimiento de utilización y cálculo del método de comparación.

**Séptima.-** Considera el Tribunal Superior de Justicia de Galicia, en un caso análogo al ahora examinado, y en relación a la elección del medio de comprobación del valor del inmueble que elige la Administración, en su Sentencia de 16 de diciembre de 2010, lo siguiente:

*“Por lo tanto, es necesario partir de que el medio de comprobación*

*previsto en el apartado 1, g) del artículo 57 LGT no puede no puede referirse a un criterio abstracto y desligado del tributo a que se refiere, cuya normativa debe observarse por imperativo de lo dispuesto en el artículo 57.3. A ello es preciso añadir que, de alguna manera, y en la medida en que lo dispuesto en el mencionado apartado g) puede contradecir el valor asignado mediante el medio del apartado e) -dictamen de Peritos de la Administración- habría de motivarse tanto la elección del medio de comprobación como, de ser el caso, la divergencia entre el referencial para el tipo de subasta, el declarado y el asignado por la propia Administración a efectos del artículo 90 LGT. Y ello como consecuencia de que el apartado g) del artículo 57.1 LGT se introdujo por la Ley 36/2006 , de medidas para la prevención del fraude fiscal, lo que implica que la comprobación atiende de este modo a tal finalidad, que debe justificarse implícita en el negocio jurídico que configura el tributo.*

*De este modo, al utilizar este medio de comprobación hay una carga adicional para la Administración (artículo 105.1 LGT ) consistente en acreditar la correspondencia entre el valor que considera correcto y el que corresponde de acuerdo con la normativa del impuesto para fijar su base imponible; operación en la que ha de incluirse la justificación concreta del modo en el cual una tasación que, notoriamente, le viene impuesta al contribuyente, quien solo corre con los gastos, y que es obligatoria para éste por imposición de la entidad bancaria prestamista, viene a coincidir con el valor ajustado a la base imponible del impuesto. Y ello porque en dicha tasación ninguna intervención tiene el contribuyente quien se limita, como se dijo, al abono de su importe y a beneficiarse del préstamo concedido al efecto, con las consiguientes obligaciones derivadas del contrato y consistentes en la devolución del principal y abono de los intereses. Hay en esta operación -el préstamo con garantía hipotecaria- una finalidad que responde al interés de las partes -prestamista y prestatario- y que no puede conceptuarse como relevante a los efectos tributarios que nos ocupan pues en ella están presentes intereses ajenos a la satisfacción del tributo discutido, que ni se menciona en la escritura correspondiente.*

*En fin, sería preciso establecer, al menos indiciariamente, algún elemento de la defraudación que la Ley 36/2006 trata de corregir; y para ello nada mejor que acudir a una valoración por parte de la Administración que no se signifique en valores de conveniencia entre partes sino, según sea la modalidad del impuesto, el valor real o la divergencia al alza en el declarado.”*

A juicio de esta Institución, y en aplicación de la doctrina que interpreta el artículo 57 expuesta en la transcrita Sentencia, la Administración debería comprobar si el método de valoración elegido es el más adecuado para valorar el inmueble a efectos del pago del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales.

**Octava.-** Desde esta Institución se considera que para una mayor defensa y garantía de los derechos de los contribuyentes, en los procedimientos de comprobación de valores, el informe de valoración de inmuebles que emitan la sociedades de tasación de las fincas hipotecadas, debe ser realizado cumpliendo estrictamente los criterios de elaboración y cálculo que se establecen en la Orden 805/2003, de 27 de marzo, del Ministerio de Economía, con la finalidad de que los órganos administrativos tengan los antecedentes de hecho suficientes para averiguar si el método de comparación es el adecuado para valorar el inmueble y para admitir o rechazar las valoraciones, de manera tal que mientras no se cumplan estas garantías, por desconocimiento de los datos e imposibilidad de analizar y contrastar la valoración, ésta debería ser rechazada. No siendo admisible una valoración en la que se omitan o se consignen meras generalizaciones sobre los criterios de valoración o solo referencias genéricas a los elementos tenidos en cuenta mediante fórmulas repetitivas proformadas.

### **III.- Resolución**

Por todo lo anteriormente expuesto, y en uso de las facultades que me confiere la Ley 4/1985, de 27 de junio, reguladora del Justicia de Aragón, considero conveniente formular la siguiente **Recomendación**:

Para que por los órganos competentes del Departamento de Hacienda y Administración Pública del Gobierno de Aragón para iniciar y resolver el trámite de comprobación de valores, se proceda a comprobar y justificar la idoneidad del método de valoración de comparación; y a comprobar el cumplimiento de los criterios de elaboración y cálculo que se establecen en la Orden 805/2003, de 27 de marzo, del Ministerio de Economía de las valoraciones realizadas por las sociedades de tasación de las fincas hipotecadas en cumplimiento de lo previsto en la legislación hipotecaria.

Agradezco de antemano su colaboración y espero que en un plazo no superior a un mes me comunique si acepta o no la Recomendación formulada, indicándome, en este último supuesto, las razones en que funde su negativa.

**Zaragoza, a 20 de diciembre de 2011**

**EL JUSTICIA DE ARAGÓN**

**FERNANDO GARCÍA VICENTE**