

Expte.

DI-1499/2019-7

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

I. Antecedentes

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

En la misma se hacía alusión a lo siguiente:

(...), con DNI nº (...), considera que la comprobación de valores y liquidación del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales notificada por la Oficina Liquidadora de La Almunia de Doña Godina no se ajusta a Derecho por las siguientes razones:

«Primera.- El artículo 57.1 de la Ley General Tributaria establece como medio de comprobación de valores, entre otros, el de “precios medios en el mercado”.

El Consejero del Departamento de Hacienda y Administración Pública otorgó con fecha 16 de mayo de 2013 la Orden por la que se aprobó la metodología de obtención de precios medios en el mercado de determinados bienes inmuebles urbanos.

Dicha Orden establece en su artículo 4 que la metodología técnica de obtención de los precios medios en el mercado, y que figura en el Anexo I de la referida Orden, consiste en :

“la determinación de los mismos en función de los precios a los que han sido transmitidos bienes inmuebles de la misma tipología al que es objeto de valoración, en un intervalo temporal representativo y con un comportamiento de precios asimilable por hallarse en una misma zona homogénea, conforme a los precios declarados en las escrituras de compraventa de bienes inmuebles inscritos en el ámbito territorial de los correspondientes Registros de la Propiedad y con transmisión de la totalidad de la propiedad.

Los conceptos de intervalo temporal representativo y zona

homogénea se corresponden con los así definidos en la metodología que se aprueba como anexo I a esta orden”

Segunda.- Si examinamos los inmuebles que han servido para determinar el valor de la Administración nos encontramos con que ninguna de ellas es del trimestre en el que se realizó la venta, ni siquiera del mismo año.

En relación a las viviendas, debe suprimir las viviendas que tienen garaje, y por ello su valor es mayor, y hace que suba la media del precio medio de mercado.

También se desconoce si dichas viviendas tienen afecto un trastero que no puede venderse de forma independiente y por ello la vivienda tiene un mayor valor.

La Administración debe comprobar si los trasteros y garajes forman parte del valor de las viviendas que sirven como testigo.

Tercera.- La situación de las viviendas que han servido para decidir el valor de la Administración no se encuentran en la misma zona que la vivienda comprobada.

No es lo mismo adquirir una vivienda en una zona de Alagón que en otra, o que se encuentren en la calle principal, que una vivienda que tienen sus vistas a una calle secundaria o a un callejón. Tampoco es lo mismo adquirir una vivienda en planta alta que una de las primeras.

Cuarta.- La superficie de la vivienda adquirida es de 73 m² según la comprobación de la Administración.

La gran mayoría de las viviendas testigo no tienen una superficie siquiera se acerque a la comprobada. No puede utilizarse para la valoración una vivienda de mucha menor superficie, tipo apartamento, pues es mucho más caro el metro cuadrado y no guarda relación con el precio de una vivienda de superficie elevada.

Por otra parte, se desconoce si las superficies de las viviendas testigo son las útiles o las construidas.

Quinta.- Se debe alegar que la vivienda adquirida se encontraba en un estado de conservación deficiente. La casa fue construida realmente en el año 1982, y por el transcurso del tiempo ha habido y hay que hacer muchas obras de rehabilitación.

El referido estado de conservación hace que la vivienda tuviera un valor inferior al de otras viviendas de la zona, y debe ser tenido en cuenta a la hora de valorar la vivienda por la Administración.

Sexta.- Al infringir lo dispuesto en la Orden de 16 de mayo de 2013 que aprueba la metodología de valoración de los precios medios de mercado, la Administración debe anular la comprobación efectuada, por no ser válida en Derecho».

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 la queja.

Tercero.- El Departamento de Hacienda, en contestación a nuestra petición de información, nos remitió el siguiente informe:

“Adjunto se remite un informe, emitido por la Oficina Liquidadora de La Almunia de Doña Godina, en el que se aclaran, de forma detallada, todas las circunstancias de este expediente. Como se desprende de la lectura del mismo, la comprobación de valor se realizó por el método regulado en la letra c del artículo 57.1 de la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria, denominado Precios medios en el mercado” y, como se indica en dicho informe, se ha cumplido con todos los requisitos exigidos en la Orden de 16 de mayo de 2013, por la que se aprueba la metodología de obtención de precios medios en el mercado de determinados bienes inmuebles urbanos ubicados en la Comunidad Autónoma de Aragón.

No obstante, procede precisar que está pendiente de resolución el recurso de reposición interpuesto por el interesado.”

Cuarto.- En el informe emitido por la Oficina Liquidadora de La Almunia de Doña Godina, tras exponer las alegaciones contenidas en el recurso de reposición del contribuyente, se expresa:

“La queja expone que en su particular lectura, la comprobación de valor no resulta conforme con lo previsto en la Orden de 16 de mayo de 2013 que contiene la metodología para la obtención de precios medios en el mercado.

De esta manera, argumenta que ninguno de los inmuebles que han servido para determinar el valor de Fa Administración son del trimestre en el que se realizó la venta, ni siquiera del mismo año.

Si acudimos al apartado 3 "Definiciones" de la metodología, la definición de intervalo temporal representativo es La siguiente: "periodo de tiempo que recoge las suficientes transmisiones para que el resultado sea estadísticamente representativo". En este caso, se dispone de hasta 18 muestras, de las cuales ocho se corresponden con transmisiones de los dos años inmediatamente anteriores y el resto de los otros dos años precedentes a estos. En cualquier caso, las muestras utilizadas son las disponibles que resultan referencia válida por su proximidad temporal y las circunstancias de evolución de precios del mercado local.

En el apartado 6 de la Orden de 16 de mayo de 2013. 'Fechas de actualización de valores" se establece el calendario de carga de nuevas

compraventas.

Para una valoración de septiembre de 2014, no están cargados los datos coincidentes con ese mismo trimestre, que aún no está cerrado. Lógicamente como la valoración se fundamenta en compraventas ya realizadas, tampoco pueden proyectarse sobre datos futuribles del trimestre que aún no ha sucedido. Finalmente, como los datos precisan del tiempo de ser procesados, la carga más reciente que operará en esta valoración será la de 1 de septiembre, con las compraventas registradas caso de haberlas- al cierre del segundo trimestre. Todo ello de manera transparente se encuentra publicado en la metodología.

En los datos grabados por los Registros de la Propiedad Inmobiliaria, como tipo de finca, se identifican de manera diferenciada las viviendas que disponen de anejos y las que no, de esta manera, el valor comprobado de una vivienda no quedaría afectado por un superior valor de otros testigos por la tenencia de anejos.

Los testigos utilizados son los disponibles que se ubican en la misma zona homogénea que el inmueble cuyo valor es objeto de comprobación. En la metodología aprobada en la Orden de 16 de mayo de 2013 se define en el apartado 3.1 como Zona homogénea "el conjunto de calles con un comportamiento en precios asimilable en base al análisis de precios de compraventa declarados". El municipio de Alagón se encuentra dividido en seis zonas homogéneas diferentes para tipología de vivienda colectiva. La relación de calles que integran cada una de ellas se encuentra disponible para su consulta en la página web de Tributos del Gobierno de Aragón.

En el apartado 3.3 de la metodología contenida en la Orden se indica: "La aplicación de la MVI considera la superficie útil según los datos que obra en el Registro de la Propiedad. En aquel/os casos en los que no se ha podido disponer de dicho dato, se ha tomado la superficie construida siendo ajustada a superficie útil a través de los siguientes coeficientes

El apartado prosigue con una tabla con los distintos coeficientes de relación entre superficie construida y superficie útil en función de la tipología del inmueble y de la calidad asignada.

Según se indica, la comprobación de la Administración toma como superficie de la vivienda adquirida 73m², no muy diferente de la media de superficies de los testigos utilizados que resulta ser 79,67m².

Si la antigüedad del inmueble comprobado a la fecha de devengo es de 32 años, la antigüedad media de los testigos utilizados es de 34 años. Resulta natural que dentro de esta media se encuentren testigos en mejor estado de conservación y otros que por su mayor antigüedad pudieran precisar mayores obras de rehabilitación, en cualquier caso, en la determinación del valor medio comparable con el inmueble comprobado, parece que no existen diferencias sustanciales en cuanto a la antigüedad o el estado de conservación.

En conclusión, conforme a lo expuesto, con base al contenido de la

metodología publicada en la Orden de 16 de mayo de 2013 para la obtención de precios medios en el mercado, y a los procesos seguidos, debemos determinar que la afirmación de que se infringe la citada Orden, y sobre lo que se pide se informe, resulta de todo punto incorrecta.

Con base a todo lo anteriormente informado entendemos que queda atendida la solicitud de información requerida por el Justicia de Aragón (Expte. DI- 1499/2019) de fecha 131212019.

Advertimos, no obstante que, conforme a lo expuesto en el inicio de este informe, la situación procedimental de este expediente según consulta efectuada se encuentra en el trámite de resolver el recurso de reposición interpuesto con fecha 16 de diciembre de 2019, anterior a la solicitud de información realizada por el Justicia de Aragón.”

Quinto.- Se incluye con la valoración del bien efectuada por el medio de precios medios de mercado notificada al contribuyente, y que se adjunta con el expediente de queja, las explicaciones oportunas sobre la metodología incluida en el Anexo I de la referida Orden de 16 de mayo de 2013, en los siguientes términos:

“Con efectos meramente explicativos de los términos técnicos empleados en la metodología contenida en dicho anexo, y pese a que la simplificación explicativa pueda no ser tan precisa como la descripción técnica, se podría decir que la metodología aplicada para calcular el precio medio de las viviendas consiste en multiplicar los metros útiles de la vivienda a valorar por el precio medio de metro cuadrado por el que se han vendido viviendas ubicadas en la zona” donde se halla ubicado el inmueble. La misma operación se realiza en el caso de garajes y trasteros. Para ello, se utilizan las últimas transmisiones de viviendas, garajes o trasteros, según el caso, realizadas en dicha zona. Si bien, al tomar ventas de trimestres anteriores al momento al que hay que referir la valoración, se actualizan, subiendo o bajando, los precios de venta de las operaciones realizadas en trimestres anteriores al trimestre al que va referida la valoración. Aplicando para ese ajuste o actualización los coeficientes de variación de precios de la vivienda aprobados por el Ministerio de Fomento (viviendas), o del Colegio de Registradores (garajes y trasteros) para actualizaciones hasta 01 de junio de 2014 y del Colegio de Registradores para actualizaciones a partir de dicha fecha (lo que en la Orden se denomina “tasa para la actualización de compraventas” y tasa de ajuste por el desfase temporal”). Con esa muestra se obtiene el promedio del precio por metro cuadrado de dichas ventas. A dicho promedio se le aplican, en caso de vivienda, unos coeficientes correctores en función de la antigüedad, calidad y superficie del bien a valorar en relación a la media de dichos factores en el conjunto de las transmisiones que han sido tenidas en cuenta para obtener el precio medio del metro cuadrado, o un coeficiente en función de la superficie, en los casos de garajes y trasteros. Los datos de la antigüedad, calidad y superficie utilizados son tomados de la escritura de compraventa en caso de constar en

la misma o en su defecto del Catastro Inmobiliario, salvo la calidad que al ser un dato catastral se toma del Catastro. Los datos del precio de las viviendas que forman la muestra son en todo caso los declarados en escrituras de compraventa de bienes inmuebles inscritos en los correspondientes Registros de la Propiedad. Todo lo cual resulta de las fórmulas técnicas que se indican en el anexo de la Orden. Formulación que se ha desarrollado por Grupo de Análisis del Mercado Inmobiliario de la Universidad de Zaragoza, y que se aplica sobre los datos proporcionados por los Registros de la Propiedad.

Proceso que, en términos técnicos, el anexo 1 de la Orden, en su redacción vigente en el momento del devengo del impuesto, se sintetiza en la fórmula:

VIVIENDAS

$$P = P_{\text{medioUZ4}} \left(\frac{Ant}{Ant_{\text{media}}} \right)^{-0.08787} \left(\frac{Sup}{Sup_{\text{media}}} \right)^{-0.23610} \left(\frac{Cal}{Cal_{\text{media}}} \right)^{-0.13430}$$

II. Consideraciones jurídicas

Primera.- El contribuyente expone en el escrito de queja que presenta su disconformidad con la valoración emitida por la Administración siguiendo el medio de precio medios de mercado permitido por la Ley General Tributaria en su artículo 57.1 c), por las razones señaladas. Para la Administración el informe de valoración cumple con lo dispuesto en la Orden de 16 de mayo de 2013, por la que se aprueba la metodología de obtención de precios medios de mercado en determinados bienes inmuebles urbanos.

Segunda.- La Administración tiene libertad para elegir el medio de comprobación de valor que considere oportuno entre los señalados en el artículo 57.1 de la Ley General Tributaria.

En el caso ahora examinado la Administración eligió el medio de precios medios de mercado.

El artículo 57 de la Ley General Tributaria dispone:

“El valor de las rentas, productos, bienes y demás elementos determinantes de la obligación tributaria podrá ser comprobado por la Administración tributaria mediante los siguientes medios:

a) *Capitalización o imputación de rendimientos al porcentaje que la ley de cada tributo señale.*

b) Estimación por referencia a los valores que figuren en los registros oficiales de carácter fiscal.

c) Precios medios en el mercado.

d) Cotizaciones en mercados nacionales y extranjeros.

e) Dictamen de peritos de la Administración.

f) Cualquier otro medio que se determine en la ley propia de cada tributo”

El artículo 158.2 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, establece:

“Cuando 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. En el ámbito de competencias del Estado la aprobación corresponderá al Ministro de Economía y Hacienda mediante orden”.

Y el artículo 160.3 del referido Reglamento dispone:

“La propuesta de valoración resultante de la comprobación de valores realizada mediante cualquiera de los medios a que se refiere el artículo 57 de la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria, deberá ser motivada. A los efectos de lo previsto en el artículo 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:

...

b) En la utilización de precios medios de mercado deberá especificarse la adaptación de los estudios de precios medios de mercado y del sistema de cálculo al caso concreto.”

Tercera.- Sobre la forma y motivación de las comprobaciones de valores, es doctrina del Tribunal Supremo, Sentencia 24 de marzo de 2003:

“Sobre esta cuestión de la forma y motivación que han de tener las comprobaciones de valores, también se ha pronunciado esta Sala en numerosísimas Sentencias, así en las de 3 y 26 de mayo de 1989, 20 de enero y 20 de julio de 1990, 18 de junio y 23 de diciembre de 1991, 8 de enero de 1992, 22 de diciembre de 1993, 24 y 26 de febrero de 1994, 4, 11 y 25 de octubre y 21 de noviembre de 1995, 18 y 29 de abril y 12 de mayo de 1997, 25 de abril de 1998, 3 de diciembre de 1999 y 23 de mayo de 2002.

En esta abundante jurisprudencia se ha sentado la doctrina de que los informes periciales, que han de servir de base a la comprobación de valores, deben ser fundados, lo cual equivale a expresar los criterios, elementos de juicio o datos tenidos en cuenta; que la justificación de dicha comprobación es una garantía tributaria ineludible; que por muy lacónica y sucinta que se interprete la obligación administrativa de concretar los hechos y elementos adicionales motivadores de la elevación de la base, no puede entenderse cumplida dicha obligación, impuesta por el art. 121 de la Ley General Tributaria, si se guarda silencio o si se consignan meras generalizaciones sobre los criterios de valoración o solo referencias genéricas a los elementos tenidos en cuenta, mediante fórmulas repetitivas que podrían servir y de hecho sirven, para cualquier bien.

Por el contrario la comprobación de valores debe ser individualizada y su resultado concretarse de manera que el contribuyente, al que se notifica el que la Administración considera valor real, pueda conocer sus fundamentos técnicos y fácticos y así aceptarlos, si llega a la convicción de que son razonables o imposibles de combatir, o rechazarlos porque los reputa equivocados o discutibles y en tal caso, solo entonces, proponer la tasación pericial contradictoria a la que también tiene derecho.

Obligar al contribuyente a acudir a la referida tasación pericial, de costoso e incierto resultado, para discutir la comprobación de valores, cuando ni siquiera se conocen las razones de la valoración propuesta por la Hacienda, colocaría a los ciudadanos en una evidente situación de indefensión frente a posibles arbitrariedades o errores de los peritos de la Administración, a cuyas tasaciones no alcanza la presunción de legalidad de los actos administrativos, porque las peritaciones, aunque las practique un funcionario, son dictámenes, sin que el sujeto tributario venga obligado, por su parte, a acreditar el error o la desviación posibles de la Hacienda Pública cuando no conoce una justificación bastante de aquellos nuevos valores, pues en esta materia - como también tenemos declarado- la carga de la prueba del art. 114 de la Ley General Tributaria, rige igualmente tanto para los contribuyentes como para la Administración, tanto en vía administrativa como jurisdiccional.”

La doctrina anterior es citada por el tribunal Superior de Justicia de Castilla y León para fundamentar en su Sentencia de 20 de octubre de 2020 lo siguiente:

“En definitiva, como reiteradamente ha dicho también esta Sala los informes periciales (y los tributarios también), que han de servir de base a la comprobación de valores, deben ser fundados, lo cual equivale a expresar los criterios, elementos de juicio o datos tenidos en cuenta para que el contribuyente pueda conocer sus fundamentos técnicos y prácticos, lo que, además, constituye una garantía tributaria ineludible, debiendo de precisarse que aun pudiendo ser esa fundamentación lacónica y sucinta, no es admisible la misma si se omiten o se consignan meras generalizaciones

sobre los criterios de valoración o solo referencias genéricas a los elementos tenidos en cuenta mediante fórmulas repetitivas proformadas. También se ha dicho que el informe pericial debe de ser individualizado y, obviamente, el mismo, junto con la liquidación debe de ser notificada al contribuyente. ...".

Consta en el expediente las explicaciones remitidas por la Administración al contribuyente sobre las operaciones realizadas para calcular el valor del inmueble y la fórmula que debe aplicarse con las medias de los datos que da la Administración sobre superficie, año de la construcción, calidad, año de la construcción e importe de la transmisión, y que debe el contribuyente determinar por su cuenta.

En opinión de esta Institución, la Administración podría explicar mejor cómo obtiene las medias de los datos referidos de superficie, antigüedad, y calidad, y las operaciones de la fórmula que aplica para calcular el valor de un inmueble a través del medio de comprobación de precios medios de mercado.

También podrían identificarse de forma completa los datos relativos a los inmuebles que han servido como testigos para averiguar el precio medio de mercado de un inmueble, y explicar como obtiene el dato de la calidad catastral del inmueble objeto de comprobación.

De esta forma el contribuyente puede conocer si los datos que ha obtenido la Administración son los adecuados para poder obtener el precio medio de mercado del inmueble comprobado, quedando el informe de valoración de precios de mercado debidamente motivado conforme a la doctrina del Tribunal Supremo expuesta y el artículo 160.3 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

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 **Sugerencia**:

Para que por los órganos competentes del Departamento de Hacienda y Administración Pública, en las comprobaciones de valor que por el medio de precios medios de mercado realice, especifique de forma más detallada, sencilla y clara la adaptación de los estudios de precios medios de mercado y el sistema de cálculo a los casos concretos.

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

Zaragoza, a 11 de diciembre de 2020

ÁNGEL DOLADO

JUSTICIA DE ARAGÓN