



Roj: **STSJ CV 284/2020 - ECLI: ES:TSJCV:2020:284**

Id Cendoj: **46250330032020100099**

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

Sede: **Valencia**

Sección: **3**

Fecha: **12/02/2020**

Nº de Recurso: **71/2018**

Nº de Resolución: **277/2020**

Procedimiento: **Procedimiento ordinario**

Ponente: **LUIS MANGLANO SADA**

Tipo de Resolución: **Sentencia**

**TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA DE LA
COMUNIDAD VALENCIANA**

SALA DE LO CONTENCIOSO-ADMINISTRATIVO

SECCIÓN 3

PROCEDIMIENTO ORDINARIO [ORD] - 000071/2018

N.I.G.: 46250-33-3-2018-0000104

SENTENCIA Nº 277/2020

**TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA DE LA COMUNIDAD
VALENCIANA**

SALA DE LO CONTENCIOSO-ADMINISTRATIVO

Sección Tercera

Il'tmos. Srs.:

Presidente:

D. LUIS MANGLANO SADA

Magistrados/a

D. RAFAEL PÉREZ NIETO

D. MIGUEL Á. NARVÁEZ BERMEJO.

D. JOSÉ I. CHIRIVELLA GARRIDO.

En la Ciudad de València, a 12 de febrero de 2020.

VISTO por la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de la Comunidad Valenciana, el recurso contencioso-administrativo nº 71/18, interpuesto por D^a. Marisol y D. Alfonso, representados por la Procuradora D^a. Paula Calabuig Villalba y asistidos por el Letrado D. Rafael Marmaneu Navarro, contra el Tribunal Económico-Administrativo Regional de la Comunidad Valenciana, habiendo sido parte en autos la Administración demandada, representada por la Abogacía del Estado, así como la Generalitat Valenciana, representada por la Abogada de sus servicios jurídicos.

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO.- Interpuesto el recurso y seguidos los trámites prevenidos por la Ley, se emplazó a la parte recurrente para que formalizara la demanda, lo que realizó mediante escrito en que solicitó se dictase sentencia declarando no ajustada a derecho la resolución recurrida.



SEGUNDO.- Las representaciones de las partes demandadas contestaron a la demanda, mediante escritos en los que solicitaron se dictara sentencia por la que se confirmara la resolución recurrida. No obstante ello, en fecha 24-7-2019, la Letrada de la Generalitat Valenciana se allanó a las pretensiones de la demanda, acordándose la continuación del procedimiento a la vista de la oposición de la Abogada del Estado, que defendió la conformidad a Derecho de la resolución impugnada, alegando la validez de la comprobación de valores por referencia a la tasación hipotecaria realizada por TINSA.

TERCERO.- No habiéndose recibido el proceso a prueba, y realizado trámite de conclusiones, quedaron los autos pendientes para votación y fallo.

CUARTO.- Se señaló la votación y fallo para el día 12 de febrero de 2020, teniendo así lugar.

QUINTO.- En la tramitación del presente proceso se han observado las prescripciones legales.

VISTOS: Los preceptos legales citados por las partes, concordantes y de general aplicación.

Siendo Ponente el Magistrado D. Luis Manglano Sada.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO.- El presente recurso contencioso-administrativo se ha interpuesto por D^a. Marisol y D. Alfonso contra dos resoluciones de 16-10-2017 del Tribunal Económico-administrativo Regional de la Comunidad Valenciana, que desestimaron las reclamaciones nº NUM000 y NUM001, planteadas contra sendas liquidaciones nº NUM002 y NUM003, practicadas por la Oficina Liquidadora de Nules de la Consellería de Hacienda y Administración Pública, en concepto de ITPO, por un importe de 5.401,68 euros cada una.

SEGUNDO.- Del expediente administrativo y de las manifestaciones de las partes se desprende que los recurrentes adquirieron un inmueble por compraventa escriturada en fecha 13-4-2011, autoliquidando el ITPO según el precio de adquisición consignado en dicha escritura de compraventa.

Sin embargo, la Oficina Liquidadora de Nules realizó una comprobación de valores y liquidación en base al método previsto en el art 57.1.g) de la Ley General Tributaria, de los que resultaron unas superiores valoraciones del inmueble, dando causa a la liquidación controvertida, confirmada por el Tribunal Económico Administrativo Regional.

La demanda impugna la actuación administrativa por considerar que la comprobación de valores realizada por referencia a la tasación hipotecaria resulta improcedente como método de comprobación del valor real del inmueble, que es el declarado por los contribuyentes, superior incluso a la valoración pericial aportada con la demanda, solicitando la anulación de los actos cuestionados.

La Abogacía del Estado se opone al recurso y se adhiere a las alegaciones de la Abogada de la Generalitat Valenciana, que se opone a la demanda alegando que en la escritura pública se documenta un préstamo hipotecario en el que consta un informe de valoración, por lo que el valor comprobado por la Administración a tenor del art 57.1.g) LGT es coincidente con ese valor de tasación. El TS en la Sentencia de 7-12-2011 y en la de 17-9-2012 reconoce la posibilidad de acudir a dicho método de comprobación de valores sin mayores requisitos, por todo lo cual postula la desestimación del recurso.

Reseñar que la Administración de la Generalitat Valenciana se allanó el 24-7-2019 a las pretensiones de la demanda, habiendo continuado el procedimiento y siendo necesario un pronunciamiento de fondo en este litigio por haberse opuesto la Administración del Estado, que defiende la conformidad a Derecho de la resolución impugnada, alegando la validez de la comprobación de valores por referencia a la tasación hipotecaria realizada por TINSA, solicitando se desestime la demanda.

TERCERO.- La cuestión objeto de controversia de fondo en el presente procedimiento se ciñe a dilucidar si el procedimiento de comprobación de valores por referencia a la tasación hipotecaria empleado por la Administración de la Generalitat Valenciana es ajustado a derecho o no, debiendo determinar la procedencia o no del método de comprobación por aplicación del artículo 57.1.g) de la Ley 58/2003 General Tributaria, que se niega por la parte actora, en tanto alega que con la aplicación que ha realizado la Administración no se ha determinado ni justificado el valor real del bien.

La citada cuestión ya ha sido examinada y resuelta por esta Sala y Sección, en sesión deliberada por sus ocho integrantes, en el recurso contencioso-administrativo 284/2017, dictándose la sentencia nº 918, de fecha 4 de junio de 2019, cuyos FFD Cuarto, Quinto y Sexto exponen lo siguiente:

"Para analizar la litis, debemos partir del análisis de la regulación normativa, así el artículo 57.1 de la Ley 58/2003 General Tributaria en el apartado g) recoge como medio para realizar la comprobación de valores mediante

el "Valor asignado para la tasación de las fincas hipotecadas en cumplimiento de lo previsto en la legislación hipotecaria".

El art 134, 1 establece:

"La Administración tributaria podrá proceder a la comprobación de valores de acuerdo con los medios previstos en el artículo 57 de esta ley, salvo que el obligado **tributario** hubiera declarado utilizando los valores publicados por la propia Administración actuante en aplicación de alguno de los citados medios".

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 . Que no es el caso de autos. 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 . Alega el actor que dado que el valor declarado superaba el establecido en la O. 2015 no cabe el procedimiento de comprobación.

Por lo que se refiere a la base imponible del impuesto en cuestión, el artículo 10.1. del Real Decreto Legislativo 1/1993 por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos jurídicos Documentados establece que la base imponible estará constituida por el "valor real" del bien. Y el artículo 46 de la misma norma establece que la Administración podrá comprobar el valor real de los bienes y derechos transmitidos.

QUINTO .- La administración ampara la aplicación del método de valoración por tasación hipotecaria, en la jurisprudencia emanada de la Sentencia de 7 de diciembre de 2011 , y reiterada en la de 17 de septiembre de 2012, casación para la unificación de doctrina 177/2010, de la Sala Tercera del Tribunal Supremo. En estas sentencias se fija la siguiente doctrina legal: "La utilización por la Administración Tributaria del medio de comprobación de valores previsto en el apartado g) del artículo 57.1 de la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria ("Valor asignado para la tasación de las fincas hipotecadas en cumplimiento de lo previsto en la legislación hipotecaria"), en la redacción dada por la Ley 36/2006, de 29 de noviembre, no requiere ninguna carga adicional para aquélla respecto a los demás medios de comprobación de valores , por lo que no viene obligada a justificar previamente que el valor asignado para la tasación de las fincas hipotecadas coincide con el valor ajustado a la base imponible del impuesto, ni la existencia de algún elemento de defraudación que deba corregirse".

Sin embargo, debemos plantearnos en primer término, la vigencia de esa doctrina a la luz de la STS nº 843/2018 de 23 de mayo de 2018, Recurso casación nº 4202/2017 , reiterada en otras posteriores, en la que si bien se trata del método de comprobación consistente en la aplicación de un coeficiente multiplicador sobre el valor catastral asignado a aquél (art. 57.1.b) LGT), se establecen en la sentencia parámetros generales de aplicación al ámbito de la comprobación de valores, con independencia del método elegido.

Entre ellos, el previo, que exige para el inicio de la comprobación, que la administración motive en la comunicación de inicio la causa de la discrepancia con el valor autoliquidado y el análisis de la presunción de que gozan las autoliquidaciones tributarias. Los argumentos que sobre dichos extremos, establece la STS de 23 de mayo de 2018 , por su propia "ratio" resultan de aplicación a cualquiera de los medios de comprobación de valores. Por ello, debemos entender que el criterio de la STS de 7 de diciembre de 2011 , está superado por el de 23 de mayo de 2018 , que razona:

"3.4. La presunción de que gozan las autoliquidaciones tributarias.

a) Según lo dispuesto en el artículo 108.4 LGT , relativo a las presunciones en materia tributaria:"...4. Los datos y elementos de hecho consignados en las autoliquidaciones, declaraciones, comunicaciones y demás documentos presentados por los obligados **tributarios** se presumen ciertos para ellos y sólo podrán rectificarse por los mismos mediante prueba en contrario".

b) Si bien, en una primera aproximación, el sentido de tal presunción legal podría ser, según su tenor literal, el de que tales datos y elementos no puedan ser desmentidos o rectificadas por los obligados **tributarios** en aquello en que les sean perjudiciales -lo cual se desenvolvería en ámbito del principio de buena fe y en el de la vinculación a los actos propios como manifestación de éste-, no cabe desdeñar que tales autoliquidaciones contengan también una verdad presuntiva de lo que en ellas se declara o afirma, incluso en lo favorable, en tanto no podemos desconocer que, en un sistema fiscal como el nuestro que descansa ampliamente en la



autoliquidación como forma preponderante de gestión, sólo reconociendo tal valor de presunción, respaldado por la ley, un acto puramente privado puede desplegar sus efectos en el seno de una relación jurídico fiscal de Derecho público sin que intervenga para ello, de un modo formal y explícito, la Administración. Esto es, una autoliquidación que contenga un ingreso se equipara en sus efectos, por la ley tributaria, a un acto de ejercicio de potestad en que se obtuviera el mismo resultado, lo que sucede cuando lo declarado por el obligado a ello no se comprueba, investiga o revisa.

c) Tal principio entronca, por tanto, con el contenido en el artículo 101 de la propia LGT, que se rubrica las liquidaciones tributarias: concepto y clases, a cuyo tenor, en su apartado 1, párrafo segundo, se dispone que "La Administración tributaria no estará obligada a ajustar las liquidaciones a los datos consignados por los obligados **tributarios** en las autoliquidaciones, declaraciones, comunicaciones, solicitudes o cualquier otro documento, proposición normativa que evidencia, contrario sensu, que la Administración puede no comprobar, puede dar por bueno lo declarado o autoliquidado.

3.5. En conclusión de todo lo anterior, sólo justificando razones para la comprobación es posible desencadenar ésta, sin que baste con una presunción inmotivada de desacierto de la asignación del valor.

Si las autoliquidaciones, pues, comportan una carga para el administrado, favorecida legalmente por la presunción del artículo 108.4 LGT, la respuesta a la primera pregunta enunciada en el auto de admisión debe ser negativa, por estas razones:

a) La Administración tiene que justificar, antes de comprobar, que hay algo que merezca ser comprobado, esto es, verificado en su realidad o exactitud por ser dudosa su correspondencia con la realidad.

En este caso, tiene que justificar por qué no acepta el valor declarado, incredulidad que, a su vez, involucra dos facetas distintas: la primera sería la de suponer que el precio declarado no corresponde con el efectivamente satisfecho, lo que daría lugar a una simulación relativa cuya existencia no puede ser, desde luego, presumida, sino objeto de la necesaria prueba a cargo de la Administración que la afirma; la segunda faceta, distinta de la anterior, consiste en admitir que el valor declarado como precio de la compraventa es el efectivamente abonado, pero no corresponde con el valor real, que es cosa distinta. En este caso, también tendría que justificar la Administración la fuente de esa falta de concordancia.

b) Esa justificación no es sólo sustantiva y material, sino también formal, en tanto comporta la exigencia, en el acto de comprobación y en el de liquidación a cuyo establecimiento tiende, de motivar las razones por las que se considera que el valor declarado en una autoliquidación que la ley presume cierta no se corresponde con el valor real, sin que sea admisible que la fuente de esas razones sea la mera disparidad del valor declarado con el que resulte de los coeficientes aprobados."

Pues bien, la aplicación del referido criterio al caso de autos nos conducirá necesariamente en el caso de autos a afirmar la falta de motivación del acto iniciador del procedimiento de comprobación.

Consta, en folio 70 del expediente administrativo, la comunicación de inicio del procedimiento y en la motivación del acto, se contiene, tras una cita de preceptos legales y de la STS de 7 de diciembre de 2011, la mera referencia a la existencia de la escritura pública de préstamo hipotecario en la que consta el informe de tasación de la vivienda. Y establece que el valor comprobado en aplicación del art 57,1,g) LGT será el coincidente con esos valores de tasación.

En el caso de autos, la autoliquidación que presentó la parte actora, por la cuantía de 120.000 euros, corresponde al precio abonado, lo cual es un hecho no controvertido por la administración. Además, es una cuantía superior a la que arroja la aplicación de la O. 1/2015: (Valor catastral 68.367,68 x coeficiente Alzira 1,54: 105.281,61 euros).

En dichas circunstancias, en atención a la doctrina expuesta, la administración debe determinar cuáles son las razones objetivadoras del inicio de un expediente de comprobación, pues sólo justificando razones para la comprobación es posible desencadenar ésta, y dado que se admite que el valor declarado como precio de la compraventa es el efectivamente abonado, y además en el caso de autos supera el establecido como parámetro en la Orden reguladora, la Administración debe motivar la fuente de esa falta de concordancia, sin que sea admisible como motivación la mera constatación de la disparidad del valor declarado con el que resulte de la tasación hipotecaria. A tenor de las vicisitudes jurisdiccionales de la ya citada Orden, si la administración entendía que los valores de la misma no eran de aplicación debió motivarlo, para iniciar el procedimiento de comprobación.

Todo ello nos conduce a conectar con el primer motivo planteado, alega el actor que no cabe de iniciar un procedimiento de comprobación de valores, por vulneración del art 134,1 LGT y art 157,1 RD 1065/2007, pues los actores autoliquidaron el ITP con un valor por encima del valor fijado en la Orden 1/2015 de 27 de enero, que es la que aprueba los valores para el ejercicio 2015, siendo el hecho imponible de 26-11-2015.



En este punto no debemos olvidar que el art. 157.1 del propio Real Decreto 1065/2007, de 27 de julio, por el que se aprobó el Reglamento General de las actuaciones y los procedimientos de gestión e inspección tributaria, que desarrolla el artículo 134.1 de la Ley General Tributaria, dispone que la comprobación de valores no procederá 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 art. 57.1 de la Ley General Tributaria, y uno de los previstos es la aplicación de coeficientes.

Por todo ello en el caso de autos, debemos concluir que no cabía iniciar un procedimiento de comprobación, por mediar dicha circunstancia, y en todo caso, su inicio hubiera exigido una justificación patente de las razones por las cuales la propia administración consideraba que ya no resultaban de aplicación los coeficientes que ella misma había establecido.

Por ello, en las concretas circunstancias del caso de autos, el acto iniciador del procedimiento incurre en el defecto de falta de motivación, que hemos analizado. Y siendo así, no conocidas las razones por las que la administración podía determinar la falta de aplicabilidad de los coeficientes de la Orden, cabe afirmar por ello que el procedimiento le estaba vedado. Si bien procedemos a continuación al análisis del método de comprobación, art 57,1,g) LGT que ha utilizado la administración.

SEXTO. - Como afirmación de partida, debemos señalar que el método de comprobación que debe utilizar la administración, tratándose de la determinación de la base imponible del ITP debe estar dirigido a la determinación del valor real del bien, de acuerdo con la exigencia del artículo 10.1 del Real Decreto Legislativo 1/1993 por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos jurídicos Documentados. En este punto, es necesario de referirnos a la STS de 23 de mayo de 2018 en su razonamiento sobre el valor real:

"Esa inexactitud a priori, consustancial a la idea de valor real y a su integración en la categoría dogmática de los conceptos jurídicos indeterminados, guarda relación directa con la que padece otra noción relativamente semejante, la de valor de mercado. Ello hasta el punto de que esta misma Sala, en jurisprudencia reiterada, identifica ese valor real con el "...precio que sería acordado en condiciones de mercado entre partes independientes..." (sentencia, entre otras, de 18 de junio de 2012, pronunciada en el recurso de casación nº 224/2009, para un caso de IRPF) (ES: TS :2012:4224).

Siendo ello así, estamos en todo caso ante un valor que, al margen de su natural incertidumbre previa, sólo puede alcanzarse teniendo en cuenta las circunstancias singulares de la operación económica o manifestación de capacidad contributiva que se somete a tributación, así como apreciando las características propias del bien sometido a valoración, irreductibles al empleo de tablas, coeficientes o estimaciones globales."

Asimismo se razona en dicha STS: "En cualquier caso, a mayor abundamiento y en términos puramente hipotéticos, la respuesta a la cuestión podría ser afirmativa en la medida en que el valor real es aquél que pactarían dos sujetos de derecho independientes en un contexto de mercado libre y éste está condicionado, obviamente, por circunstancias de diversa magnitud y significación y, entre otras, la severa y prolongada crisis económica padecida desde la segunda mitad de la década anterior, lo que significa que el valor real, lejos de ser inmutable, puede variar en función del carácter temporal, espacial u otros a que se refiera. Además, la llamada a circunstancias particulares de mercado, debidamente acreditadas -es de reiterar una vez más que dentro del núcleo irreductible de la valoración judicial de la prueba- reflejaría más adecuadamente la capacidad económica manifestada en el sujeto pasivo, a través del impuesto indirecto que examinamos, pues si acredita que lo que declaró se corresponde con lo que efectivamente pagó, es ahí donde reside su capacidad económica manifestada en la adquisición patrimonial objeto de gravamen".

En el caso de autos, resulta incontrovertido que lo declarado es el precio pagado, (y además en este caso era superior al resultado de aplicar los coeficientes de la administración) por lo que sobre dichos presupuestos debemos analizar si la aplicación del valor de tasación, resulta justificada para determinar el valor real del bien.

El valor del inmueble para la tasación hipotecaria es independiente del valor por el cual se realiza la operación de compra-venta, es decir del valor de mercado del bien, por cuanto dicha tasación tiene por objeto otra finalidad, según la normativa ECO/805/2003 de 27 de marzo "normas de valoración de bienes inmuebles y de determinados derechos para ciertas finalidades financieras". La Orden ECO/805/20031, contiene un régimen legal de valoraciones específico y propio del ámbito financiero (garantía hipotecaria, entre otras finalidades). Por ello, en el tenor de la misma existen dos valores técnicos para cada inmueble: el valor de mercado y el valor hipotecario, tal y como están definidos en el artículo 4 de la Orden ECO/805/20031, ya que el valor de mercado debe utilizarse como valor de referencia en las valoraciones de inmuebles adjudicados y el valor hipotecario como valor de referencia para valorar los inmuebles en garantía de operaciones de financiación hipotecaria.

La O. ECO/805/2003, recoge la distinción, art 4:

**Valor de mercado de un inmueble :**

Valor de mercado o venal de un inmueble (VM): es el precio al que podría venderse el inmueble, mediante contrato privado entre un vendedor voluntario y un comprador independiente en la fecha de la tasación en el supuesto de que el bien se hubiere ofrecido públicamente en el mercado, que las condiciones del mercado permitieren disponer del mismo de manera ordenada y que se dispusiere de un plazo normal, habida cuenta de la naturaleza del inmueble, para negociar la venta.

Valor hipotecario de un inmueble:

Valor hipotecario o valor a efecto de crédito hipotecario (VH): es el valor del inmueble determinado por una tasación prudente de la posibilidad futura de comerciar con el inmueble, teniendo en cuenta los aspectos duraderos a largo plazo de la misma, las condiciones del mercado normales y locales, su uso en el momento de la tasación y sus usos alternativos correspondientes.

A partir de esta dualidad, difícilmente podemos identificar el valor real o de mercado del bien, con el de tasación hipotecaria pues este viene referido a la posibilidad futura de comerciar con el inmueble. Y para determinar esta cuestión hay que recordar cuál es la función de la tasación y del tipo de subasta, y la relación entre dichos conceptos:

En la ley 19/2015, de 13 de julio se modifica el artículo 682.2 de la Ley de Enjuiciamiento Civil y el 129 de la Ley Hipotecaria, que tras la reforma efectuada por la ley 1/2013 de protección de deudores hipotecarios regulaban el valor mínimo del tipo para subasta para los procedimientos especiales de ejecución hipotecaria, después de la redacción que entró en vigor el 15 de octubre de 2015, se establece:

"Que en la escritura de constitución de la hipoteca se determine el precio en que los interesados tasan la finca o bien hipotecado, para que sirva de tipo en la subasta, que no podrá ser inferior, en ningún caso, al 75 por cien del valor señalado en la tasación (realizada conforme a las disposiciones de la Ley 2/1981, de 25 de marzo, de Regulación del Mercado Hipotecario) que, en su caso, se hubiere realizado en virtud de lo previsto en la Ley 2/1981, de 25 de marzo, de Regulación del Mercado Hipotecario."

Por tanto, por imposición normativa, la tasación hipotecaria es la que ha de servir para la subasta, y este es un albur, que precisa una determinación valorativa que no se identifica con el valor de mercado en la fecha de transmisión. Por tanto la tasación hipotecaria en su saldo final, no determina aquel concepto de valor de mercado del bien en la fecha de la transmisión.

Se refiere, por su propia naturaleza, a otro valor que cumple funciones en el proceso hipotecario, a tenor de los artículos 682.2 de la LEC y 129 LH, la determinación del tipo de subasta fijado en la escritura permite agilizar el procedimiento de ejecución, obviando precisamente dicho trámite, por ello la tasación hipotecaria es un valor del bien vinculado a ese acontecimiento. Y en esta determinación de futuro concurren factores que no encajan en la comprobación de un valor de mercado en un momento que siempre es anterior.

Y resulta sustancial y consta en el expediente, que en la escritura pública de hipoteca, las propias partes hacen constar el **expreso reconocimiento de que dicho valor no es el de mercado del inmueble**. Y no siendo el valor de mercado del inmueble, no tiene encaje en la definición de base imponible del ITP. Se trata pues, del valor de tasación a efectos de la responsabilidad hipotecaria, es decir del valor que en la tasación se otorga al bien a efectos de que aquella responsabilidad tenga que hacerse efectiva.

Por ello, una interpretación integradora de las previsiones de la LGT respecto al medio de comprobación del art 57,1 de su apartado g) y la previsión del artículo 10.1. del Real Decreto Legislativo 1/1993 por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos jurídicos Documentados, teniendo en cuenta que el valor asignado para la tasación de las fincas hipotecadas en cumplimiento de lo previsto en la legislación hipotecaria es un medio de comprobación, solo puede conducir a la conclusión de que la administración podrá acudir a dicho medio cuando en la tasación hipotecaria conste reflejado el valor de mercado del bien en la fecha de transmisión, y solo en dicho caso. Pero lo que no es posible, es identificar el valor de real del bien con el de tasación hipotecaria, pues ya hemos señalado que la valoración tiene una finalidad distinta y el saldo valorativo resultante, no se ajusta pues a las exigencias del artículo 10.1 ya citado.

En el caso de autos consta en el folio 62 (vuelto) un Certificado de tasación que establece: Valor de tasación y valor hipotecario: 187.836,40 euros. Desconocemos si el valor del bien real inmueble en la fecha de transmisión, se estableció como uno de los parámetros a tener en cuenta en la determinación del valor de tasación, por cuanto el informe de valoración no obra en el expediente, pero en todo caso no es el tenido en cuenta por la administración.

Por todo ello, debemos concluir que dicho valor de tasación hipotecaria, en el caso de autos no objetiva la base imponible del impuesto a tenor del artículo 10.1. del Real Decreto Legislativo 1/1993 por el que se aprueba el



Texto Refundido de la Ley del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos jurídicos Documentados, en cuanto determina que la base imponible estará constituida por el "valor real" del bien lo que nos conduce a estimar el recurso.

Por último, resta por señalar que no resulta admisible la alegación del Letrado de la GV de que se trata de un valor del propio interesado y que por ello le vincula, por cuanto, además del contenido ya indicado de la cláusula b) antes citada, debemos señalar con carácter general que la suscripción de un contrato de hipoteca supone para el deudor hipotecario la asunción de las cláusulas y condiciones predispuestas de la entidad financiera, y entre ellas la asunción de la tasación, que se habrá practicado por encargo de aquella. Por tanto la vinculación a la referida condición contractual, resulta difusa pues no se trata de una condición pactada, en el ámbito de un contrato sinalagmático, sino de una condición impuesta y por ello no es dable acudir al principio de "pacta sunt servanda" para impedir a dicho deudor cuestionar la referida valoración. Lo que hace innecesario el análisis de las alegaciones de la actora sobre las vinculaciones de las sociedades de tasación y las entidades financieras".

Por todo ello, en aplicación del principio de seguridad jurídica y por coherencia con dicho criterio, procederá estimar la demanda, sin necesidad de otras consideraciones.

CUARTO.- Habida cuenta de la estimación del recurso contencioso-administrativo, y de conformidad con lo previsto en el artículo 139.1 de la Ley Jurisdiccional, habrán de imponerse a las partes demandadas las costas procesales; las que, en uso de la facultad que confiere el apartado 3 del precitado art. 139 LJ, quedan cifradas en la cantidad máxima de 1.500 € por honorarios de Abogado y 334,38 € por la intervención del Procurador, imponiendo dichas costas a la Administración General del Estado, puesto que la de la Generalitat Valenciana se allanó en su día.

FALLAMOS

1. Estimamos el recurso contencioso-administrativo interpuesto por D^a. Marisol y D. Alfonso contra dos resoluciones de 16-10-2017 del Tribunal Económico-administrativo Regional de la Comunidad Valenciana, que desestimaron las reclamaciones nº NUM000 y NUM001, planteadas contra sendas liquidaciones nº NUM002 y NUM003, practicadas por la Oficina Liquidadora de Nules de la Consellería de Hacienda y Administración Pública.

2. Anulamos los actos impugnados.

3. Se imponen las costas a la parte demandada estatal.

La presente sentencia no es firme y contra la misma cabe **RECURSO DE CASACIÓN** ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Supremo o, en su caso, ante esta Sala, que deberá prepararse ante esta Sección en el plazo de **TREINTA** días, desde el siguiente al de su notificación, y en la forma que previene el vigente artículo 89 de la LJCA.

La preparación deberá seguir las indicaciones del acuerdo de 19-5-2016 del Consejo General del Poder Judicial, por el que se publica el acuerdo de 20-4-2016 de la Sala de Gobierno del Tribunal Supremo (BOE nº 162, de 6-7-2016), sobre la extensión máxima y otras consideraciones extrínsecas de los escritos procesales referidos al recurso de casación ante la Sala III del TS.

A su tiempo, y con certificación literal de la presente sentencia, devuélvase el expediente administrativo al órgano de su procedencia.

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

PUBLICACIÓN: Leída y publicada ha sido la anterior sentencia por el Ilmo. Sr. Magistrado Ponente designado para la resolución del presente recurso, estando celebrando audiencia pública esta Sala, de lo que certifico como Secretario de la misma. València, en la fecha arriba indicada.