

COMPROBACIÓN DE VALORES. RECURSO CONTENCIOSO ADMINISTRATIVO

www.casosreales.es
casosreales@difusionjuridica.es



SUMARIO

- El Caso
 - *Supuesto de hecho*
 - *Objetivo. Cuestión planteada*
 - *La estrategia del abogado*
- El Procedimiento Judicial
 - *Partes*
 - *Peticiones realizadas*
 - *Argumentos*
 - *Normativa*
 - *Resolución Judicial*
- Jurisprudencia relacionada con el caso
- Documentos jurídicos
- Biblioteca

EL CASO

Supuesto de hecho

Pinto, 11-03-2011

En fecha de 11 de marzo de 2011, Don Manuel, Don Cándido y Doña Violeta aceptan la herencia causada por el fallecimiento de Doña Francisca, hermana y tía de los mismos.

Se emite Propuesta de Valoración y Liquidación Provisional por la Comunidad de Madrid, Consejería de Economía y

Hacienda, por el bien heredado. Ante la valoración del bien, los herederos interponen reclamaciones económicas administrativas debido a la disconformidad de la propia valoración, entendiendo que, el informe que sirve de base, se encuentra carente de motivación suficiente.

Una vez presentadas las reclamaciones extrajudiciales, éstas son denegadas por el Tribunal Económico Administrativo de Madrid en Junio de 2013 por entender que si había motivación suficiente del acto impugnado. Contra la resolución del TEAM se interpone el

correspondiente recurso contencioso administrativo en Marzo de 2014, lo que abre la vía judicial.

Objetivo. Cuestión planteada

El objetivo de nuestros clientes es dejar sin efecto las resoluciones dictadas por el Tribunal Económico Administrativo Regional de Madrid, y en consecuencia, dejar sin efecto las liquidaciones dictadas por la Oficina Liquidadora.

La estrategia. Solución propuesta

La estrategia del abogado ante las denegaciones de las reclamaciones económico administrativas de sus clientes consiste en que, dentro del plazo legalmente establecido, se interponga un recurso contencioso administrativo ante el Tribunal Superior de Justicia de Madrid y así impugnar el informe del perito por falta de motivación.

EL PROCEDIMIENTO JUDICIAL

Orden Jurisdiccional: Contencioso - Administrativo

Juzgado de inicio del procedimiento: Tribunal Superior de Justicia de Madrid

Tipo de procedimiento: Procedimiento Ordinario

Fecha de inicio del procedimiento: 06-03-2014

Partes

- Parte demandante:

Don Manuel

Don Cándido

Doña Violeta

- Parte demandada:

Comunidad de Madrid,

Peticiones realizadas

- Parte demandante:

Los tres demandantes pretenden dejar sin efecto las resoluciones dictadas por el Tribunal Económico Administrativo Regional de Madrid a cada uno de ellos, por no ser ajustadas a derecho, y en consecuencia, anular las liquidaciones dictadas por la Oficina Liquidadora de Pinto derivada de la comprobación de valores.

- Abogado Del Estado:

El Abogado del Estado solicita que se dicte Sentencia desestimando el presente recurso contencioso administrativo.

- Letrado de la Comunidad de Madrid:

La Letrada de la Comunidad Autónoma solicita que se dicte Sentencia desesti-

matoria de la Demanda de la actora, así como la expresa imposición de costas.

Argumentos

- Parte demandante:

En la argumentación, se remiten a lo expuesto en la reclamación económica administrativa, respecto de la falta de motivación del acto, así como del hecho de que el perito había emitido un informe sin haber inspeccionado personalmente el inmueble.

Además, se adjunta un informe pericial emitido por el Arquitecto Don Carlos, muy diferente al efectuado por el Técnico de la Administración. Las diferencias son notables, puesto que en el informe de Don Carlos, se describe la metodología que se emplea para el cálculo de su valor, así como del hecho que este perito sí examina personalmente el inmueble y describe sus calidades, tipologías, características constructivas, análisis del mercado... circunstancias que no existen en el informe del perito de la administración.

Dicho esto, resulta que el valor dado por el perito de la administración al bien inmueble es un valor asignado arbitrariamente.

- Abogado Del Estado:

La administración ha motivado suficientemente el acto administrativo de comprobación de valores, puesto que se ha señalado un valor justificado de la tasación, así como la detallada descripción del entorno y la enumeración de los equipamientos del mismo. El

inmueble se describe con planos y fotografías, señalando las características del edificio y un análisis de la finca.

También se describe en el informe el método de comparación de mercado, describiéndose la mecánica y concretándose en la propia valoración los testigos empleados.

- Letrado de la Comunidad de Madrid:

Argumenta que según la Jurisprudencia no es necesario incorporar prolijas razones sobre por qué un acto administrativo ha sido adoptado, sino que simplemente es necesario dar breves razones de por qué se resuelve en un sentido y no en el contrario. Es decir, la motivación no implica que los interesados estén de acuerdo con el resultado de la valoración.

Normas y artículos relacionados

- Artículo 1. Ley 52/1997, de 27 de noviembre, de Asistencia Jurídica al Estado e Instituciones Públicas.
- Artículo 57 y 134. Práctica de la comprobación de valores. Ley General Tributaria (Ley 58/2003, de 17 de diciembre)
- Artículo 54. Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común
- Artículo 103. Ley General Tributaria (Ley 58/2003, de 17 de diciembre)

Documental aportado

- Propuesta de Valoración y de Liquidación Provisional
- Reclamaciones Económicas Administrativas
- Informe Valoración Vivienda por el Técnico de la Administración
- Normativa Urbanística
- Liquidación Provisional

Prueba

- Informe de Valoración de Vivienda de Arquitecto
- Expediente Administrativo

Resolución Judicial

Fecha de la resolución judicial: 26-06-2015

Fallo o parte dispositiva de la resolución judicial:

Se estima el recurso contencioso administrativo interpuesto por la parte procesal de los 3 demandantes contra las 3 resoluciones dictadas por el Tribunal Económico Administrativo Regional de Madrid. Por tanto, se anulan las citadas resoluciones por no ser conforme a derecho, procediendo a la Administración para que practique nueva liquidación con la valoración del perito aportado por las partes demandantes.

Fundamentos jurídicos de la resolución judicial:

La motivación del informe de valoración del inmueble se considera suficiente para permitir a los interesados articular la correspondiente discrepancia en su caso, y por tanto, no existe situación de indefensión frente a los mismos, pues su propio contenido les

permite discutirlos con la correspondiente pericial contradictoria. En consecuencia, se rechazan las alegaciones de los demandantes en relación con la falta de motivación de la comprobación de valores y de la liquidación complementaria de la que es consecuencia.

Sin embargo, que un determinado informe o resolución administrativa se encuentre motivada no conlleva necesariamente que los hechos en que se apoyan se encuentren perfectamente acreditados. Así sucede en el caso planteado, donde el tribunal debe decidir cuál de los dos informes ha de atender, si el del técnico de la administración o el aportado de parte.

Esta Sala considera que la visita a la finca cuya valoración se refiera no es imprescindible, pero que no sea indispensable no quiere decir que no pueda hacerse, puesto que el perito podrá concretar e individualizar el estado de conservación y los materiales empleados. Y es esto último lo que ocurre en el caso que nos ocupa, que, a través de la visita al inmueble, el perito de parte ha comprobado las terminaciones, carpintería, instalaciones, existencia, estado actual., y por tanto, el informe del perito de parte es mucho más completo que el del perito de la Administración.

JURISPRUDENCIA

Tribunal Superior de Justicia de Castilla y León, núm. 239/2006, de 02-02-2006. **Casos Reales. Jurisprudencia. Marginal: 261379**

Tribunal Superior de Justicia de Andalucía, núm. 865/2007, de 20-04-2007. **Casos Reales. Jurisprudencia. Marginal: 332241**

Tribunal Superior de Justicia de Andalucía, núm. 862/2007, de 20-04-2007. **Casos Reales. Jurisprudencia. Marginal: 332232**

Tribunal Superior de Justicia de Andalucía, núm. 86/2007, de 26-01-2007.

Casos Reales. Jurisprudencia. Marginal: 355660

DOCUMENTOS JURÍDICOS

Documentos jurídicos de este caso:

Documentos disponibles en www.casosreales.es N° de Caso: 8747

1. Contestación a la Demanda por el Abogado del Estado
2. Contestación a la Demanda por la Letrada de la CCAA
3. Sentencia
4. Demanda

• Formularios jurídicos relacionados con este caso

Formulario de demanda contra reclamación económico administrativa por comprobación de valores

BIBLIOTECA

Disponible en www.casosreales.es N° de Caso: 8747

• Libros

- Ley de la jurisdicción contencioso administrativa. Concordada con cuadros sinópticos resúmenes instituciones procesales
- Las medidas cautelares en la jurisdicción contencioso-administrativa

• Artículos jurídicos

- ¿Qué debe hacer un abogado que quiere dilatar un proceso contencioso administrativo? (Abril 2015)

- ¿Qué debe hacer un abogado que quiere dilatar la ejecución de una sentencia contencioso-administrativa? (Abril 2015)
- Reforma de la Ley de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa la Ley de agilización procesal (febrero 2012)
- Medidas cautelares en el orden contencioso-administrativo (noviembre 2012)

**TRIBUNAL DE JUSTICIA SUPERIOR DE..... SALA DE
LO CONTENCIOSO-ADMINISTRATIVO
SECCIÓN.....**

DON Procurador de los Tribunales y de DON, DON y DOÑA Según tengo acreditado, ante el Juzgado comparezco y como mejor proceda en Derecho **DIGO:**

Que por medio del presente escrito y dentro del plazo concedido al efecto, esta parte viene a formular **LA DEMANDA;** demanda que se formula bajo la dirección del letrado DON Colegiado con despacho profesional en código Calle Teléfono y fax y bajo la representación procesal del Procurador que suscribe esta demanda, la cual tiene su base en los siguientes hechos y fundamentos de derecho:

HECHOS

CUESTION PREVIA.- El expediente administrativo no está foliado, lo cual dificulta la remisión que se ha de efectuar a los documentos a los que se hace referencia en esta demanda.

PRIMERO.- En fecha de, mis representados aceptaron la herencia causada por el fallecimiento de una hermana y tía suya, Doña, quien falleció en fecha de, y a quienes instituyó herederos, por terceras partes indivisas de los bienes de su herencia, y en concreto de una Vivienda sita en, calle La cual consta inscrita al Tomo libro folio finca registral del registro de la propiedad núm. de

Se adjunta copia simple de la escritura de aceptación de herencia, otorgada ante el notario de Don en fecha, señalada con el numero de su Protocolo.

Se valoró dicha vivienda, en la cantidad deEuros, cantidad ésta que coincide con el valor catastral de la misma, a la fecha del fallecimiento de la causante, tal y como así consta al final de esta escritura que se adjunta como documento

SEGUNDO.- Por la Comunidad de Consejería de Economía y Hacienda, Dirección General de Tributos, se emite una Propuesta de Valoración y Liquidación Provisional en la que se valora el bien antes reseñado en la cantidad deEuros.

Son los documentos que se adjuntan.

Son los expedientes número de presentación del impuesto de sucesiones.

Lo importante a los efectos de la presente demanda, es que el valor que se comprueba por la Administración deEuros procede de una Valoración efectuada por el Arquitecto Técnico Don según consta en estos documentos aportados, quien a lo largo de su informe calcula dicho valor por el Método de Comparación de Mercado.

Este informe es EXPRESAMENTE IMPUGNADO POR ESTA PARTE, AL CARECER DE MOTIVACIÓN SUFICIENTE, dado que se ha transcrito un formulario empleado por el Técnico, que es el mismo que se emplea para todas las valoraciones. O dicho en otros términos, se trata de informe que es idéntico al que se emitió respecto del otro bien integrante de la herencia, situado en, calle el cual se adjunta como documento número

En estos folios, este mismo perito valora otro bien (que se incluyó en la escritura de aceptación de herencia antes reseñada Calle de y que recibió otro heredero – respecto del cual también se sigue un procedimiento ante esta misma Sala con el número de Procedimiento Ordinario

Para acreditar que se trata del mismo informe, en el que solo se cambian determinados aspectos, vamos a efectuar una comparación entre ambos informes:

1º. - La hoja de ambos informes es la misma, respecto de las Características municipales y descripción y condicionantes del inmueble.

Solo varía la ubicación de los inmuebles.

Y son iguales así mismo el contenido del estado de conservación.

Solo varía la fecha de construcción de ambos.

3º. – La hoja número de ambos informes son absolutamente iguales, salvo obviamente en los metros de ambos inmuebles y en el número de su referencia catastral.

El resto es del mismo contenido.

4º. – La hoja número de ambos informes son absolutamente iguales, en lo relativo a la metodología de valoración.

Lo único que varía en ambos son los testigos que se toman como referencia para el cálculo del valor de ambos.

Por tanto, es obvio que los informes de valoración son informes o modelos previamente determinados, en los que únicamente varían los testigos de referencia, su ubicación y los metros cuadrados.

SE IMPUGNA ESTE INFORME.

Lo que llama la atención es que **el perito que emite el informe, NO HA VISITADO PERSONALMENTE EL MISMO, de suerte tal que ello invalida su informe como posteriormente se dirá.**

A efectos de la presente demanda, lo verdaderamente importante es que el informe de valoración del bien objeto del presente procedimiento, no contiene ninguna referencia ni a la clase de materiales empleados en su construcción, ni a las calidades del mismo, ni a la especial ubicación del mismo en un polígono industrial, ni a si existen o no en la zona supermercados, centros de salud y otros servicios.

El Perito se limitó sin más a “recoger de las bases de datos” una serie de parámetros y fotografías del inmueble sin que tuviera un conocimiento exacto del mismo.

TERCERO.- Mi representada, contra la propuesta de valoración y liquidación provisional efectuó las correspondientes alegaciones, las cuales se aportan como documentos en el que se alegó la falta de motivación de la misma.

CUARTO.- La Comunidad de hizo caso omiso a las alegaciones formuladas, según consta en el expediente administrativo, y giró a cada uno de mis representados una liquidación provisional, por importe, con los intereses incluidos deEuros.

QUINTO.- Contra estas liquidaciones mis mandantes, presentaron Reclamación Económico Administrativa, la cual consta en el expediente administrativo (sin foliar), en la que argumentaba la falta de motivación, así como el hecho de que el Técnico en ningún momento había valorado in situ el inmueble, ni la zona donde se ubica, añadiendo que no se describía ni la tipología, ni la calidad constructiva, ni la zona, ni la ficha urbanística, ni se explicaba cuáles eran los factores correctores, y se argumentaba con multitud de sentencias en las que se ponía de manifiesto la nulidad del acto reclamado por falta de motivación, reservándose la tasación pericial contradictoria.

SEXTO.- El Tribunal Económico Administrativo de, en fecha de, denegó las reclamaciones interpuestas, según consta en el expediente administrativo (sin foliar), por entender que si había motivación suficiente del acto impugnado.

SÉPTIMO.- Contra esta resolución, en tiempo y forma, se interpuso el correspondiente Recurso Contencioso Administrativo, cuya demanda ahora se formaliza, bajo los siguientes,

FUNDAMENTOS DE DERECHO

I.- COMPETENCIAS:

Corresponde al Tribunal al que me dirijo en aplicación de la Ley Reguladora de la Jurisdicción Contencioso Administrativa.

II.- LEGITIMACIÓN:

ACTIVA: La tienen mis mandantes, en cuanto que son las personas a la que se giran las comprobaciones de valores y las liquidaciones derivadas de la misma que es objeto del presente procedimiento.

PASIVA: La tiene la Comunidad de Consejería de Economía y Hacienda, Dirección General de Tributos y Ordenación y Gestión del Juego, quien es la que emite los actos de comprobación de valores y su liquidación, que son objeto del presente procedimiento.

III.- CUANTÍA DEL PROCEDIMIENTO:

Como ya dijimos en nuestro escrito de interposición del presente Recurso Contencioso Administrativo de queda fijada en la cantidad deEuros, que es el valor asignado, en la comprobación de valores, por la Comunidad de, al bien sobre el que se ha girado las liquidaciones correspondientes.

IV.- FONDO DEL ASUNTO

1º. – Nos remitimos a lo que en su día ya expusimos en la interposición del Recurso Contencioso Administrativo, respecto de la falta de motivación del acto, y del hecho de que el perito había emitido un informe sin haber inspeccionado personalmente el inmueble.

Por razones de economía procesal damos por reproducidos todos los argumentos jurídicos contenidos en esta Reclamación Económico Administrativa, que consta en el expediente administrativo (sin foliar).

2º. – Pero además de ello, como documento número, adjunto un informe Pericial emitido por el Arquitecto Colegiado Don

La diferencia de este informe pericial, con el efectuado por el Técnico de la Administración es sustancial:

En este documento que se adjunta, se describe la metodología que se emplea para el cálculo de su valor, partiendo del hecho de **que este perito sí examina personalmente el inmueble y describe sus calidades y tipologías:**

Así, a la página del mismo se describen las características constructivas; las terminaciones, la Carpintería exterior, la interior, las instalaciones específicas, continuando a la página, las descripciones de si contiene calefacción, el estado actual, la antigüedad, etc.

Circunstancias éstas que no existen en el informe del perito.

En la página, se hace referencia a la descripción urbanística, la cual no consta en el informe del técnico de la Administración.

Y en el resto de las páginas, se recogen una serie de datos que no consta en el informe de la Administración, tales como análisis de mercado; datos y cálculos de los valores técnicos; homogeneización de los testigos; cálculo del valor de reposición; del valor de mercado por actualización de rentas, y los valores de tasación.

Reiteramos que son datos que no constan en el informe de la administración, y que hacen que este informe sea de valoración de la administración no pueda ser tenido en cuenta precisamente la falta de estos datos.

No vamos a efectuar ningún comentario al respecto de lo que ha acaecido en el presente caso, en el que como venimos diciendo a lo largo del presente escrito, ni el técnico ha visitado el inmueble, ni ha descrito sus características, ni su ubicación, ni indica cual es el valor de reposición, ni estado de conservación, ni índices correctores, e incluso las fotografías que aporta, tal y como así consta en el expediente administrativo, están “sacadas u obtenidas de internet”.

Es obvio por tanto que el valor dado por la Administración al bien inmueble objeto del presente procedimiento, es un valor asignado arbitrariamente, sobre la base de un informe técnico que es el mismo que se emplea en cada valoración (solo se cambia la ubicación del inmueble).

En el informe aportado por esta parte, el bien queda valorado en la cantidad deEuros, que en todo caso sería el valor que habría de asignarse al bien, y de cual derivaría la liquidación correspondiente.

El presente Recurso ha de Prosperar.

V.-COSTAS: Por imperativo legal ha de imponerse a la Administración, Comunidad de, quien ha girado una comprobación de valores, con su posterior liquidación, que es arbitraria, y en nada de se ajusta a la realidad.1º.- A, nacida el día, según la partida de matrimonio que consta en el expediente administrativo, y por tanto con menos de 65 años de edad al fallecimiento de su esposo, la cantidad de

Por lo expuesto,

SUPLICO A LA SALA, Que habiendo por presentado este escrito, con su copia y documentos unido, lo admita, teniendo por formulada DEMANDA en nombre y representación de **DON**, **DON** y **DOÑA**, y luego los trámites oportunos, previo al recibimiento del pleito a prueba dicte Sentencia por la que estimando la presente demanda, **deje sin efecto las Resoluciones dictadas por el Tribunal Económico Administrativo Regional de** en las Reclamaciones en fecha de, **por no ser las mismas ajustadas a derecho, anulando y dejando sin efecto las liquidaciones dictadas por la Oficina Liquidadora de** Derivada de la comprobación de valores realizada en el documento nº y en su lugar dicte otra por la que se señale que el valor objeto del presente procedimiento ha de quedar fijado en la cantidad deEuros; cantidad sobre la que se han de girar las liquidaciones correspondientes.

Y todo ello con expresa condena en costas a la Administración demandada.

Es de Justicia.

OTROSÍ DIGO: Que de conformidad con lo dispuesto en el artículo 40 de LRJCA, la cuantía del presente procedimiento es la deEuros, que se corresponde con el valor asignado por la Administración, Comunidad de, al bien objeto del presente procedimiento, y del que dimana las liquidaciones correspondientes.

SUPLICO A LA SALA, Tenga por fijada la cuantía del presente procedimiento en la cantidad deEuros (.....euros).

SEGUNDO OTROSÍ DIGO: Que al amparo de lo dispuesto en el artículo 60 de LRJCA, esta parte señala los puntos de hecho sobre los que ha de versar la prueba:

1º. – Sobre la del error en la valoración del inmueble objeto del presente procedimiento, respecto del cual se ha efectuado la correspondiente comprobación de su valor por la Comunidad de con las liquidaciones que derivan de la misma, sito en Calle.....

SUPLICO A LA SALA tenga por señalados los puntos de hecho sobre los que versará la prueba que a continuación se propone.

TERCERO OTROSÍ DIGO: Que esta parte propone la práctica de las siguientes pruebas:

1º. – Documental, pública y privada, consistente en:

- a. – El expediente Administrativo.
- b. – Los documentos aportados con esta demanda, documentos al ., ambos inclusive.
- c. – El informe Pericial, que como documento número se adjunta a la presente demanda.

2º. – Pericial de:

a. – Don al objeto de que ratifique y sea sometido a contradicción el informe pericial que se adjunta como documento de esta demanda.

Dicho perito será traído por esta parte en el día y hora que al efecto se señale por la Sala.

b. – Don Arquitecto Técnico que ha emitido el Informe de la Administración y que esta parte expresamente ha impugnado, al objeto de someter a contradicción su informe a presencia de las partes.

Deberá ser citado en el domicilio de la demandada, sito en la dirección General de tributos, Subdirección General de Valoraciones, Calle Código de

SUPLICO A LA SALA, admita la prueba propuesta en el anterior otrosí.

CUARTO OTROSÍ DIGO: Que se procede a la devolución del Expediente.

SUPLICO A LA SALA: Tenga por devuelto el expediente administrativo.

Es de Justicia que reitero.

..... a dede