

# La comprobación de valores en Andalucía: situación actual

**La reforma introducida en el artículo 57 de la LGT por la Ley 36/2006 de 17 de noviembre, de medidas prevención del fraude fiscal, posteriormente desarrollado por los artículos 157 y siguientes Real Decreto 1065/2007, de 27 de junio, ha supuesto una evolución muy significativa en materia de comprobación de valores desde el momento en que, por primera vez, se ha regulado el procedimiento por el cual las administraciones podrán dictar Ordenanzas que permitan valorar bienes multiplicando un coeficiente por el valor que dicho bien tenga en registros oficiales de carácter fiscal, especificándose que tratándose de bienes inmuebles, dicho registro será el Catastro Inmobiliario.**

En el ejercicio de esta potestad reglamentaria la Consejería de Economía y Hacienda de la Junta de Andalucía ha venido dictando desde 2007 una serie de ordenanzas que determinan el coeficiente para cada municipio de Andalucía por el que deberá multiplicarse el valor catastral en caso de transmisiones de bienes inmuebles de naturaleza urbana, excepto los de interés cultural, con construcciones cuyas tipologías constructivas sean: residencial (viviendas y anejos), oficinas, almacenamiento, comercial (excepto mercados y supermercados) e industrial (excepto industrias fabriles y servicios de transportes). Para el ejercicio 2010 se ha dictado la Ordenanza de 18 de diciembre de 2010 que determina, a modo ejemplo, que el coeficiente a aplicar a la ciudad de Málaga será 1,8; en Marbella, 4,5; en Estepona, 1,10, etc.

La aplicación de este nuevo sistema de valoración ha generado cierta alarma social desde el momento en que se ha venido constatando que, en bastantes ocasiones, el valor real declarado por las partes del inmueble transmitido es claramente inferior al que resulta de aplicar el coeficiente determinado por la Ordenanza al valor catastral del inmueble transmitido que es claramente desproporcionado. Dichas diferencias de valoración entre la realidad y lo que determina la norma se ha

acrecentado incluso por la actual crisis económica que ha provocado una bajada general de los precios. Puede decirse en definitiva, que el ciudadano percibe a simple vista que la valoración administrativa es incorrecta porque es a todas luces muy superior a la del precio real que tiene el inmueble transmitido.

En lo que se refiere a la legalidad de las Ordenanzas dictadas por la Junta de Andalucía, si bien es cierto que han generado algunas dudas sobre su legalidad por parte de la doctrina, la realidad es que a día de hoy el Tribunal Superior de Justicia de Andalucía ya ha tenido la ocasión de pronunciarse al respecto habiendo determinado que las mismas son ajustadas a derecho, siendo perfectamente válidos los coeficientes por lo que deben multiplicarse el valor catastral. Entre otras sentencias pueden citarse las del TSJ de Andalucía (Sede Sevilla) de 16 y 13 de octubre de 2009. Esta es la realidad a la que a día de hoy nos enfrentamos, si bien pudiera suceder que más adelante llegue algún pronunciamiento del Tribunal Supremo que puedan modificar el criterio.

A pesar de lo oscuro del panorama consideramos que existen soluciones a aquellos supuestos en los que el valor real de la vivienda es a todas luces inferior al valor calculado por la Administración como consecuencia de

multiplicar los coeficientes por el valor catastral. Entre otras soluciones se proponen las siguientes,

La primera solución que se propone y que está siendo bien acogida por las Oficinas Liquidadoras es para aquellos casos en los que la adquisición del inmueble se hizo mediante préstamo hipotecario que se aporte al procedimiento de comprobación de valores la tasación hipotecaria encargada por la entidad financiera. Esta es una opción que está siendo admitida dado que el artículo 23.4 la Ley de la C.A de Andalucía 10/2002 permite que los peritos de la Administración tomen como referencia este valor. (Esta primera opción puede resultar una solución a aquellos supuestos donde la divergencia entre la realidad y el valor comprobado es a todas luces evidente).

Otra posibilidad, sería la de solicitar la anulación de la comprobación de valores por falta de motivación, aportando un informe o tasación pericial que demuestre que el resultado al que se llega aplicando los coeficientes es claramente incorrecto. Esta solución ha sido aceptada por los Tribunales de Justicia de forma reiterada, existiendo jurisprudencia al respecto, entre otras, STSJ de Cantabria de fecha 18 de septiembre de 2009, STJS de Castilla y León de 7 de septiembre de 2009, o STSJ de Cataluña de 29 de junio de 2009. En general dichas valoraciones podrían ser estimadas en aquellos casos donde se apreciaran circunstancias especiales que justificarían la inconveniencia de acudir al sistema de valoración por coeficientes. Un supuesto típico sería aquel en el que la vivienda se encuentra en un estado de deterioro importante o ruinoso. De todas formas, si la diferencia entre el valor de mercado y el comprobado fuera muy evidente entonces podría resultar una opción interesante.


Una tercera opción, a la que se suele recurrir, sería la de instar una tasación pericial contradictoria de conformidad con lo previsto en los artículos 121 y siguientes del Reglamento de ITP/AJD. El procedimiento determina, que en el caso, de que la valoración aportada por el contribuyente no exceda en más de un 10% y no fuera superior a 120.000 euros a la tasación efectuada por la Administración, entonces legalmente deberá respetarse el valor asignado por el interesado. (Es probable que en muchos casos, pueda terminarse en este punto el conflicto) En el caso de que se superaren estos porcentajes continuaría el

procedimiento de comprobación de valores, determinando la norma que deberá acudir a un tercer perito (cuyos honorarios deberán pagarse inicialmente por el interesado) que se elegirá por sorteo en la forma reglamentariamente establecida.

Si el resultado de la valoración administrativa aplicando coeficientes es claramente irreal por ser muy superior al precio real del bien transmitido, consideramos que debería valorarse muy seriamente acudir a este procedimiento. De cara a valorar la conveniencia de acudir a una tasación pericial contradictoria, deberá tenerse en cuenta la posibilidad de que en el caso de que la tasación practicada por el tercer perito sea superior en un 20% a la practicada por el del interesado tendríamos que pagar los costes de la tasación, pero si dicha valoración fuera inferior a la determinada por el nuestro, entonces la responsable del pago será la Administración.

También existirían otras alternativas como recurrir la resolución argumentando problemas formales por incumplimiento de los requisitos jurisprudenciales, si bien, dada la simplicidad del sistema, multiplicar el valor catastral por un coeficiente concreto, las posibilidades de que existan errores de tramitación son bastante escasos y en todo caso, el expediente se retrotraería, pudiendo dictar la Administración una nueva liquidación.

En todo caso cabría la posibilidad de impugnar la comprobación de valores por falta de motivación aportando una tasación y, ya sea simultáneamente o con posterioridad, una vez terminado dicho procedimiento, iniciar la tasación pericial contradictoria. La normativa tributaria prevé la suspensión del ingreso de la deuda tributaria, cuando recurriendo la comprobación de valores, el interesado se reserva el derecho a promover tasación pericial contradictoria, por lo que no habría obligación de ingresar hasta que la resolución fuera firme en vía ad-

ministrativa y sin perjuicio de que pudiera optarse por acudir a la vía contenciosa administrativa solicitando la suspensión cautelar del ingreso. Lo que sí resulta patente es la conveniencia de acudir a un tasador inmobiliario titulado que valore el bien inmueble para, en su caso, iniciar cualquiera de los dos procedimientos mencionados. 

Con la colaboración  
del compañero:  
Dámaso Roldán Pérez

#### **Importante**

*-El Decreto 1065/2005, de 27 de marzo, regula por primera vez que las administraciones dicten ordenanzas para valoración de bienes.*

*-A pesar de ello se constata que el valor declarado por el inmueble es inferior al que resulta de aplicar lo regulado.*

*-Las soluciones a aplicar en los casos en que la valoración de la vivienda es inferior al calculado por la administración pueden ser las siguientes:*

- a) Aportar la tasación hipotecaria encargada por la entidad financiera cuando la adquisición del inmueble se hizo mediante préstamo hipotecario.*
- b) Solicitar la anulación de la comprobación de valores por falta de motivación.*
- c) Instar una tasación pericial contradictoria de conformidad.*