MEDIOS DE COMPROBACIÓN DEL VALOR REAL EN EL IMPUESTO SOBRE TRANSMISIONES PATRIMONIALES Y ACTOS JURÍDICOS DOCUMENTADOS

José Luis García Gil. Autor

Inspector de Hacienda del Estado

Pablo Santana Campos. Colaborador

Administración Civil del Estado

SUMARIO

I. Normativa.
II. Principios de libertad de elección de medio y estanqueidad.
III. Capitalización o imputación de rendimientos.
IV. El valor catastral como referencia del valor real de los bienes inmuebles.
V. Precios medios y cotizaciones en mercados.
VI. Dictamen de peritos de la Administración.
VII. Valor asignado a los bienes en las pólizas de los contratos de seguro.
VIII. Valor asignado para la tasación de las fincas hipotecadas en cumplimiento de lo previsto en la legislación hipotecaria.
IX. Precio o valor declarado en otras transmisiones.

ABREVIATURAS

IGIC	Impuesto General Indirecto Canario
ITPAJD	Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados
LCS	Ley Contratos de Seguro
LGT	Ley General Tributaria
RGGI	Reglamento General de las actuaciones y procedimientos de gestión e inspección tributaria y de desarrollo de las normas comunes de los procedimientos de aplicación de los tributos
TPO	Transmisiones Patrimoniales Onerosas
TR	Texto Refundido del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales Onerosas y Actos Jurídicos Documentados
TEAC	Tribunal Económico Administrativo Central
TS	Tribunal Supremo

I. NORMATIVA

El apartado 2 del artículo 46 del TR establece que "la comprobación (del valor real) se llevará a cabo por los medios establecidos en el artículo 52 de la Ley General Tributaria".

Para los procedimientos tributarios iniciados a partir de 1-7-2004, la remisión que se efectúa en el artículo 46 del TR al artículo *52* de la LGT de 28-12-1963, debe entenderse hecha al artículo *57* de la nueva LGT de 17-12-2003.

El apartado 1 del artículo 57 de la LGT ha sido objeto de nueva redacción por el apartado 6 del artículo 5 de la Ley 36/2006, de 29 de noviembre, de medidas para la prevención del fraude fiscal (BOE del 30), de aplicación a todas las comprobaciones de valores que realice la Administración a partir de 1-12-2004, según prescribe la disposición transitoria de la citada Ley.

El nuevo texto es el siguiente:

"1. *El valor de las rentas, productos, bienes y demás elementos determinantes de la obligación tributaria podrá ser comprobado por la Administración tributada 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.

Dicha estimación por referencia podrá consistir en la aplicación de los coeficientes multiplicadores que se determinen y publi-

quen por la Administración tributaria competente, en los términos que se establezcan reglamentariamente, a los valores que figuren en el registro oficial de carácter fiscal que se tome como referencia a efectos de la valoración de cada tipo de bienes. Tratándose de bienes inmuebles, el registro oficial de carácter fiscal que se tomará como referencia a efectos de determinar los coeficientes multiplicadores para la valoración de dichos bienes será el Catastro Inmobiliario.

c) Precios medios en el mercado.
d) Cotizaciones en mercados nacionales y extranjeros
e) Dictamen de peritos de la Administración.
f) Valor asignado a los bienes en las pólizas de contratos de seguros.
g) Valor asignado para la tasación de las fincas hipotecadas en cumplimiento de lo previsto en la legislación hipotecaria.
h) Precio o valor declarado correspondiente a otras transmisiones del mismo bien, teniendo en cuenta las circunstancias de éstas, realizadas dentro del plazo que reglamentariamente se establezca,
i) Cualquier otro medio que se determine en la ley propia de cada tributo."

Dejando a un lado la problemática general que el tema de las valoraciones suscita en nuestro Derecho fiscal, vamos a realizar un análisis de la Ley General Tributaria desde la perspectiva del ITPAJD

II. PRINCIPIOS DE LIBERTAD DE ELECCIÓN DE MEDIO Y ESTANQUEIDAD

En primer lugar, debe señalarse que en el artículo 46.2 del TR no se da prioridad a ninguno de los medios de comprobación especificados en la Ley General Tributaria, por lo que la Administración goza de absoluta libertad en la elección de cuál va a emplear (TEAC nº *3465,* de 17-12-91; nº 1095, de 244-92; nº 1216, de *15-2-92),* sin otra limitación que no sea utilizarlos en debida forma (TEAC nº *1325,* de 26-5-92, nº 998, de 27-5-93, nº 1349, de 8-7-93).

Es más, nada impide la utilización conjunta de dos o más de ellos, promediándolos.

No obstante, es evidente que estos medios no sirven de igual manera al objetivo de determinar el "valor real" de un bien. Cuál de ellos cumple mejor esta finalidad lo veremos al analizarlos individualmente.

En cuanto a los principios de estanqueidad versus unidad de valoración, como consecuencia de la libertad de elección del medio a emplear, los Tribunales, salvo en contadas ocasiones, se han pronunciado a favor del principio de estanqueidad, según el cual en la comprobación de valores la Administración no está vinculada a los valores que se fijen en otros impuestos (TEAC nº 2330, de 6-9-1991; nº 445, de 6-2-1991; nº 85, de 31-1-1994; nº 1422, de 22-7-1993; nº 1452, de 28-7-93; nº 2016,

de 24-11-1993; nº 8, de19-1-2007). Por su especial interés sobre este tema se resalta la Sentencia del TS de 16-4-1997 (RJ 1997, 3144).

A lo expuesto por estos Tribunales cabe añadir que la prevalencia del principio de estanqueidad sobre el de unicidad en materia tributaria se desprende también de los artículos 90 y 91 de la LGT, sobre información con carácter previo a la adquisición o transmisión de bienes inmuebles y acuerdos previos de valoración, ya que, según dichos preceptos, las correspondientes valoraciones sólo vinculan a la Administración que las emite en relación con el concreto tributo que gestiona. Otras sentencias y resoluciones en el mismo sentido son las del TS de 25-6-1998, 30-3-1999, *15-3-*1999, 3-12-1999 y del TEAC de 10-3-2000.

Por otra parte, en las transmisiones sujetas simultáneamente al IVA y a la modalidad de AJD, cuota variable, la Administración puede, en el ámbito de esta última modalidad, realizar comprobación de valores y determinar una valoración superior al precio declarado a efectos del IVA (TEAC nº 3174, de 20-11-91; nº 1594, de *5-6-91;* nº 134, de 11-1-96), doctrina ésta, perfectamente aplicable al IGIC.

No obstante, el valor que se asigne a un bien a efectos del Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones debe coincidir con el correspondiente al ITPAJD, siempre, claro está, que la valoración venga referida a la misma fecha, habiéndose pronunciado en este sentido el Tribunal Supremo en sentencia de 18-3-91 [RJ 1991, 2887]. Ello es consecuencia no tanto de que sea la misma Administración la que gestiona los dos impuestos, sino de que en ambos se busca el "valor real" del bien o derecho.

A continuación se van a analizar cada uno de los medios de comprobación del artículo 57.1 de la Ley General Tributaria.

III. CAPITALIZACIÓN O IMPUTACIÓN DE RENDIMIENTOS

La capitalización e imputación de rendimientos al porcentaje que la Ley de cada tributo señale, viene recogido como medio de comprobación de valores en la letra a) del apartado 1 del artículo 57 de la LGT de 17-12-2003 y no presenta novedad alguna respecto a la anterior LGT, que recogía este medio en la letra a) del apartado 1 del artículo 52.

En realidad, al menos en lo que se refiere al ITPAJD, no es un medio de comprobación de valores, sino de determinación de la base imponible y ejemplos del mismo se encuentran en la letra 1) del artículo 10 y articulo 13 del TR, relativos a pensiones y concesiones administrativas, respectivamente.

Si fuese un medio de comprobación de valores, la Administración podría utilizar alternativamente cualquier otro del elenco de los recogidos en el artículo 57.1 de la LGT, con lo cual dejarían de aplicarse los artículos 10 y 13 del TR, y ello es imposible.

En estos casos no existe margen de comprobación alguna, puesto que el tipo

de capitalización y la cuantía de los rendimientos a capitalizar vienen prefijados en la norma y no pueden tomarse otros, y lo mismo sucede, por ejemplo, en el cálculo de la base imponible de los préstamos hipotecarios, que se realiza mediante técnica de determinación, sin que quepa comprobación de valores.

Como resumen de todo lo expuesto, al no existir en el TR ningún precepto en el que se fije o señale un porcentaje a aplicar sobre una variable a capitalizar susceptible de comprobación de valores, dicho medio no presenta ningún interés en el ITPAJD, ya que en los sistemas de capitalización que en el TR se contemplan, los rendimientos a capitalizar vienen determinados normativamente.

Cuestión diferente, que no debe confundirse, es cuando acudiendo la Administración como medio de comprobación a dictamen de perito, éste capitaliza rendimientos para obtener un valor, método válido y usual en valoración de empresas, por ejemplo, una farmacia (TEAC nº 1416, de 22-7-1993).

IV. EL VALOR CATASTRAL COMO REFERENCIA DEL VALOR REAL DE LOS BIENES INMUEBLES

En la letra b) del apartado 1 del artículo 57 de la LGT se recoge como medio de comprobación de valores la "estimación por referencia a los valores que figuren en los registros oficiales de carácter fiscal".

Este medio de comprobación ya figuraba en el artículo 52 de la anterior LGT y la novedad del nuevo texto estriba en que se ha sustituido la expresión "estimación por valores" por la de "estimación por referencia a los valores".

Con la inclusión del término "referencia" en el texto se da cobertura legal a la afectación de los valores que figuren en los registros oficiales de carácter fiscal de índices y coeficientes correctores, lo cual en la práctica ya venía haciéndose cuando se utilizaban en la comprobación de valores los valores catastrales que figuran en el Catastro Inmobiliario, principal registro oficial, en parte de carácter fiscal.

Ahora bien, la letra b) del artículo 57 de la LGT de 17-1-2003, en su versión original, en puridad, no es un medio de comprobación autónomo o independiente del dictamen de peritos de la Administración, ya que debe ser éste el que fije los coeficientes e índices a aplicar al valor que figura en el registro oficial de carácter fiscal para así obtener el valor real del bien, y no cualquier otro funcionario, carente de la ciencia pericial exigida al efecto.

Este medio de comprobación adquiere autonomía merced al párrafo segundo que se añade a la letra b) del texto original mediante el apartado 6 del artículo 5 de la Ley 36/2006.

Por su parte, el RGGI dedica a este medio de comprobación de valores el apartado 1 del artículo 158, estableciendo que:

"La aplicación del medio de valoración consistente en la estimación por referencia

a los valores que figuren en los registros oficiales de carácter fiscal a que se refiere el artículo 57.l.b) de la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributada, exigirá que la metodología técnica utilizada para el cálculo de los coeficientes multiplicadores, los coeficientes resultantes de dicha metodología y el periodo de tiempo de validez hayan sido objeto de aprobación y publicación por la Administración tributaria que los vaya a aplicar. En el ámbito de competencias del Estado la aprobación corresponderá al Ministro de Economía y Hacienda mediante orden."

En el ITPAJD esta tarea corresponde a cada Comunidad Autónoma, sin duda un proyecto muy ambicioso, aplicándose, por ejemplo, en la Comunidad Valenciana.

Además, según el artículo 160.3.a) del RGGI, en la valoración resultante de la comprobación de valores por este medio debe especificarse el valor tomado como referencia y los parámetros, coeficientes y demás elementos de cuantificación utilizados para determinar el valor. En el caso de que el bien valorado sea un inmueble, el valor de referencia es su valor catastral.

Hasta que la respectiva Comunidad Autónoma no haya elaborado, aprobado y publicado los referidos coeficientes y el período de su validez, entendemos que nada obsta para que los fije un perito de la Comunidad, habiéndose ya indicado que en estos casos, en realidad, nos encontramos ante un dictamen pericial en el que, en síntesis, el valor real, por ejemplo, de un inmueble se determina aplicando a su valor catastral uno o varios índices que debe justificar el perito valorador.

Las ventajas de la utilización del valor catastral como valor real de un bien inmueble, son su conocimiento por el contribuyente, automaticidad en su aplicación y motivación suficiente.

El inconveniente, el desfase con los valores reales conforme pasa el tiempo, pero esto puede corregirse por índices de inflación reales para cada municipio.

V. PRECIOS MEDIOS Y COTIZACIONES EN MERCADOS

Precios medios y cotizaciones en mercados nacionales y extranjeros son, también, dos medios que pueden emplearse en la comprobación del valor real de un bien previstos en las letras c) y d) del artículo 57.1 de la nueva LGT y son diferentes al dictamen de peritos, aunque éstos pueden utilizarlos en sus informes. Los precios medios de mercado presentan una importante característica, ya que, de acuerdo con los artículos 134.1 de la LGT y 157.1 del RGGI, cuando sean determinados por la propia Administración tributaria en aplicación de alguno o algunos medios, por ejemplo, promediando, previstos en el artículo 57.1 de la LGT, y además son publicados, pasan a convertirse en lo que podría calificarse de medio de comprobación de valor "a priori" o previo a una transmisión. Si no se cumplen dichas condiciones, este medio de comprobación, al igual que los demás, puede utilizarse, pero con posterioridad a la transmisión.

Los precios medios de mercado comenzaron a utilizarse por la Administración como medio de comprobación en las transmisiones de automóviles y motocicletas de fabricación nacional, extendiéndose posteriormente el sistema a los automóviles de fabricación extranjera, que venían valorándose mediante dictamen de Ingenieros Industriales al Servicio de la Hacienda Pública.

La primera Orden Ministerial data de 30-1-1987, aprobándose en ella los precios medios de venta utilizables como medio de comprobación, tanto en el ITPAJD como en el entonces Impuesto General sobre las Sucesiones.

Dichos precios medios de venta han venido siendo actualizados por sucesivas Ordenes del Ministerio de Hacienda, mereciendo destacarse la Orden de 16-12-1991, en la que se estableció, por primera vez, la posibilidad de utilizarlos como medio de comprobación de valores en la transmisión de embarcaciones y aeronaves usadas, y la de 15-12-1998, con tabla de porcentajes de depreciación que sufren los vehículos.

En la actualidad, todos los años, mediante Orden ministerial se publican los precios medios de vehículos de turismo, vehículos todo terreno, ciclomotores y motocicletas, y embarcaciones de recreo, tanto a motor como a vela, usados durante el primer año posterior a su primera matriculación.

Los precios medios de las embarcaciones, tanto a motor como a vela, que figuran en las Órdenes ministeriales se entienden sin tener en cuenta el valor del motor o equipo de propulsión, cuyo valor también se fija en la propia Orden, en anexo independiente.

Dichos precios medios de venta son utilizables como medio de comprobación a los efectos del ITPAJD, lSD e Impuesto Especial sobre Determinados Medios de Transporte y si el obligado tributario autoliquida ateniéndose a ellos, de acuerdo con el artículo 134.1 de la LGT y 157 del RGGI, la Administración no puede proceder a la comprobación de valores, facultad que puede ejercitar si se autoliquida por defecto o exceso, pues ello pone de manifiesto que el vehículo o embarcación tiene unas características especiales o estado de conservación que difieren de los parámetros estándar en que se basan las tablas, confeccionadas mediante colaboración social en la aplicación de los tributos a que se refiere el artículo 92. 3 de la LGT.

La determinación del valor a autoliquidar aplicando la Orden ministerial es muy sencilla. Para los vehículos de turismo, todo terreno y motocicletas ya matriculados, a los precios medios que figuran en el anexo 1 de la Orden se aplica el porcentaje que corresponda, según los años de utilización y, en su caso, actividad del vehículo, porcentajes que vienen establecidos en la tabla e instrucciones que se recogen en el anexo IV.

La fijación del valor de las embarcaciones de recreo y motores marinos se efectúa valorando separadamente el buque

sin motor y la motorización, para lo cual se toman los valores consignados en los anexos II y III de la Orden, aplicándoseles los porcentajes de la tabla incluida en el anexo III, según los años de utilización, sumando los valores actualizados para obtener así el valor total de la embarcación.

Respecto a los camiones, en otra época sus precios medios venían incluidos en las tablas. Hoy día no son necesarios, puesto que las transmisiones de los mismos se realizan en el ejercicio de una actividad empresarial, aunque sea con ocasión del cese y, por tanto, están sujetas al IVA o al IGIC

Por la misma razón, las Ordenes ministeriales se aplican a la transmisión de vehículos y embarcaciones usadas cuando el transmitente es un particular y, por tanto, la operación queda sujeta a la modalidad "TPO", debiendo recordarse que están exentas las transmisiones de vehículos usados con motor mecánico para circular por carretera, cuando el adquirente sea un empresario dedicado habitualmente a la compraventa de los mismos y los adquiera para su reventa [art. 45.I.B).17 TR].

Las últimas órdenes Ministeriales son: para el 2006, la de 21-12-2005 (BOE del 27); para el 2007, la de 13-12-2006 (BOE del 21); para el 2008, la de 14-12-2007 (BOE del 21); para el 2009, la de11-12-2008 (BOE del 19); para el 2010, la de 17-12-2009 (BOE del 26).

Este sistema también se ha intentado aplicar a la transmisión de bienes inmuebles sin éxito, dada la dificultad y costes de publicar tablas de este tipo, que deben ser fiables y por municipios, tarea que corresponde a las Comunidades Autónomas.

VI. DICTAMEN DE PERITOS DE LA ADMINISTRACIÓN

El dictamen de perito de la Administración es el medio más usual para comprobar el valor real de un bien y estaba previsto en la letra d) del artículo 52.1 de la Ley General Tributaria anterior y en la letra e) del artículo 57.1 de la nueva de 17-12-2003.

En todo dictamen pueden distinguirse los aspectos formales de los materiales o técnicos, centrándose el análisis en los primeros, como se expone a continuación.

Requisitos formales

Para que un dictamen formalmente sea válido debe reunir tres requisitos: a) idoneidad; b) coetaneidad; c) motivación suficiente.

a) Idoneidad

El artículo 117.1.12 del antiguo TR de 6-4-1967 exigía que los peritos tuviesen título adecuado a la naturaleza de los bienes a valorar, requisito conocido como "idoneidad", que aunque actualmente no se recoge de modo expreso en la Ley General Tributaria ni en el Texto Refundido de 24-9-93, sí se hace en el artículo 108.5 del Reglamento de 22-6-95, y en el articulo 158.3 del RGGI, en el que se dispone que

"deberá tener titulación suficiente y adecuada al tipo del bien a valorar".

Como decimos, según este requisito, los peritos deben tener título adecuado a la naturaleza de los bienes a valorar, siendo su misión comprobar el valor real de los bienes prescindiendo de la naturaleza jurídica de los negocios que sobre ellos se realicen, como corresponde, lógicamente, a su función técnica, no jurídica (TEAC n^{0} 2781, de 23-10-91 y STS de 17-12-1983).

Con la posesión de titulo adecuado a la naturaleza de los bienes a valorar el funcionario dispone de los conocimientos técnicos que se necesitan para el cumplimiento de esta función, siendo irrelevante al Cuerpo al que pertenezcan, aunque normalmente, titulación y pertenencia a un Cuerpo de la Administración suelen ir unidas. Por ejemplo, un funcionario perteneciente al Cuerpo de Inspectores de Hacienda del Estado que sea licenciado en Ciencias Económicas y arquitecto puede valorar bienes de naturaleza urbana. El requisito de la titulación idónea es puramente formal, de tal manera que por la sola posesión del título académico idóneo, el funcionario se encuentra habilitado para valorar. Merced a que es un requisito formal no puede valorar el funcionario que no posea la titulación adecuada, aunque posea grandes conocimientos sobre la materia.

Se ha dicho que el perito de la Administración debe tener "título adecuado". Esto es, cuando en el ámbito fiscal se habla de idoneidad de los peritos no se está aludiendo a las normas de distribución de competencias que rigen la actividad de los profesionales, conforme a las cuales es muy posible que sólo una determinada titulación sirva para valorar un concreto bien, sino que basta con que haya adecuación entre las titulaciones de los peritos y la naturaleza de los bienes a valorar. Por ejemplo, un buque o una aeronave lo puede valorar un ingeniero naval, industrial o aeronáutico, indistintamente (TEAC nº 533, de 1-3-95).

Las titulaciones idóneas en las transmisiones de bienes y derechos más frecuentes son las siguientes:

— En bienes inmuebles de naturaleza urbana, arquitectos, arquitectos técnicos y aparejadores (TEAC nº 2781, de 23-10-91; nº 1617, de 6-10-94; nº 2044 de 15-12-94).

— En bienes inmuebles de naturaleza rústica, ingenieros agrónomos, ingenieros técnicos agrónomos y peritos agrícolas. Según el TEAC, también son idóneos para valorar una finca rústica sin árboles los ingenieros de montes, los ingenieros técnicos forestales y los peritos de montes (TEAC nº 1937, de 24-11-94).

A la inversa, un arquitecto no es idóneo para valorar bienes de naturaleza rústica (TS de 7-11-88), ni el ingeniero o perito agrónomo lo es para valorar bienes de naturaleza urbana.

No obstante, el TEAC en algunos casos ha considerado idóneos a los arquitectos y aparejadores para valorar

terrenos no urbanizables y rústicos debido a las expectativas urbanísticas de las fincas (TEAC nº 278, de 10-2-94).

Técnicamente, es dudoso que deban tenerse en cuenta las expectativas urbanísticas, por su difícil concreción e inseguridad, opinando el Tribunal Supremo que no deben tenerse en cuenta, pues ello va en contra del requisito de la coetaneidad.

De cualquier forma, debe reconocerse que aún en el caso de que pudieran tenerse en cuenta las expectativas urbanísticas, existen otros factores determinantes de la valoración que se escapan de los conocimientos de la titulación de arquitecto, por lo que no deberían valorar esta clase de terrenos.

Para saber si un inmueble es de naturaleza urbana o rústica puede acudirse al Impuesto sobre Bienes Inmuebles, regulado en los artículos 61 al 78 de la Ley 39/1988, de 28 de diciembre, reguladora de las Haciendas Locales, y actualmente a la Ley 48/2002, de 23 de diciembre, del Catastro Inmobiliario y a su Texto Refundido, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo.

— En la valoración de maquinaria, instalaciones industriales, vehículos de turismo, embarcaciones aeronaves, etc., indistintamente los ingenieros industriales navales, aeronáuticos, peritos y titulaciones similares.

El requisito de la idoneidad puede y debe controlarse por los particulares, por lo que en los dictámenes ha de figurar la titulación del funcionario que los emite, no sirviendo al respecto la utilización de fórmulas vagas e imprecisas, como la de "Firmado. El Técnico competente", que impidan juzgar sobre la correspondencia entre la titulación académica del funcionario actuante y la naturaleza del bien sometido a su valoración (TEAC nº 2045, de 15-12-94).

Lógicamente, el dictamen ha de estar firmado. Cuestión distinta es si la firma debe ser legible o, en su caso, figurar debajo de la misma el nombre y apellidos del firmante y si es válida la firma con un cuño.

A tal efecto, debe señalarse que el perito debe ser idóneo pero ningún precepto obliga a su identificación, ni que la firma sea de su puño y letra (TEAC nº 1617, de 6-10-94; nº 1352, de 8-7-93; nº 128 de 12-1-95; nº 174 de 26-1-95; nº 575 de 25-3-93).

En cuanto a la pertenencia a la Administración, se presume si la valoración obra en papel con membrete o consta el destino, pero sí, si la hoja carece de membrete, siendo irrelevante la relación de la prestación de servicios, por lo que tanto sirve el perito contratado como el funcionario de carrera o interino.

Por otra parte, debe señalarse que suele suceder que en la valoración que obra en el expediente consten los datos identificativos y titulación del perito, pero no en el ejemplar que se envía al interesado. En estos casos el TEAC no ha apreciado defecto invalidante (TEAC nº 773, de 5-

4-95). Aunque ello sea así, debe reconocerse que es absurdo obligar al contribuyente a reclamar para verificar si se ha cumplido o no el requisito de la idoneidad, por lo que estos datos deben figurar en el ejemplar que se le envía.

Tema importante es el relativo a la validez de la valoración realizada por una empresa de tasaciones en virtud de un contrato de colaboración, hecho cada vez más frecuente en la Agencia Estatal de Administración Tributaria, a lo que debe contestarse afirmativamente, siempre que se cumplan dos condiciones: una, que el tasador de la empresa privada posea título adecuado a la naturaleza del bien a valorar; otra, que dicha valoración la asuma, esto es, la suscriba el perito de la Administración, que también debe poseer el título adecuado, ya que legalmente se exige que el dictamen sea de "perito de la Administración" (TEAC nº 37, de 16-2-2005 y 13-7-2005).

b) Coetaneidad

De acuerdo con el requisito de coetaneidad, las valoraciones, cualquiera que sea la fecha en que se realicen, deben referirse al estado de los bienes en el momento de producirse el hecho imponible (TEAC nº 1208, de 12-5-92 y nº 215, de 13-7-2005).

Este requisito tiene especial importancia en la modalidad de AJD al ser un gravamen de carácter formal en el que la fecha del documento notarial puede no coincidir con la material del acto o negocio jurídico formalizado.

Así, por ejemplo, en una escritura de declaración de obra nueva el hecho imponible y el devengo se producen en la fecha de su otorgamiento [art. 49.1 .b) TR], debiendo referirse la valoración a dicha fecha, aunque el edificio haya sido construido años antes (TEAC nº 2016 de 24-1-93).

Lo dicho también puede hacerse extensivo en los expedientes de dominio en los que la valoración debe venir referida a la fecha del auto judicial, actas de notoriedad y reconocimientos, que deben valorarse a la fecha del acta o escritura pública.

c) Motivación

El artículo 54 de la Ley 30/1992, del Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, establece con carácter general la motivación, entre otros, de todos aquellos actos administrativos que afecten a los derechos subjetivos o intereses de los ciudadanos, al objeto de evitar la indefensión que produciría la falta de justificación del acto en sí, posibilitar el disentir con los criterios administrativos y, en último extremo, servir de elemento de control al libre actuar administrativo.

En este sentido, el artículo 124.1 de la Ley General Tributaria, en la redacción dada por la Ley *25/1995,* de 20 de julio, expresamente declara que:

"Las liquidaciones tributarias se notificarán a los sujetos pasivos con expresión:

De los elementos esenciales de aquéllas. Cuando supongan un aumento de la

base imponible respecto de la declarada por el interesado, la notificación deberá expresar de forma concreta los hechos y elementos que la motivan".

Este precepto, al igual que su equivalente, el primitivo artículo 121.2 de la Ley General Tributaria, como ha dicho el Tribunal Supremo en reiterada jurisprudencia (entre otras, sentencias de 27 de abril y 6 de junio de 1984 y 21 de marzo de 1986), al expresarse como lo hace, trata de evitar la indefensión que producida al contribuyente el ignorar las motivaciones del aumento. Por lo tanto, la motivación es un requisito no sólo del procedimiento de comprobación de valores, esto es, procedimental (art. 160 RGGI), sino también de índole constitucional (arts. 24.1 y 120.3 CE), cuyo incumplimiento determina la anulabilidad de la valoración y de la liquidación, conforme al artículo 63. 2 de la Ley 30/1992 (TEAC nº 37, de 16-2-2005). No se trata, por tanto, de un supuesto de nulidad de pleno derecho.

La nueva LGT de 17-12-2003, aún insiste más sobre la exigencia de motivación, disponiendo en el apartado 2 del artículo 102 que "las liquidaciones se notificarán con expresión de... c) La motivación de las mismas cuando no se ajusten a los datos consignados por el obligado tributario o a la aplicación o interpretación de la normativa realizada por el mismo, con expresión de los hechos y elementos esenciales que las originen, así como de los fundamentos de derecho", y en el apartado 3 del articulo 103 que "los actos de liquidación, los de comprobación de valor... serán motivados con referencia sucinta a los hechos y fundamentos de derecho" y así se desprende también del articulo 160 del RGGI.

En consecuencia, de acuerdo con los expresados preceptos, los dictámenes de los peritos de la Administración deben estar suficientemente motivados.

El tema de la motivación ha dado lugar a una extensa doctrina y jurisprudencia cuyo análisis no es objeto del presente trabajo, por lo que nada más vamos a dar las reseñas de las principales resoluciones y sentencias agrupándolas en dos grandes bloques, según consideren que la valoración no cumple o cumple el requisito de estar motivada.

Desde una perspectiva negativa, ese mandato de la Ley que obliga a motivar las valoraciones cuando determinan aumentos de base imponible, no es respetado por la Administración Tributaria en los supuestos siguientes:

SSTS de 22-2-92 (RJ 1992, 2096); 5 de 18-1-92 (RJ 1992, 650); de 26-3-91 (RJ 1991, 2415); de 30-3-92(RJ 1992, 2351); de 18-6-91(RJ 1991,4890); de23-12-1991(RJ 1992,327); de 12-11-1999(RJ 1999, 7828).

TEAC en Resoluciones núm. 1899 de 20-7-1995; núm. 1039 de 6-6-1996; núm. 596, de 4-3-92; núm. 1095, de 23-4-1992; núm. 3173 de 20-11-91; núm. 1633, de 24-6-92; núm. 47, de 11-1-87; núm. 1038, de 6-6-1996; núm. 1899, de 20-7-95; núm.788, de 24-9-93.

Bajo el punto de vista positivo, la Sentencia del Tribunal Supremo de 18-6-91(RJ 1991, 6210) seguida de las de 23-12-91 (RJ 1992, 327) de 18-1-92 (RJ 1992, 650) de 4-12-93 (RJ 1993, 9306).

TEAC en resoluciones núm.353, de 25- 2-1993; núm.565, de 25-3 1993; núm. 775, de 29-4-93; núm.573, de 25-3-1993; núm. 1353, de 8-7-93; núm. 1416, de 22-7-93; núm. 1422, de 22-7-93; núm. 79, de 31-1-94; núm. 81 de 3 1-1-94; núm., 314, de 24-2-94; núm. 2432, de 7-9-94; núm. 1469, de 22-9-94; núm. 97, de 24-3-2004; núm. 37, de *16-2-2005.*

La obligación o no de visitar el inmueble ha sido siempre objeto de polémica. Por ejemplo, el TSJ de Castilla y León (Sala de Burgos), en sentencia de 11-10-2005, considera que "sin examen personal por el perito de los bienes a valorar, sin duda no cabe entender correctamente realizado el procedimiento de peritación", reiterando la exigencia del examen personal del objeto de la pericia en la sentencia de 12-1-2007, con un argumento muy interesante, cual es que "el artículo 7 de la Orden ECO/805/2003, de 27 de marzo, sobre normas de valoración de bienes inmuebles y de determinados derechos para ciertas finalidades financieras del Ministerio de Economía, ordena específicamente la identificación física del inmueble, mediante su localización e inspección ocular por parte de un técnico competente".

Sin embargo, no ha sido éste el criterio acogido en el RGGI, sino el más lógico y realista seguido por el TEAC, entre otras, en resolución nº 27, de 24-3-2004, según la cual el reconocimiento personal y la inspección ocular no son presupuesto indispensable para entender que una valoración es ajustada a derecho, pues sólo serán necesarias en supuestos excepcionales, dado que la Administración tributaria cuenta con otros medios alternativos y con datos obtenidos de los documentos aportados y estudios realizados, que permiten realizar una tasación fiable sin necesidad de la concurrencia personal del técnico.

En consecuencia, de acuerdo con el articulo 160.2 del RGGI, únicamente es obligatorio el reconocimiento del bien valorado por el perito cuando se trate de "bienes singulares o de aquellos de los que no puedan obtenerse todas sus circunstancias relevantes en fuentes documentales contrastadas".

La expresión "bien singular" es un concepto jurídico indeterminado, ya que no existe norma jurídica que lo defina. No obstante, podemos obtener una aproximación mediante las normas de valoración, fundamentalmente catastrales.

Así, de momento, bienes singulares son todos los bienes inmuebles de características especiales catalogados en el artículo 8 del Texto Refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario, pero se trata de casos muy puntuales y, además, prácticamente, son todos bienes demaniales (autopistas, aeropuertos, puertos comerciales, etc.).

Más importancia tiene el Real Decreto 1020/1993, de 25 de junio, por el que se aprueban las normas técnicas de valora-

ción y el cuadro marco de valores del suelo y las construcciones, ya que, en consonancia con su norma 12.3, pueden considerarse bienes singulares "aquellos inmuebles en los que las especiales características de su construcción no permiten su identificación con alguno de los tipos definidos en el cuadro de la norma 20, ni su asimilación a ninguna de las tipologías descritas, debiendo realizarse en estos casos una valoración singularizada".

Complementando lo expuesto, son "bienes singulares" todas las fincas afectadas por cargas singulares, por formar parte de conjuntos oficialmente declarados histórico-artísticos o estar incluidos en catálogos o planes especiales de protección integral, estructural o ambiental (Norma 14).

También en el ámbito de los bienes muebles pueden existir "bienes singulares", por ejemplo, automóviles, aeronaves, barcos, etc. Podría considerarse "bien singular" aquel cuyo valor no puede determinarse mediante las Ordenes ministeriales a que hemos hecho referencia al analizar precios medios y cotizaciones en mercados, sin que su examen ocular suponga una novedad, ya que desde hace mucho tiempo así se venía efectuando por los Ingenieros Industriales al Servicio de la Hacienda Pública.

Quizás podría argumentarse que este concepto de "bien singular" es demasiado amplio, pero debe tenerse en cuenta que las Ordenes ministeriales se confeccionan con base en diversas fuentes, entre las que se encuentran revistas especializadas.

En conclusión, y poniendo un ejemplo, un automóvil no incluido en la Orden ministerial es un bien singular.

VII. VALOR ASIGNADO A LOS BIENES EN LAS PÓLIZAS DE LOS CONTRATOS DE SEGURO

La Ley 36/2006, de 29 de noviembre, de Medidas para la Prevención del Fraude Fiscal introduce en su artículo quinto una modificación de la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria, que, en lo que concierne al tema que nos ocupa, dice así:

"Seis. Se modifica el apartado 1 del artículo 57, que queda redactado en los siguientes términos:

«1. 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:... f) Valor asignado a los bienes en las pólizas de contratos de seguros. g) Valor asignado para la tasación de las fincas hipotecadas en cumplimiento de lo previsto en la legislación hipotecaria.»"...

Por tanto, se introducen, como nuevos medios de comprobación de valores, las pólizas de seguros y la tasación de fincas hipotecadas.

Esta norma tiene trascendencia respecto del Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados.

Sin pretender recoger aquí una cumplida clasificación de los contratos de seguros, cabe distinguir a los efectos que nos ocupan, dos grandes grupos: seguros de interés sobre las cosas (seguro de cosas) y seguros de interés sobre las personas (seguro de personas: de vida, de accidente, de enfermedad...). De todos ellos, interesan aquí los seguros de cosas, y, en particular, el seguro contra daños en sentido estricto, el seguro de incendios y, en menor medida, el de robo (no interesan aquí los seguros agrícolas, ni el seguro de responsabilidad civil, ni de transporte de mercancías, etc.).

Por tanto, a los efectos del artículo 57, apartado 1 de la Ley General Tributaria, en la redacción dada por la Ley 36/2006, de 29 de noviembre, de Medidas para la Prevención del Fraude Fiscal (articulo quinto) relativo a la comprobación de valores por la Administración, en su relación concreta con el Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, las pólizas que más pueden interesar son las de los seguros de daños, incendios y, en menor medida, robo. La normativa básica esencial española aplicable se contiene en la Ley 50/1980, de 8 de octubre, de Contrato de Seguro.

Dentro del Derecho Marítimo, interesan las pólizas de seguros marítimos sobre el buque (seguro de cascos), pudiendo soslayarse el seguro sobre la carga, el seguro de fletes, el de beneficio esperado y el de responsabilidad, entre otros. La normativa básica esencial española aplicable se recoge en el Código de Comercio (arts. 737 al 805).

Dentro del Derecho Aeronáutico, interesan las pólizas de seguros aéreos sobre la aeronave. La normativa básica esencial española aplicable se recoge en la Ley de Navegación aérea de 21 de julio de 1960, de forma insuficiente (art. 127 y siguientes), por lo que hay que estar, dentro del sistema español, al régimen general de las pólizas que se utilizan en España, principalmente —dada la gran envergadura de los riesgos y daños que conlleva la navegación aérea— bajo el régimen de *pool* (coaseguro), en cuya virtud son varias las compañías las que asumen el riesgo según los porcentajes que se estipulan para cada una de ellas, en cuya medida percibirán las primas y satisfarán, en su caso, las indemnizaciones.

En relación con las edificaciones, hay que mencionar la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación, en particular el artículo 19.1.c), que contempla la garantía de daños estructurales, o sea, el llamado seguro decenal.

Delimitadas, pues, las pólizas más transcendentes a los efectos fiscales, y pergeñada su normativa aplicable, procede ahora distinguir entre el valor del interés asegurado y el valor del bien. Lo que se asegura, en rigor, es el interés que tiene la persona asegurada en el bien de que se trate, y no el bien en sí mismo. Y ese interés es la relación de índole económica entre la persona y la cosa (se puede tener interés en una cosa en cuanto propietario, o en cuanto arrendatario, etc.). Es verdad que en algunos preceptos de la Ley del

Contrato de Seguro se alude a la cosa *asegurada* (art. 35) u *objeto asegurado* (art. 36); pero, más técnicamente, la Ley alude a *interés asegurado* (arts. 25 a 33). Nótese, por lo demás, que el valor del bien no figura entre las menciones que, en general y como mínimo, deben incluirse en las pólizas, entre las cuales, según el art. 8 de la LCS está la *suma asegurada* (que tampoco es lo mismo que el interés asegurado), pero no el valor del bien. Por su parte, los arts. 5 y siguientes de la LCS aluden al valor del interés asegurado, que es pactable, lo que tiene o puede tener gran trascendencia desde el punto de vista de comprobación fiscal de valores, porque, siendo efectivamente pactable, puede no reflejar el verdadero valor del bien. En efecto, el artículo 28 de la LCS establece que las partes, de común acuerdo, podrán fijar en la póliza o con posterioridad a la celebración del contrato el valor del interés asegurado; y el párrafo segundo de dicho articulo alude a las denominadas pólizas *estimadas,* que lo son cuando el asegurador y el asegurado hayan aceptado en ella expresamente el valor asignado al interés asegurado.

Desde el punto de vista de la relación entre el valor del interés y la suma asegurada, hay que decir que este valor del interés asegurado puede ser igual a la suma asegurada, inferior o superior, dando lugar a los denominados seguros plenos (art. 29 LCS), infraseguros (art. 30) y sobreseguros (art. 31). Así, a título de ejemplo, cabe *teóricamente* pactar —si bien con los efectos que la LCS establece, especialmente respecto del sobreseguro, toda vez que según el articulo 26 de la misma el seguro no puede ser objeto de enriquecimiento injusto para el asegurado— en una póliza de seguro de incendios de una vivienda respecto de la cual el valor del interés asegurado subyacente sea de 300.000 euros, que la suma asegurada (que constituye el importe máximo de la indemnización que en su día y en su caso se deberá abonar al asegurado: art. 27 LCS) sea de 300.000 euros (seguro pleno), 200.000 euros (infraseguro) ó 400.000 euros (sobreseguro).

Ahora bien, téngase en cuenta que el valor del interés asegurado no siempre consta en la póliza, lo que constituye un obstáculo a la eficacia comprobatoria fiscal de estas pólizas de seguro; y el presuponer, por parte de la Administración, que al menos el valor del bien será como mínimo el de la suma asegurada (de obligatoria constancia), es tanto como confundir el valor del interés asegurado con el valor del bien, y es ignorar la posibilidad de existencia de sobreseguros (en los que la suma asegurada sobrepasa el valor del interés asegurado).

Además, nótese que el valor del interés asegurado no es necesariamente fijo, pudiendo distinguirse un valor inicial, también llamado valor asegurable (que es el valor en el momento de la celebración de contrato), valor sucesivo (el que tiene en cualquier momento posterior a dicha celebración) y valor final (que es el que tiene en el momento inmediatamente anterior a la realización del siniestro), y que es al que hay que atender para la determinación del daño (art. 26 LCS); y, precisamente por

esto, el valor inicial—que seria el utilizable por la Administración Tributaria— tiene importancia relativa y no es objeto de comprobación o tasación oficial en el momento de la celebración del contrato. Es decir, al asegurador lo que más le interesa es la suma asegurada y el valor final, mientras que a la Administración Tributaria le interesa el valor inicial (o actualizado: art. 29 de la LCS, como después se dirá).

Por tanto, el valor final no tiene, obviamente, trascendencia a los efectos comprobatorios del art. 57 de la LGT; sí es susceptible de tenerse en cuenta el valor inicial, y ello con la aclaración antes consignada de que dicho valor no siempre consta y, además, es pactable y puede no coincidir con el valor real del bien. Con estas matizaciones o reservas podría servir el valor actualizado al tener en cuenta la Administración la regla que el art. 29 de la LCS recoge al establecer para los seguros plenos que "la póliza deberá contener necesariamente los criterios y el procedimiento para adecuar la suma asegurada y las primas a las *oscilaciones del valor* de interés", y utilizar estos criterios de actualización.

En relación con el anteriormente mencionado seguro decenal, es un seguro concretado a los daños estructurales, en cuya póliza no tiene por qué aparecer el valor total del bien, pero si así fuera puede utilizarse.

Ante todo ello, cabe concluir: que sólo determinados tipos de seguros pueden servir para la comprobación de valores; que, aun dentro de las pólizas servibles, no todas serán de utilidad para la Administración (ni para el sujeto pasivo), ni todas ellas tienen por qué reflejar un valor del bien apto para finalidades tributarias; y que, obviamente, la Administración ostenta una posición de preeminencia, no ya por la posibilidad que in *genere* tiene de acudir a este medio de comprobación, sino también por la posibilidad de no tener en cuenta los valores obrantes en ciertas pólizas, y no aplicando (a efectos fiscales) la norma que considera ineficaz (a efectos mercantiles) al sobreseguro pactado con mala fe del asegurado (art. 31 LCS), sino dándolo por bueno, posibilidad esta última que no es utópica), no obstante la cual estimamos factible sostener —soslayando el tema de la buena o mala fe del asegurado— frente a la Administración tributaria la existencia de ese sobreaseguramiento, y que, por tanto, éste no refleja el valor real del bien ni del interés asegurado.

En definitiva, la utilización de las pólizas de seguros como medio de comprobación de valores, en sí mismas (con independencia de que se complemente con otros medios que arrojen resultados homogéneos) es un medio limitado (pues no todas las pólizas sirven), relativo (pues aun dentro de las que sirven, no tiene por qué constar en ellas el valor del bien, ni en muchas consta el valor del interés asegurado, y aun puede expresarse éste sobrevaloradamente), impreciso (porque el valor del bien es cambiante, y la fecha de la comprobación fiscal puede ser muy distinta de la fecha de la suscripción de la póliza) y no muy objetivo (pues hay valores pactables en la póliza, que, por otra parte, no son

objeto de tasación oficial ajena e independiente de las partes), y, por tanto, susceptible de matizaciones en su aplicación a la comprobación de valores en el Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados.

VIII. VALOR ASIGNADO PARA LA TASACIÓN DE LAS FINCAS HIPOTECADAS EN CUMPLIMIENTO DE LO PREVISTO EN LA LEGISLACIÓN HIPOTECARIA

La Ley de Enjuiciamiento Civil de 7 de enero de 2000 establece en su artículo 682.2:

"Cuando se persigan bienes hipotecados, las disposiciones del presente Capitulo se aplicarán siempre que, además de lo dispuesto en el apartado anterior, se cumplan los requisitos siguientes: 1º Que en la escritura de constitución de hipoteca se determine el precio en que los interesados tasan la finca o bien hipotecado, para que sirva de tipo en la subasta".

El Capítulo mencionado trata "De las particularidades de la ejecución sobre bienes hipotecados o pignorados".

La legislación hipotecaria, por su parte, recoge, en diversas normas, la exigencia de tasación de las fincas hipotecadas. Así, el artículo 234 del Reglamento Hipotecario establece que:

"La tramitación de la ejecución extrajudicial prevista en el artículo 129 de la Ley requerirá que en la escritura de constitución de la hipoteca se haya estipulado la sujeción de los otorgantes a este procedimiento y que consten las siguientes circunstancias: 1ª, El valor en que los interesados tasan la finca para que sirva de tipo en la subasta. Dicho valor no podrá ser distinto del que, en su caso, se haya fijado para el procedimiento judicial sumario".

La Ley de Hipoteca Mobiliaria y Prenda sin Desplazamiento de 16 de diciembre de 1954 se refiere al "tipo de subasta" en su art. 86.2º.

La Ley de Hipoteca Naval de 21 de agosto de 1893, se refiere también al "valor o aprecio que se hace de la nave al tiempo de hipotecarse" y al "tipo para la subasta" en el artículo 6.6º.

Otras normas, de diversa índole, se refieren también a determinados aspectos de la tasación.

El precepto que comentamos alude a "fincas hipotecadas" pero objeto de hipoteca pueden serlo no sólo fincas, y, así, ya se ha visto que la Ley de Hipoteca Mobiliaria y Prenda sin Desplazamiento, en su artículo 86.2º recoge también la necesidad de tasación, obviamente de los bienes que pueden ser susceptibles de ella y que, respecto de la hipoteca mobiliaria, se detallan principalmente en el artículo 12 (establecimientos mercantiles, automóviles y otros vehículos de motor, aeronaves, maquinaria industrial, propiedad intelectual e industrial) y concordantes.

También puede ser objeto de hipoteca el Buque, que, no obstante su condición de

bien mueble según el artículo *585* del Código de Comercio, se considera a efecto de su hipoteca bien inmueble (art. 1 de la Ley de Hipoteca Naval de 21 de agosto de 1893).

El apartado 1 del artículo *57,* letra g) de la LGT se refiere expresamente a fincas hipotecadas por ser las fincas el objeto más frecuente de hipoteca: *Id quod plaerumque accidit,* por ser las fincas, y particularmente su transmisión, uno de los objetos más frecuentes e importantes en relación con el Impuesto de Transmisiones Patrimoniales.

Tres problemas surgen, principalmente, en relación con este precepto de la LGT:

1º El valor asignado para la tasación de otros bienes distintos de fincas (establecimientos mercantiles, buques, aeronaves, etc.) ¿puede ser considerado como medio de comprobación de valores? La respuesta es negativa si se atiende al sentido literal del precepto, que alude a fincas. La extensión a este tema de la interdicción de la analogía en Derecho Tributario o de las limitaciones al juego de la interpretación extensiva, también abonaría una respuesta negativa. Así y todo, de la amplitud de otras normas fiscales se podría deducir la admisibilidad de tasaciones de bienes distintos de fincas, sobre todo cuando tengan un cierto carácter oficial o técnico. De todas formas, el exiguo número de hipotecas no recayentes sobre fincas hace que disminuya la importancia del problema.

2º ¿Son utilizables, como medio de comprobación, valoraciones de fincas con independencia de la hipoteca? Así, por ejemplo, el artículo 38 de la Ley de Sociedades Anónimas establece:

"1. Las aportaciones no dinerarias, cualquiera que sea su naturaleza, habrán de ser objeto de un informe elaborado por uno o varios expertos independientes designados por el Registrador Mercantil conforme al procedimiento que reglamentariamente se disponga. 2. El informe de los expertos contendrá la descripción de cada una de las aportaciones no dinerarias, con sus datos registrales, en su caso, así como los criterios de valoración adoptados"...

A nuestro juicio, no son equiparables. El mencionado informe de expertos independientes no entra dentro del apartado 1 del artículo *57,* letra g) de la LGT; en cambio, sí podría subsumirse, y utilizarse, dentro de otros medios del mismo artículo.

3º Para la comprobación de valores, ¿qué tasación es la relevante: la tasación de la finca en sí, o la tasación para subasta? Porque, efectivamente, cabe su distinción. Ambas pueden no coincidir, y no coinciden frecuentemente en la práctica, porque una cosa es el valor real del bien hipotecado en el momento de constituirse la hipoteca, y otra cosa es aquel valor que (debiendo constar en la escritura de constitución de hipoteca) ha de servir, en trance de subasta, de tipo para la misma; el primero contempla el valor del bien en sí, mientras que el segundo comprende y engloba normalmente la cifra de responsabilidad por principal, por intereses ordinarios, por intereses de demora, para costas y gastos, y aun otros conceptos en algunos

casos (como sucede en los préstamos en divisas que suelen recoger una cifra de responsabilidad por las posibles variaciones del cambia de moneda). Sucede, entonces, que la tasación del bien en sí mismo en el primer sentido debe reflejar o tiende a reflejar el valor de él en el momento de la constitución de la hipoteca, siendo una cifra o magnitud que influye en ciertos aspectos importantes como los relacionados con la cuantía del préstamo o crédito que el Banco o Caja está dispuesto a conceder (y así, por ejemplo, es improcedente conceder un préstamo de un millón de euros con la sola garantía de una finca cuyo valor de tasación es de doscientos mil euros) o con las limitaciones no ya de orden práctico y lógico, sino normativas que las entidades crediticias tienen en relación con las posibilidades cuantitativas del monto de los préstamos a conceder. En cambio, el valor asignado para subasta contempla más bien una previsión de futuro tendente a que, en caso de realización de la hipoteca, el Banco o Caja o, en general, el prestamista, pueda resarcirse no sólo del capital prestado, sino también de todo tipo de intereses, ordinarios y de demora, y de costas y gastos ocasionados por la subasta (Abogado, Procurador, anuncios...); futuro que, en la práctica actual, cada vez tiende a ser más largo, porque han dejado de ser infrecuentes los préstamos a treinta, cuarenta y aun más años. La relevancia inicial de la tasación del bien en sí contrasta con la relevancia futura del valor de tasación para subasta.

Esto dicho, cabe insistir en la pregunta: ¿a qué valor de tasación se refiere el apartado 1 del artículo 57, letra g) de la LGT? Este no alude a su-basta alguna; simplemente hace mención del "valor asignado para la tasación de las fincas hipotecadas". Sin embargo, ya hemos visto cómo la Ley de Enjuiciamiento Civil (artículo 682.2) alude al "precio en que los interesados tasa la finca o bien hipotecado, para que sirva de tipo en la subasta". A nuestro juicio, lo relevante es el valor de tasación en sí, no el valor de tasación para subasta. En muchísimas escrituras públicas de constitución de hipoteca se constatan ambos valores: el valor de la finca y el valor para subasta; pero el que constituye verdadero medio de comprobación de valor es el primero. Que ésta es la solución correcta se deduce de que normalmente (aunque no en todos los casos) sólo ese valor —el de la finca en sí— es el que se fija conforme a procedimientos técnicos, regulados normativamente, y por personas expertas y responsables de la valoración; en cambia el valor para subasta lo fijan los interesados (normalmente no las Compañías Tasadoras) en función de otras muchas razones y criterios, siendo el más frecuente el de la suma de todas las responsabilidades hipotecarias de la finca; incluso hay casos y entidades crediticias que, en relación con un préstamo de, por ejemplo, cien mil euros, garantizado con hipoteca de una finca que vale doscientos mil euros, se fija como valor para subasta la responsabilidad por principal o capital, que, como se ve, nada tiene que ver con el valor real del bien. También hay casos en que, con independencia de la tasación de la finca, el valor que se asigna para subasta es la suma de las responsabilidades de la hipo-

teca de que se trata y el de las hipotecas anteriores existentes, a efectos de que, en trance de ejecución, nadie pueda pujar en primera subasta por una cifra que no cubra también las hipotecas que han de quedar subsistentes o abonarse con prioridad.

A mayor abundamiento, el apartado 1 del artículo *57,* letra g), de la LGT no considera como medio de comprobación sino a la tasación de fincas hipotecadas en *cumplimento de lo previsto en la legislación hipotecaria,* previsión ésta que también puede querer indicar que la que sirve de medio de comprobación es la tasación que se realiza según la normativa hipotecaria sobre tasación de fincas, la cual se refiere esencialmente a la tasación de la finca en si (no a la tasación para subasta).

Abona también la solución que predicamos, consistente en estimar que el valor utilizable como medio de comprobación es el valor de tasación en sí y no el valor para subasta, lo dispuesto en el número dos del artículo 28 del Real Decreto 685/1982, de 17 de marzo, que desarrolla la Ley 2/1981, de 25 de marzo, de Regulación del Mercado Hipotecario. Dicho Real Decreto regula las Sociedades de Crédito Hipotecario. Su Capítulo II se refiere a las Operaciones activas o de cobertura, es decir, a los préstamos hipotecarios que sirvan de cobertura a las emisiones de bonos y cédulas hipotecarias; su artículo 28 regula la tasación previa de fincas, y su número dos dispone:

"La tasación se acreditará mediante certificación de los servicios correspondientes y si se hubiera practicado antes del otorgamiento de la escritura de constitución de hipoteca, se hará constar en dicha escritura y en la inscripción misma en el Registro de la Propiedad. En este caso, el tipo de subasta para el supuesto de ejecución de la hipoteca será necesariamente como mínimo, dicha valoración".

Así pues, para los préstamos hipotecarios que puedan ser objeto del Mercado Hipotecario y amparar una emisión de bonos o cédulas, se recoge esta norma particular, en la que aparece con nitidez la distinción entre estos dos tipos de valoraciones.

Si en la escritura pública sólo constare la tasación para subasta, ésta será admisible como medio de comprobación sólo con matizaciones y atendidas las circunstancias del caso (si esa tasación la hizo una Compañía Tasadora oficial o no...), dadas las consideraciones expuestas.

Por tanto, y en resumen, cabe concluir:

A) Que el apartado 1 del articulo *57,* letra g) de la LGT contempla como medio de comprobación el valor asignado para la tasación de fincas hipotecadas, pero no se refiere, al menos en sentido literal, a la tasación de otros bienes hipotecados distintos de fincas, con lo que no se estaría refiriendo a la ley de Hipoteca Mobiliaria ni a la Ley de Hipoteca Naval.

B) No es equiparable la tasación de fincas hipotecadas a otras valoraciones que puedan realizar otros técnicos, como los

expertos independientes nombrados por el Registrador Mercantil (véase art. 38 LSA) de fincas con independencia de toda idea de hipoteca.

C) El término "tasación" que emplea el apartado 1 del artículo 57.g) de la LGT se refiere a la tasación de la finca en sí, no a la tasación de la finca para subasta.

IX. PRECIO O VALOR DECLARADO EN OTRAS TRANSMISIONES

En la letra h) del artículo *57.1* de la LGT y también como novedad introducida por la Ley *3* 6/2006, de 29 de noviembre, se recoge como medio de comprobación el "Precio o valor declarado correspondiente a otras transmisiones del mismo bien, teniendo en cuenta las circunstancias de éstas realizadas dentro del plazo que reglamentariamente se establezca". Debe observarse que se trata del precio o valor declarado, no del comprobado.

El plazo reglamentario se determina de una forma un tanto oscura en el artículo 158.4 del RGGI en el que se establece que «el valor de los bienes transmitidos determinante de la obligación tributaria podrá ser comprobado por la Administración Tributaria atendiendo al precio o valor declarado correspondiente a otras transmisiones del mismo bien realizadas dentro del plazo de un año desde la fecha del devengo del impuesto en el que surta efecto, siempre que se mantengan sustancialmente las circunstancias de carácter físico, jurídico y económico determinantes de dicho valor. La expresión "desde la fecha del devengo" la interpretamos en el sentido de que son válidas tanto las transmisiones posteriores como las anteriores que estén dentro del año, esto es, tomando como punto de referencia el momento de devengo son válidas las transmisiones realizadas un año antes y un año después.