

## Se declara nula la Orden autonómica empleada para el cálculo del valor de los inmuebles en las transmisiones efectuadas en la Comunitat Valenciana

Salvador Llopis  
Actualidad Jurídica Aranzadi, nº 918/2016

Inicialmente el TSJCV (Tribunal Superior de Justicia de la Comunitat Valenciana) consideró que el método empleado por la GV (Generalitat Valenciana) adolecía de un vicio de motivación, exponiendo ello es la sentencia 1/2008 del TSJCV. Ello provocó un cambio en el método de valoración empleado pero no fue suficiente. El TSJCV –sentencia de 1 de octubre de 2013- entendió que, si bien ya se había superado el vicio de motivación, se debía haber llevado a cabo una visita individualizada del inmueble para determinar su verdadero valor real.

La GV, puesta de nuevo en faena, con la intención de cumplir con los postulados del TSJCV, aprobó, con efectos retroactivos, la Orden 23/2013, de 20 de diciembre, que establece los coeficientes aplicables en 2013 al valor catastral a los efectos de la comprobación de valores de bienes inmuebles urbanos en el ámbito de los Impuestos sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados y sobre Sucesiones y Donaciones. La Orden vino seguida, transcurridos escasos dos meses, de otra con efectos prospectivos, para las transmisiones efectuadas en el ejercicio 2014 –Orden 4/2014, de 28 de febrero-. Y para los hechos imponderables acontecidos durante el 2015, la Orden 1/2015, de 27 de enero.

Para cumplir con los requisitos judiciales, estas órdenes cambian el método empleado. La GV pasa del método denominado "*dictamen de peritos*", establecido en el artículo 57.1.e) de la LGT (Ley 58/2003, General Tributaria), al método establecido en la letra b) de dicho precepto, método consistente en la "*estimación por referencia a los valores que figuren en registros oficiales de carácter fiscal*".

Con este método la GV halla el valor del inmueble que considera real, aplicando un porcentaje, previamente determinado, sobre el valor catastral. Este porcentaje varía en función de cada municipio. De manera muy sucinta, podríamos decir que éste es el resultado de dividir el precio de venta de una serie de testigos entre el valor catastral.

Pero poco le ha durado la alegría a la GV. El TSJCV en la sentencia de 28 de octubre de 2015 anuló una liquidación tributaria cuyo cálculo del valor se realizó en aplicación del artículo 57.1.b) de la LGT y la Orden 23/2013. En este caso el TSJCV siguió el criterio fijado en la sentencia de fecha 1 de octubre de 2013, señalando además que "*las argumentaciones de la Orden 23/2013, en nada afectan para mantener la opinión contraria, pues la referida Orden al establecer un sistema de coeficientes para la determinación del valor de inmueble no obvia las inmotivaciones de la comprobación de valores realizada por la Administración, que persisten en los errores y vicios señalados por la reiterada doctrina jurisprudencial de esta Sala*".

Y en la sentencia de fecha 15 de febrero de 2016 se declara nula la Orden 4/2014. Según el TSJCV *"no satisface las exigencias del principio de jerarquía normativa, artículo 9.3 de la Constitución Española, las impuestas por el artículo 10.1 del Texto Refundido de la Ley del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados o, en su caso por el artículo 9 de la Ley del ISD, ni por el art 158 del Real Decreto 1065/2007 (...), ni respeta los criterios jurisprudenciales que en materia de comprobación de valores en los citados impuestos ha establecido el TS (...)"*.

La duda surge con los efectos de esta última sentencia. Ni que decir tiene, en primer lugar, que la misma suerte debieran correr las otras dos órdenes ya aprobadas, la relativa al ejercicio 2013 y la del ejercicio 2015, así, si bien la sentencia se refiere a la Orden aprobada para el ejercicio 2014, cualquier acto de liquidación dictado al amparo de las otras dos órdenes deberá ser anulado y si alcanza la sede judicial, el TSJCV debiera también anular las referidas órdenes, amén del acto en que se aplica.

De conformidad con la Ley de la Jurisdicción Contencioso-administrativa, la sentencia que anule la Orden desplegará sus efectos, una vez sea firme, desde su publicación en el Diario Oficial de la Comunitat Valenciana y no afectará a aquellos actos que han ganado firmeza. Por tanto, no permitirá revisar aquellas liquidaciones tributarias dictadas al amparo de la referida Orden 4/2014 que en el momento de su publicación sean firmes. La sentencia no se ha publicado al momento de la redacción de este artículo.

La GV ya ha anunciado esta limitación de efectos de la sentencia, así como su intención de interponer recurso de casación en interés de ley ante el Tribunal Supremo y un nuevo cambio en el sistema de valoración para ver si de una vez se cumple con los requisitos legales y jurisprudenciales.

No obstante, lo que no queda claro es si la sentencia abre la puerta para reclamar una indemnización por el pago de las liquidaciones firmes que se ampararon en la misma. Indemnización que debiera comportar, como no, la cuota ingresada por la liquidación y los pertinentes intereses. Y es que, una cosa es el efecto de la sentencia respecto de la anulación de aquellos actos que ya ganaron firmeza y otra muy distinta es el ejercicio de otro tipo de acciones procesales para lograr un resarcimiento por el perjuicio sufrido y que no se debió soportar.

Así las cosas, en todo caso deberá esperarse a conocer de la firmeza de la sentencia para adoptar cualquier tipo de decisión encaminada a la recuperación de los pagos realizados aunque las liquidaciones sean firmes.