

▶▶ TRIBUNALES SUPERIORES DE JUSTICIA Y TRIBUNAL SUPREMO

• Transmisión de cuotas entre comuneros	2
• Acta de notoriedad	2
• Expediente de dominio	2
• Concesión administrativa de un parque eólico	3
• Concesión administrativa de un parque eólico: Base imponible	3
• Concesión administrativa: Cálculo del valor neto contable	4
• Anticresis	4
• Cesión de derechos sobre contrato de compraventa referida a vivienda en construcción o "pase"	5
• Art. 108 de la Ley del Mercado de Valores: Control previo de la sociedad cuyas acciones se transmiten	5
• Aportación de bienes a la sociedad de gananciales	6
• Junta de Compensación	6
• Escisión de sociedades	7
• Aportación no dineraria especial: Subsanación de acuerdos sociales	7
• Pactos de igualación, mejora o posposición de rango hipotecario	7
• Cancelación de obligaciones hipotecarias	8
• Créditos hipotecarios	8
• Cesación de proindiviso: Base imponible	9
• Adquisición de derechos de aprovechamiento urbanístico	9
• Indicios que determinan la residencia habitual	9
• Caducidad del procedimiento: Transcurso de más de 6 meses desde la notificación de una sentencia hasta su ejecución	10
• Motivación de la comprobación	10
• Aplicación del artículo 108 de la Ley del Mercado de Valores. Procedencia de la sanción	11

▶▶ IGUALDAD DE RANGO HIPOTECARIO

• Sentencia del Tribunal Superior de Justicia de la Comunidad Valenciana de 20 de Febrero de 2013	12
---	----

▶▶ NORMATIVA AUTONÓMICA: ARAGÓN

• Precios Medios: Orden de 16 de mayo de 2013	17
---	----

TRIBUNALES SUPERIORES DE JUSTICIA Y TRIBUNAL SUPREMO

TRANSMISIÓN DE CUOTAS ENTRE COMUNEROS. (S.T.S. 12 DE DICIEMBRE DE 2012)

Se practica liquidación por el ITP por exceso de adjudicación con aplicación del tipo impositivo del 7% en lugar del declarado del 1% por AJD, que trae causa en una escritura pública en virtud de la cual, dos hermanos adjudicaron a otro hermano, cada uno de ellos titulares de 1/4 parte indivisa de cuatro fincas, el pleno dominio de sus respectivas 1/4 indivisas por un precio. Para la Administración recurrente, se trata de un exceso de adjudicación por la disolución de una situación de comunidad de bienes, en aplicación de lo dispuesto en el artículo 7.2 B) del TR del ITPAJD, que establece que los excesos de adjudicación declarados, salvo los que surjan de dar cumplimiento a lo dispuesto en los artículos 821, 829, 1056 y 1062 del Código Civil.

La excepción prevista en el artículo 7.2 B), requiere que se produzca, en el supuesto del artículo 1062 del Código Civil, la adjudicación a “uno”. Sin embargo, por efecto de la operación descrita la comunidad no desaparece, sino que queda constituida por un hermano que ahora tiene 3/4 partes de la comunidad en todos los inmuebles, cuya contemplación unitaria no ha sido discutida, y, otro, al que corresponde 1/4 parte restante.

En la operación descrita no se produce la “adjudicación a uno” que es la previsión contenida en el artículo 1062.1 del Código Civil y a la que se remite el citado artículo 7.2 B), puesto lo que aquí realmente se ha producido es una transmisión de cuotas en la comunidad de bienes, sin que ésta desaparezca. A entender del Tribunal, esta situación no es la prevista en el artículo 7.2 B) del texto citado. Contrariamente, tiene su asiento en el apartado uno del artículo 7 que considera transmisiones patrimoniales, sujetas al Impuesto, las que lo son de toda clase de “bienes y derechos” que integren el patrimonio, motivo por el cual se estima el recurso.

ACTA DE NOTORIEDAD. (S.T.S.J. DE ANDALUCÍA, 22 DE JUNIO DE 2012)

En el 2009 se autoriza en escritura pública acta de notoriedad para inmatriculación de una finca no inscrita, de la que el actor y su esposa declaran ser dueños desde hace más de cuarenta años, contrato contenido en un documento privado que se extravió. Se efectúa autoliquidación del impuesto sin ingreso, al entender que la operación no estaba sujeta a gravamen. El actor defiende que el vendedor falleció en 1968 y aportó dos testificales en apoyo de su tesis, así como fotocopia de un recibo de contribución de 1976 y otro posterior del IBI, entendiéndose que con ello acredita que la Administración tributaria pudo conocer, al menos en esas fechas, la titularidad del bien. La conclusión que defiende es que ha prescrito la facultad de comprobación de la Administración.

Para la Sala, no se ha producido la prescripción invocada pues desde la fecha del acta de notoriedad, de 2009, hasta que se notifica la liquidación, no han transcurrido cuatro años. En relación con el artículo 1227 del CC, el plazo de prescripción comienza a contarse a partir de la fecha del acta de notoriedad.

EXPEDIENTE DE DOMINIO. (S.T.S.J. DE MADRID, 19 DE JUNIO DE 2012)

En un auto dictado por el Juzgado de 1ª Instancia se puso fin al expediente de dominio, accediendo a la reanudación del tracto solicitado. Los solicitantes del tracto sucesivo, ahora actores, alegan con la documen-

tación pertinente que, la compra de una finca efectuada por escritura pública de 1990, se tributó debidamente por ITP ingresado la cantidad correspondiente, siendo los adquirentes D. Francisco y D Avelino. Asimismo, se acredita la adquisición por herencia de la mitad proindivisa de la finca por parte de D^a Rosalía, producida por el fallecimiento de su esposo D. Francisco, tributando por el Impuesto de Sucesiones que fue debidamente ingresado. Y en fin, se acredita también que la venta efectuada por D^a Rosalía, de su mitad proindivisa de la finca en cuestión a una mercantil, también ahora actora.

Para la Sala, tras la primera, y única, inscripción registral de la finca, que data de 1893, se han producido una serie de transmisiones sucesivas, algunas incluso por documento privado, respecto de las que la actora no ha acreditado que hayan sido objeto de tributación alguna. Tan sólo se ha acreditado el abono del impuesto correspondiente a la adquisición de la propiedad por sus respectivos y sucesivos titulares, a partir de la compra de la finca, efectuada por escritura pública de 1990, pero no consta pagado impuesto alguno por las transmisiones previas que determinaron la adquisición de la finca por los causantes de éstos desde la titularidad inicial inscrita en 1893. Por tanto, desde la última titularidad registral, la indicada en la inscripción de 1893, hasta la adquisición por la actora de su mitad indivisa de la finca, no consta abonado el impuesto por la sucesiva cadena de transmisiones intermedias hasta que la finca fue adquirida por la citada escritura pública de 1990.

Por tanto, el título que trata de suplir o reemplazar en este caso el expediente de dominio no es sólo el de la última propietaria de la mitad indivisa que se la transmite a la mercantil actora (D^a Rosalía), título hereditario por el que consta efectivamente abonado el impuesto correspondiente, el de Sucesiones, sino también el de las previas transmisiones existentes y no inscritas, desde la última inscripción de dominio efectuada en 1893, transmisiones previas por las que no se tributó en su momento por todas ellas y que ahora afloran. Dado que el título suplido mediante el expediente de dominio para la reanudación del tracto sucesivo es el relativo a la cadena de transmisiones no inscritas existente entre el último titular registral y quien vendió la finca al actual dueño del inmueble, el impuesto a que se refiere el precepto es el que se habría devengado en su momento por tales transmisiones no inscritas. No existiendo prueba alguna de que el impuesto devengado en su día por tales transmisiones previas no inscritas hubiera sido abonado por todas ellas, sino sólo por las tres últimas transmisiones, la sujeción al impuesto resulta obligada.

CONCESIÓN ADMINISTRATIVA DE UN PARQUE EÓLICO. (S.T.S. 7 DE FEBRERO DE 2013)

La cuestión litigiosa es si la autorización habilitando la instalación eólica para generación de electricidad, en cuanto que la Administración otorga dicha facultad, constituye o no un servicio público y por tanto si es procedente o no la sujeción a la modalidad de TPO por concesión administrativa.

Los arts. 1, 2 y 31 de la Ley 40/1994, en relación con lo dispuesto en el art. 7 del TR del ITPAJD y de su art. 13.2, en cuanto prevé que “se equiparán a las concesiones administrativas, a los efectos del impuesto, los actos y negocios administrativos, cualquiera que sea su modalidad o denominación, por lo que, como consecuencia del otorgamiento de facultades de gestión de servicios público o de atribución del uso privativo o del aprovechamiento especial de bienes de dominio o uso público, se origine un desplazamiento patrimonial a favor de particulares”, ha de convenirse que la autorización habilitando la instalación eólica para generación de electricidad, en cuanto que otorga dicha facultad, no constituyendo un mero control previo, es requisito insoslayable para el desarrollo de dicha actividad, que incorpora un valor económico que pasa al patrimonio de la entidad autorizada, constituyendo el hecho imponible gravado.

CONCESIÓN ADMINISTRATIVA DE UN PARQUE EÓLICO: BASE IMPONIBLE. (S.T.S. 7 DE FEBRERO DE 2013)

La cuestión versa sobre si es correcto igualar el valor de los activos con el de costes de los activos, en la determinación de la base imponible en una concesión administrativa de parque eólico.

Para el Tribunal, el art. 52 de la antigua LGT, aplicable al caso por motivos temporales, no establecía la preferencia de ningún medio de comprobación sobre los demás. El art. 52.1.f) de la LGT, recogía entre los medios de valoración el de “cualesquiera otros medios que específicamente se determinen en la ley de cada tributo”, y ya el art. 13.4.b) de la Ley del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales preveía entre los

posibles el que “a falta de la anterior valoración se tomará la señalada por la respectiva Administración pública”. Siendo de observar que, al mismo se ha acogido la Administración para determinar la base imponible y estableciéndose dicho medio como supletorio, no existe duda de que estamos ante un supuesto especial, no existe una concesión, sino una autorización, resultando improcedente aplicar un método propio para las valorar las concesiones, y por el contrario adecuado el que se previene con carácter supletorio y especial en el art. 13.4.b), en tanto la base no podía fijarse ni por lo dispuesto en el número 3, ni en el 4.a). Todo lo cual demuestra lo correcto de la actuación administrativa, sin que exista base alguna para acoger la pretensión actora de que debió de abrirse un trámite de valoración con una posible tasación pericial contradictoria.

CONCESIÓN ADMINISTRATIVA: CÁLCULO DEL VALOR NETO CONTABLE (S.T.S.J. DE ANDALUCÍA, 14 DE JUNIO DE 2012)

La discrepancia se refiere a cálculo del valor neto contable de los bienes que al término de la concesión el concesionario debe revertir, valor que junto al canon a pagar por el concesionario integra en este caso la base imponible del Impuesto, y para cuyo cálculo se aplicarán las tablas de amortización aprobadas a los efectos del Impuesto sobre Sociedades en el porcentaje medio resultante de las mismas.

La Administración propuso una liquidación con base calculada sobre el valor neto contable de los bienes y aplicando las tablas de amortización aprobadas a los efectos del Impuesto sobre Sociedades en el porcentaje medio resultante de las mismas, que resulta ser del 1,5% anual, lo que multiplicado por los 40 años de la concesión resulta ser del 60%, que habrán de reducir el coste de las obras, obtenido del presupuesto de ejecución material.

Para la Sala, como se hace constar en el acta de disconformidad para el cálculo del valor neto contable, se tiene en cuenta la Tabla de coeficientes de amortización publicada como Anexo al Reglamento del Impuesto sobre Sociedades (Real Decreto 537/1997), siendo el coeficiente medio resultante de las mismas para los edificios administrativos, comerciales de servicios y viviendas del 1,5% anual. Sin embargo a la fecha de adjudicación de la concesión (1 de octubre de 2004) dicho Reglamento, y por tanto las tablas de amortización que contiene, había sido derogado por el Reglamento del Impuesto sobre Sociedades aprobado por Real Decreto 1777/2004, que entró en vigor el día 7 de agosto de 2004. Es por tanto este Reglamento el que debió aplicar la Administración tributaria, de ahí la improcedencia de la valoración realizada; más cuando, si nos atenemos a los coeficientes tenidos en consideración por esa Administración (Edificios administrativos, comerciales de servicios y viviendas), resulta que el coeficiente lineal máximo previsto para estos elementos en el Anexo del Reglamento de 2004 es del 2%, mientras que el aplicado por aquélla es distinto, el 1,5%, a todo lo cual debe añadirse que tampoco se explica por la Administración cómo se obtiene este último porcentaje del 1,5% que aplica. La Administración tributaria sólo tiene en cuenta los coeficientes correspondientes a edificios administrativos, comerciales de servicios y viviendas, que se incluyen en el apartado de elementos comunes, pero no los relacionados con elementos de distinta tipología a cuya ejecución se compromete el concesionario, como es la ejecución de aparcamiento bajo o sobre rasante (amortizable al 5% según tablas) y de accesos públicos rodados y peatonales (también al 5%), que no consta se hayan tenido en cuenta.

Por otra parte, al valor neto contable de los bienes objeto de reversión, se desprende que la toma en consideración como término de referencia del presupuesto de ejecución material de obras a realizar, no es adecuado teniendo en cuenta que no se corresponde con el concepto de valor contable del activo, ni aun con el de valor real del mismo, y que en el presente caso, el presupuesto de ejecución lo es a efectos de obtención de licencia municipal de obra mayor, no correspondiéndose por tanto con un coste definitivo de obras realizadas.

ANTICRESIS. (S.T.S. 20 DE DICIEMBRE DE 2012)

El debate suscitado se circunscribe a determinar si en el presente caso se ha devengado un hecho imponible diferente de los devengados por el otorgamiento de la escritura y del acuerdo de préstamo con garantía hipotecaria, cual es la constitución de un derecho real de anticresis, tal y como sostiene la Administración tributaria.

Desarrolla su argumentación la Administración recurrente, oponiéndose todas y cada una de las conclu-

siones a las que llegó la Sala de instancia y que le permitió sostener que la cesión del derecho de cobro de los alquileres no puede ser calificado como una anticresis, ni siquiera como un derecho real, al considerar que no se dan en el mismo las características que definen los derechos tales, como que el acreedor no tiene la dirección económica del inmueble y no se hace cargo del pago de las cargas y gastos del mismo; el acuerdo no lleva aparejado el derecho a instar la venta del inmueble para satisfacer el crédito garantizado; se limita a las rentas del arrendamiento, pero no a otros frutos del inmueble; y el negocio jurídico no es inscribible al no haber procedido el Registrador de la Propiedad a practicar la inscripción de la cláusula en cuestión.

Pero el argumento determinante de la Sala de instancia versa sobre que, en el supuesto de que se considerara que nos encontramos ante derecho real de anticresis, se excluiría la sujeción del negocio al Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales, pues al haberse constituido en garantía y simultáneamente con un préstamo hipotecario, le estaría vedado a la Administración someterle a la tributación pretendida, de conformidad con lo previsto en el artículo 15.1 del TR del ITPAJD.

Para el Tribunal, nos encontramos ante la necesidad de aplicar lo dispuesto en el artículo 15.1 de la Ley del impuesto, que rige para la Modalidad Transmisiones Patrimoniales Onerosas, pues de manera simultánea la Administración pretende sujetar a tributación con ocasión de la formalización de un acuerdo de préstamo con garantía hipotecaria, en el que se refuerza dicha garantía con la cesión del derecho de cobro de los alquileres de un inmueble propiedad de la prestataria, además de la constitución del préstamo, el establecimiento de un derecho real al que califica de anticresis, lo que carece de respaldo legal al preverse, en estos casos, la tributación con carácter exclusivo por el concepto préstamo.

CESIÓN DE DERECHOS SOBRE CONTRATO DE COMPRAVENTA REFERIDA A VIVIENDA EN CONSTRUCCIÓN O “PASE”. (S.T.S.J. DE CASTILLA LA MANCHA, 11 DE JUNIO DE 2012)

El artículo 17.1 del TR del Real Decreto Legislativo 1/1993, disponía que en la transmisión de créditos o derechos mediante cuyo ejercicio hayan de obtenerse bienes determinados y de posible estimación se exigirá el impuesto por iguales conceptos y tipos que las que se efectúen de los mismos bienes y derechos. Es decir, se establece una regla especial para la determinación de la base imponible en los supuestos de transmisión de créditos o derechos mediante los que puedan obtenerse bienes determinados, remitiéndose en su integridad a las mismas reglas que se aplican a la transmisión de bienes y derechos cuando los mismos ya están en poder del transmitente.

La Ley 4/2008, estableció una medida para mejorar la situación de los particulares en el mercado inmobiliario en la cesión de créditos o derechos de adquisición de inmuebles en construcción, conocidos vulgarmente como «pases», cuya regulación determinaba una base imponible cuantificada en función del valor total construido de los inmuebles, que se modificó por la citada Ley, para que se ajuste al valor real del inmueble en construcción en el momento de la cesión del derecho privado de compra. Para la Sala, la reforma legislativa junto a una interpretación literal y sistemática del artículo 17,1 del Real Decreto Legislativo 1/1993, permite concluir que la base imponible en la fecha en que se formaliza el contrato de cesión (antes de la entrada en vigor de la Ley 4/2008), se determina mediante el valor del inmueble que se cede y no por el precio hasta entonces pagado por el comprador.

ART. 108 DE LA LEY DEL MERCADO DE VALORES: CONTROL PREVIO DE LA SOCIEDAD CUYAS ACCIONES SE TRANSMITEN. (S.T.S.J. DE GALICIA, 25 DE JUNIO DE 2012)

A través del presente recurso, la entidad recurrente pretende que se anule la liquidación practicada el Servicio de Inspección tributaria, alegando que procede aplicar a la transmisión de participaciones sociales la exención prevista en el artículo 108 de la Ley de Mercados de Valores.

La sociedad de responsabilidad limitada cuyas participaciones se transmiten, tiene por objeto social el de alquiler de bienes inmuebles de naturaleza urbana, con o sin opción de compra, destinados a vivienda así como a locales industriales y de negocios, y desempeñar servicios de restauración en cafetería y mesones y hostales, y cuyo activo en bienes inmuebles ubicados en territorio español representa un porcentaje superior al 50 % de su activo social. Esta sociedad estaba compuesta de dos socios, el primero del 87,42 % de las acciones, y el segundo del 12,58 % restante. El primero de los socios transmite todas sus participaciones

a una mercantil, si bien el socio único de la mercantil adquirente, es la persona física que ha transmitido tales acciones, alegando que su posición de control no ha variado respecto de la sociedad cuyas acciones se han vendido.

Para la Sala, como consecuencia de la adquisición de los valores, el adquirente persona jurídica, obtiene el control de la sociedad, por lo que, la participación que en ella pudiera tener un socio concreto de la misma no es relevante a los efectos de la exclusión de la exención.

APORTACIÓN DE BIENES A LA SOCIEDAD DE GANANCIALES.

(S.T.S.J. DE ASTURIAS, 26 DE JUNIO DE 2012)

Alega la recurrente que el artículo 45.I.B.3 del TR del ITPAJD somete las aportaciones a la sociedad de gananciales de bienes privativos de uno de los cónyuges al ITPAJD, pero las declara exentas, que su esposo aportó a la sociedad de gananciales un bien de su propiedad privativo en las condiciones que constan en la escritura, con carácter oneroso, constituyendo la contraprestación por parte de la esposa el trabajo o contribución prestada al matrimonio. Para la Administración tributaria, sólo cabe calificar el negocio jurídico operado como transmisión patrimonial a título gratuito y por tanto, donación.

Para la Sala, el citado artículo 45.1.B.3 señala que están exentas las aportaciones de bienes y derechos verificados por los cónyuges a la sociedad conyugal, las adjudicaciones que a su favor y en pago de las mismas se verifiquen a su disolución y las transmisiones que por tal causa se hagan a los cónyuges en pago de su haber de gananciales. Este precepto no establece distinción alguna, por ello toda aportación de bienes privativos de cualesquiera de los cónyuges a la sociedad de gananciales, ya fuere a título oneroso, es decir con contraprestación, o gratuito, está exenta del impuesto, sin que tampoco se efectúe diferencia alguna en relación a si se hace con o sin contraprestación, con derecho o no a reembolso.

JUNTA DE COMPENSACIÓN. (S.T.S. 26 DE DICIEMBRE DE 2012)

Existen tres tipos de operaciones en la actuación urbanística derivada del sistema de compensación: la primera de aportación por los particulares a la Junta de Compensación de los terrenos de su propiedad, la segunda consistente en la agregación, segregación y agrupación de aquéllos a los efectos de determinar cuales son los terrenos de cesión obligatoria al Ayuntamiento y configurar la estructura de la urbanización, y la tercera, una vez ejecutada la urbanización, la adjudicación a los propietarios de las parcelas resultantes. De la dicción literal del precepto que establece la exención, el artículo 45.I B 7) del TR del ITPAJD, no puede extraerse otra consecuencia que solo la primera y la tercera de esas operaciones, en cuanto entrañen transmisión de propiedad, están amparadas en la exención, quedando fuera de la misma la operación comprensiva de actos de agrupación, agregación o segregación, sin que en el ámbito tributario sea dada la utilización de la analogía para extender más allá de sus estrictos términos el ámbito del hecho imponible y de las exenciones o bonificaciones.

En el presente caso la junta de compensación era “fiduciaria” y actuaba por tanto en sustitución de los propietarios, que no transmitieron la propiedad de sus terrenos, por lo que en la presente liquidación estamos ante un gravamen no por “transmisiones patrimoniales onerosas” sino exclusivamente documental, basado en el artículo 31.2 de la Ley del ITPAJD.

Por último, es cierto que el artículo 45 del TRITP y AJD, relativo a los beneficios fiscales, inicia el Título IV que tiene como epígrafe “Disposiciones Comunes”, de manera que, en principio, es de aplicación a las tres modalidades del Impuesto, salvo que del texto legal se deduzca lo contrario. Ahora bien, del propio texto del art. 45.I.B.7 resulta que el beneficio fiscal está previsto únicamente para las “transmisiones”; y, al no tratarse de reales transmisiones, en el supuesto contemplado de compensación “fiduciaria”, los correspondientes documentos notariales no se inserta en el presupuesto que configura el ámbito de la exención prevista en dicho precepto, y, en consecuencia resulta procedente la correspondiente liquidación por actos jurídicos documentados.

ESCISIÓN DE SOCIEDADES. (S.T.S.J. DE CASTILLA Y LEÓN, 21 DE JUNIO DE 2012)

En escritura pública se documenta la escisión de una entidad en otras tres, presentando autoliquidación por Operaciones Societarias como exenta invocando el artículo 45.I.B.10 del TR del ITPAJD, comprensivo del beneficio fiscal para las operaciones de reestructuración empresarial. La AEAT que comprueba el Impuesto sobre Sociedades devengado, deniega la aplicación del beneficio fiscal de diferimiento del tributo, al que se refería el artículo 97 de la Ley 43/1995, entonces reguladora del Impuesto de Sociedades, por haber excedido del 10% del valor nominal de las acciones la compensación en dinero recibida por un socio con ocasión de la escisión. La Administración Tributaria de la Comunidad Autónoma comprueba el impuesto por Operaciones Societarias y practica liquidación al 1% sobre la base de ese mismo argumento. La actora alega en la demanda, que el acta inspectora de la AEAT por el IS, excluyó el régimen fiscal especial sólo para dos de las sociedades escindidas, pero no para la tercera, a la que no puede privarse del régimen de neutralidad fiscal para las operaciones de reorganización empresarial.

Para la Sala, toda vez que el accionista recibió con ocasión de la escisión dinero en metálico que excedió del 10% del valor nominal de las acciones de las entidades adquirentes, se incumple el requisito para el disfrute de la exención de la normativa nacional, y por tanto se desestima el recurso.

APORTACIÓN NO DINERARIA ESPECIAL: SUBSANACIÓN DE ACUERDOS SOCIALES. (S.T.S.J. DE MADRID, 21 DE JUNIO DE 2012)

Con fecha 28 de junio de 2004 una mercantil celebró Junta General Extraordinaria mediante la cual se adoptó el acuerdo de la ampliación de capital social mediante la creación de participaciones sociales asumidas por otra sociedad a través de aportación no dineraria. Acuerdos sociales que se elevaron a público mediante escritura de 30 de junio de 2004, que se autoliquidó por ITP y AJD. Posteriormente, con fecha 1 de octubre de 2004 se formaliza escritura pública mediante la cual se complementa y subsana la escritura anterior, incorporándose una nueva certificación de los acuerdos sociales adoptados en fecha 28 de junio de 2004, incluyéndose en esta nueva certificación el acogimiento del acuerdo de aumento de capital mediante aportación no dineraria a los beneficios fiscales de las operaciones de aportación no dineraria especial previstas en el artículo 94 del RDL 4/2004, presentando el recurrente, escrito solicitando la devolución de ingresos indebidos alegando la exención de la operación en virtud de lo establecido en el artículo 45 I B) 10 del TR del ITPAJD. Solicitud que fue denegada por la Administración puesto que la ampliación de capital realizada no cumple los requisitos exigidos para acogerse a la exención, al haberse ejercitado la opción fuera de plazo.

La Sala niega que la mercantil recurrente haya acreditado que hubiese optado por el régimen especial determinante de la exención pues tal opción no se hizo constar en la Certificación emitida por los Administradores Mancomunados de la sociedad de los acuerdos sociales de ampliación de capital adoptados en fecha 28 de junio de 2004 que se incorporaron a la escritura pública de 30 de junio de 2004 por la que se protocolizaron los citados acuerdos sociales. Escritura pública que se presentó para liquidación ante la Administración de tal modo que la citada Certificación incorporada a la matriz de la escritura pública de 30 de junio de 2004 surte efectos ante la Administración, de tal manera que en cuanto que no contiene el ejercicio de la opción por el régimen especial impide aplicar la exención pretendida por la actora prevista en el artículo 45 I B) 12 del Texto Refundido de la Ley del ITPAJD.

PACTOS DE IGUALACIÓN, MEJORA O POSPOSICIÓN DE RANGO HIPOTECARIO. (S.T.S.J. DE CASTILLA LEÓN, 12 DE JUNIO DE 2012)

En escritura pública se formaliza una segunda hipoteca sobre una finca con cláusula de posposición de rango de la primera hipoteca que ya existe, a esta segunda hipoteca a favor del mismo acreedor y con el mismo deudor. Para la Administración actuante, la escritura contiene dos convenciones, la hipoteca y el pacto de posposición de rango de la segunda hipoteca con preferencia a la primera. El interesado sostiene que no se realiza el hecho imponible hasta que se cumpla la condición suspensiva de que el deudor provocare un cambio de acreedor en la primera hipoteca, por ausencia de cosa valuable, vista la coincidencia de acreedor, deudor y finca entre la primera y la segunda hipoteca.

Para el Tribunal, la doctrina jurisprudencial es favorable a la sujeción a AJD de los pactos de igualación, mejora o posposición de rango hipotecario. En la escritura hay dos negocios, la constitución de hipoteca y el pacto de igualación, mejora o posposición de rango. Esta última convención tiene autonomía jurídica y contenido económico. La alteración de rango hipotecario es acto sujeto, tiene contenido y consecuencias económicas. Y ello porque la hipoteca que ha mejorado merced al pacto obtiene una preferencia para el cobro en el momento de su ejecución. Hay un hecho imponible merced a ese pacto, aunque se trate del mismo acreedor, porque la alteración del rango hipotecario altera la prioridad en el cobro llegado el momento de la ejecución, se gana una preferencia en perjuicio de otra, ventaja jurídica y económica valuable e inscribible en el registro.

CANCELACIÓN DE OBLIGACIONES HIPOTECARIAS. (S.T.S.J. DE MADRID 14 DE JUNIO DE 2012)

Con fecha 10 de abril de 1987, se otorgó escritura de cancelación de obligaciones hipotecarias, la cual fue presentada ante la Delegación de Hacienda de Madrid acompañada de autoliquidación por la modalidad de Actos Jurídicos Documentados sin ingreso de cuota alguna. La Oficina Gestora, a la vista de la documentación presentada, giró a la reclamante liquidación, por la modalidad de AJD, documentos notariales, al tipo del 0,50 por 100, resultando una deuda tributaria a ingresar. Tiempo después, con fecha de 27-12-03, se recibe fallo del TS relativo al presente expediente, para que sea ejecutado por la Comunidad Autónoma, dictando ésta nueva liquidación entendiéndose que no procede la aplicación de la exención del art. 48.I.B.19 del Texto Refundido de la Ley del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, de 30-12-80 vigente al tiempo del devengo, en el ámbito de los Actos Jurídicos Documentados en el otorgamiento de una escritura de cancelación de un empréstito materializado en obligaciones.

Para la Sala, constituye doctrina sentada por el Tribunal Supremo, que en los préstamos con garantía hipotecaria instrumentados mediante obligaciones, como acontece en el caso examinado, “el reconocimiento de la exención ha sido siempre considerado insoslayable”, criterio corroborado en Sentencia Tribunal Supremo de 03-11-97 que analiza la legalidad del art. 74 apartados 2 y 3 del vigente Reglamento de ITP y AJD.

CRÉDITOS HIPOTECARIOS. (S.T.S.J. DE GALICIA, 25 DE JUNIO DE 2012)

La cuestión litigiosa estriba en determinar si a los créditos hipotecarios les es de aplicación la exención prevista en el art. 9 párrafo primero de la Ley 2/1994 de 30 de marzo sobre Subrogación y Modificación de Préstamos Hipotecarios, a la que remite el art. 45.I.c) del TR del ITPAJD, en relación con la novación de los préstamos hipotecarios y su tributación por el gravamen gradual de la modalidad de actos jurídicos documentados. La resolución del Tribunal Económico Administrativo Regional de Galicia, inaplica la exención con base en lo dispuesto en el art. 14 de la Ley General Tributaria que proscribía la analogía en el ámbito de los beneficios fiscales por entender que la citada exención se circunscribe a los préstamos hipotecarios y no a los créditos.

Para la Sala, el hecho de que hasta época reciente se haya seguido manteniendo en la jurisprudencia el postulado de la interpretación estricta o restrictiva de las normas que establecen exenciones o bonificaciones tributarias, es consecuencia, en la mayoría de los casos, de un mero defecto terminológico, ya que lo que en realidad se pretende evitar en la jurisprudencia es la extensión analógica de estas normas. No cabe obviar que, desde un punto de vista del hecho imponible, ya el art. 15 del TR dispone que la constitución de las fianzas y de los derechos de hipoteca, prenda y anticresis, en garantía de un préstamo, tributarán exclusivamente por el concepto de préstamo. Se liquidarán como préstamos personales las cuentas de crédito, el reconocimiento de deuda y el depósito retribuido. Del mismo modo el art. 25 del Real Decreto 828/1995 por el que se aprueba el reglamento del Impuesto dice en su número 2, que se liquidarán como préstamos personales las cuentas de crédito, el reconocimiento de deuda y el depósito retribuido. En conclusión, la Sala entiende que la exención prevista en el art. 9 párrafo primero de la ley 2/1994 sobre Subrogación y Modificación de Préstamos Hipotecarios comprende los créditos hipotecarios.

CESACIÓN DE PROINDIVISO: BASE IMPONIBLE. (S.T.S.J. DE MADRID, 26 DE JUNIO DE 2012)

Se otorga escritura de cesación de proindiviso de inmueble del que existían tres partes indivisas iguales, adjudicando dos de ellas al tercer propietario. Se presenta autoliquidación. En la resolución del TEAR, ahora impugnada por la Administración, se entiende que la base imponible se debe limitar a la parte que dos de los condóminos transmiten al tercero para disolución del condominio, no computando por tanto la parte que el adquirente recibe de los demás condóminos. Estima la Administración tributaria recurrente que el hecho imponible es la disolución de un condominio sujeta a AJD, en la que conforme al art 30 del TR del ITPAJD, la base imponible la constituye el valor declarado del condominio.

Para la Sala, la base imponible para la modalidad de AJD la regula el art 30 del TR del ITPAJD, señalando que en las primeras copias de escrituras públicas que tengan por objeto directo cantidad o cosa valuable servirá de base el valor declarado, sin perjuicio de la comprobación administrativa. Así, en el presente caso, la clave para resolución de controversia radica en la correcta definición del hecho imponible por el que se liquida, que no consiste en la transmisión de una participación en un proindiviso, sino en escritura de cesación de proindiviso, en la que el valor declarado, lo integra el valor del proindiviso que cesa, esto es, el valor declarado de la cosa valuable que la escritura tenía por objeto, que adjudicado por entero a uno de los partícipes habrá de satisfacer el Impuesto de AJD por el valor total del proindiviso.

**ADQUISICIÓN DE DERECHOS DE APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO.
(S.T.S.J. DE CASTILLA LEÓN, 12 DE JUNIO DE 2012)**

El motivo de controversia se debe a la adquisición de derechos de aprovechamiento urbanístico en fincas concretas que se adjudican como resultado para materializar los derechos edificatorios. La actora autoliquidó la escritura como no sujeta a AJD, en el entendimiento de que se trataba de una cesión de aprovechamientos urbanísticos ya adquiridos por escritura anteriormente y ya liquidados como venta futura de derechos sobre un bien, de parcelas en curso de actuaciones urbanísticas que ya se habían sometido a tributación. Sostiene que esta segunda escritura nada nuevo aporta a la primera, careciendo de objeto valuable. La Administración entiende que el gravamen documental que es el impuesto en la modalidad AJD, sujeta también escrituras como ésta.

Para la Sala, el gravamen documental sujeta escrituras como la que nos ocupa, visto que contienen un acto inscribible en el Registro de la propiedad como derecho en folio independiente, a tenor de lo dispuesto por el artículo 43 del Reglamento Hipotecario. En esta segunda escritura se adjudican ya fincas concretas sobre las que materializar los derechos edificatorios, luego hay un nuevo acto económicamente valuable e inscribible, no sujeto al impuesto sobre sucesiones y donaciones ni a los conceptos transmisiones patrimoniales onerosas u operaciones societarias, por lo que no falta ninguno de los requisitos para la sujeción al AJD que establece el artículo 31.2 del TR del ITPAJD. El que la primera escritura, por la que se adquirieron derechos futuros, estuviera ya liquidada no empece a la sujeción de ésta segunda escritura al gravamen documental, pues ahora el hecho imponible es distinto, y se realiza por la formalización de derechos concretos de edificación en fincas concretas que se adjudican incluidas en el P.A.U. que se aprueba.

**INDICIOS QUE DETERMINAN LA RESIDENCIA HABITUAL.
(S.T.S.J. DE MADRID, 11 DE MAYO DE 2012)**

La cuestión que se discute es determinar la Administración que resulta competente para liquidar el Impuesto de Sucesiones, derivado del fallecimiento de la madre de la demandante acaecido en Madrid, estando la fallecida empadronada en Vitoria, si la Comunidad de Madrid o la Diputación Foral de Álava.

La actora argumenta que la causante: estaba empadronada en Vitoria; que presentó en Vitoria las declaraciones tributarias por el IRPF y por el Impuesto sobre el Patrimonio; las tarjetas de crédito de la causante se utilizaron en Madrid sólo 21 días del año anterior a su fallecimiento, de los cuales sólo una utilización lo fue en un comercio de Madrid, y las 20 restantes lo fueron en cajeros automáticos de Madrid, en los que pudo ser utilizada la tarjeta por una tercera persona a la que la causante hubiera dado la clave.

Para el Tribunal, el empadronamiento se trata de un mero indicio que no puede prevalecer frente a la si-

tuación puramente fáctica en que la residencia habitual.

Por otra parte, el hecho de que la Administración estatal y de la Comunidad de Madrid consintieran que a causante presentara las declaraciones del IRPF y del Impuesto sobre el Patrimonio, y pagase su cuota respectiva en Vitoria, interpretándose en la demanda esta pasividad como una conformidad con la situación de residencia habitual en Vitoria, no puede ser aceptado, debiendo considerarse al circunstancia como irrelevante a efectos del Impuesto sobre Sucesiones.

Para la Sala, los indicios más relevantes de la residencia habitual de la causante en Madrid son: su cónyuge tenía la residencia habitual y el domicilio fiscal en Madrid, en una vivienda que tenía carácter ganancial, presumiéndose que los cónyuges viven juntos (art. 69 CC); dicho domicilio le fue manifestado a un Agente Tributario por una empleada que no quiso identificarse que la causante residía en el mismo los últimos quince años; la causante excluyó de tributación por el IRPF la vivienda de Madrid, al considerarla su vivienda habitual; la causante fallece en Madrid; el médico que venía atendiendo a la causante hasta su fallecimiento reside en Madrid; en el certificado de defunción de la causante figura como último domicilio de la misma el de Madrid; el testamento se otorgó ante Notario de Madrid; en Madrid se emitieron la totalidad de las tarjetas bancarias de las que fue titular la causante; los recibos de agua, luz, gas y teléfono de la vivienda de Vitoria estaban a nombre de la madre de la causante; y por último, la causante sólo era propietaria de la cuarta parte de la vivienda de Vitoria.

CADUCIDAD DEL PROCEDIMIENTO: TRANCURSO DE MÁS DE 6 MESES DESDE LA NOTIFICACIÓN DE UNA SENTENCIA HASTA SU EJECUCIÓN. (S.T.S.J. TRIBUNAL DE MADRID, 14 DE JUNIO DE 2012)

Entiende la actora que comunicada una Sentencia del TS a la Administración actuante con fecha 27-12-03 y dictándose liquidación en fecha 21-04-05 notificada el 30-05-05 se habría producido la caducidad del procedimiento tributario y en consecuencia la prescripción del derecho de la Administración para determinar la deuda tributaria.

Para la Sala, en el caso presente no se plantea la existencia de ningún procedimiento tributario sino simplemente la ejecución de una Sentencia del TS. Se cita la reiterada la Jurisprudencia del TS que establece, no ha lugar a plantear la prescripción sobre la base de la injustificada paralización de las actuaciones de la Inspección de los Tributos, en relación a la adopción de los actos de ejecución de las resoluciones de los Tribunales Económico-Administrativos y Órganos jurisdiccionales, ya que habría que referirse a la injustificada paralización de las actuaciones de la Inspección de los Tributos, a partir del momento de iniciación de su actividad de comprobación e investigación, hasta la notificación del acto resolutorio del expediente incoado, pero no al retraso en que los Órganos competentes de la Inspección de Hacienda puedan incurrir en la ejecución de las resoluciones de los Tribunales Económico-Administrativos y Órganos Jurisdiccionales, porque cuando los Órganos competentes de la Inspección de los Tributos, ejecutan una resolución de un Tribunal Económico-Administrativo, o una sentencia de un Tribunal Contencioso-Administrativo, no están propiamente ejerciendo una actividad inspectora.

MOTIVACIÓN DE LA COMPROBACIÓN. (S.T.S.J. DE MADRID, 19 DE JUNIO DE 2012)

Se alega por el interesado la falta de motivación de la comprobación de valores efectuada por la Administración, toda vez que en el informe de valoración del arquitecto técnico, por toda motivación, indica lo siguiente: “El Valor Base de Zona del suelo es un valor medio, obtenido a partir de muestras de suelo comparables, por estar ubicadas en una zona con el mismo valor medio de los muebles edificados y por contar con parámetros urbanísticos similares, en la que el grado de ejecución del planeamiento o la inconcreción urbanística, la carencia de servicios, las condiciones geométricas y el desnivel del terreno, u otras circunstancias especiales no deprecien su valor normal de mercado.

Si no es posible encontrar un número suficiente de muestras comparables, se aplicará el valor de repercusión del suelo, deducido de la Tabla de aplicación de la Metodología de valoración del Área de Valoraciones, obtenida a partir de estudios técnicos sobre el peso del valor del suelo en el producto inmobiliario terminado, supuesta una calidad de la construcción en proyecto adecuada, y unos costes y beneficios acordes con el valor

final de la promoción inmobiliaria posible. La presente valoración parte del V.B.Z. del uso residencial en la zona”.

Para el Tribunal, tras esta imprecisa y genérica motivación, se fijan, a continuación, la superficie del suelo y el Valor Base de Zona del suelo, y se aplica luego un coeficiente corrector, concluyéndose en un valor del inmueble. Se ignora cómo se ha fijado el valor del suelo, por qué se aplica ese coeficiente y de dónde se extrae. Y esta absoluta ausencia de motivación de las magnitudes que han servido para fijar el valor del inmueble, determina que la citada valoración deba ser anulada, sin perjuicio de que pueda girar la Administración nueva liquidación, motivando debidamente el informe de valoración del inmueble.

APLICACIÓN DEL ARTÍCULO 108 DE LA LEY DEL MERCADO DE VALORES.

PROCEDENCIA DE LA SANCIÓN. (S.T.S.J. DE GALICIA 25 DE JUNIO DE 2012)

A través del presente recurso, la entidad recurrente pretende que se anule la sanción impuesta por el Servicio de Inspección tributaria, alegando que procede aplicar a la transmisión de participaciones sociales la exención prevista en el artículo 108 de la Ley de Mercados de Valores, y aun para el caso de que no se estimase la petición de anulación de la liquidación, entiende la entidad recurrente que procede anular la sanción impuesta, sin que se pueda mantener siquiera en su calificación de leve, pues la conducta del recurrente se halla amparada por una interpretación jurídica razonable de las normas fiscales.

Para la Sala, existe obligación de declaración por el ITPAJD por el sujeto pasivo y la conducta de éste ha sido al menos negligente, que por una parte, ha omitido la obligación de presentar el documento de adquisición mediante la oportuna declaración, determinando la falta de ingreso de la totalidad de la deuda tributaria, y por otra, sin que sea asumible la alegada razonable interpretación de la norma de aplicación, por cuanto, incluso partiendo de la interpretación que la misma invoca, en relación al cómputo del inmovilizado, se darían los requisitos del art. 108 de la Ley del Mercado de valores respecto del porcentaje de bienes inmuebles que constituía el patrimonio de la entidad adquirida, teniendo además pleno conocimiento de la asunción, mediante la adquisición de participaciones del control de la misma, por lo que, concurriendo todos los requisitos, tanto objetivos como subjetivos del tipo infractor, procede la desestimación del motivo de impugnación.

IGUALDAD DE RANGO HIPOTECARIO

**SENTENCIA DEL TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA DE LA COMUNIDAD VALENCIANA
DE 20 DE FEBRERO DE 2013**

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO.- Se interpone por la GENERALIDAD VALENCIANA recurso contencioso-administrativo contra la Resolución del Tribunal Económico-Administrativo Regional de la Comunidad Valenciana de fecha 25 de febrero de 2010 por la que se estima la Reclamación NUM001 interpuesta por BANCAJA contra la Liquidación por el Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, en su modalidad “actos jurídicos documentados” por importe de 376,72 # con relación al documento nº NUM002 en concepto de igualdad de rango hipotecario.

SEGUNDO.- Como queda expuesto, solicita la parte recurrente el dictado de *Sentencia por la que se declare contraria a derecho y anule la Resolución del Tribunal Económico Administrativo Regional de Valencia impugnada, y como consecuencia de ello se declare ajustada a derecho y procedente la liquidación tributaria realizada por los Servicios Territoriales de Economía y Hacienda de Valencia de la Conselleria de Economía, Hacienda y Empleo.*

Alega en la demanda que la controversia se circunscribe a la sujeción o no al Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, modalidad “actos jurídicos documentados” de la convención de igualación de rango hipotecario de la hipoteca formalizada en la escritura referenciada respecto a otra hipoteca anterior sobre la misma finca e inscrita en el Registro de la Propiedad. Así, se formaliza una hipoteca sobre un inmueble sobre el que ya existe una hipoteca anterior inscrita a cuyo rango se desea igualar el de la nueva hipoteca. Señala que el TEARCV ha apreciado indebidamente los hechos y ha anulado la liquidación bajo la premisa de que el pacto de igualación de hipoteca no afecta a un derecho de hipoteca ya inscrito, cuando lo cierto es que la primera hipoteca a cuyo rango se pretende igualar la segunda ya estaba presentada y tenía rango preferente y por tanto el pacto es autónomo frente al negocio jurídico constituido de la hipoteca y debe tributar separadamente, la segunda hipoteca se formalizó con peor rango que la primera pero hubo acuerdo posterior de igualación sujeto a tributación.

En definitiva, se produce la igualación del rango hipotecario de dos hipotecas que gravan una misma finca formalizada en distintas escrituras, por lo que no se produce una simultaneidad de rango “ab initio” sino una igualación de rango al atribuir el mismo rango a una hipoteca y a otra posterior, de forma que en caso de ejecución de cualquiera de ellas la otra quede subsistente.

Se opone a lo pretendido el ABOGADO DEL ESTADO reiterando la motivación expuesta por la resolución recurrida. Y a su vez, la representación de BANCAJA opone que las hipotecas cuya igualación de rango se convino fueron constituidas simultáneamente el mismo día y ante el mismo notario, y no existe acto o pacto de igualación de rango autónomo e independiente susceptible de generar otro hecho imponible.

TERCERO.- Así expuesta la controversia entre las partes, adquiere relevancia esencial el propio tenor literal de la escritura de fecha 20 de octubre de 2004 de DIVISION, NOVACION, MODIFICACION DE PRESTAMO HIPOTECARIO, REDUCCION DE RESPONSABILIDADES HIPOTECARIAS Y CONSTITUCION DE HIPOTECA otorgada por BANCAJA a favor de Arcadio.

En el expositivo primero de la escritura, se deja constancia de que:

EXPONEN:

PRIMERO.- Que Arcadio es dueño con carácter privativo y por el título que se dirá, del pleno dominio de la siguiente finca (...) finca registral NUM003 del Registro de la Propiedad de Massamagrell (...)

Cargas

Según asegura la parte deudora dicha finca se encuentra hipotecada a favor de la CAJA DE AHORROS DE VALENCIA, CASTELLON Y ALICANTE, BANCAJA, en garantía de un préstamo concedido por dicha Entidad, en escritura de fecha 23 de julio de 2003, otorgada en Massamagrell (...) siendo el saldo deudor al día de hoy, tras diversas amortizaciones efectuadas, de 93.384,43 # (...)"

Adjuntándose a la escritura certificado del Registro de la Propiedad de Massamagrell que constata que dicha Hipoteca fue constituida por escritura pública de fecha 23 de julio de 2003, según la inscripción NUM004 al Tomo NUM005 , Libro NUM006 , Folio NUM007 de fecha 1 de octubre de 2003.

Siguiendo con el análisis de la escritura de fecha 20 de octubre de 2004, en la misma se pactan las siguientes estipulaciones:

Estipulaciones

I.- DIVISION DE PRESTAMO HIPOTECARIO.

Ambas partes, según actúan, dividen el préstamo garantizado con hipoteca sobre la finca registral objeto de esta escritura en dos préstamos:

- Préstamo A.- cuyo capital será de 54.972 # quedando reducidas las responsabilidades hipotecarias de dicho préstamo en los términos previstos en la siguiente estipulación II, así como las condiciones del mismo que se modifican en los términos que se indican en la siguiente estipulación V (...)
- Préstamo B.- cuyo capital será de 38.412,43 # y en garantía del mismo se constituye hipoteca en los términos que figuran en la estipulación III sobre la finca registral objeto de esta escritura, y cuyas condiciones, respecto de las inicialmente pactadas, quedan inalteradas declarando expresamente todas las partes intervinientes conocer y aceptar el contenido de las mismas en su integridad.

2.- PRÉSTAMO A.- Reducción de responsabilidades de la hipoteca que garantiza este préstamo.

Tal y como ha quedado dicho, Arcadio reduce las responsabilidades hipotecarias de la hipoteca ya constituida a favor de la Caja sobre la finca objeto de esta escritura; reducción que comprende dos fracciones:

1º.-La cantidad de 2.775,57 # que corresponde a las cantidades amortizadas del préstamo inicialmente concedido, por cuya cantidad el representante de la Caja otorga carta de pago y de conformidad con lo prevenido en el artículo 82 de la LH cancela parcialmente la hipoteca por dicha cantidad.

2º.- La cantidad de 38.412,43 # que pasará a constituir un nuevo préstamo, que será el préstamo B (...)

Se acuerda expresamente que tanto la hipoteca cuyas responsabilidades ahora se modifican como la que se constituye en la siguiente estipulación III -en garantía del préstamo B- tengan el mismo rango registral a todos los efectos legales, y, especialmente, a los previstos en el artículo 227 del Reglamento Hipotecario .

3. PRÉSTAMO B.- Constitución de hipoteca en garantía de este préstamo.

Tal y como se previene en la estipulación I de esta escritura, Arcadio constituye hipoteca a favor de la Caja sobre la finca objeto de esta escritura, que, con sus distintas responsabilidades, se describe a continuación (...)

Se acuerda expresamente que tanto la hipoteca que ahora se constituye como la que garantiza el PRÉSTAMO A tengan el mismo rango registral a todos los efectos legales, y especialmente a los previstos en el artículo 227 del Reglamento Hipotecario (...)"

De este modo, partiendo como premisa de la existencia de una hipoteca sobre la finca registral, inscrita en el Registro de la Propiedad en fecha 1 de octubre de 2003, la escritura pública de fecha 20 de octubre de 2004 tiene por objeto, por una parte, reducir la responsabilidad de la hipoteca existente (denominada Préstamo A en la escritura), la cual subsiste. Y, por otra parte, se constituye el préstamo B (cuyo importe coincide en

esencia con el importe reducido del préstamo A, excluyendo la cantidad amortizada) el cual se garantiza con Hipoteca. Dicha hipoteca en garantía del préstamo B se constituye en la escritura de 20/10/2004, pactándose que la misma tenga el mismo rango registral que la hipoteca que garantiza el préstamo A; esto es, que la hipoteca constituida en escritura pública de fecha 23 de julio de 2003, inscrita en el Registro de la Propiedad en fecha 1 de octubre de 2003.

Lo que adquiere relevancia esencial para concluir la sujeción al impuesto -modalidad actos jurídicos documentados- de la escritura controvertida. En efecto, como señala la Sentencia de esta Sala y Sección nº 278/2012 de 29 de febrero de 2012 (Recurso Contencioso-administrativo 278/2012), en su Fundamento de Derecho Segundo:

SEGUNDO.- Esta Sala tiene una doctrina asentada sobre la cuestión de que se trata, diferenciando (al efecto de dilucidar la concurrencia o no del hecho imponible de que se trata), según que las escrituras de hipoteca se suscriban en unidad de acto y previamente a su inscripción en el Registro de la Propiedad, supuesto en el que hemos negado la existencia del hecho imponible (véase, por todas, nuestra reciente sentencia 1370/2011, de 12 de noviembre) o que el pacto de igualación del rango registral fuese posterior temporalmente a la hipoteca respecto de la que se acuerda la igualación de rango y ya se encontrase inscrita en el Registro de la Propiedad, supuesto en que la solución es de signo contrario a la anterior (véase nuestra sentencia nº 380/2010, de 13 de abril).

A su vez, la Sentencia citada nº 380/2010, de 13 de abril de 2010 (Recurso Contencioso-administrativo 981/2008) señala en sus Fundamentos de Derecho Segundo y Tercero:

SEGUNDO.- Del expediente administrativo se desprende que la entidad bancaria actora constituyó por escritura de 23-11-2001 un préstamo con garantía hipotecaria (901.518,16 euros), en la que se convino la igualación del rango de la nueva hipoteca en relación con otras tres anteriores (por un total de 8.432.199,83 euros) constituidas con distintas entidades financieras el 9-11-2000.

La demanda solicita la anulación de la liquidación impugnada y, subsidiariamente, la rectificación de la base imponible al importe de la nueva hipoteca, por considerar que la igualación de rango de hipoteca es un supuesto no sujeto al IAJD, pues no se da el hecho imponible del tributo por resultar inaplicable el artículo 4 del TR del ITP y AJD, no siendo exigible este impuesto sino a partir del 1-1-2003 por la reforma de la Ley 53/2002, debiendo constituir, en su caso, la base imponible el importe de la nueva hipoteca de 2001, en lugar de la suma de las tres de 2000.

La Abogada del Estado y el Letrado de la Generalitat Valenciana se oponen a la demanda y solicitan su desestimación, por considerar que existe el hecho imponible del tributo litigioso, pues la igualación de rango de hipoteca tiene un contenido económico evaluable, no está sujeto a otros tributos y forma parte de un pacto con acceso al Registro de la Propiedad, siendo un verdadero negocio jurídico independiente, siendo su base imponible la suma de las hipotecas anteriores, sin que la nueva ley suponga cambio destacable, tan solo nueva regulación de la base imponible.

TERCERO.- Convendrá reseñar el marco normativo del tributo en cuestión, el Real Decreto Legislativo 1/1993, de 24 de septiembre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados.

Para comenzar, de una misma operación (préstamo con garantía hipotecaria) cabe colegir la existencia de varios negocios jurídicos, pues, como en el presente litigio, se dispone además una igualación de rango entre la nueva garantía y las hipotecas anteriores, lo que no cabe duda que se trata de un negocio jurídico autónomo, siendo aplicable el artículo 4 del citado TRLITP y AJD, que dispone:

“A una sola convención no puede exigírsele más que el pago de un solo derecho, pero cuando un mismo documento o contrato comprenda varias convenciones sujetas al impuesto separadamente, se exigirá el derecho señalado a cada una de aquéllas, salvo en los casos en que se determine expresamente otra cosa.”

El hecho imponible que origina la obligación de contribuir es el artículo 28 en relación al 31.2 del referido Texto refundido, que dicen:

“Hecho imponible

Artículo 28

Están sujetas las escrituras, actas y testimonios notariales, en los términos que establece el art. 31.”

“Artículo 31.1. ...

2. Las primeras copias de escrituras y actas notariales, cuando tengan por objeto cantidad o cosa valuable, contengan actos o contratos inscribibles en los Registros de la Propiedad, Mercantil y de la Propiedad

Industrial y no sujetos al Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones o a los conceptos comprendidos en los apartados 1 y 2 del art. 1 de esta Ley, tributarán, además, al tipo de gravamen del 0,50 por 100, en cuanto a tales actos

o contratos. Por el mismo tipo y mediante la utilización de efectos timbrados tributarán las copia de las actas de protesto.

Asimismo, la base imponible viene determinada en el artículo 30.1 del TR del ITP y AJD :

“Artículo 30

En las primeras copias de escrituras públicas que tengan por objeto directo cantidad o cosa valuable servirá de base el valor declarado, sin perjuicio de la comprobación administrativa...”

En el presente proceso se plantean por las partes dos básicas cuestiones, que son objeto de controversia: primera, si el referido pacto de igualdad de rango constituye hecho imponible de la modalidad de Actos Jurídicos Documentados; y segunda, cuál haya de ser la base imponible, si la de la anterior y primera hipoteca o la de la posterior (nueva o actual) segunda hipoteca.

Pues bien, esta Sala considera que la igualación de rango es un derecho evaluable económicamente puesto que, en caso de ejecución, la hipoteca que ha mejorado de rango obtiene una preferencia para el cobro con la que antes no contaba. Y ello por cuanto en el sistema registral español rige el principio de prioridad con arreglo al cual el orden de presentación en el Registro de los derechos reales les atribuye una prelación de grado o mejor grado a favor de aquellos que fueron presentados en el Registro en primer lugar.

Estamos, pues, ante un acto que tiene por objeto cantidad valuable, está formalizado en escritura pública inscribible en el Registro de la Propiedad y no está sujeto a Transmisiones Patrimoniales ni al Impuesto de Sucesiones. Podría decirse que el rango carece por sí mismo de valor patrimonial, pero su alteración tiene contenido y consecuencias económicas, y por ello está sujeto al impuesto, pues se pueden constituir varias hipotecas en garantía de diversos créditos sobre un mismo inmueble, créditos hipotecarios que gozan de prelación entre sí por el orden de antigüedad de las respectivas hipotecas en el Registro de la Propiedad, teniendo el rango un valor o contenido económico que puede ser objeto de negociación.

Tampoco se opone a esta conclusión el hecho de que pudiera o no coincidir el mismo acreedor hipotecario en ambos créditos pues, con la promulgación de la Ley 2/1994, de 30 de marzo, de subrogación y modificación de préstamos hipotecarios, se habilitaran los mecanismos para que los deudores pudieran subrogar sus hipotecas con otro acreedor, sin el consentimiento de la entidad acreedora.

Tales argumentos deben suponer que existe el hecho imponible controvertido, constituido por el repetido pacto de igualdad de rango, a los efectos de la modalidad de Actos Jurídicos Documentados del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales.

Frente a esta determinación, nada opone la reforma introducida por la Ley 53/2002, de 30 de diciembre, de Medidas Fiscales, Administrativas y de Orden Social Modificado, y en concreto por su artículo 5, se modifica, con efectos desde el 1 de enero de 2003, entre otros, el apartado 1 del artículo 30, disponiéndose que:

“En las primeras copias de escrituras públicas que tengan por objeto directo cantidad o cosa valuable servirá de base el valor declarado, sin perjuicio de la comprobación administrativa. La base imponible en los derechos reales de garantía y en las escrituras que documenten préstamos con garantía estará constituida por el importe de la obligación o capital garantizado, comprendiendo las sumas que se aseguren por intereses, indemnizaciones, penas por incumplimiento u otros conceptos análogos. Si no constare expresamente el importe de la cantidad garantizada, se tomará como base el capital y tres años de intereses”, añadiendo que “...en la posposición y mejora de rango de las hipotecas o de cualquier otro derecho de garantía, la base imponible estará constituida por la total responsabilidad asignada al derecho que empeore de rango.

En la igualación de rango, la base imponible se determinará por el total importe de la responsabilidad correspondiente al derecho de garantía establecido en primer lugar”.

Igualmente se modifica con esta reforma el artículo 31.2 estableciendo que:

“Las primeras copias de escrituras y actas notariales, cuando tengan por objeto cantidad o cosa valubles, contengan actos o contratos inscribibles en los Registros de la Propiedad, Mercantil y de la Propiedad Industrial y no sujetos al Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones o a los conceptos comprendidos en los apartados 1 y 2 del artículo 1 de esta Ley, tributarán, además, al tipo de gravamen que, conforme a lo previsto en el artículo 13.cinco de la Ley de Cesión de Tributos del Estado a las Comunidades Autónomas y de Medidas Fiscales Complementarias, haya sido aprobado por la Comunidad Autónoma.- Si la Comunidad Autónoma no hubiese aprobado el tipo a que se refiere el párrafo anterior o si aquella no hubiese asumido competencias normativas en materia de Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, se aplicará el 0,50 por 100, en cuanto a tales actos o contratos”.

Pues bien, en nada ha cambiado la existencia del hecho imponible con anterioridad al 1 de enero de 2003, en contra de la alegación de la entidad actora, ya que la apreciación de la Sala cumple los requisitos exigidos en el

artículo 31.2 del Real Decreto Legislativo 1/93, pues no cabe duda que el acto sujeto a gravamen tiene por objeto cosa valuable ya que comporta adquisición de un rango hipotecario preferente y supone la alteración del orden normativamente establecido (artículos 24 y 25 del Texto Refundido de la Ley Hipotecaria, aprobado por Decreto de 8 de febrero de 1946), significando que la Exposición de Motivos de la Ley 53/02 pone de manifiesto, primero, que no introduce nuevos hechos imponibles y, segundo, que la modificación que introduce en el artículo 30 del Real Decreto Legislativo 1/93 lo es únicamente para aclarar el modo de determinación de la base imponible en supuestos sujetos al Impuesto de Actos Jurídicos Documentados, en concreto, los de escrituras que documentan, para el caso, la posposición, mejora o igualación de rango hipotecario, sin que con dicha modificación se produzca una creación de nuevos hechos imponibles. Como colofón de lo expuesto, será la entidad recurrente la que ocupa la posición de sujeto pasivo del tributo controvertido pues, de conformidad con la propia regla contenida en el artículo 29 del Texto Refundido de la Ley del Impuesto, según el cual “será sujeto pasivo el adquirente del bien o derecho y, en su defecto, las personas que insten o soliciten los documentos notariales, o aquellos en cuyo interés se expidan”, corresponde tal condición en el supuesto de que se establezca una igualación de rango al acreedor hipotecario que es, en definitiva, la persona en cuyo interés se establece la citada igualación y el beneficiado por la misma, obteniendo un trato igual respecto a las restantes inscritas.

Por ello, deberán desestimarse los argumentos de la demanda que niegan la sujeción al tributo controvertido de la actora.

Por todo lo expuesto, procede la íntegra estimación del presente recurso, anulando la resolución del TEAR recurrida.

CUARTO.- No se aprecian motivos de temeridad o mala fe que justifiquen la imposición de costas, conforme al artículo 139 de la Ley 29/1998 Reguladora de la Jurisdicción Contencioso Administrativa. VISTOS, los preceptos legales citados y demás normas de general aplicación

FALLAMOS

- 1º)** ESTIMAMOS el recurso contencioso administrativo interpuesto por la GENERALIDAD VALENCIANA al ser contraria a Derecho la Resolución del TEAR impugnada, y la anulamos.
- 2º)** Sin que proceda hacer expresa imposición de las costas procesales causadas.

Esta sentencia es firme y no cabe contra ella recurso ordinario alguno.

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

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

NORMATIVA AUTONÓMICA: ARAGÓN

PRECIOS MEDIOS: ORDEN DE 16 DE MAYO DE 2013

Orden de 16 de mayo de 2013, del Consejero de Hacienda y Administración Pública, por la que se aprueba la metodología de obtención de precios medios en el mercado de determinados bienes inmuebles urbanos ubicados en la Comunidad Autónoma de Aragón y el medio de acceso por los ciudadanos a los valores resultantes, a efectos de liquidación y comprobación de valores de los hechos imponible de los Impuestos sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados y sobre Sucesiones y Donaciones.

El artículo 57 de la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, general tributaria, señala los medios que la Administración tributaria puede utilizar para calcular el valor de las rentas, productos, bienes y demás elementos determinantes de la obligación tributaria, entre los que cita, en su apartado c), el de precios medios en el mercado.

Sobre este medio de comprobación, el artículo 158.2 del Real decreto 1065/2007, de 27 de julio, por el que se aprueba el Reglamento general de las actuaciones y los procedimientos de gestión e inspección tributaria y de desarrollo de las normas comunes de los procedimientos de aplicación de los tributos, también señala que «cuando en la comprobación de valores se utilice el medio de valoración consistente en precios medios de mercado, la Administración tributaria competente podrá aprobar y publicar la metodología o el sistema de cálculo utilizado para determinar dichos precios medios en función del tipo de bienes, así como los valores resultantes. En el ámbito de competencias del Estado, la aprobación corresponderá al ministro de Economía y Hacienda mediante orden».

La publicación de esta norma permite la obtención de un valor para un determinado inmueble urbano basado en los precios a los que han sido transmitidos bienes inmuebles semejantes a aquel, por su tipología, zona geográfica y momento de transmisión, así como el reconocimiento de dicho valor en los impuestos a los que esta orden se refiere. Lo que va a hacer posible que los obligados tributarios puedan consignar en sus autoliquidaciones por los Impuestos sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, y sobre Sucesiones y Donaciones, los valores resultantes de la aplicación de la misma, en cuyo caso, la Administración tributaria no procederá a la comprobación de valores. Esta norma también posibilitará que la Administración Tributaria, por un lado, ponga en práctica el medio de comprobación previsto en el apartado c) del artículo 57.1 de la Ley General Tributaria y, por otro, que los valores así obtenidos puedan ser utilizados como fundamento y motivación en las valoraciones realizadas mediante el medio de comprobación de Dictamen de peritos de la Administración previsto en la letra e) del mencionado artículo.

El objetivo de esta orden es, por tanto, desarrollar el medio de comprobación de valor de precios medios en el mercado, estableciendo la metodología técnica en función de la cual se determinarán dichos precios medios para los bienes incluidos en su ámbito, así como la aplicación de los valores obtenidos con este medio en los tributos gestionados por esta Comunidad Autónoma cuya base imponible sea el valor real de los bienes inmuebles. La incorporación de este medio de valoración produce importantes ventajas tanto para la Administración como para el contribuyente. Para ambos, por ser un criterio de valoración objetivo, común, homogéneo y capaz de adaptarse a las vicisitudes del mercado, que suministra información del valor real a efectos fiscales del bien objeto de transmisión, en el que se explica detalladamente el sistema de cálculo que se va a utilizar.

Para el contribuyente en cuanto a la seguridad jurídica que se consigue ya que, cuando el mismo cuando utiliza este medio de valoración en sus autoliquidaciones, la Administración tributaria resulta vinculada con el valor así obtenido. Para la Administración, en cuanto dispone de un medio de valoración que dota de más

agilidad y eficacia la tramitación de los expedientes, circunstancia que también redundará en beneficio del ciudadano.

La dificultad que representa para el ciudadano, tanto la aplicación de las formulas estadísticas previstas en la metodología aprobada en esta norma, como el acceso a la información sobre la que dicha metodología actúa, hacen necesario poner a disposición de los contribuyentes un mecanismo sencillo y accesible que les permita determinar el valor de un inmueble mediante el medio previsto en esta orden. La accesibilidad del ciudadano a la determinación de los precios medios en el mercado se lleva a cabo por medio de las herramientas informáticas que la Administración tributaria pondrá a disposición de los contribuyentes, en el portal tributario de la sede electrónica del Gobierno de Aragón.

El Decreto 320/2011, de 27 de septiembre, del Gobierno de Aragón, por el que se establece la estructura orgánica del Departamento de Hacienda y Administración Pública, atribuye expresamente, en su artículo 1.1.h), al Consejero titular de dicho departamento las facultades para “el ejercicio de las competencias que correspondan a la Comunidad Autónoma de Aragón en materia de tributos cedidos y de aquellos tributos propios cuya gestión tenga encomendada”.

Por todo ello, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 57.1.c) de la Ley General Tributaria y 158.2 del Reglamento General de las actuaciones y los procedimientos de gestión e inspección tributaria y de desarrollo de las normas comunes de los procedimientos de aplicación de los tributos, aprobado por Real Decreto 1065/2007, de 27 de julio, dispongo:

Artículo 1 Objeto de la orden

La presente orden tiene por objeto aprobar y publicar la metodología para la determinación de los precios medios en el mercado de determinados bienes inmuebles urbanos ubicados en la Comunidad Autónoma de Aragón, a efectos de la determinación de la base imponible en las autoliquidaciones, comprobación de valores y liquidación de los hechos imposables de los Impuestos sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados y sobre Sucesiones y Donaciones.

Artículo 2 Ámbito de aplicación

Esta orden se aplicará a los bienes inmuebles de naturaleza urbana a que se refiere el artículo 3, situados en los municipios que se relacionan en el anexo II, en el ámbito de los Impuestos sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados y sobre Sucesiones y Donaciones.

Artículo 3 Bienes urbanos incluidos

1. Se entenderán incluidos en el ámbito de aplicación de la presente orden los siguientes inmuebles: viviendas, incluyendo los diferentes tipos existentes (vivienda aislada, vivienda adosada, vivienda colectiva en bloque abierto o en manzana cerrada), garajes y trasteros.
2. No obstante lo anterior, quedan expresamente excluidos los edificios de viviendas que por su estado de conservación o por contemplarse para el inmueble una mayor edificabilidad en el Plan urbanístico, previsiblemente hayan de ser objeto de demolición o rehabilitación.

Artículo 4 Metodología técnica de obtención de los precios medios en el mercado

La metodología técnica utilizada para la obtención de los precios medios en el mercado que se aprueban en la presente orden, que figura como anexo I a la misma, consiste en la determinación de los mismos en función de los precios a los que han sido transmitidos bienes inmuebles de la misma tipología al que es objeto de valoración, en un intervalo temporal representativo y con un comportamiento de precios asimilable por hallarse en una misma zona homogénea, conforme a los precios declarados en las escrituras de compraventa de bienes inmuebles inscritos en el ámbito territorial de los correspondientes Registros de la Propiedad y con transmisión de la totalidad de la propiedad.

Los conceptos de intervalo temporal representativo y zona homogénea se corresponden con los así definidos en la metodología que se aprueba como anexo I a esta orden.

Artículo 5 Utilización de los precios medios en el mercado por los obligados tributarios

1. Los obligados tributarios podrán consignar en sus autoliquidaciones de los Impuestos sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, y sobre Sucesiones y Donaciones, los valores obtenidos mediante la aplicación de los parámetros que determinan los precios medios resultantes de la metodología

descrita en el anexo I, a través de la aplicación informática a que se refiere el artículo 8.

Este medio podrá utilizarse dentro del período de los nueve meses siguientes a la fecha de devengo del impuesto correspondiente. Durante este plazo tendrá efectos vinculantes para la Administración Tributaria.

2. Si el valor declarado o el precio o contraprestación pactada fuesen superiores al valor resultantes de esta orden, prevalecerá aquél de acuerdo con lo establecido en el artículo 18 de la Ley 29/1987, de 18 de diciembre, del Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones y 46 del Real Decreto Legislativo 1/1993, de 24 de septiembre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados.

Artículo 6 Utilización de los precios medios en el mercado por la Administración tributaria

1. La Administración tributaria podrá utilizar el medio de valoración que más se ajuste a las características y circunstancias del bien a valorar de entre los citados en el artículo 57 de la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria.

La utilización por parte de la Administración Tributaria de Aragón de los precios medios en el mercado contemplados en esta norma tendrá, a todos los efectos, la consideración de comprobación de valor de la correspondiente autoliquidación.

2. Si el bien a valorar forma parte del ámbito objetivo señalado en el artículo 3, se aplicará a dicho bien, con carácter preferente, el medio de comprobación de precios medios en el mercado previsto en esta orden. Sólo cuando el bien a valorar, a pesar de ser susceptible de formar parte del ámbito objetivo, tenga unas especiales características, que habrán de ser debidamente motivadas, que influyan significativamente en su valor real, podrá ser valorado por el medio consistente en dictamen de perito de la Administración.
3. Manteniendo la adecuada diferenciación entre ambos métodos, en las comprobaciones de valor de inmuebles por el medio consistente en dictamen de perito de la Administración se podrá tomar como referencia, a efectos de motivación suficiente, tanto los precios medios de mercado que resultan de la metodología aprobada en esta orden como los datos en los que se sustenta.
4. La Administración tributaria podrá considerar como de prioritaria revisión, en cuanto a su valor, aquellos expedientes cuyo valor declarado sea inferior al resultante de aplicar los precios medios de mercado que resultan de la citada metodología
5. Los valores resultantes de la aplicación de la metodología aprobada en el anexo I de esta orden, en caso de resultar superiores, no serán de aplicación a los hechos imponible devengados con anterioridad a su entrada en vigor, cuando los obligados tributarios hubiesen consignado en las autoliquidaciones correspondientes a los mismos el valor de referencia fijado por la Administración Tributaria de la Comunidad Autónoma de Aragón o los valores resultantes de la aplicación de los coeficientes multiplicadores del valor catastral regulados en la Orden de 23 de agosto de 2012, del Consejero de Hacienda y Administración Pública (“Boletín Oficial de Aragón”, núm. 172, de 04/09/2012), o en aquellas que la actualicen o sustituyan.
6. Asimismo, los valores resultantes de la aplicación de la metodología aprobada en el anexo I de esta orden podrán aplicarse en los siguientes casos:
 - a. Para la información, a solicitud del interesado y con carácter previo a la adquisición o transmisión de bienes inmuebles, sobre el valor a efectos fiscales de los citados bienes inmuebles que vayan a ser objeto de adquisición o transmisión, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 90 de la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria.
 - b. Para la comunicación, a solicitud de la Administración Tributaria de otra Comunidad Autónoma, sobre el valor a efectos fiscales de bienes inmuebles que vayan a ser objeto de adquisición o transmisión y que se encuentren ubicados en el territorio de la Comunidad Autónoma de Aragón.

Artículo 7 Comprobación y prevalencia de los valores

1. De acuerdo con lo establecido en el artículo 134.1 de la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria, la Administración tributaria no procederá a la comprobación de valores si los obligados tributarios hubiesen declarado utilizando los valores resultantes de la aplicación correcta de esta orden. Ello no impedirá la comprobación de los elementos de hecho y circunstancias manifestados por el obligado tributario.
2. Asimismo, de conformidad con lo establecido en el artículo 46.3 del texto refundido de la Ley del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/1993, de 24 de septiembre, y en el artículo 40.3 del Reglamento del Impuesto sobre Sucesio-

nes y Donaciones, aprobado por Real Decreto 1629/1991, de 8 de noviembre, el valor del bien obtenido por aplicación de esta metodología se considerará, en todo, caso, como mínimo, prevaleciendo cualquier otro valor superior declarado o consignado por los obligados tributarios.

3. Lo dispuesto en el presente artículo se entenderá sin perjuicio de que, por las circunstancias concurrentes en la operación, pueda apreciarse un precio real superior al declarado, un negocio simulado, una conducta fraudulenta o un supuesto de donación onerosa.

Artículo 8 Determinación del valor y acceso electrónico

1. La determinación del valor a efectos fiscales aplicable a un inmueble mediante la aplicación de la metodología a que se refiere el artículo 4 de esta orden, con los efectos previstos en esta norma, se realizará por medio de la aplicación informática que la Administración tributaria pondrá a disposición de los contribuyentes, en el portal tributario de la sede electrónica del Gobierno de Aragón www.aragon.es.
2. En anexo III a la presente orden se determinan las características de la aplicación informática a que se refiere el apartado anterior. Dicha aplicación permitirá obtener un informe de valoración en formato electrónico (PDF), que incluirá firma electrónica generada mediante Sello de Órgano de la Dirección General de Tributos, conforme a lo establecido en los apartados 1.a) y 2 del artículo 18 de la Ley 11/2007, de 22 de junio de Acceso Electrónico de los Ciudadanos a los Servicios Públicos.
3. En el supuesto de que el Sistema Informático de aplicación del método de Valoración de precios medios en el mercado no arroje ningún resultado, por ausencia de transacciones estadísticamente representativas o por cualquier otra circunstancia, no podrá utilizarse este medio de valoración, sin perjuicio de que el obligado tributario pueda solicitar una valoración previa a la Administración Tributaria, en los términos previstos en el artículo 90 de la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria.

DISPOSICIONES FINALES

Disposición final primera Modificación de la Orden de 13 de febrero de 2013, del Consejero de Hacienda y Administración Pública, por la que se aprueban los coeficientes multiplicadores del valor catastral para estimar el valor real de determinados bienes inmuebles urbanos, a efectos de liquidación de los Impuestos sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados y sobre Sucesiones y Donaciones, sobre los hechos imponible devengados o que se devenguen durante el ejercicio 2013

Se modifica el anexo II de la de 13 de febrero de 2013, del Consejero de Hacienda y Administración Pública, por la que se aprueban los coeficientes multiplicadores del valor catastral para estimar el valor real de determinados bienes inmuebles urbanos, a efectos de liquidación de los Impuestos sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados y sobre Sucesiones y Donaciones, sobre los hechos imponible devengados o que se devenguen durante el ejercicio 2013, suprimiendo el municipio de Sariñena del anexo II.

Disposición final segunda Habilitaciones para su ejecución, actualización y extensión

1. Se faculta al Director General de Tributos, en el ámbito de sus competencias, para dictar los actos y resoluciones necesarios para el desarrollo y ejecución de esta orden.
2. La actualización de la metodología de la que resultan los precios medios en el mercado podrá efectuarse mediante resolución del Director General de Tributos, que se publicará en el “Boletín Oficial de Aragón”. En el supuesto de que no se procediera a dicha actualización, esta orden se entenderá prorrogada para los ejercicios siguientes a los de su aplicación.
3. Asimismo, mediante resolución del Director General de Tributos, que se publicará en el “Boletín Oficial de Aragón”, podrá extenderse la aplicación de la presente orden a otras zonas o municipios del territorio de la Comunidad Autónoma de Aragón.

Disposición final tercera Entrada en vigor

La presente orden entrará en vigor el día siguiente al de su publicación en el “Boletín Oficial de Aragón”.

Para consultar el texto íntegro pinche el siguiente enlace:

<http://www.boa.aragon.es>