

**Formulario:**

A.....

Trámite de Audiencia

Número de expediente: .....

D....., con NIF.....; y con domicilio en.....,....., ante este Organismo, comparece y

**DICE**

Habiendo recibido la notificación de trámite de audiencia en el inicio de un procedimiento de comprobación limitada y comprobación de valores en el expediente referenciado. (ANEXO I), y, en el plazo establecido legalmente al efecto, por el presente escrito, formulo las siguientes,

**ALEGACIONES**

**PRIMERA-. PRECIO DE MERCADO PACTADO ENTRE LAS PARTES INDEPENDIENTES. VULNERACIÓN DEL DERECHO A LA LIBERTAD DE CONTRATACIÓN.**

En primer lugar, y respecto al precio que otorga la Administración, en el expediente que nos ocupa, se recogen los resultados de una comprobación de los valores utilizados para nuestra autoliquidación relativa a la compraventa de .....

A este respecto, debemos traer a colación lo especificado en el Artículo 57 de la vigente Ley General Tributaria:

*Artículo 57 Comprobación de valores*

*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:*

- 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.*
- 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.*

Pues bien, según indica la ley, resulta evidente que el precio establecido por la Administración es del todo desmesurado, acudiendo a un método diseñado para que el valor sea el más alto de los posibles y, de ese modo, proceder a recaudar más de lo que debiera.

El valor y precio de las cosas lo determina el mercado, por lo que a la Administración es a la que, en su caso, si sospecha que el precio que se ha pagado no es está conforme con el mercado, debe demostrar por qué.

En el caso que nos atañe, al precio de compraventa se ha llegado a través de un proceso de negociación entre las partes en el que, libremente, y atendiendo a las circunstancias que han sido consideradas por el comprador y el vendedor. Y este es el precio real del inmueble en cuestión. Cualquier metodología, opinión, o criterio, al margen de la negociación del comprador y el vendedor, es una suplantación de la libertad contractual de las partes en los contratos, del todo injustificada. Lo cual, por cierto, violenta los principios más elementales en los que se asienta el derecho privado de contratos (art. 1091 y 1255 CC; ver también Resolución del TEAC de 14/01/1993 y Dirección General de Tributos en su Consulta Vinculante 1091-06).

## **SEGUNDA-. NECESIDAD DE VISITA FÍSICA DEL PERITO DE LA ADMINISTRACIÓN.**

Desde el momento en que la Administración suplanta al mercado a la hora de determinar los precios de los bienes, cualquier cosa es posible. En efecto, pues para evitar problemas, por qué no exigir permiso a la Administración para vender y comprar por un precio, o que ésta tenga que autorizar el negocio jurídico. El camino de dar potestades a la Administración para, a su antojo, prescindir del mercado como mecanismo para la formación de los precios, sencillamente es el primer paso hacia la suplantación total de la libertad contractual por la potestad estatal.

Nuestra Jurisprudencia, hasta el día de hoy, viene evitando que semejante disparate pueda suceder. Así, por ejemplo, la Sentencia 14/2016 de 18 de enero de 2.016 <sup>[51]</sup>, que resuelve un Recurso de Casación para la Unificación de Doctrina contra la sentencia de 27 de enero de 2014, dictada por la Sala de lo Contencioso Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía, sede de Málaga, en el recurso contencioso administrativo 1059/2010, relativo a liquidación por el concepto de Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones. Esta sentencia es aplicable a las valoraciones para comprobación de valores en los casos de transmisiones de viviendas para la determinación de la base imponible del Impuesto de Transmisiones Patrimoniales. También, la Sentencia 14/2016 de 18 de enero de 2.016, el alto Tribunal, dijo que *“el valor comprobado administrativamente estará motivado cuando la valoración efectuada sea “singular”*. Es decir, impide que la valoración pueda ser “genérica” u “objetiva”. Han de ser consideradas las circunstancias físicas y jurídicas que individualmente concurren en el objeto de comprobación, dando así lugar a una *“individualización en la valoración”*. Y sigue: *“La valoración de los inmuebles ha de tomar como referencia una serie de elementos individualizados del inmueble transmitido y no unos criterios genéricos que se refieren a circunstancias como antigüedad, calidad de la construcción, conservación o precio de adquisiciones similares. Para que la valoración sea eficaz la Administración ha de expresar los criterios seguidos, los datos fácticos tenidos en cuenta, los procedimientos concretos de aplicación, ponderación,*

*actualización, extrapolación o individualización, todo ello glosado de un modo sucinto, pero suficiente, completo y adecuado para poder tomar cabal conocimiento de las operaciones realizadas por el perito de la Administración y poder verificar su corrección”. De manera, que el informe pericial debe reunir una serie de requisitos: “la reiterada exigencia de que las valoraciones administrativas han de estar debidamente motivadas se ha traducido, en los casos en que se emplean medios combinados de comprobación (esto es, dictamen de perito, amparado en precios medios de mercado) en el ineludible cumplimiento de ciertas condiciones. Así se exige una valoración individualizada, en contraposición a la naturaleza del precio medio, de carácter objetivo y general, por lo que se exige que el perito razone la aplicación de dichos precios medios, lo que en la mayoría de las ocasiones obligará a una inspección personal del bien a comprobar”. Y finaliza indicando que el “valor “real”, ni es el valor “medio”, ni el valor “aproximado”, sino que la Administración deberá emplear los medios a los que se refiere el art. 52 (actualmente 57) de la Ley General Tributaria”. Tampoco es admisible que la Administración acuda a la mezcla de informe de peritos y el uso de precios medios. Es decir, la mezcolanza de métodos para, al final, no individualizar el valor está proscrito por la Jurisprudencia (STS 11 de julio de 2014 y 23 de mayo de 2018).*

Por lo tanto, vistas las liquidaciones practicadas por la Administración y comprobando que son contrarias a derecho, se pide su nulidad.

### **TERCERA-. RESERVA DE TASACIÓN PERICIAL CONTRADICTORIA**

Que, según lo previsto en el artículo 135 LGT y 120 Reglamento ITPAJD, por el presente escrito, me reservo el derecho a promover procedimiento de tasación pericial contradictoria, en el momento en que resuelva el presente recurso.

Por todo lo expuesto,

**SOLICITO**, que se tenga por presentado el presente escrito con la documentación que se le adjunta, se admita y se tengan por presentadas en tiempo y forma las presentes alegaciones en el expediente referenciado y por anunciada la tasación pericial contradictoria.

Fdo.