



Roj: **STSJ CANT 1252/2025 - ECLI:ES:TSJCANT:2025:1252**

Id Cendoj: **39075330012025100357**

Órgano: **Tribunal Superior de Justicia. Sala de lo Contencioso**

Sede: **Santander**

Sección: **1**

Fecha: **26/11/2025**

Nº de Recurso: **200/2024**

Nº de Resolución: **371/2025**

Procedimiento: **Procedimiento ordinario**

Ponente: **JUAN VAREA ORBEA**

Tipo de Resolución: **Sentencia**

Resoluciones del caso: **TEAR, Cantabria, 30-05-2024,**
STSJ CANT 1252/2025

Tribunal Superior de Justicia de Cantabria. Sala de lo Contencioso-Administrativo

Procedimiento Ordinario 0000200/2024

NIG: 3907533320240000185

Sección: Sección 2-4-6

TX901

Calle Avda Pedro San Martin S/N Santander Tfno: 942 35 71 24 Fax: 942 35 71 35

Puede relacionarse telemáticamente con esta

Admón. a través de la sede electrónica.

(Acceso Vereda para personas jurídicas)

<https://sedejudicial.cantabria.es/>

Intervención: Interviniente: Abogado: Procurador:

Demandante COOPERHOUSING GESTORA SL ALVARO GONZALEZ GONZALEZ-CUEVAS María Aguilera Pérez

Demandado TRIBUNAL ECONOMICO ADMINISTRATIVO REGIONAL DE CANTABRIA Abogado del Estado

S E N T E N C I A nº 000371/2025

ILMOS. SRES. MAGISTRADOS:

Presidenta

D^a. Esther Castanedo García

Magistrados

D^a. Clara Penin Alegre

D.José Ignacio López Cárcamo

D.Juan Varea Orbea (Ponente)

En Santander, a 26 de noviembre de 2025.

La Sala de lo contencioso administrativo del TSJ de Cantabria, ha conocido del procedimiento ordinario 200/2024 sobre tributos, en el que actúa como demandante la entidad COOPERHOUSING GESTORA, S.L, representada por la Procuradora Sra. AGUILERA PEREZ y defendida por el Letrado Sr. GONZÁLEZ GONZÁLEZ-

CUEVAS siendo parte demandada el Tribunal Económico-Administrativo Regional de Cantabria representado y defendido por el Abogado del Estado.

Es ponente de esta resolución el Magistrado Ilmo. Sr. Don Juan Varea Orbea, quien expresa el parecer de la Sala.

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO.-La Procuradora Sra. GUILERA PEREZ presentó, en el nombre y representación indicados, demanda de recurso contencioso administrativo contra la Resolución del Tribunal Económico-Administrativo Regional de Cantabria de fecha 30-5-2024 que desestima la reclamación económico-administrativa formulada frente al Acuerdo de 11-12-2023 que desestima el recurso de reposición frente a la resolución de 27-9-2023 con liquidación provisional de ITP y AJD número 0162000240864, de la que resultó una deuda a ingresar de 23.125,99 euros.

Admitido a trámite el recurso se requirió a la Administración demandada la remisión del expediente.

SEGUNDO.-Evacuado este trámite y efectuados los emplazamientos exigidos en la ley, se dio traslado al actor para que formulara demanda tras lo cual, se dio traslado al demandado que presentó su contestación en tiempo y forma.

Por Diligencia de ordenación se fijó la cuantía en 23.125,99 euros.

Resueltas las cuestiones procesales planteadas se acordó recibir el pleito a prueba. No obstante, el actor renunció a la intervención del perito en la vista y a formular conclusiones finales, razón por la cual, quedó visto para sentencia.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO.- RESUMEN Y PRETENSIONES

El actor recurre la desestimación de la reclamación económico administrativa formulada frente a la liquidación complementaria dictada en procedimiento de comprobación limitada del ITPAJD en relación a las autoliquidaciones e ingresos practicados como consecuencia de la transmisión de 28 inmuebles sitos en San Felices de Buelna en relación con el documento público formalizado ante el notario Don Miguel Ángel Estébanez López en fecha de 18 de mayo de 2023, nº 1260 de su protocolo.

El recurrente discrepa del valor de referencia catastral otorgado, que sirve de base imponible y, solicita la anulación de la liquidación complementaria.

Frente a dicha pretensión, la administración demandada contesta que la resolución es ajustada a derecho y en consecuencia debe desestimarse el recurso.

La cuantía del procedimiento se fija en 23.125,99 euros.

SEGUNDO.- PLANTEAMIENTO

La administración tributaria inicia procedimiento de comprobación limitada en relación a las autoliquidaciones Modelo 601 presentadas el 14-7-203 como consecuencia del otorgamiento de la escritura pública de 18-5-2023 de transmisión de inmuebles. Ello en aplicación del art. 163 RD 1065/2007 de 27 de julio, al advertir que en la autoliquidación nº 601 200 767 593 que subsana a la anterior número 601 200 763 605 en cuanto al tipo de gravamen aplicado, resulta que se ha modificado la cuota a ingresar, pues debía resultar una cuota de 31167,58 euros por aplicación de una base imponible de 1558378,7 euros que resulta del valor de referencia catastral publicada por el catastro para los inmuebles que se transmiten en esa escritura pública en los números 1 a 18 y por el valor declarado, en los inmuebles 23 a 28, al carecer de referencia catastral y al haberse renunciado al IVA al tener los bienes 1 a 18, valor de referencia superior al valor declarado. Y se explica que, si el interesado no estaba de acuerdo con el valor de referencia, existe un procedimiento para discutirlo no siendo posible la modificación manual de los modelos.

La cantidad ingresada era de 8270,91 euros y los modelos aparecen corregidos a mano. La liquidación provisional se expide por la diferencia entre la cuota que se entiende correcta de 31167,58 euros y la abonada de 8270,91 euros.

Se presenta recurso de reposición en el que se alega la discrepancia entre el valor de referencia catastral aplicado por la administración para el cálculo de la base imponible y el valor real de los inmuebles en atención a su estado, que es el que entiende el administrado que debe tenerse en cuenta para el cálculo de esa



base. Pide que se tenga por impugnado el valor de referencia y se solicite informe vinculante preceptivo a la Dirección General del Catastro a efectos de la modificación de ese valor en aplicación del art. 10.3 del TR. Argumenta que tal valor de referencia no se ajusta al estado real en que se encuentran los inmuebles. Ya con las autoliquidaciones había aportado un reportaje fotográfico del estado de mantenimiento de los inmuebles. Aquí, acompaña nuevo dossier de fotografías con el recurso. Respecto del garaje común en planta sótano carece de licencia apertura, por lo tanto, no está en uso. Reconoce que carece de referencia catastral. La falta de usos durante mucho tiempo de los inmuebles ha provocado su deterioro haciéndolos inhabitables de inutilizables.

Para la resolución del recurso de reposición se solicita a la Dirección General del Catastro informe en relación a la idoneidad de los valores de referencia de los inmuebles que se habían aplicado y se emiten los correspondientes informes en los cuales se ratifican esos valores que no se modifican.

Se presenta la reclamación económica administrativa insistiendo en la referida discrepancia y acompaña un informe pericial. Se dicta la resolución ahora recurrida en la cual se expone que los informes de la Dirección General del Catastro señalan que, con las simples fotografías aportadas, no es posible comprobar que realmente coinciden con las viviendas transmitidas, ni determinar exactamente una depreciación. También se valora el informe del arquitecto técnico presentado en la reclamación económica administrativa. También señala que desde el punto vista procedimental, la exigencia del informe preceptivo y vinculante lo es con el recurso no existiendo obligación de solicitar un segundo informe cuando se presenta reclamación económica administrativa, y ya se hubiera emitido para el recurso de reposición.

Pues bien, en su demanda, la parte actora vuelve a insistir en que el valor de referencia utilizado por la administración no se acomoda la realidad del inmueble siendo correcto el consignado las autoliquidaciones, avalado por su pericial. Este informe se aportó con la reclamación económica administrativa pero el tribunal no solicitó un nuevo informe de Dirección General del Catastro a la vista de esa pericial aportada. Estima que se infringen lo dispuesto en artículo 10.3 y 4 del texto refundido. Alega que la normativa no excluye que se pueda solicitar un segundo informe e interpreta que, en la reclamación económica administrativa, la solicitud del informe, vuelve a ser preceptiva pero no vinculante.

TERCERO.- CUESTIONES A RESOLVER

Fundamentalmente, se suscitan dos controversias:

-si emitido un informe preceptivo y vinculante con ocasión de un recurso de reposición frente a una liquidación complementaria, el sujeto pasivo tiene derecho y, por lo tanto, es obligatorio para el tribunal económico administrativo, solicitar otra vez ese informe en la reclamación económica administrativa;

-si, en el caso, el valor de referencia utilizado para la determinación de la base imponible por la administración a la hora de hacer la liquidación complementaria es correcto o, no lo es, porque debe aceptarse el utilizado por el sujeto pasivo en las autoliquidaciones, a la vista de la prueba practicada en el expediente y, en vía judicial.

Respecto del primer punto, se estaría denunciando una infracción procedimental, al entender el actor que el segundo informe era preceptivo. Al no hacerse, se habría prescindido de un trámite imperativo.

Hay que insistir en que, en el recurso de reposición, se reclamó ese informe que era vinculante para la administración. Esto, no suscita debate. La cuestión es el trámite en la reclamación.

Así, consta en el EA que se reclamaron los informes vinculantes y preceptivos a la Dirección General del Catastro. Tales informes se emiten y se explica que es una escritura pública que incluye la transmisión de todos los inmuebles de una promoción de viviendas en la parcela catastral que identifica. Lo que alega el sujeto pasivo es que debe atenderse al verdadero estado físico de sus inmuebles pues la falta de uso ha generado desperfectos de acabado, de materiales e instalaciones que los hacen inhabitables inutilizables. Y para acreditarlo tiene en cuenta el dossier fotográfico que se acompaña. También alega que el valor incluido en las autoliquidaciones es el fijado por una entidad inmobiliaria encargada de gestión de parte de los activos de las SAREB.

La Dirección explica que el valor de referencia se fijó en su momento de conformidad con establecido en la resolución de 26-10-2022 de conformidad a con la descripción catastral del inmueble, valores y módulos que fija esa resolución y explica el método seguido utilizando el modo de valor medio aplicable en el ámbito en el que se encuentra inmueble atendiendo a las diferencias de categoría constructiva, antigüedad y estado de conservación entre este inmueble y el producto inmobiliario representativo al que se refiere el módulo, aplicando la normativa de valoración catastral. Expone que el simple hecho de que dos particulares convengan el precio de un inmueble no lo convierte por sí solo en el valor de mercado de referencia. A pesar de que aparecen en construcción, se ha comprobado que existe certificado final de obra. En cuanto a la prueba fotográfica aportada por el interesado, no contiene ningún comentario ni ninguna especificación de a qué

viviendas concretas se corresponden ni permiten deducir valores concretos. Se desconoce si los defectos se corresponden a inmuebles o estancias concretas ni si son generalizados.

Es por ello que con la reclamación se aporta el informe pericial emitido por el técnico, de 9 de octubre 2023. Contiene la tasación de los inmuebles tras efectuar visita en setiembre 2023. Explica que la tasación se ha efectuado en virtud de una inspección ocular limitada sin llevarse a cabo ensayos específicos para determinar estado de conservación de la estructura que se presume, por lo tanto, normal, y sin vicios ocultos. Lo que hace es una revisión pormenorizada de cada uno de los inmuebles en cuanto a su aspecto exterior. Describe la vandalización del sistema de tuberías de gas que ha desaparecido, la falta de uso durante más de diez años que motiva unas viviendas administrativamente aceptables, pero inaceptables desde el punto de vista de las exigencias de habitabilidad. Señala que han tenido que repararse las instalaciones de calefacción y de fontanería y reponerse las calderas individuales y radiadores. Habría que volver a instalar la red general de tuberías del gas, que reparar los suelos y la carpintería interior. Uno de los garajes carece de licencia y no puede ser utilizado como tal. Hay que hacer inversiones externas en materia de electricidad. Las zonas comunes externas están totalmente abandonadas.

Todo esto hace que deba devaluarse el valor de los inmuebles, que fija en 1309000 €, en un 52% sobre el valor estimado por la administración. Y el valor no puede ser comparado con otros en estado óptimo de la zona. En conclusión, fija el valor en 623351,48 euros €.

En vía judicial aporta informe ampliatorio. Es un informe pormenorizado y detallado del estado del inmueble y valora el inmueble a fecha 2-2-2024 610383,04 euros.

CUARTO.-Pues bien, 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, dispone:

"Art. 10: BASE IMPONIBLE

1. La base imponible está constituida por el valor del bien transmitido o del derecho que se constituya o ceda. Únicamente serán deducibles las cargas que disminuyan el valor de los bienes, pero no las deudas aunque estén garantizadas con prenda o hipoteca.

A efectos de este impuesto, salvo que resulte de aplicación alguna de las reglas contenidas en los apartados siguientes de este artículo o en los artículos siguientes, se considerará valor de los bienes y derechos su valor de mercado. No obstante, si el valor declarado por los interesados, el precio o contraprestación pactada o ambos son superiores al valor de mercado, la mayor de esas magnitudes se tomará como base imponible.

Se entenderá por valor de mercado el precio más probable por el cual podría venderse, entre partes independientes, un bien libre de cargas.

2. En el caso de los bienes inmuebles, su valor será el valor de referencia previsto en la normativa reguladora del catastro inmobiliario, a la fecha de devengo del impuesto.

No obstante, si el valor del bien inmueble declarado por los interesados, el precio o contraprestación pactada, o ambos son superiores a su valor de referencia, se tomará como base imponible la mayor de estas magnitudes.

Cuando no exista valor de referencia o este no pueda ser certificado por la Dirección General del Catastro, la base imponible, sin perjuicio de la comprobación administrativa, será la mayor de las siguientes magnitudes: el valor declarado por los interesados, el precio o contraprestación pactada o el valor de mercado.

3. El valor de referencia solo se podrá impugnar cuando se recurra la liquidación que en su caso realice la Administración Tributaria o con ocasión de la solicitud de rectificación de la autoliquidación, conforme a los procedimientos regulados en la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria.

Cuando los obligados tributarios consideren que la determinación del valor de referencia ha perjudicado sus intereses legítimos, podrán solicitar la rectificación de la autoliquidación impugnando dicho valor de referencia.

4. Cuando los obligados tributarios soliciten una rectificación de autoliquidación por estimar que la determinación del valor de referencia perjudica a sus intereses legítimos o cuando interpongan un recurso de reposición contra la liquidación que en su caso se le practique, impugnando dicho valor de referencia, la Administración Tributaria resolverá previo informe preceptivo y vinculante de la Dirección General del Catastro, que ratifique o corrija el citado valor, a la vista de la documentación aportada.

La Dirección General del Catastro emitirá informe vinculante en el que ratifique o corrija el valor de referencia cuando lo solicite la Administración Tributaria encargada de la aplicación de los tributos como consecuencia de las alegaciones y pruebas aportadas por los obligados tributarios.

Asimismo, emitirá informe preceptivo, corrigiendo o ratificando el valor de referencia, cuando lo solicite la Administración Tributaria encargada de la aplicación de los tributos, como consecuencia de la interposición de reclamaciones económico-administrativas.

En los informes que emita la Dirección General del Catastro, el valor de referencia ratificado o corregido será motivado mediante la expresión de la resolución de la que traiga causa, así como de los módulos de valor medio, factores de minoración y demás elementos precisos para su determinación aprobados en dicha resolución.

5..."

QUINTO.- RESOLUCIÓN

Para dar respuesta a la primera alegación, basta leer el precepto para comprobar que, literalmente, no contiene la exigencia que la parte demandante pretende. Cuando se presenta recurso de reposición es cuando se impone a la administración tributaria, con el modo imperativo "resolverá" previo informe preceptivo y vinculante. No cabe duda de que en este caso quien tiene la obligación de solicitar el informe es la administración tributaria. Es decir, que tiene que pedirlo y, es preceptivo y vinculante.

El segundo párrafo se referiría a la obligación de la Dirección General del Catastro de emitir informe cuando lo pida la administración tributaria al margen de un caso de rectificación de autoliquidaciones o de recurso de reposición, esto es, en otros procedimientos como consecuencia de alegaciones y pruebas que aporten los sujetos tributarios.

Y el tercer párrafo se refiere a la reclamación económico administrativa. Aquí, la norma, hace referencia a un informe que es preceptivo cuando lo solicite la administración tributaria. Por tanto, ya no dice que la administración tributaria deba solicitarlo obligatoriamente para resolver. Y lo preceptivo, lo es para la Dirección General del Catastro, que tiene que emitirlo cuando se le pida. Por tanto, deja en manos de la administración tributaria solicitarlo, lo que dependerá de las alegaciones efectuadas.

Ahora bien, y esto lleva a la decisión sobre el segundo aspecto, una cosa es que no exista una infracción procesal porque no haya un deber de reclamar preceptivamente el informe y, otra cosa muy distinta, que no exista la carga de solicitarlo a la vista de las pruebas aportadas de contrario. Deber y carga son conceptos jurídicamente distintos y con diferente alcance. Porque, efectivamente, el artículo sí permite al tribunal solicitar ese informe, lo cual habrá de valorar atendiendo a las alegaciones y pruebas que, en vía de reclamación económico administrativa, formule la parte. En este caso, es evidente que los informes emitidos por la Dirección General del Catastro al tramitar la reposición ni han valorado, ni han tenido en cuenta ni han podido someter a su enjuiciamiento, una pericial de tasación que se aportó en la vía de reclamación económica administrativa. Ciertamente, la normativa del Catastro establece una presunción de veracidad de sus datos, lo que implica la carga de la prueba del sujeto pasivo tributario si quiere desvirtuar esa presunción iuris tantum. En este caso, frente a la presunción de veracidad de esos datos, así como, de los informes emitidos por la Dirección General en el recurso de reposición, el sujeto pasivo presenta un informe pericial de tasación actualizado, cumpliendo con su carga de la prueba. Frente a ello, la administración, sencillamente, no hace nada y da por reproducidos unos informes que, evidentemente, ni tienen en cuenta ni someten a contradicción ni refutan, las conclusiones de un informe pericial que es posterior. Es decir, la resolución del TERAC, funda su conclusión en elementos de prueba improcedentes, referidos a un material superado que nada tiene que ver con la posterior pericial. Pero, es más, en vía judicial se vuelve a presentar nuevo informe pericial cumpliendo, otra vez, la carga de la prueba y, de nuevo, la administración ampara su decisión en unos informes y en una prueba que debe considerarse desfasada.

La Sala, a la hora de resolver se encuentra con una prueba completa, no desvirtuada en modo alguno que pone de manifiesto la verdadera situación esos inmuebles y su valor real. Es por ello, que debe prevalecer la pericial de la parte actora y dar por buena la valoración que hace.

Y no se acepta el argumento de que la presentación de la pericial en la reclamación, es un abuso de derecho. El contribuyente aporta la prueba una vez que la previa, ha sido ineficaz y, además, cuando dispone de ella. Esa posibilidad de que el Tribunal, en la reclamación económica solicite el informe está expresamente contemplada en la ley y no se supedita, en modo alguno a que no se haya pedido en la previa reposición. El cumplimiento de la carga de la prueba no es un abuso de derecho, muy al contrario, es la única respuesta a la existencia de una presunción y a la carga procesal que se impone.

SEXTO.-De conformidad con el art. 139 LJ, "1 En primera o única instancia, el órgano jurisdiccional, al dictar sentencia o al resolver por auto los recursos o incidentes que ante el mismo se promovieren, impondrá las costas a la parte que haya visto rechazadas todas sus pretensiones, salvo que aprecie y así lo razone, que el caso presentaba serias dudas de hecho o de derecho. NT



En los supuestos de estimación o desestimación parcial de las pretensiones, cada parte abonará las costas causadas a su instancia y las comunes por mitad, salvo que el órgano jurisdiccional, razonándolo debidamente, las imponga a una de ellas por haber sostenido su acción o interpuesto el recurso con mala fe o temeridad.

2. En los recursos se impondrán las costas al recurrente si se desestima totalmente el recurso, salvo que el órgano jurisdiccional, razonándolo debidamente, aprecie la concurrencia de circunstancias que justifiquen su no imposición.

3. En el recurso de casación se impondrán las costas de conformidad con lo previsto en el artículo 93.4.

4. En primera o única instancia, la parte condenada en costas estará obligada a pagar una cantidad total que no exceda de la tercera parte de la cuantía del proceso, por cada uno de los favorecidos por esa condena; a estos solos efectos, las pretensiones de cuantía indeterminada se valorarán en 18.000 euros, salvo que, por razón de la complejidad del asunto, el tribunal disponga razonadamente otra cosa.

En los recursos, y sin perjuicio de lo previsto en el apartado anterior, la imposición de costas podrá ser a la totalidad, a una parte de éstas o hasta una cifra máxima."

En aplicación del Acuerdo, de 26 de marzo de 2025, del Pleno de la Sala de lo Contencioso-administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Cantabria, las costas se limitan a 1500 euros por todos los conceptos regulables.

FALLO

SE ESTIMA ÍNTEGRAMENTE la demanda presentada por la Procuradora Sra. AGUILERA PEREZ en nombre y representación de la entidad COOPERHOUSING GESTORA, S.L contra la Resolución del Tribunal Económico-Administrativo Regional de Cantabria de fecha 30-5-2024 que desestima la reclamación económico-administrativa formulada frente al Acuerdo de la ACAT de 11-12-2023 que desestima el recurso de reposición frente a la resolución de 27-9-2023 con liquidación provisional de ITP y AJD número 0162000240864, de la que resultó una deuda a ingresar de 23.125,99 euros y, en consecuencia, **SE ANULA** la misma dejando sin efecto la liquidación complementaria.

Las costas se imponen al demandado limitadas a una cantidad total que no exceda de la tercera parte de la cuantía del proceso sin que en ningún caso puedan exceder de 1500 euros por todos los conceptos regulables.

Así, por esta nuestra sentencia, que se notificará a las partes haciéndoles saber, conforme dispone el artículo 248 de la Ley Orgánica del Poder Judicial, que contra la misma solo cabe interponer recurso de casación ante la Sala correspondiente (del Tribunal Supremo si la infracción afecta a normas de derecho estatal o de la Unión Europea), única y exclusivamente, en el caso de que concurra algún supuesto de interés casacional objetivo y con los requisitos legales establecidos, todo ello de conformidad con los artículos 86 y siguientes de la Ley de la Jurisdicción Contenciosa Administrativa en redacción dada por Ley Orgánica 7/2015 de 21 de julio; dicho recurso habrá de prepararse ante esta sala del Tribunal Superior de Justicia de Cantabria en el plazo de treinta días siguientes a la notificación de esta sentencia, lo pronunciamos, mandamos y firmamos.

De conformidad con lo dispuesto por la Ley Orgánica 3/2018, de 5 de diciembre, de Protección de Datos Personales y garantía de los derechos digitales y la Ley Orgánica 6/1985, de 1 de julio, del Poder Judicial, las partes e intervinientes en el presente procedimiento judicial quedan informadas de la incorporación de sus datos personales a los ficheros jurisdiccionales de este órgano judicial, responsable de su tratamiento, con la exclusiva finalidad de llevar a cabo la tramitación del mismo y su posterior ejecución. El Consejo General del Poder Judicial es la autoridad de control en materia de protección de datos de naturaleza personal contenidos en ficheros jurisdiccionales.