NÚMERO DE CRITERI: CR0007-13

**Òrgan:** Direcció General de Tributs i Joc.

**Data d'eixida: 15/03/2013**

**Qüestió plantejada.**

Aptitud dels agents de la propietat immobiliària (API) per a determinar el valor real dels béns immobles, als efectes de la seua participació com a pèrits de part i com a pèrits tercers en els sortejos.

**Normativa:**

Llei 29/1987, de 18 de desembre, de l'impost sobre successions i donacions.
Reial decret legislatiu 1/1993, de 24 de setembre, pel qual s'aprova el text refós de la Llei de l'impost sobre transmissions patrimonials i actes jurídics documentats.
Llei 58/2003, de 17 de desembre, general tributària.
Reial decret 1065/2007, de 27 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament general de les actuacions i els procediments de gestió i inspecció tributària i de desplegament de les normes comunes dels procediments d'aplicació dels tributs.

**Jurisprudència:**

Sentència del Tribunal Suprem (Sala Contenciosa Administrativa, Secció 2a) de 10 maig de 1999, dictada com a conseqüència del recurs de cassació per a la unificació de la doctrina número 169/1994.

**Contestació:**

L'apartat 1 de la disposició derogatòria única del Reial decret 1294/2007, de 28 de setembre, pel qual s'aproven els estatuts generals dels col·legis oficials d'agents de la propietat immobiliària i del seu consell general, deroga el Reglament dels col·legis oficials d'agents de la propietat immobiliària i de la seua junta central, aprovat pel Decret 3248/1969, de 4 de desembre, modificat pel Decret 55/1975, de 10 de gener, excepte l'article primer, en relació amb les funcions professionals dels agents de la propietat immobiliària (API).

L'article primer del Decret 3248/1969 esmentat, disposa textualment:

"Són funcions pròpies dels agents de la propietat immobiliària la mediació i corretatge en les operacions següents:
*a*) Compravenda i permuta de finques rústiques i urbanes.
*b*) Préstecs amb garantia hipotecària sobre finques rústiques i urbanes.
*c*) Arrendaments rústics i urbans, cessió i traspàs d'aquestes últimes.

*d*) Evacuar les consultes i dictàmens que els siguen sol·licitats sobre el valor en venda, cessió o traspàs dels béns immobles a què es refereixen els tres apartats anteriors".

A la vista de tal precepte, s'infereix que els agents de la propietat immobiliària tenen atribuïda una funció valorativa de béns immobles que es concep en termes amplis —venda, cessió o traspàs.

Per la seua banda, i amb caràcter general, l'article 10 del Reial decret legislatiu 1/1993, de 24 de setembre, pel qual s'aprova el text refós de la Llei de l'impost sobre transmissions patrimonials i actes jurídics documentats, fixa com a base imposable de l'impost el «valor real». Pel que fa a l'impost sobre successions i donacions, l'article 9 de la llei reguladora —Llei 29/1987, de 18 de desembre— també parteix del «valor real» dels béns i drets, per a la configuració de la base imposable.

En conseqüència, la controvèrsia se centra a determinar si els agents de la propietat immobiliària estan capacitats per a emetre informes pericials sobre el valor real als efectes de l'impost sobre successions i donacions o l'impost sobre transmissions patrimonials i actes jurídics documentats.

Per a la resolució d'aquesta qüestió, en primer lloc, és necessari efectuar una aproximació al concepte de valor real, tenint present, que tal com encertadament exposa la Sentència del Tribunal Constitucional número 194/2000 (Ple), de 19 juliol (recurs d'inconstitucionalitat número 1404/1989):

- "… la Llei, ni defineix què s'ha d'entendre per valor real, ni especifica quins criteris o paràmetres —d'entre els múltiples i heterogenis que existeixen— s'han de tindre en compte a l'hora de fixar-lo. D'aquesta manera, no resulta aventurat afirmar que la tasca de comprovar el «valor real» dels béns i drets, lluny de dir una xifra en pessetes exacta, incontrovertible o, almenys, previsible dins d'un marge raonable, normalment donarà lloc a tants resultats com pèrits la duguen a terme" (fonament jurídic 9é).
- "I també és cert que tant la referència al "valor real" —per molt indeterminats que resulten els vocables «valor» i «real»— pel que fa a l'existència d'aquests mitjans taxats de comprovació per a determinar-lo, permeten rebutjar que la norma autoritze a l'Administració per a decidir amb tota llibertat el valor real del bé transmés o del dret que es constituïsca o cedisca, o dit d'una altra manera, que en detriment de la reserva de llei recollida en l'article 133.1 CE, li estiga permetent quantificar, sense cap límit, un element essencial del tribut" (fonament jurídic 9é).
- "Estem ací, com en altres supòsits (STC 233/1999, de 16 de desembre, F.19.*a*), davant d'una fórmula —el «valor real»— que imposa a l'Administració l'obligació de circumscriure's, dins d'una esfera d'apreciació, a uns criteris de naturalesa tècnica que no pot obviar, de manera que es pot afirmar que la Llei impedeix que aquella adopte decisions que es puguen qualificar, des de la perspectiva analitzada, de lliures, capritxoses, en suma, arbitràries" (fonament jurídic 9é).

La doctrina majoritària descriu el «valor real» com un concepte jurídic indeterminat, ja que no està definit per cap norma.

Tampoc la jurisprudència ha fet passos determinants en l'aclariment del concepte, ja que es limita a establir enunciats negatius o merament descriptius del que és el «valor real». Per exemple:

- El fonament de dret tercer de la Sentència Tribunal Suprem (Sala Contenciosa Administrativa, Secció 2a) de 7 maig 1991 (RJ 1991\4132) estableix que "…com que no existeix un sentit jurídic d'allò que és «real» llevat que s'entenga amb això una referència a la cosa (o "cap"), ni tampoc un sentit tècnic, cal acudir al sentit usual, i per «real» s'ha d'entendre l'existent, la veritat, el no il·lusori, no imaginari ni fictici i no de mera aparença. El valor real serà, per tant, l'estimació econòmica o preu verdader, no il·lusori, merament aparent ni imaginari d'una cosa".
- Per la seua banda, la Sentència del Tribunal Suprem (Sala Contenciosa-Administrativa, Secció 1a) de 5 d'octubre de 1995 (número de recurs 3379/1991, ponent Alfonso Gota Losada indica que "no hi ha un valor real, entés aquest com un caràcter o predicat ontològic de les coses, com a tal, sinó que necessàriament el valor real és una consideració més de les relacions entre els subjectes i les coses, en aquest cas les relacions de canvi que es produeixen en la vida econòmica, com a expressió i quantificació del valor o apreciació que cada una d'elles té per als subjectes que desitgen adquirir-les o transmetre-les" (fonament de dret 4t).

No obstant això, la jurisprudència intenta aproximar el «valor real» amb el «valor de mercat», però sense arribar a identificar-lo amb aquest. En aquest sentit, és significativa la Sentència de 5 d'octubre de 1995, citada més amunt, que després de negar un caràcter objectiu al «valor real» indica:

> "En principi, aquesta apreciació ens porta al que es denomina valor de mercat, que ha sigut definit amb gran correcció per l'Ordre del Ministeri d'Economia i Hisenda de 30 de novembre de 1994, que conté normes de valoració de béns immobles per a determinades entitats financeres, que, salvant la natural diferència dels seus fins respecte dels tributaris, serveix, no obstant això, per al propòsit de definir el que és el «valor real». L'annex I.1 de l'Ordre esmentada defineix el valor de mercat de la manera següent: "És l'import net que raonablement podria esperar rebre un venedor per la venda d'una propietat en la data de la valoració, mitjançant una comercialització adequada, i suposant que hi ha almenys un comprador potencial correctament informat de les característiques de l'immoble, i que ambdós, comprador i venedor, actuen lliurement i sense un interés particular en l'operació". El valor de mercat així definit es correspon amb el d'un mercat lliure i perfecte, que constitueix el desideràtum dels economistes, i, per què no dir-ho, també de les normes tributàries el fet imposable de les quals grava les transaccions econòmiques o el benefici derivat d'aquestes. No obstant això, no es pot ignorar que en la realitat predominen versions o varietats de mercats imperfectes. El paradigma per a les lleis tributàries, entre elles, la reguladora de l'impost sobre transmissions patrimonials, seria identificar en tot

> cas el valor real, amb el valor de mercat (lliure i perfecte), però curiosament aquest propòsit seria irreal, perquè la realitat ens ensenya que hi ha altres mercats distints…".

En segon lloc, cal tindre present que el Reial decret 1065/2007, de 27 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament general de les actuacions i els procediments de gestió i inspecció tributària i de desplegament de les normes comunes dels procediments d'aplicació dels tributs, en regular la utilització del dictamen de pèrits, com un dels mitjans de comprovació de valor que pot utilitzar l'administració, exigeix:

- Que el pèrit de l'administració estiga en possessió de "titulació suficient i adequada al tipus de bé a valorar" (article 158.3).
- Que si es tracta d'una valoració que es refereix a un bé o dret individualitzat s'han de fer constar les característiques físiques, econòmiques i jurídiques que segons la normativa aplicable s'hagen de considerar per a determinar el valor del bé o dret (article 158.3).
- Que en els dictàmens s'expresse "de forma concreta els elements de fet que justifiquen la modificació del valor declarat, així com la valoració assignada", i en els casos concrets de béns immobles, que es faça "constar expressament el mòdul unitari bàsic aplicat, amb expressió de la seua procedència i mode de determinació, i totes les circumstàncies rellevants, com ara superfície, antiguitat o altres, que hagen sigut preses en consideració per a la determinació del valor comprovat, amb expressió concreta de la seua incidència en el valor final i la font de la seua procedència".

Aquestes exigències, conseqüentment, també resulten aplicables en les valoracions d'immobles efectuades per pèrits de part o pel pèrit diriment en la taxació pericial contradictòria, de manera que els pèrits han de tindre aquells coneixements científics o tècnics que es requerisquen per a informar sobre el punt objecte de la perícia.

En tercer lloc, cal destacar que de l'anàlisi de la normativa d'accés a la condició d'agent de la propietat immobiliària no es dedueix la capacitat tècnica per a la valoració d'immobles.

L'article 2 del Reial decret 1294/2007, de 28 de setembre, pel qual s'aproven els estatuts generals dels col·legis oficials d'agents de la propietat immobiliària i del seu consell general estableix que "els col·legiats en situació exercent podran utilitzar en la seua activitat professional la denominació d'agent de la propietat immobiliària". Per la seua banda, l'article 1 d'aquest reial decret, estableix que per a col·legiar-se com a agent de la propietat immobiliària serà suficient si es té el títol de graduat, llicenciat, diplomat, enginyer, arquitecte, enginyer tècnic o arquitecte tècnic, o el títol oficial d'Agent de la Propietat Immobiliària expedit pel ministeri competent.

A més, cal destacar que l'article 3 de la Llei 10/2003, de 20 de maig, de mesures urgents de liberalització en el sector immobiliari i transports faculta perquè les "activitats enumerades en l'article 1 del Decret 3248/1969, de 4 de desembre, pel qual s'aprova el Reglament dels col·legis oficials d'agents de la propietat immobiliària i de la seua junta central" puguen ser exercides, a més de pels agents de la propietat immobiliària, "per persones físiques o

jurídiques sense necessitat d'estar en possessió de cap títol, ni de pertinença a cap col·legi oficial, sense perjudici dels requisits que, per raons de protecció als consumidors, establisca la normativa reguladora d'aquesta activitat".

En quart lloc, no es pot obviar la jurisprudència en aquest punt concret, ja que és criteri reiterat de l'alt tribunal que els informes dels agents de la propietat immobiliària no són mitjà de prova idoni per a la determinació del valor real dels immobles als efectes de l'impost sobre successions i donacions i de l'impost sobre transmissions patrimonials i actes jurídics documentats.

La Sentència del Tribunal Suprem (Sala Contenciosa-Administrativa, Secció 2a) de 10 maig de 1999, dictada com a conseqüència del recurs de cassació per a la unificació de doctrina número 169/1994, i el debat jurídic de la qual consistia en determinar si els agents de la propietat immobiliària "estan capacitats per a emetre informes pericials sobre el preu de venda d'un immoble als efectes del determinar el valor real d'aquest", determina:

> "En tot cas, i en contra de l'opinió del recurrent, la doctrina correcta és la continguda en la sentència impugnada, perquè, com es declara en **les sentències d'aquesta Sala Tercera del Tribunal Suprem, entre d'altres, de 8 d'octubre i 21 de desembre de 1984, 12 de novembre de 1986 i 4 d'octubre de 1991**, "una cosa és el «valor en venda» dels béns transmesos, valor sobre el qual cap el dictamen o informe dels API, i, **una altra cosa distinta, és el «valor verdader, objectiu o real», per a la determinació del qual manquen tals professionals de competència**; per la qual cosa, sent l'objecte de la controvèrsia ací plantejada la determinació del «valor real» de l'habitatge adquirit pel recurrent, i no del «valor especulatiu» d'aquest, on exclusivament podria tindre rellevància l'informe de l'API, no s'aprecia infracció alguna de l'ordenament jurídic o de la doctrina legal" (fonament de dret 3r).

En aquest mateix sentit, però fora de l'àmbit tributari, també es pronuncia la Sentència del Tribunal Suprem (Sala Contenciosa Administrativa, Secció Sisena) de 14 de novembre de 2012 (número de recurs 6451/2009). Així, en el fonament de dret 7é s'indica:

> "Segons jurisprudència d'aquesta sala, la prova pericial practicada per un agent de la propietat immobiliària per a la valoració dels terrenys objecte d'expropiació forçosa no pot ser acceptada sense que el pèrit esmentat aporte la justificació o els antecedents relatius a les transaccions de terrenys en funció dels quals determina el valor de l'expropiat, ja que, com hem declarat en la Sentència de 4 de novembre de 1996, el dictamen pericial no es pot imposar exclusivament per l'autoritat dimanant de la professió o titulació dels pèrits sinó, a més, per l'argumentació convincent d'aquests i, en el cas de les valoracions expropiatòries, ha de ser suficient en el seu detall i força argumentativa per a destruir la presumpció d'encert de la valoració prèviament efectuada amb caràcter administratiu pel Jurat d'Expropiació des d'una posició d'imparcialitat i solvència tècnica, a més que **la titulació**

**d'Agent de la Propietat Immobiliària resulta insuficient només quan es tracte de valoracions urbanístiques en què s'han d'aplicar criteris de tal naturalesa, atés que la formació específica d'aquests professionals no comprén aspectes tècnics en aquesta matèria».**

Atenent a tot l'anterior, cal deduir:

***a)*** En l'àmbit de l'impost sobre successions i donacions i en l'impost sobre transmissions patrimonials i actes jurídics documentats, la valoració de l'immoble tendeix a determinar el seu «valor real».

***b)*** El valor real és un concepte més ampli que el valor en venda, al qual se circumscriu la labor dels agents de la propietat immobiliària.

***c)*** A efectes fiscals, els dictàmens de pèrits que recullen la valoració de béns immobles han de contindre característiques físiques, econòmiques i jurídiques per a determinar el valor real.

***d)*** Els pèrits que actuen per i davant de l'Administració han de tindre la titulació suficient i adequada per a l'anàlisi de les característiques anteriors i, per tant, determinar el valor real dels immobles.

***e)*** La col·legiació com a agent de la propietat immobiliària no atorga, *per se*, els coneixements tècnics i científics per a determinar el valor real dels immobles.

*f)* Les valoracions tributàries de béns immobles, efectuades per pèrits de la Generalitat, es porten a terme de manera individualitzada, i es tenen en compte característiques com la categoria i tipologia constructiva o l'estat de conservació. La ponderació d'aquestes circumstàncies requereix estar en possessió de determinats coneixements tècnics que no es poden deduir únicament de la col·legiació com a agent de la propietat immobiliària.

Per consegüent, els agents de la propietat immobiliària, pel simple fet de ser-ho, no posseeixen la titulació suficient i adequada per a determinar el valor real a efectes tributaris.

Juntament amb l'anterior, i als efectes de la seua actuació com a pèrits tercers, cal afegir que la mera col·legiació com a agent de la propietat immobiliària no faculta per a emetre un dictamen o informe en què s'analitzen les circumstàncies i elements tinguts en compte en els dictàmens de valoració d'immobles emesos per pèrits de l'Administració. Per això, els agents de la propietat immobiliària no són, en aquest cas, els pèrits idonis per a actuar com a pèrits tercers o diriments en les taxacions pericials contradictòries en l'àmbit de l'impost sobre successions i donacions o de l'impost sobre transmissions patrimonials i actes jurídics documentats.

**Conclusió:**

Els agents de la propietat immobiliària, pel simple fet d'estar col·legiats, no posseeixen l'aptitud requerida per a determinar el valor real dels béns immobles, als efectes de la seua participació com a pèrits de part i com a pèrits tercers en l'àmbit de l'impost sobre successions i donacions i de l'impost sobre transmissions patrimonials i actes jurídics documentats.