

TRIBUNAL SUPREMO

Auto de 29 de octubre de 2025

Sala de lo Contencioso-Administrativo

Recurso n.º 6851/2024

SUMARIO:

Comprobación de valores. Dictamen de peritos de la Administración. Motivación suficiente. Datos, planos y ortofotografías de la base de datos del catastro. Sobre la cuestión que plantea este recurso de casación debemos precisar que existe una reiterada jurisprudencia sobre la exigencia de visita del perito de la administración en las comprobaciones de valores practicadas mediante el método de dictamen pericial explicada ampliamente en la STS de 21 de enero de 2021, recurso n.º 5352/2019 y reiterada en las SSTS de 21 de febrero de 2023 recurso n.º 257/2021 o 4 de julio de 2023 recurso n.º 7756/2021. La STS de 24 de septiembre de 2025 ha reafirmado la doctrina concluyendo que «no parece razonable sostener que la visita es innecesaria acudiendo a los datos catastrales que no son individualizados o a una "street view" obtenida de Google Maps». Por ello se estima conveniente que se profundice sobre el deber de motivación del informe pericial, y sobre las razones que justifican apartarse de la regla general que exige la visita o comprobación personal y directa del inmueble por parte del perito. Así, resulta conveniente una vez más, un pronunciamiento del Tribunal Supremo que reafirme, refuerce, complete o aclare en su caso, la jurisprudencia de la Sección Segunda de esta Sala Tercera sobre las exigencias que impone el deber de motivación de la comprobación de valores mediante el método consistente en dictamen de peritos de la Administración y, en particular, si la excepción a la regla general de visita tanto del exterior como del interior de inmueble por parte del perito puede justificarse con la referencia a la consulta de los datos, planos y ortofotografías del inmueble incorporados en fuentes documentales contrastadas, como es la base de datos del catastro.

TRIBUNAL SUPREMO

AUTO

Magistrados/as

PABLO MARIA LUCAS MURILLO DE LA CUEVA

DIEGO CORDOBA CASTROVERDE

JOSE LUIS REQUERO IBAÑEZ

RAFAEL TOLEDANO CANTERO

ANGELES HUET DE SANDE

TRIBUNAL SUPREMO

SALA DE LO CONTENCIOSO-ADMINISTRATIVO

SECCIÓN: PRIMERA

A U T O

Fecha del auto: 29/10/2025

Tipo de procedimiento: R. CASACION

Número del procedimiento: 6851/2024

Materia:

Submateria:

Fallo/Acuerdo: Auto Admisión

Ponente: Excmo. Sr. D. Rafael Toledano Cantero

Letrada de la Administración de Justicia: Ilma. Sra. Dña. Aurelia Lorente Lamarca

Secretaría de Sala Destino: 002

Transcrito por:

Nota:

R. CASACION núm.: 6851/2024

Ponente: Excmo. Sr. D. Rafael Toledano Cantero

Letrada de la Administración de Justicia: Ilma. Sra. Dña. Aurelia Lorente Lamarca

TRIBUNAL SUPREMO

SALA DE LO CONTENCIOSO-ADMINISTRATIVO

SECCIÓN: PRIMERA

Síguenos en...



AUTO

Excmos. Sres. y Excm. Sra.
D. Pablo Lucas Murillo de la Cueva, presidente
D. Diego Córdoba Castroverde
D. José Luis Requero Ibáñez
D. Rafael Toledano Cantero
D.ª Ángeles Huet De Sande
En Madrid, a 29 de octubre de 2025.

HECHOS**PRIMERO.- Preparación del recurso de casación.**

Don Carlos Ramón, representado por la procuradora D.ª Guadalupe Alonso Díaz, preparó recurso de casación contra la sentencia dictada el 4 de julio de 2024 por la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Extremadura, que desestimó el recurso contencioso-administrativo tramitado como procedimiento ordinario n.º 571/2023, promovido contra resolución del Tribunal Económico-Administrativo Regional de Extremadura de 24 de octubre de 2023, que desestima la reclamación económico administrativa interpuesta frente a la liquidación provisional por el Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, en relación a la compraventa de una vivienda y plaza de garaje formalizada en escritura pública de fecha 27 de abril de 2018.

SEGUNDO.- Auto teniendo por preparado el recurso de casación y personación de las partes ante la Sala Tercera del Tribunal Supremo.

La Sala *a quo* tuvo por preparado el recurso de casación por medio de auto de 18 de septiembre de 2024, habiendo comparecido D. Carlos Ramón, representado por la procuradora D.ª Guadalupe Alonso Díaz -como parte recurrente-, ante esta Sala Tercera del Tribunal Supremo, dentro del plazo de 30 días señalado en el artículo 89.5 LJCA.

De igual modo lo ha hecho como parte recurrida el abogado del Estado, en representación y defensa de la Administración General del Estado, quien se ha opuesto a la admisión del recurso, así como el Letrado de la Junta de Extremadura, quien también se ha opuesto a la admisión del recurso.

Es Magistrado Ponente el Excmo. Sr. D. Rafael Toledano Cantero, Magistrado de la Sección.

RAZONAMIENTOS JURÍDICOS**PRIMERO.- Requisitos formales del escrito de preparación.**

1.El escrito de preparación fue presentado en plazo (artículo 89.1 de la LJCA), la sentencia contra la que se dirige el recurso es susceptible de recurso de casación (artículo 86 de la LJCA, apartados 1 y 2) y D. Carlos Ramón, se encuentra legitimado para interponerlo, al haber sido parte en el proceso de instancia (artículo 89.1 LJCA).

2.En el escrito de preparación se acredita el cumplimiento de tales requisitos reglados, se identifican con precisión las normas del ordenamiento jurídico estatal que fueron alegadas en la demanda y tomadas en consideración por la Sala de instancia. También se justifica que las infracciones imputadas a la sentencia han sido relevantes para adoptar el fallo impugnado [artículo 89.2 de la LJCA, letras a), b), d) y e)].

3.El repetido escrito fundamenta especialmente que concurre interés casacional objetivo para la formación de jurisprudencia porque la sentencia impugnada (i) hace una interpretación de las normas estatales contradictoria con la jurisprudencia del Tribunal Supremo [artículo 88.2.a) de la LJCA] (ii) que afecta a un gran número de situaciones [artículo 88.2.c) de la LJCA]. De las razones que ofrece para justificarlo se infiere la conveniencia de un pronunciamiento del Tribunal Supremo, por lo que se cumple también el requisito exigido por el artículo 89.2.f) de la LJCA.

SEGUNDO.- Criterio de la sentencia sobre la visita del inmueble.

La *ratio decidendi* de la sentencia sobre la necesidad de visita al inmueble se contiene en el Fundamento de Derecho Cuarto con el siguiente tenor literal:

«[...] En este caso, lo primero que valoramos es que en el dictamen de peritos existe una motivación específica sobre la innecesariedad de visitar personalmente el bien inmueble al poder comprobar la situación, superficie, edificabilidad y características del bien mediante fuentes documentales contrastadas.

La Arquitecta Técnica de la Administración que realiza la comprobación de valores expone lo siguiente:

"Resulta innecesaria la visita personal del bien inmueble en cuestión pues se trata de un bien cuyas circunstancias relevantes para su valoración, como son su situación, uso, calidad y antigüedad, han sido extraídas de fuentes documentales contrastadas como es la Base de Datos de Catastro, suministrada a las Comunidades Autónomas a través del fichero de intercambio FINCA-DGC, regulado por Resolución de 31 de julio de 2006, de la Dirección General del Catastro, por la que se aprueba la remisión a las Comunidades Autónoma del fichero de información catastral de bienes inmuebles de naturaleza rústica, urbana y de características especiales, así como su estructura, contenido y formato informático, y de la que se aporta ficha. Además, desde la Sede Electrónica del Catastro a través de su página web se accede a las ortofotografías aéreas tanto del Instituto Geográfico Nacional como del Plan Nacional de Ortofotografía Aérea como de Google Maps España. Y, por último, la fotografía de la fachada del inmueble está obtenida desde Google Maps España. Con todo esto, damos cumplimiento al Artículo 160.2 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, y por ende al fundamento de derecho OCTAVO de la Sentencia del Tribunal Supremo de 21 de enero de 2021, en relación con el razonamiento caso por caso, con justificación racional y suficiente, de por qué resulta innecesaria la obligada visita personal al inmueble".

La motivación ofrecida por la Arquitecta Técnica se realiza para este supuesto concreto, analiza de manera individualizada las fuentes documentales y aporta planos y fotografías que hacen innecesaria la visita personal al bien inmueble.

Por tanto, en atención a la motivación específica sobre ello contenida en el informe no consideramos que la visita de inspección sea necesaria, pudiendo conocerse el estado, las características y la situación del bien inmueble a través de fuentes documentales como son los datos, planos y fotografías incorporadas al expediente administrativo.».

La citada sentencia constituye el objeto del presente recurso de casación.

TERCERO.- *Cuestión en la que existe interés casacional.*

Conforme a lo indicado anteriormente, y de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 88.1, en relación con el artículo 90.4 LJCA, esta Sección de admisión aprecia que este recurso presenta interés casacional objetivo para la formación de jurisprudencia, respecto de la siguiente cuestión: *Reafirmar, reforzar, completar o aclarar, en su caso, la jurisprudencia de la Sección Segunda de esta Sala Tercera sobre las exigencias que impone el deber de motivación de la comprobación de valores mediante el método consistente en dictamen de peritos de la Administración y, en particular, si la excepción a la regla general de visita tanto del exterior como del interior de inmueble por parte del perito puede justificarse con la referencia a la consulta de los datos, planos y ortofotografías del inmueble incorporados en fuentes documentales contrastadas, como es la base de datos del catastro.*

CUARTO.- *Justificación de que el recurso planteado cuenta con interés casacional objetivo para la formación de la jurisprudencia.*

1. Este recurso presenta interés casacional objetivo para la formación de jurisprudencia, porque la cuestión jurídica ha sido resuelta de forma aparentemente contradictoria a la jurisprudencia del Tribunal Supremo [artículo 88.2.a) LJCA], y además, afecta a un gran número de situaciones [artículo 88.2.c) LJCA], lo que aconseja un pronunciamiento del Tribunal Supremo que las esclarezca, en beneficio de la seguridad jurídica y de la consecución de la igualdad en la aplicación judicial del Derecho (artículos 9.3 y 14 CE).

2. En efecto, respecto a la cuestión que plantea este recurso de casación debemos precisar que existe una reiterada jurisprudencia sobre la exigencia de visita del perito de la administración en las comprobaciones de valores practicadas mediante el método de dictamen pericial explicada ampliamente en la sentencia de 21 de enero de 2021 (RCA/5352/2019; ECLI:ES:TS: 2021:110), y reiterada en las sentencias de 21 de febrero de 2023 (RCA/257/2021) o 4 de julio de 2023 (RCA/7756/2021).

3. Además, la cuestión suscitada en este recurso de casación ha dado lugar a la admisión a trámite, por esta Sección, en auto de 12 de febrero de 2025 del recurso de casación 1247/2024, en un supuesto en que la justificación ofrecida por el perito para explicar la innecesariedad de visitar el inmueble era análoga a la del presente recurso, por lo que exigencias de unidad de doctrina, inherentes a los principios de seguridad jurídica y de igualdad en la aplicación de la ley (artículos 9.3 y 14 de la Constitución), imponen aquí reiterar el criterio interpretativo que allí se siguió y la cuestión planteada merece igual respuesta que la que en aquel auto se contiene.

A ello cabe añadir que en este recurso se ha dictado recientemente sentencia por la Sección Segunda de esta Sala de fecha 24 de septiembre de 2025, en la que, reafirmando su doctrina declara que:

«a.-Los órganos jurisdiccionales deben controlar que la metodología aplicada por el perito de la Administración es adecuada y se adapta a los estándares de la buena praxis.

b.-Conforme a dichos estándares es regla general que la valoración del inmueble debe ser individualizada y exige la visita al interior de este con el fin de realizar su medición, comprobación de estado, materiales, etc.

c.-Que precisamente por ser la visita interior la regla general, en los casos en que aquella no se produzca, bien porque el propietario no permita el acceso o bien porque concurra alguna otra circunstancia, el perito tiene la obligación de indicarlo expresamente en su dictamen de forma razonada, justificando la falta de visita al interior, sin que deba el órgano jurisdiccional sustituir esa falta de motivación del informe pericial.

d.-El hecho de que la Ley conceda al contribuyente la posibilidad de instar una tasación pericial contradictoria no supone que podamos rebajar o relajar los requisitos que la buena praxis imponen al perito de la Administración. O, dicho de otro modo, el reconocimiento de derechos al contribuyente no puede traducirse en una disminución de los estándares de conducta exigibles conforme al principio de buena Administración».

Y considera que en ese caso concreto *«no parece razonable sostener que la visita es innecesaria acudiendo a los datos catastrales que no son individualizados o a una "street view" obtenida de Google Maps»*.

Por ello se estima conveniente que se profundice sobre el deber de motivación del informe pericial, y sobre las razones que justifican apartarse de la regla general que exige la visita o comprobación personal y directa del inmueble por parte del perito.

QUINTO.- Admisión del recurso de casación. Normas que en principio serán objeto de interpretación.

1.En virtud de lo dispuesto en el artículo 88.1, en relación con el artículo 90.4 de la LJCA, procede admitir este recurso de casación, cuyo objeto será, por presentar interés casacional objetivo para la formación de la jurisprudencia, la cuestión descrita en el razonamiento jurídico cuarto.

2.Las normas que en principio serán objeto de interpretación son, el artículo 57.1.e) de la LGT, el artículo 158, apartado 3 y el artículo 160, apartados 1, 2 y 3 del RGAT.

Ello sin perjuicio de que la sentencia haya de extenderse a otras si así lo exigiere el debate finalmente trabado en el recurso, ex artículo 90.4 de la LJCA.

SEXTO.- Publicación en la página web del Tribunal Supremo.

Conforme a lo dispuesto por el artículo 90.7 de la LJCA, este auto se publicará íntegramente en la página web del Tribunal Supremo.

SÉPTIMO.- Comunicación inmediatamente a la Sala de instancia la decisión adoptada en este auto.

Procede comunicar inmediatamente a la Sala de instancia la decisión adoptada en este auto, como dispone el artículo 90.6 de la LJCA, y conferir a las actuaciones el trámite previsto en los artículos 92 y 93 de la LJCA, remitiéndolas a la Sección Segunda de esta Sala, competente para su sustanciación y decisión de conformidad con las reglas de reparto.

Por todo lo anterior,

LA SECCIÓN DE ADMISIÓN ACUERDA:

1º)Admitir el recurso de casación n.º 6851/2024, preparado por la representación procesal de D. Carlos Ramón contra la sentencia dictada el 4 de julio de 2024 por la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Extremadura, que desestimó el recurso contencioso-administrativo tramitado como procedimiento ordinario n.º 571/2023.

2º)Declarar que la cuestión que presenta interés casacional objetivo para la formación de la jurisprudencia consiste en:

Reafirmar, reforzar, completar o aclarar, en su caso, la jurisprudencia de la Sección Segunda de esta Sala Tercera sobre las exigencias que impone el deber de motivación de la comprobación de valores mediante el método consistente en dictamen de peritos de la Administración y, en particular, si la excepción a la regla general de visita tanto del exterior como del interior de inmueble por parte del perito puede justificarse con la referencia a la consulta de los datos, planos

y ortofotografías del inmueble incorporados en fuentes documentales contrastadas, como es la base de datos del catastro.

3º) Identificar como normas jurídicas que, en principio, habrán de ser objeto de interpretación, el artículo 57.1.e) LGT, el artículo 158. 3 y el artículo 160, apartados 1, 2 y 3 del RGAT.

Ello sin perjuicio de que la sentencia haya de extenderse a otras si así lo exigiere el debate finalmente trabado en el recurso, ex artículo 90.4 de la LJCA.

4º) Ordenar la publicación de este auto en la página *web* del Tribunal Supremo.

5º) Comunicar inmediatamente a la Sala de instancia la decisión adoptada en este auto.

6º) Remitir las actuaciones para su tramitación y decisión a la Sección Segunda de esta Sala, competente de conformidad con las normas de reparto.

El presente auto, contra el que no cabe recurso alguno, es firme (artículo 90.5 de la LJCA).

Así lo acuerdan y firman.

El contenido de la presente resolución respeta fielmente el suministrado de forma oficial por el Centro de Documentación Judicial (CENDOJ).