

**BASE DE DATOS DE Norma DEF.-**

Referencia: NFJ076814

**TRIBUNAL SUPREMO**

Auto de 6 de marzo de 2020

Sala de lo Contencioso-Administrativo

Rec. n.º 5352/2019

**SUMARIO:**

**Comprobación de valores. Dictamen de peritos de la Administración. Visita del perito.** La cuestión suscitada en el presente recurso de casación, esto es, en qué circunstancias se exige la visita preceptiva al inmueble que es objeto de valoración -y cuando puede eludirse válidamente la misma-, tiene una proyección relevante tanto en el caso ahora enjuiciado como en otros muchos que podrían presentarse. Particularmente, las valoraciones de bienes inmuebles -sobre todo cuando las transmisiones de los mismos tienen carácter lucrativo- han cobrado una especial relevancia también en otros impuestos municipales, como sería el IIVTNU, toda vez que a partir de la STC 59/2017, de 11 de mayo de 2017 (NCJ062411) y la STS, de 9 de julio de 2018, recurso n.º 6226/2017 (NFJ070779), la determinación del valor de transmisión de un bien inmueble puede determinar la ausencia de gravamen por el citado tributo local. Por todo lo anterior, resulta patente que el principio de seguridad jurídica contemplado en el art. 9.3 CE exige una doctrina unificada sobre los requisitos que ha de cumplir la motivación de valoraciones administrativas de inmuebles que hayan utilizado el método de comparación a partir de muestras o testigos que sólo puede ser ofrecida por este Tribunal [Vid., STSJ de Aragón de 28 de mayo de 2019, recurso n.º 110/2018 (NFJ076815), que se recurre en este auto].

**PRECEPTOS:**

Ley 29/1998 (LJCA), arts. 86, 88 y 89.

Ley 58/2003 (LGT), art. 57.

RD 1065/2007 (RGAT), art. 160.

**PONENTE:***Don Dimitry Teodoro Berberoff Ayuda.***TRIBUNAL SUPREMO**

SALA DE LO CONTENCIOSO-ADMINISTRATIVO

SECCIÓN: PRIMERA

**AUTO**

Fecha del auto: 06/03/2020

Tipo de procedimiento: R. CASACION

Número del procedimiento: 5352/2019

Materia: SUCESIONES. DONACIONES. PATRIMONIO

Submateria:

Fallo/Acuerdo: Auto Admisión

Ponente: Excmo. Sr. D. Dimitry Berberoff Ayuda

Letrada de la Administración de Justicia: Ilma. Sra. Dña. Celia Redondo Gonzalez

Secretaría de Sala Destino: 002

Transcrito por:

Nota:

R. CASACION núm.: 5352/2019

Ponente: Excmo. Sr. D. Dimitry Berberoff Ayuda

Letrada de la Administración de Justicia: Ilma. Sra. Dña. Celia Redondo Gonzalez

TRIBUNAL SUPREMO

SALA DE LO CONTENCIOSO-ADMINISTRATIVO

SECCIÓN: PRIMERA

### AUTO

Excmos. Sres.

D. Luis María Díez-Picazo Giménez, presidente

D. José Luis Requero Ibáñez

D. César Tolosa Tribiño

D. Fernando Román García

D. Dimitry Berberoff Ayuda

En Madrid, a 6 de marzo de 2020.

### HECHOS

#### Primero.

1. La procuradora D<sup>a</sup>. Ana Elisa Las Heras Mendo, en representación de D<sup>a</sup>. Dolores, D<sup>a</sup>. Eloisa, D<sup>a</sup>. Emilia y D. Cesar, presentó escrito preparando recurso de casación contra la sentencia dictada el 28 de mayo de 2019 por la Sección Segunda de la Sala de lo Contencioso-administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Aragón, que estimó el recurso 110/2018 contra las resoluciones dictadas por el Tribunal Económico-administrativo Regional ["TEAR"] de Aragón de 25 de enero de 2018, que a su vez estimaron las reclamaciones económico-administrativas NUM000, NUM001, NUM002 y NUM003, interpuestas contra liquidaciones tributarias practicadas en relación con el Impuesto sobre Sucesiones.

2.1 Tras justificar la concurrencia de los requisitos reglados de plazo, legitimación y recurribilidad de la resolución impugnada, los recurrentes identifican como infringidos: (i) los artículos 102.2. c), 103.3 y 134.3 de la

Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria (BOE de 18 de diciembre) ["LGT"]; y (ii) el artículo 160, apartados 2 y 3.c), 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 (BOE de 5 septiembre) ["RGGI"].

**2.2.** Entienden "que una adecuada interpretación de los preceptos invocados conduce a concluir en primer lugar, que el dictamen de peritos de bienes inmuebles precisa la aportación completa de las operaciones testigo utilizadas para conocer la realidad de las operaciones y el negocio jurídico transmisivo (inter vivos o mortis causa) o al menos su identificación mediante alguna de las opciones de documentación consideradas válidas por el TEAC en sus resoluciones de 9 de marzo de 2017 y de 19 de enero de 2017 y que otros Tribunales han exigido con cita de las mismas, como el Tribunal Superior de Justicia de Galicia (TSJG) en sentencias de 30 de junio de 2017 (recurso 15484/2017, ES:TSJGAL:2017:5289), 12 de abril de 2017 (recurso 15305/2016, ES:TSJGAL:2017:2650) y 5 de abril de 2017 (recurso 15268/2016, ES:TSJGAL:2017:2670) y el Tribunal Superior de Justicia de Canarias (TSJIC) en sentencia de 24 de marzo de 2017 (recurso 29/2015, ES:TSJICAN:2017:2285)".

**2.3.** Considera, en segundo lugar, "que estos preceptos exigen que el perito de la Administración en caso de acudir al método de comparación, "debe razonar las circunstancias por las que considera semejantes las fincas tomadas como referencia". Así, lo ha entendido el TS en sus últimas sentencias de 19 de julio de 2017 (recurso de casación para unificación de doctrina 2584/2016, ES:TS:2017:3182, FJ,4º) y 26 de noviembre de 2015 (recurso de casación 3369/2014, ES:TS:2015:5603, FJ 4º). Precisamente, esta última sentencia del TS ha supuesto que la Sala de lo Contencioso-Administrativo, Sección Novena, del TSJM haya variado los criterios que anteriormente mantenía, tal y como reconoce en sus sentencias de 25 de octubre de 2018 (recurso 652/2016, ES:TSJM:2018:9529, FJ 3º) y 1 de marzo de 2016 (recurso 280/2014, ES:TSJM:2016:2290, FJ 4º), entre otras".

**2.4.** Y, en tercer lugar, afirma que "resulta necesario en la mayoría de las ocasiones, el examen personal de[] bien a valorar por parte del perito para entender correctamente realizado el proceso de peritación, salvo que por las circunstancias concurrentes resulte que no es precisa esa inspección detallada, bien entendido que esta justificación ha de basarse en datos contrastados y cuyos justificantes queden debidamente incorporados al expediente de valoración", tal y como ha concluido el TS en las sentencias ya citadas de 19 de julio de 2017 (FJ 4º) y 26 de noviembre de 2015 (FJ 4º)".

**3.** Razona que las infracciones denunciadas han sido relevantes y determinantes del sentido del fallo.

**4.** Expone que las normas que estima infringidas forman parte del ordenamiento jurídico estatal.

**5.** Considera que concurre interés casacional objetivo para la formación de jurisprudencia en el recurso preparado porque se dan las circunstancias de interés casacional de las letras a) y c) del artículo 88.2 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la Jurisdicción Contencioso-administrativa (BOE de 14 de julio) ["LJCA"].

5.1. Por un lado, la doctrina que sienta la Sala de instancia afecta -siquiera potencialmente- a un gran número de situaciones, al trascender del caso objeto del proceso [ artículo 88.2.c) LJCA], y en particular destaca que "la sentencia del TSJAR recurrida no es aislada, puesto que este Tribunal en sentencia de 28 de noviembre de 2018 (recurso 311/2017, ES:TSJAR:2018:1213, FJ 3º y 4º) ya se había pronunciado en idénticos términos", y que "como tiene declarado la doctrina "la afección a un gran número de situaciones debe interpretarse como real o potencial extensión del criterio sostenido en la resolución judicial a numerosas relaciones jurídicas bien en el seno del propio pleito, bien respecto de otros litigios posibles o ya existentes", siendo así que "es prácticamente seguro que se continuarán produciendo liquidaciones tributarias y comprobaciones de valores e impugnaciones de las mismas que versen sobre las cuestiones citadas".

5.2. Además la resolución que se impugna fija, ante cuestiones sustancialmente iguales, una interpretación de los preceptos considerados como infringidos contradictoria con la que otros órganos jurisdiccionales hayan establecido [ artículo 88.2.a) LJCA], y ello porque "las sentencias del TSJG de 30 de junio de 2017, 12 de abril de 2017 y 5 de abril de 2017 y la sentencia del TSJIC de 24 de marzo de 2017 ya citadas (...)

exigen las opciones de documentación que detalla el TEAC en sus resoluciones de 9 de marzo de 2017 y de 19 de enero de 2017". Y lo que es más importante: "el TS en la sentencia de 26 de noviembre de 2015 [rec. cas. 3369/2014; ES:TS:2015:5306] respecto al método de comprobación del artículo 57.1 e) LGT, exige en cuanto a los testigos empleados, que el perito de la Administración (i) razone las circunstancias por las que considera semejantes las fincas de referencia (aspecto sobre el que ni siquiera se pronuncia el TSJAR, a pesar de que el Informe no contiene, razonamiento alguno), (ii) aporte las operaciones testigo utilizadas para que pueda conocerse la realidad de las operaciones v el negocio jurídico transmisivo ( inter vivos o mortis [causa]), (iii) precise si los valores de los testigos son declarados y/o comprobados administrativamente puesto que esta condición puede distorsionar su valor real, (iv) justifique el estado de conservación de los testigos o sus calidades, constructivas y (v) homogeneice los comparables, razonando la aplicación de los coeficientes correctores si estos se utilizan".

6. Considera conveniente un pronunciamiento del Tribunal Supremo para fijar "los requisitos que debe cumplir el método de valoración del dictamen de perito de la Administración y en particular: (i) la aportación por parte del perito de la totalidad de las operaciones testigo utilizadas o en su defecto, la documentación e identificación de las muestras conforme a alguna de las opciones exigidas por el TEAC y acogidas por el TSJG y TSJIC, (ii) la necesidad de que el dictamen de peritos de la Administración, incorpore la explicación de las circunstancias sobre las que asientan la semejanza, de las muestras cuanto utilice el método de comparación y (iii) la necesidad del reconocimiento personal de inmueble valorado en la mayoría de las ocasiones y la aclaración de sobre quien recae la carga de la prueba acerca de su necesidad o innecesidad".

### **Segundo.**

La Sección Segunda de la Sala de lo Contencioso-administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Aragón tuvo por preparado el recurso de casación en auto de 24 de julio de 2019, habiendo comparecido ante esta Sala Tercera del Tribunal Supremo y dentro del plazo de 30 días señalado en el artículo 89.5 LJCA tanto D<sup>a</sup>. Dolores, D<sup>a</sup>. Eloisa, D<sup>a</sup>. Emilia y D. Cesar, en calidad de recurrentes, como la Comunidad Autónoma de Aragón y la Administración General del Estado, en calidad de recurridas.

### **Tercero.**

En su escrito de personación, la Comunidad Autónoma de Aragón se ha opuesto a la admisión a trámite del recurso de casación preparado, al amparo del artículo 89.6 de la LJCA, argumentando, en esencia: (i) que el asunto debatido tiene un carácter muy particular, en el que la apreciación de las circunstancias concurrentes sobre la motivación del dictamen del perito de la Administración son muy específicas y, además, han sido apreciadas y valoradas por el Tribunal de Instancia, sin que por ello deba producirse un nuevo pronunciamiento del Tribunal Supremo en sede del recurso de casación; y que (ii) en relación con la necesidad de visita personal del perito al inmueble valorado existe doctrina del Tribunal Supremo clara y consolidada que no necesita ser aclarada.

Es Magistrado Ponente el Excmo. Sr. D. Dmitry Berberoff Ayuda, Magistrado de la Sala.

## **RAZONAMIENTOS JURÍDICOS**

### **Primero.**

1. El escrito de preparación fue presentado en plazo ( artículo 89, apartado 1, LJCA), la sentencia contra la que se dirige el recurso es susceptible de casación ( artículo 86, apartados 1 y 2, LJCA) y D<sup>a</sup>. Dolores, D<sup>a</sup>. Eloisa, D<sup>a</sup>. Emilia así como D. Cesar se encuentran legitimados para interponerlo, por haber sido parte en el proceso de instancia ( artículo 89, apartado 1, LJCA).

2. En el escrito de preparación se acredita el cumplimiento de tales requisitos reglados y se identifican con precisión las normas del ordenamiento jurídico estatal que se entienden vulneradas, alegadas en el proceso y tomadas en consideración por la Sala de instancia o que ésta hubiera debido observar aun sin ser alegadas.

También se acredita de forma suficiente que su infracción ha sido relevante y determinante del fallo de la sentencia impugnada [ artículo 89.2, letras a), b), d) y e), LJCA].

3. En el repetido escrito se fundamenta especialmente que concurre interés casacional objetivo para la formación de jurisprudencia, (i) porque la sentencia discutida fija, ante cuestiones sustancialmente iguales, una interpretación de los preceptos que considera infringidos que reputa contradictoria con la que otros órganos jurisdiccionales han establecido [ artículo 88.2.a) LJCA]; y (ii) porque afecta -o puede afectar- a un gran número de situaciones, al trascender del caso objeto del proceso [ artículo 88.2.c) LJCA]. De las razones que ofrece para justificar el referido interés se infiere la conveniencia de un pronunciamiento de esta Sala de lo Contencioso-administrativo del Tribunal Supremo [ artículo 89.2 f) LJCA].

### Segundo.

1. La sentencia impugnada y el expediente administrativo ofrecen, en síntesis, los siguientes antecedentes fácticos:

1º) Dª. Pura falleció el 22 de noviembre de 2005 en estado de viuda y sin haber otorgado testamento, siendo declarados herederos abintestato sus cuatro hijos (D. Cesar, Dª. Eloisa, Dª. Dolores y Dª. Emilia), quienes aceptaron la herencia, presentando el 19 de mayo de 2006 las correspondientes autoliquidaciones del impuesto sobre sucesiones.

2ª) En sus autoliquidaciones, atendiendo a los valores de referencia conforme a la Resolución de 23 de diciembre de 1999, de la Dirección General de Tributos de la Diputación General de Aragón ["DGA"] (BOA de 21 de enero de 2000), los herederos valoraron una finca urbana sita en la CALLE000 nº NUM004 de Zaragoza por 3.402.876,15 euros, aun cuando existió un error en cuanto a la distribución de los metros cuadrados imputables a cada uno de los departamentos que conforman el inmueble, siendo así que el valor del citado inmueble, siguiendo las pautas administrativas aprobadas, y posteriormente reconocieron que la valoración debería haber sido ligeramente distinta, esto es, 3.406.947,45 euros.

3ª) En el curso de las actuaciones inspectoras iniciadas por requerimientos notificados el 31 de marzo de 2010 a D. Cesar y el 5 de abril de 2010 a las restantes herederas, se les comunicó el 3 de mayo de 2010 un informe de valoración realizado por el perito de la Administración sobre la finca urbana antes referida por un monto total de 4.649.656,43 euros. Sin embargo, tal informe no tuvo en cuenta los inmuebles que estaban arrendados porque el perito desconocía la existencia de los arrendamientos, al no haberse entregado a tal perito por la propia Administración el escrito en el que los contribuyentes detallaban la circunstancia de cada uno de estos inmuebles ni tampoco los contratos de arrendamiento que existían sobre los mismos (documentación aportada a la DGA con la presentación de las autoliquidaciones correspondientes a los 4 obligados tributarios el 19 de mayo de 2006). En consecuencia, el informe adolecía de un error material o de hecho, motivo por el que el 29 de junio de 2010 se les notificó a los herederos un nuevo valor comprobado que fijaba el valor de la finca urbana tan citada en 4.612.959,32 euros, practicándose en consonancia con dicho valor las oportunas liquidaciones tributarias.

4º) Contra tales liquidaciones se interpusieron sendos recursos de reposición el 11 de febrero de 2011, que fueron resueltos por el Jefe de Servicios de Inspección Tributaria el 14 de agosto de 2013 anulando los actos de liquidación y ordenando la retroacción de las actuaciones para que se realizara una nueva comprobación de valores debidamente motivada por el perito de la Administración.

5ª) El 29 de agosto de 2013 la Inspección solicitó nuevo informe de valoración de la finca urbana antes referida, que fue emitido por el perito de la Administración en fecha 30 de diciembre de 2013. En tal informe se otorgó al inmueble referido un valor de 4.448.340,32 euros (esto es, se incrementó el valor del caudal hereditario en 1.045.464,17 euros respecto del valor declarado por los contribuyentes más el 3% de dicho valor por el ajuar doméstico), habiéndose entregado a los obligados tributarios una copia del mismo mediante diligencia de 10 de enero de 2014.

6º) El 24 de enero de 2014, la Inspección de Hacienda de la Comunidad Autónoma de Aragón extendió actas de disconformidad a los hoy recurrentes, proponiendo su regularización por el impuesto sobre sucesiones y donaciones. A la vista de las alegaciones de los obligados tributarios, el Jefe del Servicio de Inspección dictó actos de liquidación, de conformidad con las propuestas administrativas por importe de 116.184,04 euros (91.530,39

euros de cuota y 24,653,65 euros de intereses de demora) a cargo de cada uno de los herederos, actos que fueron notificados el 14 de febrero de 2014.

7º) Los interesados presentaron reclamaciones económico-administrativas ante el TEAR de Aragón el 13 de marzo de 2014, con suspensión de la ejecución por reserva del derecho a promover tasación pericial contradictoria.

8º) El TEAR de Aragón estimó, después de acumular las reclamaciones económico-administrativas planteadas por los hermanos Dolores Eloisa Emilia Cesar, dictó resolución de 25 de enero de 2018 por entender, con fundamento en las resoluciones del Tribunal Económico-administrativo Central ["TEAC"] de 19 de enero de 2017 (R.G.: 5240/2016) y de 9 de marzo de 2017 ( R.G.: 3527/2011), así como en la sentencia del Tribunal Superior de Justicia de Madrid de 1 de junio de 2017 (rec. 1234/2015; ES:TSJM:2017:6267), que: (i) es determinante para que el dictamen pericial de valoración de un inmueble basado en el método de comparación resulte suficientemente motivado que se identifiquen los testigos o muestras empleados así como las características de los mismos que han determinado su elección y que permiten emitir un juicio de comparabilidad con respecto al inmueble a valorar; y (ii) para considerar suficientemente motivado un dictamen pericial de valoración de un inmueble que aplica el método de comparación o determinación del módulo unitario básico a partir del estudio de muestras homogéneas, es necesaria la incorporación al expediente de (a) una copia de los documentos que reflejen las operaciones tomadas como muestras, debidamente anonimizadas de datos personales y confidenciales de carácter reservado en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 95 LGT, ya consistan tales documentos en escrituras públicas o resulten del volcado de información procedente de ficheros electrónicos que contienen los datos recogidos en las escrituras públicas que han sido suministrados a la Administración tributaria actuante, debiendo figurar en todo caso la descripción del bien inmueble, su valor en escritura, así como la fecha, notario y protocolo; o bien (b) una certificación emitida por funcionario público distinto del perito que, tras examinar la escritura o los archivos electrónicos, deje constancia de los datos relevantes antes referidos que figuran en tales documentos (descripción del bien inmueble, su valor en escritura, así como la fecha, notario y protocolo), con exclusión de datos personales y confidenciales de carácter reservado. Consecuentemente, habida cuenta (i) de los defectos de motivación del informe de valoración de los peritos de la Administración, en el que no se razonó por qué se consideran semejantes las fincas tomadas como referencia; y (ii) de la reiteración de los defectos en las valoraciones respecto del mismo bien inmueble, el TEAR de Aragón - invocando doctrina de esta Sala- anuló los actos impugnados y consideró definitivo el valor declarado en su día por los contribuyentes.

9º) No conforme con tal resolución, la DGA recurrió la misma ante el TSJ de Aragón, cuya Sección Segunda de la Sala de lo Contencioso-administrativo dictó sentencia de 28 de mayo de 2019 estimando el recurso y anulando la resolución del TEAR de Aragón, confirmando los actos de liquidación practicados por la Administración tributaria aragonesa. Dicha sentencia es la resolución ahora recurrida en casación.

### Tercero.

#### 1. El artículo 57.1 LGT estipula:

"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:

(...) e) Dictamen de peritos de la Administración".

#### 2. El artículo 160 RGGI indica:

"(...) 2. En el dictamen de peritos, será necesario el reconocimiento personal del bien valorado por el perito cuando se trate de bienes singulares o de aquellos de los que no puedan obtenerse todas sus circunstancias relevantes en fuentes documentales contrastadas. La negativa del poseedor del bien a dicho reconocimiento eximirá a la Administración tributaria del cumplimiento de este requisito".

**Cuarto.**

La resolución recurrida recoge, en su fundamento jurídico 8º:

"(...) la parte codemandada alega igualmente la nulidad de la liquidación por haberse realizado sin visita del edificio objeto de valoración, invocando la sentencia del Tribunal Supremo de 26 de noviembre de 2015. Al respecto señala que la valoración se realizó sin reconocimiento personal por el perito y sin concurrir las circunstancias que conforme al artículo 160.2 del Real Decreto 1065/2007 podrían excluir la necesidad del reconocimiento y que la falta de reconocimiento determina la existencia de errores en el informe, como en la aplicación del porcentaje interior/exterior de las viviendas, y la consideración del almacén sótano como exterior.

(...) A la vista de dicho precepto, este Tribunal viene sosteniendo que la ausencia de la referida visita o reconocimiento personal del bien valorado "no determina por si sola, y sin otras consideraciones, la nulidad de la valoración, que solo se dará si la parte pone de manifiesto la concurrencia de circunstancias de hecho relevantes que pongan de manifiesto que de su no realización puede derivar una incorrecta valoración del inmueble", y así lo estima acertadamente la resolución recurrida cuando razona lo siguiente:

"Al reconocimiento personal del bien valorado por el perito se refiere la norma reglamentaria antes transcrita exigiéndolo cuando se trate, de bienes singulares, o bien de aquéllos de los que no puedan obtenerse todas sus circunstancias relevantes en fuentes documentales contrastadas. En el presente caso, en el informe que sustenta las liquidaciones impugnadas (pag. 9/30, apartado h) tipo de bienes) la arquitecta técnica señala que 'las circunstancias relevantes a efectos de su valoración se obtienen de los datos catastrales, urbanísticos y registrales, así como de la cartografía e información gráfica disponible, concluyendo que, al no tratarse de un bien singular, considera que no procede el reconocimiento personal del inmueble. La apreciación de un concreto valor para el coeficiente de accesibilidad aplicable a alguno de los departamentos no vendría determinada por la ausencia del reconocimiento personal y habría de enmarcarse en el ámbito de los criterios técnicos de valoración, cuya revisión encuentra el cauce adecuado en el procedimiento de tasación pericial contradictoria que los reclamantes han reservado".

Partiendo de lo expuesto tampoco cabe considerar nula la liquidación por dicha circunstancia".

**Quinto.**

1. En la sentencia de la Sección Segunda de esta Sala, de 26 de noviembre de 2015 (rec. cas. 3369/2014; ES:TS:2015:5306), indicamos (FJ 4º.5):

"Este Tribunal Supremo ha exigido la inspección personal del objeto de la comprobación. En la sentencia de 29 de marzo de 2012 (casa. 34/2010), asumiendo la doctrina de la sentencia aportada de contraste, se afirma categóricamente que "...el principio general ha de ser la inspección personal del bien como garantía de acierto en la singularización de la valoración y con ello de la suficiente motivación de la resolución. Solo en casos muy concretos, y que deberán ser razonados y fundamentados, con constancia en el expediente de esa fundamentación cabrá admitir la falta de inspección personal".

En este mismo sentido se ha pronunciado esta Sala en las sentencias de 22 de noviembre de 2002 ( casa. 3754/1997) 20 de septiembre de 2012 ( casa. 659/2010) y en la de 26 de marzo de 2014 ( casa. 3791/2011).

Hemos destacado la necesidad de que la comprobación de valores sea, como se ha señalado, "individualizada", esto es, la necesidad de que los elementos que determinan la valoración se refieran singularmente al bien concreto valorado. A estos efectos resulta exigible el reconocimiento directo y personal del inmueble por el perito.

Esta doctrina jurisprudencial sobre la necesidad de proceder a un reconocimiento personal del bien valorado ha sido incorporada a nuestra normativa sobre el procedimiento de comprobación de valores. El artículo 160.2 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 el Real Decreto 1065/2007, de 27 de julio) establece en su primer inciso que "En el dictamen de peritos, será necesario el

reconocimiento personal del bien valorado por el perito cuando se trate de bienes singulares o de aquellos de los que no puedan obtenerse todas sus circunstancias relevantes en fuentes documentales contrastadas".

3. Destacando igualmente la necesidad de que el perito de la Administración visite el inmueble valorado, y aludiendo a la sentencia antes referida de 26 de noviembre de 2015, pueden citarse, entre otras, las sentencias de la Sección Segunda de esta Sala de 18 de enero de 2016 (rec. cas. 3379/2014; ES:TS:2016:14) y de 19 de julio de 2017 (rec. cas. 2584/2016; ES:TS:2017:3182).

#### **Sexto.**

1. Ciertamente, la cuestión suscitada en el presente recurso de casación, esto es, en qué circunstancias se exige la visita preceptiva al inmueble que es objeto de valoración -y cuando puede eludirse válidamente la misma-, tiene una proyección relevante tanto en el caso ahora enjuiciado como en otros muchos que podrían presentarse. Ello es así porque este Tribunal ha reiterado en diversas resoluciones -antes citadas-, como principio general de valoración, que es necesario que el perito visite el inmueble sobre el que ha de dictaminar, con lo que cabría apreciar, en principio, la circunstancia del artículo 88.2.a) LJCA. Y, adicionalmente, porque son numerosas las comprobaciones de valores que se realizan -esencialmente por las administraciones autonómicas- en relación con el impuesto sobre sucesiones y donaciones y con el impuesto sobre transmisiones patrimoniales y actos jurídicos documentados, con lo que cabría apreciar igualmente la circunstancia del artículo 88.2.c) LJCA.

2. Particularmente, las valoraciones de bienes inmuebles -sobre todo cuando las transmisiones de los mismos tienen carácter lucrativo- han cobrado una especial relevancia también en otros impuestos municipales, como sería el de incremento del valor de los terrenos de naturaleza urbana, toda vez que a partir de la sentencia del Tribunal Constitucional 59/2017, de 11 de mayo [y de nuestras sentencias que interpretaron el alcance de dicha resolución a partir de la de 9 de julio de 2018 (rec. cas. 1163/2018; ES:TS:2018:2499)], la determinación del valor de transmisión de un bien inmueble puede determinar la ausencia de gravamen por el citado tributo local. Por todo lo anterior, resulta patente que el principio de seguridad jurídica contemplado en el artículo 9.3 de nuestra Constitución exige una doctrina unificada sobre los requisitos que ha de cumplir la motivación de valoraciones administrativas de inmuebles que hayan utilizado el método de comparación a partir de muestras o testigos que sólo puede ser ofrecida por este Tribunal.

3. Adicionalmente, es preciso señalar que las valoraciones de inmuebles en tributos como el impuesto sobre sucesiones y donaciones, el impuesto sobre transmisiones patrimoniales y actos jurídicos documentados (modalidad de transmisiones patrimoniales onerosas), así como el impuesto municipal sobre el incremento del valor de los terrenos de naturaleza urbana resultan muy habituales, de manera que la doctrina fijada por la sentencia impugnada es susceptible de afectar a un gran número de situaciones, bien en sí misma o por trascender del caso objeto del proceso, por lo que estaría también presente la circunstancia del artículo 88.2.c) LJCA.

4. Por todo lo anterior se hace aconsejable, en beneficio del principio de seguridad jurídica contenido en el artículo 9.3 de nuestra Constitución, un nuevo pronunciamiento de esta Sala para, en su caso, aclarar, matizar, reforzar -o, eventualmente, corregir o rectificar- la doctrina ya fijada sobre la exigencia de que el perito visite el inmueble que es objeto de valoración.

Asimismo, conviene precisar, en su caso, en qué supuestos se encontraría justificado y no perjudicaría la correcta motivación de la valoración administrativa de un inmueble que el perito de la Administración no visitase el mismo para individualizar la valoración realizada.

#### **Séptimo.**

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

2. Los preceptos que, en principio, serán objeto de interpretación son: (i) los artículos 57.1.e) LGT; y (ii) el artículo 160.2 RGGI.

**Octavo.**

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

**Noveno.**

Procede comunicar inmediatamente a la Sala de instancia la decisión adoptada en este auto, como dispone el artículo 90.6 LJCA, y conferir a las actuaciones el trámite previsto en los artículos 92 y 93 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 RCA 5352/2019, preparado La procuradora D<sup>a</sup>. Ana Elisa Las Heras Mendo, en representación de D<sup>a</sup>. Dolores, D<sup>a</sup>. Eloisa, D<sup>a</sup>. Emilia y D. Cesar, contra la sentencia dictada el 28 de mayo de 2019 por la Sección Segunda de la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Aragón, que estimó el recurso 110/2018.

**2º)** Las cuestiones que presentan interés casacional objetivo para la formación de jurisprudencia consisten en:

Aclarar, matizar, reforzar -o, eventualmente, corregir o rectificar- la doctrina ya fijada sobre la exigencia de que el perito visite el inmueble que es objeto de valoración.

Precisar, en su caso, en qué supuestos se encontraría justificado y no perjudicaría la correcta motivación de la valoración administrativa de un inmueble que el perito de la Administración no visitase el mismo para individualizar la valoración realizada.

**3º)** Identificar como normas jurídicas que, en principio, serán objeto de interpretación: (i) el artículo 57.1.e) de la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria; y (ii) el artículo 160.2 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. Y ello sin perjuicio de que la sentencia haya de extenderse a otros preceptos si así lo exigiere el debate finalmente trabado en el recurso, ex artículo 90.4 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la Jurisdicción Contencioso-administrativa.

**4º)** Publicar este auto en la página web del Tribunal Supremo.

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

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

Así lo acuerdan y firman.

D. Luis María Díez-Picazo Giménez D. José Luis Requero Ibáñez

D. César Tolosa Tribiño D. Fernando Román García  
D. Dmitry Teodoro Berberoff Ayuda

El contenido de la presente resolución respeta fielmente el suministrado de forma oficial por el Centro de Documentación Judicial (CENDOJ). La Editorial CEF, respetando lo anterior, introduce sus propios marcadores, traza vínculos a otros documentos y hace agregaciones análogas percibiéndose con claridad que estos elementos no forman parte de la información original remitida por el CENDOJ.