

TRIBUNAL SUPREMO*Sentencia n.º 1025/2026 de 21 de septiembre de 2026**Sala de lo Contencioso-Administrativo**Recurso n.º 6548/2024***SUMARIO:**

Comprobación de valores. Métodos de comprobación. Valor asignado para la tasación de las fincas hipotecadas. *Diferencia relevante entre el valor declarado y el valor de tasación.* La existencia de una diferencia significativa entre el valor declarado por el contribuyente y el consignado en la tasación puede justificar el inicio de un procedimiento de comprobación de valores, sin que la Administración tributaria tenga que acreditar previamente que el valor hipotecario coincide con el valor real del inmueble ni demostrar la existencia de ocultación o fraude fiscal. Sin embargo, el Tribunal Supremo recuerda que su jurisprudencia ha matizado la exigencia de motivación en los procedimientos basados en el art. 57.1.g) LGT y señala que una diferencia relevante entre el valor declarado y el valor de tasación puede constituir una justificación suficiente para iniciar la comprobación, especialmente cuando ambos valores eran conocidos por el contribuyente y este no impugnó la tasación hipotecaria.

Tasación hipotecaria para determinar el valor del inmueble. También confirma la idoneidad de la tasación hipotecaria como medio de comprobación de valores, siempre que resulte adecuada atendiendo a las características concretas del inmueble. En el supuesto analizado, la valoración había sido realizada por una sociedad homologada por el Banco de España y por una arquitecta que había visitado el inmueble, y el certificado describía sus características, superficie, estado de conservación, instalaciones y entorno. Por ello, el Tribunal considera que no era necesario aportar un informe técnico adicional al propio certificado de tasación. La tasación hipotecaria constituye así un método indiciario válido para aproximarse al valor real del inmueble, sin perjuicio de que el contribuyente pueda acreditar que el valor asignado se encuentra fuera de un rango razonable de dicho valor real.

TRIBUNAL SUPREMO**SENTENCIA****Magistrados/as**

FRANCISCO JOSE NAVARRO SANCHIS
ISAAC MERINO JARA
MARIA DE LA ESPERANZA CORDOBA CASTROVERDE
MANUEL FERNANDEZ-LOMANA GARCIA
MIGUEL DE LOS SANTOS GANDARILLAS MARTOS
MARIA DOLORES RIVERA FRADE

TRIBUNAL SUPREMO**Sala de lo Contencioso-Administrativo****Sección Segunda****Sentencia núm. 1.025/2026**

Fecha de sentencia: 21/09/2026

Tipo de procedimiento: R. CASACION

Número del procedimiento: 6548/2024

Fallo/Acuerdo:

Fecha de Votación y Fallo: 15/09/2026

Ponente: Excm. Sra. D.ª María Dolores Rivera Frade

Procedencia: SECCIÓN 9ª DE LA SALA DE LO CONTENCIOSO-ADMINISTRATIVO DEL TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA DE MADRID

Letrado de la Administración de Justicia: Ilmo. Sr. D. José Antonio Naranjo Lemos

Síguenos en...

Transcrito por:

Nota:

R. CASACION núm.: 6548/2024

Ponente: Excm. Sra. D.^a María Dolores Rivera Frade

Letrado de la Administración de Justicia: Ilmo. Sr. D. José Antonio Naranjo Lemos

TRIBUNAL SUPREMO

Sala de lo Contencioso-Administrativo

Sección Segunda

Sentencia núm. 1025/2026

Excmos. Sres. y Excmas. Sras.

D. Francisco José Navarro Sanchís, presidente

D. Isaac Merino Jara

D.^a Esperanza Córdoba Castroverde

D. Manuel Fernández-Lomana García

D. Miguel de los Santos Gandarillas Martos

D.^a María Dolores Rivera Frade

En Madrid, a 21 de septiembre de 2026.

Esta Sala ha visto, constituida en su Sección Segunda por los/as Excmos./as. Sres./Sras. Magistrados/as que figuran indicados al margen, el recurso de casación número **6548/2024**, interpuesto por la representación legal de la **COMUNIDAD DE MADRID** contra la [sentencia dictada el día 27 de marzo de 2024, por la Sección Novena de la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Madrid, que estimó el recurso núm. 70/2022](#).

Han comparecido como parte recurrida **D.^a Lidia**, representada por el procurador D. Antonio Ramón de Palma Villalón. Y, la abogada del Estado, en la representación y defensa de la **ADMINISTRACIÓN GENERAL DEL ESTADO**.

Ha sido ponente la Excm. Sra. D.^a María Dolores Rivera Frade.

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO.- Resolución recurrida en casación.

Este recurso de casación tiene por objeto la [sentencia dictada el día 27 de marzo de 2024, por la Sección Novena de la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Madrid, que estimó el recurso núm. 70/2022](#), cuya parte dispositiva es del siguiente tenor literal:

«Que ESTIMANDO el presente Procedimiento Ordinario interpuesto (...) contra la Resolución dictada por el Tribunal Económico-Administrativo Regional de Madrid de fecha 30 de junio de 2021 en el procedimiento 28-19561-2019 desestimatoria de la reclamación económico administrativa interpuesta contra la comprobación de valores y liquidación provisional NUM000 girada al documento nº NUM001, por el Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, modalidad de TPO, por importe de 6.770,75 euros, DEBEMOS ANULAR esta resolución, ordenando la devolución de las cantidades abonadas en virtud de dicha liquidación anulada».

SEGUNDO.- Preparación del recurso de casación.

1. Frente a la indicada sentencia la representación legal de la Comunidad de Madrid presentó escrito de preparación de recurso de casación, en el que, tras justificar la concurrencia de los requisitos reglados de plazo, legitimación y recurribilidad de la resolución impugnada, identificó como normas infringidas, los [artículos 57 y 134 de la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria \(LGT\)](#)

2. La Sala de instancia tuvo por preparado el recurso de casación por medio de [auto de 19 de julio de 2024, habiendo comparecido la Comunidad de Madrid, como parte recurrente, ante esta Sala Tercera del Tribunal Supremo](#), dentro del plazo de quince días señalado en el [artículo 89.5 LJCA](#).

De igual modo lo han hecho como partes recurridas, la abogada del Estado, en la representación que le es propia; y el procurador D. Antonio RamoŽn de Palma Villalón, en representación de D.^a Lidia.

Síguenos en...



TERCERO.- Admisión del recurso de casación.

1. Mediante [auto dictado el 8 de octubre de 2025 por la Sección de Admisión de la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Supremo](#), se admitió a trámite el recurso de casación, y se acordó la remisión de las actuaciones para su tramitación y decisión a la Sección Segunda de este Tribunal.

El auto de admisión consideró que la cuestión que presenta interés casacional objetivo para la formación de jurisprudencia consiste en:

«- Determinar si la aplicación por la Administración del método del [art. 57.1.g\) LGT](#) , como medio de comprobación de valores, exige justificar las razones para comprobar la falta de concordancia entre el valor declarado y el valor real, sin que como motivación sea admisible la mera constatación de la disparidad entre el valor declarado y el fijado en la tasación hipotecaria.

- Esclarecer si el valor hipotecario, definido en el [art. 4 de la Orden ECO/805/2003](#) , puede equipararse sin más al valor real del bien, base imponible del impuesto ([art. 10.1 TRLITPyAJD](#)), sin que sea necesario para ello una motivación adicional por parte de la Administración sobre tal identidad entre uno y otro valor, atendido, además, el ínfimo rango de dicha norma jurídica.

- Precisar si, a los efectos del [art. 134.3 LGT](#) , la propuesta de valoración de la Administración está suficientemente motivada cuando el valor hipotecario adoptado es el contenido en un certificado de tasación, sin que conste informe técnico sobre la valoración del que trae causa dicho certificado.».

2. E, identificó como normas jurídicas que, en principio, habrán de ser objeto de interpretación, las siguientes: los [artículos 57 y 134 de la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria](#). 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](#).

CUARTO.- Interposición del recurso de casación.

1. La representación legal de la Comunidad de Madrid interpuso recurso de casación que observa los requisitos legales, y en el que señala, que en atención a la concordancia apuntada entre la cuestión planteada en este recurso y la resuelta en la [STS de 4 de diciembre de 2024 \(RCA 2810/2023\)](#), y la jurisprudencia fijada en la misma, su pretensión casacional coincide, en efecto, con la acogida en la sentencia referida.

2. Termina solicitando a la Sala que dicte sentencia casando y anulando la sentencia recurrida y confirmando y reiterando la jurisprudencia ya sentada por la Excm. Sala en las precitadas [sentencias de 4 de diciembre de 2024 \(RCA 2810/2023\)](#), [de 9 de diciembre de 2024 \(RCA 5884/2023\)](#) y [de 17 de diciembre de 2024 \(RCA 3707/2023\)](#).

QUINTO.- Oposición al recurso de casación.

1. El procurador D. Antonio Ramón de Palma Villalón, en representación de D.ª Lidia, presentó escrito de oposición en el que alega, en síntesis, que, a pesar de la existencia de cierta semejanza entre las cuestiones planteadas, se presentan diferencias sustanciales en este caso que impiden una aplicación automática de la resolución y posterior casación que para la STS de 4 de diciembre adoptó el Tribunal. Y es que, si bien aquella Sentencia resolvió sobre un interés casacional aplicable a esta situación, los hechos en los que se basó difieren de los aquí debatidos, en términos de gran importancia, pues en el caso que ahora nos ocupa existe controversia en la valoración de una vivienda unifamiliar sobre la cual se aportó, en fase administrativa, una valoración previa realizada por la propia Comunidad de Madrid, con n.º de expediente NUM002, valoración que se aproxima notablemente a lo que fue declarado por la recurrente en su autoliquidación de TPO, y que queda muy por debajo del valor resultante de la tasación hipotecaria.

Añade, que la comprobación de valores según el método previsto en el referido apartado g) no puede emplearse sin motivación alguna, como prueba indiciaria válida y suficiente, cuando en el supuesto de hecho existen pruebas que desvirtúan el valor indiciario de la tasación hipotecaria, como lo es, no sólo la propia autoliquidación, investida de la presunción del [art. 108.4 de la LGT](#), sino la existencia de una valoración notoriamente inferior ofrecida por parte de la Subdirección General de Valoraciones de la Comunidad de Madrid, tal y como refleja la valoración previa de referencia.

Señala, asimismo, que la presunción de veracidad de las autoliquidaciones tributarias de los contribuyentes, y la necesaria motivación que ha de llevar a cabo la Administración para desvirtuarlas, cuestión sobre la que se pronunció [esta Sala con excelsitud en la STS de 23 de mayo de 2018](#), no puede derivar en otro resultado que estimar las pretensiones de esa parte; incidiendo, por último, en la necesidad de atender al espíritu de la normas ([art. 10 de la Ley del ITPAJD](#)), que no es sino declarar por el valor real del bien transmitido, siendo la propia Orden ECO/805/2003, de 27 de marzo, Orden Ministerial que sirve de base a las tasaciones hipotecarias, la que, de forma muy reciente, se ha modificado para aclarar que el valor hipotecario de un bien puede no coincidir con el valor real, o de mercado (el valor en un momento del tiempo), del mismo bien.

Síguenos en...

2. La pretensión que deduce ante esta Sala es que se desestime el recurso de casación.
3. Por su parte, la abogada del Estado presentó escrito en el que manifiesta que se abstiene de formular oposición.

SEXTO.- Vista pública y señalamiento para deliberación, votación y fallo del recurso.

Por providencia de 22 de enero de 2026, se acordó no haber lugar a la celebración de vista pública, al considerarla innecesaria atendiendo a la índole del asunto, quedando el recurso concluso y pendiente de señalamiento para votación y fallo cuando por turno corresponda.

Mediante providencia de fecha 7 de julio de 2026 se designó magistrada ponente a la Excm. Sra. D.^a María Dolores Rivera Frade, y se señaló para votación y fallo del presente recurso el día 15 de septiembre de 2026, fecha en la que se deliberó, votó y falló, con el resultado que seguidamente se expresa.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO.- Objeto del presente recurso de casación, y hechos relevantes para su resolución.

1. El objeto del presente recurso de casación consiste, desde la perspectiva del interés casacional objetivo para formar jurisprudencia, en:

- Determinar si la aplicación por la Administración del método del [artículo 57.1.g\) LGT](#), como medio de comprobación de valores, exige justificar las razones para comprobar la falta de concordancia entre el valor declarado y el valor real, sin que como motivación sea admisible la mera constatación de la disparidad entre el valor declarado y el fijado en la tasación hipotecaria.

- Esclarecer si el valor hipotecario, definido en el [art. 4 de la Orden ECO/805/2003](#), puede equipararse sin más al valor real del bien, base imponible del impuesto ([art. 10.1 TRLITPyAJD](#)), sin que sea necesario para ello una motivación adicional por parte de la Administración sobre tal identidad entre uno y otro valor, atendido, además, el ínfimo rango de dicha norma jurídica.

- Precisar si, a los efectos del [art. 134.3 LGT](#), la propuesta de valoración de la Administración está suficientemente motivada cuando el valor hipotecario adoptado es el contenido en un certificado de tasación, sin que conste informe técnico sobre la valoración del que trae causa dicho certificado.

2. Los hechos no controvertidos y relevantes para la resolución del presente recurso, son los siguientes:

2.1. Mediante escritura pública de 28 de marzo de 2019 la recurrente y su esposo adquirieron la propiedad de la finca urbana sita en Boadilla del Monte, siendo el precio de la compraventa, tal y como se desprende de la escritura notarial, de 437.000 euros.

Este precio fue el declarado por los contribuyentes en la oportuna autoliquidación del ITPyAJD, modalidad TPO.

2.2. La Administración inició un procedimiento de comprobación de valores en el que se dictó propuesta de liquidación provisional y trámite de alegaciones, considerando que la base imponible debería estar dada por el valor asignado para la tasación de fincas hipotecadas, fijado en este caso por la entidad Global Valuation en un importe de 661.217,44 euros.

2.3. Este procedimiento concluyó con una liquidación, con una cantidad a ingresar de 6.770,75 euros, que fue abonada por el contribuyente dentro de los plazos legalmente establecidos.

2.4. Interpuesta reclamación económico-administrativa, el TEAR de Madrid la desestimó, al entender que la aplicación del método de comprobación de valores fundado en la tasación de las fincas hipotecadas no exige más requisito que la prueba de que dichos valores son el resultado de la propia tasación hipotecaria, como se puede comprobar con el documento de tasación incorporado al expediente administrativo.

2.5. Frente al acuerdo del TEAR se presentó recurso contencioso-administrativo que fue estimado en la [sentencia de la Sección Novena del TSJ de Madrid de 27 de marzo de 2024](#). La Sala de instancia considera que:

«[I]a tasación hipotecaria no determina per se, el valor de mercado del bien en la fecha de la transmisión, sino que si se quiere utilizar dicho dato debe motivarse por qué en el caso concreto y a la vista de la documentación, ese valor se corresponde con el valor real, y careciendo el acto administrativo examinado de dicha motivación, procede declarar la nulidad del mismo conforme a lo solicitado por la actora».

SEGUNDO.- Normativa de aplicación.

1. Son relevantes para la resolución del presente recurso los preceptos que se citan en el auto de admisión.

1.1. Por una parte, el [artículo 57.1 LGT](#) que, en sede de comprobación de valores, y, por tanto, de determinación de uno de los elementos que sirven para cuantificar la obligación tributaria -la base imponible-

Síguenos en...



, ofrece una relación de medios a través de los cuales la Administración puede comprobar el valor de las rentas, productos, bienes y demás elementos determinantes de la obligación tributaria.

El artículo 57 de la LGT establece lo siguiente:

«1. El valor de las rentas, productos, bienes y demás elementos determinantes de la obligación tributaria podrá ser comprobado por la Administración tributaria mediante los siguientes medios:

a) Capitalización o imputación de rendimientos al porcentaje que la ley de cada tributo señale.

b) Estimación por referencia a los valores que figuren en los registros oficiales de carácter fiscal.

Dicha estimación por referencia podrá consistir en la aplicación de los coeficientes multiplicadores que se determinen y publiquen por la Administración tributaria competente, en los términos que se establezcan reglamentariamente, a los valores que figuren en el registro oficial de carácter fiscal que se tome como referencia a efectos de la valoración de cada tipo de bienes. Tratándose de bienes inmuebles, el registro oficial de carácter fiscal que se tomará como referencia a efectos de determinar los coeficientes multiplicadores para la valoración de dichos bienes será el Catastro Inmobiliario.

c) Precios medios en el mercado.

d) Cotizaciones en mercados nacionales y extranjeros.

e) Dictamen de peritos de la Administración.

f) Valor asignado a los bienes en las pólizas de contratos de seguros.

g) Valor asignado para la tasación de las fincas hipotecadas en cumplimiento de lo previsto en la legislación hipotecaria.

h) Precio o valor declarado correspondiente a otras transmisiones del mismo bien, teniendo en cuenta las circunstancias de éstas, realizadas dentro del plazo que reglamentariamente se establezca.

i) Cualquier otro medio que se determine en la ley propia de cada tributo. [...]».

2. Por otra parte, el artículo 134 LGT, en sede de práctica de la comprobación de valores, establece en sus apartados 1º y 3º, que:

«1. La Administración tributaria podrá proceder a la comprobación de valores de acuerdo con los medios previstos en el artículo 57, salvo que el obligado tributario hubiera declarado utilizando los valores publicados por la propia Administración actuante en aplicación de alguno de los citados medios.

El procedimiento se podrá iniciar mediante una comunicación de la Administración actuante o, cuando se cuente con datos suficientes, mediante la notificación conjunta de las propuestas de liquidación y valoración a que se refiere el apartado 3 del mismo artículo.

[...]

3. Si el valor determinado por la Administración tributaria es distinto al declarado por el obligado tributario, aquélla, al tiempo de notificar la propuesta de regularización, comunicará la propuesta de valoración debidamente motivada, con expresión de los medios y criterios empleados.

Transcurrido el plazo de alegaciones abierto con la propuesta de regularización, la Administración tributaria notificará la regularización que proceda a la que deberá acompañarse la valoración realizada.

Los obligados tributarios no podrán interponer recurso o reclamación independiente contra la valoración, pero podrán promover la tasación pericial contradictoria o plantear cualquier cuestión relativa a la valoración con ocasión de los recursos o reclamaciones que, en su caso, interpongan contra el acto de regularización».

3. A los anteriores preceptos añadiremos aquellos que la [sentencia n.º 1915/2024, de 4 de diciembre \(Recurso 2810/2023\)](#) sitúa, igualmente, dentro del marco normativo en el que ha de resolverse la controversia, como son:

El artículo 108.4 LGT, según el cual:

«Los datos y elementos de hecho consignados en las autoliquidaciones, declaraciones, comunicaciones y demás documentos presentados por los obligados tributarios se presumen ciertos para ellos y sólo podrán rectificarse por los mismos mediante prueba en contrario».

4. El artículo 102.2 LGT, según el cual:

«Las liquidaciones se notificarán con expresión de: (...) c) La motivación de las mismas cuando no se ajusten a los datos consignados por el obligado tributario o a la aplicación o interpretación de la normativa realizada

por el mismo, con expresión de los hechos y elementos esenciales que las originen, así como de los fundamentos de derecho».

5. El artículo 10.1 del 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, que, en la redacción vigente al momento de incoación del procedimiento de comprobación de valor, preceptúa:

«1. La base imponible está constituida por el valor real del bien transmitido o del derecho que se constituya o ceda».

6. Y, por último, el artículo 4 de la Orden ECO/805/2003, de 27 de marzo, sobre normas de valoración de bienes inmuebles y de determinados derechos para ciertas finalidades financieras:

«Valor hipotecario o valor a efecto de crédito hipotecario (VH). Es el valor del inmueble determinado por una tasación prudente de la posibilidad futura de comerciar con el inmueble, teniendo en cuenta los aspectos duraderos a largo plazo de la misma, las condiciones del mercado normales y locales, su uso en el momento de la tasación y sus usos alternativos correspondientes».

TERCERO.- Jurisprudencia que interpreta la normativa de aplicación.

Conforme a lo dispuesto en el artículo 134.1 LGT, la Administración tributaria puede proceder a comprobar los valores de acuerdo con los medios previstos en el artículo 57 de la LGT -con la salvedad que se recoge en el mismo precepto-. Uno de estos medios es el valor asignado para la tasación de las fincas hipotecadas en cumplimiento de lo previsto en la legislación hipotecaria (artículo 57.1 g) LGT). El empleo de este medio de comprobación ha sido objeto de análisis por esta Sala, dando lugar a un cuerpo de jurisprudencia, conformado por las siguientes sentencias:

1. En una primera sentencia, sentencia de 7 de diciembre de 2011, dictada en el recurso de casación en interés de ley n.º 71/2010 (ECLI:ES:TS:2011:8407) esta Sala fijó como doctrina legal, que la utilización por la Administración tributaria de este medio de comprobación de valores, en la redacción dada por la Ley 36/2006, de 29 de noviembre, no requiere ninguna carga adicional para aquella, respecto a los demás medios de comprobación, por lo que no viene obligada a justificar previamente que el valor asignado para la tasación de las fincas hipotecadas coincide con el valor ajustado a la base imponible del impuesto, ni la existencia de algún elemento de defraudación que deba corregirse.

En la misma sentencia se dice que una importante medida con la que cuenta la Administración para luchar contra el fraude fiscal en el sector inmobiliario, es la facultad de no aceptar como válidos los valores declarados por las partes. Y que esta posibilidad se ha concretado en la facultad de comprobar el valor.

2. La facultad de comprobar los valores declarados por las partes aparece contemplada, como hemos visto, en el artículo 134.1 LGT.

Sin merma de lo que esta facultad representa, la posterior sentencia de 23 de mayo de 2018 (Recurso 4202/2017, ECLI:ES:TS:2018:2186), ha exigido una motivación indiciaria de las razones que justifican el inicio del procedimiento de comprobación. En el FD Tercero, apartado 3.5, concluye que, sólo justificando razones para la comprobación es posible desencadenar ésta, sin que baste con una presunción inmotivada de desacierto de la asignación del valor. Y añade:

«Si las autoliquidaciones, pues, comportan una carga para el administrado, favorecida legalmente por la presunción del artículo 108.4 LGT, la respuesta a la primera pregunta enunciada en el auto de admisión debe ser negativa, por estas razones:

a) La Administración tiene que justificar, antes de comprobar, que hay algo que merezca ser comprobado, esto es, verificado en su realidad o exactitud por ser dudosa su correspondencia con la realidad. En este caso, tiene que justificar por qué no acepta el valor declarado, incredulidad que, a su vez, involucra dos facetas distintas: la primera sería la de suponer que el precio declarado no corresponde con el efectivamente satisfecho, lo que daría lugar a una simulación relativa cuya existencia no puede ser, desde luego, presumida, sino objeto de la necesaria prueba a cargo de la Administración que la afirma; la segunda faceta, distinta de la anterior, consiste en admitir que el valor declarado como precio de la compraventa es el efectivamente abonado, pero no corresponde con el valor real, que es cosa distinta. En este caso, también tendría que justificar la Administración la fuente de esa falta de concordancia.

b) Esa justificación no es sólo sustantiva y material, sino también formal, en tanto comporta la exigencia, en el acto de comprobación y en el de liquidación a cuyo establecimiento tiende, de motivar las razones por las que se considera que el valor declarado en una autoliquidación que la ley presume cierta no se corresponde con el valor real, sin que sea admisible que la fuente de esas razones sea la mera disparidad del valor declarado con el que resulte de los coeficientes aprobados [...]

Las razones que han llevado a esta Sala a emitir un pronunciamiento de tal naturaleza, han sido principalmente dos: (i) la carga que representan las autoliquidaciones para los administrados, y (ii) la presunción de certeza de que gozan los datos y elementos de hecho consignados en ellas ([art. 108.4 LGT](#)).

Pero así como esta motivación indiciaria se ha exigido en un contexto en el que el medio de comprobación empleado por la Administración consistía en la aplicación de coeficientes correctores sobre el valor catastral ([artículo 57.1.b\) LGT](#)) -extendido en la [sentencia 23 de enero de 2023](#) (ECLI:ES:TS:2023:184) al método de comprobación consistente en el dictamen de peritos de la Administración ([art. 57.1.e\) LGT](#))-, este deber de motivación fue matizado en la [sentencia de 4 de diciembre de 2024](#) (ECLI:ES:TS:2024:5943) respecto del método de comprobación aquí discutido, esto es, el previsto en el [artículo 57.1 g\) LGT](#).

3. La [sentencia de 4 de diciembre de 2024](#) concluye que el dato objetivo de la discordancia entre el valor declarado y el fijado en la tasación hipotecaria -que el contribuyente ha aceptado- constituye la motivación necesaria del método de valoración, sin perjuicio de la impugnación por el obligado tributario. Y completa la doctrina jurisprudencial establecida con carácter general en sentencias anteriores y, en particular, en la de 23 de enero de 2023, [en el sentido de declarar, en términos similares a los recogidos en la sentencia de 28 de octubre de 2022 \(rec. cas. 5364/2020\)](#), que:

«de la presunción legal de certeza para los obligados tributarios, de los datos y elementos de hecho consignados en sus autoliquidaciones, declaraciones y demás documentos presentados por ellos ([art. 108.5 LGT](#)), no se sigue que el ejercicio por la Administración de la potestad de comprobar el valor de los bienes y derechos quede sujeta a la previa acreditación de indicios de ocultación de una parte del precio satisfecho, o bien que, aun siendo el precio consignado en el contrato el efectivamente satisfecho, este precio pueda no corresponder con la base imponible, que, en este caso, es el valor real del bien transmitido».

4. De esta manera, y en palabras de la [sentencia de 4 de diciembre de 2024](#), la exigencia impuesta a la Administración tributaria de justificar la apertura de la comprobación, puede entenderse suficientemente cumplida cuando de la comparación entre el valor declarado por el sujeto pasivo y el valor asignado para la tasación de las fincas hipotecadas, en cumplimiento de lo previsto en la legislación hipotecaria ([art. 57.1.g\) LGT](#)), resulte una diferencia relevante de valor, máxime cuando ambos datos son conocidos por el interesado al mismo tiempo -en la escritura de adquisición y en la consecutiva de préstamo hipotecario, donde figura esa tasación- y no ha reaccionado frente a este último valor.

Con ello, esta Sala se alinea con el criterio con el que se inició un cuerpo de jurisprudencia en interpretación del [artículo 57.1 g\) de la LGT](#), eso es, con la [sentencia de 7 de diciembre de 2011](#), dictada en el recurso de casación en interés de ley n.º 71/2010.

CUARTO.- Juicio de la Sala en el presente recurso. Remisión al criterio fijado en la [sentencia n.º 1915/2024, de 4 de diciembre de 2024 \(RCA 2810/2023\)](#) .

1. La controversia que se suscita en el presente recurso es, si no idéntica -al variar determinadas circunstancias fácticas a las que se aludirá-, sí análoga a la resuelta por [esta Sala en la sentencia de 4 de diciembre de 2024, recaída en el RCA 2810/2023](#), por lo que, por preservación de la unidad de doctrina y por seguridad jurídica, debemos llegar a la misma solución a la que se llegó en ella.

2. El auto de admisión ya advierte de la identidad del presente caso con lo dilucidado en la [sentencia de 4 de diciembre de 2024](#), la cual, a las mismas cuestiones en las que se apreció interés casacional objetivo para la formación de la jurisprudencia, respondió en los siguientes términos (FD 5º):

«1. Se completa nuestra doctrina jurisprudencial, establecida con carácter general en las sentencias mencionadas y, en particular, en la [STS núm. 75/2023, de 23 de enero \(rec. cas. 1381/2021\)](#) , relativa a las comprobaciones administrativas de valor de bienes a efectos tributarios y, en particular, sobre la necesidad de motivar el inicio del procedimiento de comprobación, en el sentido de declarar, en términos similares a los recogidos en la [STS de 28 de octubre de 2022 \(rec. cas. 5364/2020\)](#) , que de la presunción legal de certeza para los obligados tributarios, de los datos y elementos de hecho consignados en sus autoliquidaciones, declaraciones y demás documentos presentados por ellos ([art. 108.5 LGT](#)), no se sigue que el ejercicio por la Administración de la potestad de comprobar el valor de los bienes y derechos quede sujeta a la previa acreditación de indicios de ocultación de una parte del precio satisfecho, o bien que, aun siendo el precio consignado en el contrato el efectivamente satisfecho, este precio pueda no corresponder con la base imponible, que, en este caso, es el valor real del bien transmitido.

Esto es, que esa exigencia a la Administración tributaria de justificar la apertura de la comprobación, que mantenemos, puede entenderse suficientemente cumplida cuando de la comparación entre el valor declarado por el sujeto pasivo y el valor asignado para la tasación de las fincas hipotecadas, en cumplimiento de lo previsto en la legislación hipotecaria ([art. 57.1.g\) LGT](#)), resulte una diferencia relevante de valor, máxime cuando ambos datos son conocidos por el interesado al mismo tiempo -en la escritura de adquisición y en la consecutiva de préstamo hipotecario, donde figura esa tasación- y no ha reaccionado frente a este último valor.

2. La Administración, advertida la falta de concordancia entre el valor declarado por el obligado tributario y el fijado en la tasación hipotecaria, acreditado mediante certificación emitida conforme a la legislación hipotecaria, puede, utilizando el medio de comprobación del [artículo 57.1.g\) de la Ley General Tributaria](#), que resulta apto e idóneo atendiendo a las características del bien, comprobar el valor real del bien transmitido, sin que le sea exigible ninguna carga adicional respecto a los demás medios de comprobación de valores, y sin que venga obligada a justificar con carácter previo que el valor asignado para la tasación de las fincas hipotecadas coincide con el valor ajustado a la base imponible del impuesto, ni la existencia de algún elemento de defraudación que deba corregirse.

3. Todo ello sin perjuicio de la facultad que asiste, en todo caso, al contribuyente del impuesto sobre transmisiones patrimoniales de contradecir, tanto en vía administrativa como judicial, la comprobación llevada a cabo por el medio de comprobación del [art. 57.1.g\) LGT](#), siendo suficiente, a los efectos de su motivación, la asunción por el órgano administrativo comprobador de la indicada tasación hipotecaria, cuando ésta sea motivada y justificada y haya sido dada a conocer al interesado».

3. La parte recurrida trata de negar la identidad entre este caso y el analizado en la [sentencia de 4 de diciembre de 2024](#), y con ello, trata de eludir la aplicación de la doctrina que se sienta en ella, basándose en unos argumentos que esta Sala no puede aceptar. Una parte de estos argumentos descansan en la presunción de veracidad de las autoliquidaciones tributarias de los contribuyentes, y en que el espíritu de la norma ([art. 10 de la Ley del ITPAJD](#)), es declarar por el valor real del bien transmitido; extremos ambos que no han pasado desapercibidos para [esta Sala en la sentencia de 4 de diciembre de 2024](#), y en las posteriores que siguieron su doctrina, pero no con el resultado perseguido por la recurrida, como se desprende claramente de su lectura.

En efecto, tal como recuerda la [sentencia de 4 de diciembre de 2024](#), la doctrina jurisprudencial fijada por este Tribunal en la sentencia anterior de 23 de mayo de 2018 (recurso de casación núm. 4202/2017), a la que siguieron otras posteriores, se establecieron unos parámetros generales exigibles a la Administración en el ámbito de la comprobación de valores, parámetros que no derivan del método de comprobación empleado, sino de la presunción de certeza de la que gozan las autoliquidaciones tributarias conforme al [artículo 108.4 LGT](#) y de la naturaleza de nuestro sistema fiscal que, como recoge la sentencia tantas veces referida, descansa ampliamente en la autoliquidación como forma preponderante de gestión, de forma que sólo reconociendo tal valor de presunción, respaldado por la ley, un acto puramente privado puede desplegar sus efectos en el seno de una relación jurídico fiscal de Derecho público sin que intervenga para ello, de un modo formal y explícito, la Administración. En consecuencia, una autoliquidación que contenga un ingreso se equipara en sus efectos, por la ley tributaria, a un acto de ejercicio de potestad en que se obtuviera el mismo resultado, lo que sucede cuando lo declarado por el obligado a ello no se comprueba, investiga o revisa.

De esta forma, si las autoliquidaciones, como declaró este Tribunal, comportan una carga para el administrado, favorecida legalmente por la presunción del [artículo 108.4 LGT](#), la Administración correlativamente tendrá que justificar, antes de comprobar, que *"hay algo que merezca ser comprobado, esto es, verificado en su realidad o exactitud por ser dudosa su correspondencia con la realidad. En este caso, tiene que justificar por qué no acepta el valor declarado"*.

Ahora bien, como ya se ha explicado en el anterior fundamento de derecho, la motivación indiciaria exigida en ese cuerpo de doctrina, lo fue en un contexto en el que el medio de comprobación empleado por la Administración consistía en la aplicación de coeficientes correctores sobre el valor catastral ([artículo 57.1.b\) LGT](#)) -extendido en la [sentencia 23 de enero de 2023](#) (ECLI:ES:TS:2023:184) al método de comprobación consistente en el dictamen de peritos de la Administración ([art. 57.1.e\) LGT](#))-, pero matizado en la [sentencia de 4 de diciembre de 2024](#) (ECLI:ES:TS:2024:5943) respecto del método de comprobación aquí discutido, esto es, el previsto en el [artículo 57.1 g\) LGT](#), que se configura como un instrumento más a disposición de la Administración tributaria en la comprobación de valores en función de la naturaleza de los bienes transmitidos, respecto del cual la citada sentencia se pronunció con claridad en el sentido de que el ejercicio de la facultad de comprobar el valor de los bienes para determinar la base imponible no exige, como presupuesto, que existan indicios de ocultación, de forma que la correcta aplicación de los métodos de comprobación, en el sentido de ser idóneos y aptos en atención a las características del bien sometido a comprobación, y la falta de concordancia entre el valor declarado y el fijado en la tasación hipotecaria, que resulta de una escritura pública de préstamo hipotecario -otorgada en la misma fecha que la transmisión- en la que consta un certificado de tasación emitido conforme a lo previsto en la legislación hipotecaria, que arroja un valor superior al declarado, constituye la motivación necesaria que ha exigido esta Sala para el inicio del procedimiento de comprobación, quedando sujeta a la impugnación por parte del obligado.

4. Lo que realmente muestra la parte recurrida en su escrito de oposición al recurso, es una clara discrepancia con la doctrina sentada por [esta Sala en la sentencia de 4 de diciembre de 2024](#) alegando, a mayores, que la propia Orden ECO/805/2003, de 27 de marzo, *de forma muy reciente, se ha modificado para aclarar que el valor hipotecario de un bien puede no coincidir con el valor real, o de mercado (el valor en un momento del tiempo), del mismo bien*. Pero a continuación extrae un pasaje de la exposición de motivos de la citada Orden en su texto originario, y no de la exposición de motivos de esa reciente modificación (la anterior a la fecha del escrito de oposición es la que tuvo lugar por la Orden ECM/599/2025,

de 10 de junio) a la que se pretende atribuir una aclaración, inexistente, sobre algunos aspectos relacionados con la valoración de bienes inmuebles para la finalidad hipotecaria.

5. El único que dato que sí implica una diferencia respecto del caso analizado en la [sentencia de 4 de diciembre de 2024](#) es la aportación en fase administrativa de una valoración previa realizada por la Comunidad de Madrid, con n.º de expediente NUM002; valoración que -dice la recurrida- se aproxima notablemente a la declarada en su autoliquidación de TPO, y que queda muy por debajo del valor resultante de la tasación hipotecaria.

Añade, que la comprobación de valores según el método previsto en el referido apartado g) no puede emplearse sin motivación alguna como prueba indiciaria válida y suficiente, cuando en el supuesto de hecho existen pruebas que desvirtúan el valor indiciario de la tasación hipotecaria, como es la valoración notoriamente inferior ofrecida por la Subdirección General de Valoraciones de la Comunidad de Madrid.

6. Sobre esto último ha de indicarse, que, según resulta de la documentación incorporada al expediente administrativo, y en particular de las escrituras de compraventa y de préstamo hipotecario, ambas de fecha 28 de marzo de 2019, el inmueble litigioso se identifica como *la parcela resultante A* dentro de la DIRECCION000, DIRECCION001 de Boadilla del Monte, con una superficie de 1.385,21 m². Se trata de una de las dos parcelas resultantes de una división de propiedad horizontal que tuvo lugar el día 29 de enero de 2019. La edificación litigiosa formaba parte de un complejo inmobiliario destinado a viviendas y a aparcamiento. Sobre esta parcela, de una superficie total de 2.478 m², se construyó la vivienda unifamiliar adquirida por la recurrida y su esposo; vivienda de una sola planta, con una superficie construida total de 318 m², que corresponden 233 m² a vivienda, 38 m² almacén, y con una superficie destinada a uso deportivo y piscina de 47 m², y superficie destinado aparcamiento sobre rasante, no computable, de 24 m². La edificación fue declarada como obra nueva en escritura notarial el día 3 de mayo de 1999, ampliada el 20 de noviembre de 2018, formando una nueva e independiente mediante escritura de división horizontal, el día 29 de enero de 2019. La otra parcela que formaba parte del mismo complejo inmobiliario se trata de la parcela resultante B, edificable, con una superficie de 932 m².

La valoración efectuada por la Subdirección General de Valoraciones de la Comunidad de Madrid "Valoración previa número de expediente NUM003", comprende la totalidad del inmueble, incluyendo las parcelas resultantes NUM004 y NUM005, por un importe total de 712.016,20 euros. Y pese a que, según la recurrida, esta valoración se aproxima notablemente a la declarada en su autoliquidación de TPO, y que queda muy por debajo del valor resultante de la tasación hipotecaria, ello no es así, pues la valoración declarada en la autoliquidación ha sido de 437.000 euros, mientras que el valor resultante de la tasación hipotecaria ha sido de 661.217,44 euros. Por otra parte, ha de tenerse en cuenta la diferente superficie de una y otra parcela (la parcela NUM005 tiene una superficie inferior), cuando, además, sobre la parcela NUM005 no existe ninguna construcción, y sí sobre la adquirida.

7. La liquidación practicada contiene una motivación, y con ella una respuesta razonada a las alegaciones efectuadas en la vía administrativa. En la liquidación se resta valor a la "Valoración previa número de expediente NUM003", por dos razones que esta Sala comparte. La primera de ellas, porque no sería de aplicación el [artículo 90 LGT](#), en cuanto las informaciones con carácter previo a la adquisición o transmisión de bienes inmuebles tienen efectos vinculantes durante un plazo de tres meses siempre que la solicitud se haya formulado con carácter previo a la finalización del plazo para presentar la correspondiente autoliquidación o declaración, y en este caso, la compraventa se formalizó el día 28 de marzo de 2019, y la valoración que quiere hacer valer la recurrida es de fecha posterior. Pero, sobre todo, porque en ella se valora la parcela original, en su configuración anterior a la división horizontal (incluyendo las parcelas resultantes NUM004 y NUM005), de manera que no se trata de una valoración individualizada, como ha sido en cambio la que ofrece la tasación hipotecaria.

8. En la escritura que documenta el préstamo hipotecario sobre la finca objeto de transmisión, de fecha 28 de marzo de 2019, el valor asignado a la finca hipotecada ascendió a 661.217,44 euros, coincidente con el que consta en el certificado de tasación emitido por Gloval Valuation SAU el día 12 de marzo anterior, previa visita del inmueble el día 8 de marzo. En el certificado de tasación se describe pormenorizadamente el inmueble: «Vivienda unifamiliar en DIRECCION000 de Boadilla del Monte. Edificación aislada de una planta sobre rasante, con 20 años de antigüedad (se ha reformado en 2010; pintura). Vivienda desocupada en el momento de la visita. Parcela muy bien cuidada, amplia y con buenos ejemplares de árboles. Piscina de 47.00 m², según catastro, repercutida en valor final. Consta de Planta baja (232.90 m²) con dos salones con chimenea, cocina, cuatro dormitorios, tres baños y un aseo. En semisótano, por el desnivel, hay abiertos dos huecos rectangulares, sin cerramiento y en bruto, de 15.15 m² y 12.40 m² (1.84 m. de altura); también existe una pequeña zona soleada de cemento y con pérgola sin acabar (repercutido en el valor final informado). Dadas sus características arquitectónicas, mercado del entorno, adaptación a la demanda más frecuente y estado de mantenimiento y conservación, la recolocabilidad del inmueble se considera media. La parcela que aparece reflejada en el catastro (2527 m²) es la anterior a la división en dos, NUM004 y NUM005. la tasada sería la finca resultante NUM004, donde se sitúa la vivienda unifamiliar construida. Sobre la finca NUM005 se proyecta levantar otro inmueble en el futuro (ver plano aportado).»

Si bien la parte recurrida destaca lo que el mismo certificado de tasación señala bajo el apartado "Limitaciones al Valor": «Este informe no supone un pronunciamiento implícito sobre características o situaciones no evidentes y no podrá ser usado para una finalidad distinta. [...] La sociedad no se hace responsable de las cargas de las que no hayamos sido informados y de la veracidad documental facilitada por el contacto cuando no sean originales, ni de los vicios o defectos ocultos de la edificación», estas advertencias no desmerecen el valor atribuido a la edificación litigiosa, y no se pueden traducir en que este valor puede no coincidir con el valor real del bien, pues ni la parte recurrida alude a la existencia de posibles vicios o defectos ocultos de la edificación que pudieran modificar el valor calculado, ni consta que los compradores del inmueble hubiesen solicitado a la Administración tributaria madrileña información de su valor con carácter previo a la finalización del plazo para presentar la correspondiente autoliquidación con motivo de su adquisición a título oneroso.

9. Al igual que en el caso analizado en la [sentencia de 4 de diciembre de 2024, en el Recurso 2810/2023](#), no se puede considerar que el valor asignado para la tasación de la finca hipotecada sea un medio que, por sus propias características, carezca de adecuación, pues la tasación se ha acreditado con un certificado, expedido por una sociedad homologada por el Banco de España para la tasación oficial de inmuebles, del que resulta que la tasación fue efectuada por una arquitecta previa visita del inmueble.

Así pues, y como continúa razonando la citada sentencia, «[c]omo método indiciario de valoración es adecuado, sin perjuicio de que se demuestre que el valor asignado es un valor alejado del rango razonable del valor real de la finca que, como ha expuesto esta Sala reiteradamente, no es un guarismo único e inamovible, sino un rango de valor máximo y mínimo. Consiguientemente, la conclusión de que este valor, obtenido a partir del valor asignado en la tasación hipotecaria, es el real de la finca, debe considerarse debidamente motivado, tanto en la aptitud y conveniencia de su aplicación, como en la coherencia, en principio, de su resultado».

En el presente caso, nada se dice por la parte recurrida que el bien transmitido presente unas características tales que hiciesen inidóneo el método empleado, por lo que, y siguiendo el criterio mantenido en la citada sentencia, el dato objetivo de la discordancia entre el valor declarado y el fijado en la tasación hipotecaria, que la contribuyente ha aceptado, ha constituido la motivación necesaria y suficiente del empleo del medio de valoración previsto en el [artículo 57.1 g\) LGT](#).

QUINTO.- Pretensiones de las partes y resolución de las mismas.

El acogimiento de la tesis del letrado de la Comunidad autónoma madrileña implica que debamos declarar haber lugar al recurso de casación, casando la sentencia de instancia, y en su lugar, desestimar el recurso contencioso-administrativo interpuesto por D.^a Lidia contra la Resolución dictada por el Tribunal Económico-Administrativo Regional de Madrid de fecha 30 de junio de 2021 en el procedimiento 28-19561-2019 desestimatoria de la reclamación económico administrativa interpuesta contra la comprobación de valores y liquidación provisional NUM000 girada al documento n.º NUM001, por el Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, modalidad de TPO, por importe de 6.770,75 euros; las cuales son conformes a derecho.

SEXTO.- Pronunciamiento sobre costas.

En virtud de lo dispuesto en el [artículo 93.4 LJCA](#), al no haber mala fe o temeridad en ninguna de las partes, no procede declaración de condena al pago de las costas causadas en este recurso de casación. Respecto de las generadas en la instancia, cada parte abonará las suyas y las comunes por mitad, de conformidad con el [artículo 139.1 LJCA](#).

FALLO

Por todo lo expuesto, en nombre del Rey y por la autoridad que le confiere la Constitución, esta Sala ha decidido :

Primero. Fijar los criterios interpretativos sentados en el fundamento jurídico Cuarto.2 de esta sentencia, por remisión al Quinto de la [sentencia de esta Sala n.º 1915/2024, de 4 de diciembre de 2024, en el RCA 2810/2023](#).

Segundo. Ha lugar al recurso de casación interpuesto por la representación legal de la Comunidad de Madrid contra la [sentencia dictada el día 27 de marzo de 2024, por la Sección Novena de la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Madrid, que estimó el recurso núm. 70/2022](#); sentencia que se casa y anula.

Tercero. Desestimar el recurso contencioso-administrativo interpuesto por D.^a Lidia contra la Resolución dictada por el Tribunal Económico-Administrativo Regional de Madrid de fecha 30 de junio de 2021 en el procedimiento 28-19561-2019, desestimatoria de la reclamación económico administrativa interpuesta contra la comprobación de valores y liquidación provisional NUM000 girada al documento n.º NUM001, por el Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, modalidad de TPO, por importe de 6.770,75 euros; las cuales se declaran conformes a derecho.

Cuarto. No hacer imposición de las costas procesales, ni de las de esta casación, ni las causadas en la instancia.

Notifíquese esta resolución a las partes e insértese en la colección legislativa.

Así se acuerda y firma.

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

Síguenos en...

