

TRIBUNAL SUPREMO**Sentencia n.º 1179/2025 de 24 de septiembre de 2025****Sala de lo Contencioso-Administrativo****Recurso n.º 1247/2024****SUMARIO:**

Comprobación de valores. Exigencia de visita exterior como el interior de inmueble. El TS reitera su doctrina contenida, entre otras, en las STS de 4 de julio de 2023, recurso n.º 7756/2021 y 24 de junio de 2024, recurso n.º 6908/2023, y afirma que con carácter general el dictamen de peritos exige la visita personal y directa por parte del perito, con examen tanto del exterior como del interior del inmueble. Solo por excepción podrá dejar de practicarse dicha visita, siempre que se razone individualmente, con justificación racional y suficiente, que no es necesaria, sin que el órgano jurisdiccional pueda sustituir la falta de motivación contenida en el informe pericial de valoración. En el caso tanto la Abogacía del Estado como el Letrado de la Junta de Extremadura sostienen que, en el caso de autos, la falta de visita está justificada. Ahora bien, no basta con que el perito "justifique" la ausencia de visita. Lejos de ello, es preciso que la justificación dada, atendiendo a las circunstancias del caso y a la finalidad buscada por la norma, sea racional y suficiente, lo que implica que los órganos jurisdiccionales deban enjuiciar la corrección jurídica de los argumentos dados por el perito para no visitar el inmueble. La exigencia de la visita personal por parte del perito no es un capricho, sino que, lejos de ello, obedece a la finalidad buscada por la norma que no es otra que la valoración individualizada del inmueble. En el caso de autos el inmueble peritado fue construido en 1956. Precisamente por ello, dada la antigüedad del inmueble, es necesario un examen pericial no sólo del exterior o fachada, sino también de su interior, pues es razonable sostener que, dado el tiempo transcurrido, el inmueble, para su uso, necesitará reparaciones que se traducirán en una disminución de su valor. En esta línea, el informe aportado por la parte, al margen de que se comparta o no su conclusión sobre el concreto valor del inmueble, afirma que existen graves deficiencias en el interior de la vivienda por lo 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*. El RD 1020/1993 (Normas técnicas de valoración) no establece un sistema de valoración individualizado, sino de carácter general. No es que la información catastral no sea relevante, pero no es suficiente para obtener una valoración singular, que es lo exigido por la norma y buscado con la prueba pericial. De hecho, así lo entiende el propio perito que complementa la información catastral -de lo que se infiere que no la considera suficiente- con una foto obtenida de Google con la que pretende eludir la visita. Foto que resulta claramente insuficiente y que nada dice sobre el estado interno del inmueble. La Junta de Extremadura añade que el edificio tiene calificación energética y que, por lo tanto, el inmueble tasado no está en ruinas pero el hecho de que el edificio no sea demolido o no necesite "reformas importantes", no enerva la obligación del perito de visitar el inmueble y comprobar su estado, lo que afecta a su valoración individualizada. Por tanto procede anular las resoluciones administrativas impugnadas, por entender que no se cumplen los requisitos legales necesarios ni para estimar procedente la comprobación de valores realizada, ni para girar las liquidaciones provisionales, y todo ello con los pronunciamientos legales inherentes.

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

FRANCISCO JOSE NAVARRO SANCHIS

ISAAC MERINO JARA

MARIA DE LA ESPERANZA CORDOBA CASTROVERDE

MANUEL FERNANDEZ-LOMANA GARCIA

Síguenos en...



MIGUEL DE LOS SANTOS GANDARILLAS MARTOS
SANDRA MARIA GONZALEZ DE LARA MINGO
TRIBUNAL SUPREMO

Sala de lo Contencioso-Administrativo

Sección Segunda

Sentencia núm. 1.179/2025

Fecha de sentencia: 24/09/2025

Tipo de procedimiento: R. CASACION

Número del procedimiento: 1247/2024

Fallo/Acuerdo:

Fecha de Votación y Fallo: 09/09/2025

Ponente: Excmo. Sr. D. Manuel Fernández-Lomana García

Procedencia: T.S.J.EXTREMADURA SALA CON/AD

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

Transcrito por:

Nota:

R. CASACION núm.: 1247/2024

Ponente: Excmo. Sr. D. Manuel Fernández-Lomana García

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

TRIBUNAL SUPREMO

Sala de lo Contencioso-Administrativo

Sección Segunda

Sentencia núm. 1179/2025

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 Sandra María González de Lara Mingo

En Madrid, a 24 de septiembre de 2025.

Esta Sala ha visto el recurso de casación nº 1247/2024 interpuesto contra la sentencia nº 578, de 13 de diciembre de 2023, del Tribunal Superior de Justicia de Extremadura (su PO 194/2023).

Ha sido parte recurrente D. Arturo, representado por el procurador D. Luis Miguel Álvarez Cuadrado. Han sido partes recurridas la Abogacía del Estado y la Junta de Extremadura.

Ha sido ponente el Excmo. Sr. D. Manuel Fernández-Lomana García.

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO.-El 31 de enero de 2023, el Tribunal Económico Administrativo Regional de Extremadura estimó en parte (solo en lo que a los intereses de demora se refería) el recurso interpuesto por D. Arturo (en adelante, el recurrente) contra la ejecución de sus reclamaciones acumuladas, en materia de liquidación del impuesto de transmisiones patrimoniales y actos jurídicos documentados, números NUM000 y NUM001.

SEGUNDO. -El recurrente interpuso recurso contencioso administrativo contra dicha resolución ante la Sala correspondiente del Tribunal Superior de Justicia de Extremadura, que lo desestimó en su procedimiento ordinario 194/2023, mediante sentencia nº 578, de 13 de diciembre de 2023.

TERCERO. -Y presentó escrito de preparación de recurso de casación contra tal sentencia. En él, tras justificar la concurrencia de los requisitos reglados de plazo, legitimación y recurribilidad, señaló que la misma infringe el derecho estatal, en concreto:

-El artículo 57.1.e) de la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria (en adelante LGT), en relación con el artículo 10.1 del Texto Refundido de la Ley del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados (en adelante TRLITPyAJD).

-Los artículos 102.2.c) y 134.3 de la LGT, en relación con los artículos 160, apartados 2 y 3, del Real Decreto 1065/2007, de 27 de julio, 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 (en adelante RGAT).

Síguenos en...



Las siguientes STS: de fecha 25/03/2004 (Recurso nº 79/1999); de 29/03/2012 (Recurso para la unificación de doctrina nº 34/2010); nº 14/2016, de 18/01/2016; nº 1283/2018, de 18/07/2018 (Recurso nº 3376/2017); nº 39/2021, de 21/01/2021 (Recurso nº 5352/2019); nº 908/2023 de 04/07/2023 (Recurso nº 7756/2021).

Indica, también, que tales infracciones han sido relevantes y determinantes de la decisión adoptada en la sentencia que impugna, y que concurre interés casacional objetivo para la formación de jurisprudencia porque se dan las circunstancias contempladas en los artículos LJCA 88.2a), 88.2c) y 88.3b).

CUARTO.-Por Auto de 9 de febrero de 2024, el Tribunal sentenciador tuvo por preparado el recurso de casación emplazando a las partes ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del TS. Se han personado ante esta Sala el recurrente, a través de escrito presentado el 12 de febrero de 2024 por el procurador D. Luis Miguel Álvarez Cuadrado, bajo la dirección letrada de D. Diego Del Pozo Gallardo; y, como partes recurridas, la Abogacía del Estado mediante escrito presentado el 29 de febrero de 2024, y la Junta de Extremadura a través de escrito presentado el 1 de marzo de 2024 por su letrado.

QUINTO.-Por Auto de 12 de febrero de 2025, esta Sala admitió el recurso de casación. En su acuerdo, se señaló:

"2º) 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 exigencia de visita al inmueble por parte del perito impone que se visite tanto el exterior como el interior de inmueble; o, por el contrario, es suficiente con la mera contemplación del exterior de éste o la toma de fotografías.

3º) Identificar como normas jurídicas que, en principio, habrán de ser objeto de interpretación:

3.1. El artículo 57.1.e) LGT .

3.2. El artículo 158. 3, y el artículo 160, apartados 1, 2 y 3 del RGAT".

SEXTO.-El 2 de abril de 2025, el recurrente interpuso el correspondiente recurso de casación solicitando, en resumen, lo siguiente:

"En el caso concreto al que se refiere esta demanda el perito de la Administración que intervino, no efectuó visita alguna al inmueble, ni tampoco ha explicado de modo claro y terminante por qué no se hizo, por lo que habida cuenta de ello el Informe Pericial emitido por el Sr. Perito de la Administración carece de los requisitos legales necesarios para producir el efecto previsto en la normativa tributaria de aplicación (...) artículo 160.2 del RGAT".

SÉPTIMO.-El 15 de abril de 2025, la Abogacía del Estado presentó escrito de oposición. Alega, básicamente, lo siguiente:

- *"Como principio general, la exigencia de visita al inmueble por parte del perito impone que se visite tanto el exterior como el interior del inmueble.*

- *Dicha exigencia puede exceptuarse en el caso concreto cuando se justifique que no es necesaria la visita al interior del inmueble (aplicando a mayor abundamiento la doctrina de esa Sala de justificación en el caso concreto de la innecesidad no ya de la visita al interior del inmueble, sino de toda visita, tanto exterior como interior).*

- *La sentencia de instancia ha justificado las razones por las que en el caso concreto enjuiciado considera que es innecesaria la visita al interior del inmueble."*

OCTAVO.-El 21 de abril de 2025, la Junta de Extremadura se opuso también al recurso de casación alegando, en resumen, que: *en la valoración se especifican los datos de los estudios de mercado tenidos en cuenta en la fecha del devengo del impuesto así como las demás características que concurren en el inmueble objeto de valoración con suficiente detalle y concreción para considerar individualizada y suficientemente motivada la valoración, a lo que ha de añadirse que el valorado no es un bien singular ni posee características especiales ni relevantes, por lo que debe concluirse que la omisión de la visita por parte del perito de la Administración no invalida la valoración. Como se ha expuesto, las discrepancias se circunscriben en el apartado de la conservación y el perito de la Administración acude a fuentes contrastadas, como son los datos facilitadas por la Dirección General del Catastro con fines*

Síguenos en...

tributarios y que según la "Calificación Energética del Edificio Terminado", incluida en la Escritura de Compraventa, ha obtenido una Calificación Energética con letra "E", que descarta la calificación otorgada por el perito de parte de que el inmueble tuviera un estado de conservación cercano a la ruina. Esa previa calificación energética que la hace incompatible con el planteamiento de parte de encontrarse cercano a la ruina y, a su vez, compatible con la postura del perito de la Administración, avala en este caso que rija la excepcionalidad de no ser precisa la visita al inmueble para corroborar lo que previamente ya determinó otro perito al emitir el certificado de calificación energética que fue aceptado por el ahora recurrente. En consecuencia, no necesariamente en todos los casos será precisa la visita del interior del inmueble cuando de forma indubitada pueda obtenerse el dato discrepante a través de fuentes contrastadas".

NOVENO.-Por providencia de 3 de junio de 2025, se señaló el día 9 de septiembre de 2025 para deliberación, votación y fallo de este recurso, siendo designado ponente el Excmo. Sr. D. Manuel Fernandez-Lomana Garcia

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO.- Objeto del recurso.

Se recurre en casación la STSJ de Extremadura de 13 de diciembre de 2023 -rec. 194/2023- que desestimó el recurso interpuesto contra la Resolución del Tribunal Económico-Administrativo Regional de Extremadura de 31 de enero de 2023, condenando a la parte recurrente al abono de las costas.

La cuestión de interés casacional consiste en analizar si en las tasaciones periciales es necesario que el perito visite el interior del inmueble y si, en caso de que así sea, resulta posible eludir la visita interior alegando que se han tenido en cuenta los datos existentes en el catastro y fotografías obtenidas en Google sobre el exterior del inmueble.

SEGUNDO. - Hechos relevantes para la solución del recurso.

1.-Los hoy recurrentes impugnaron las liquidaciones provisionales NUM002 y NUM003, relativas al impuesto sobre transmisiones patrimoniales y actos jurídicos documentados, dictadas como consecuencia de la comprobación de valores de los bienes objeto de compraventa documentada en escritura pública de fecha 30 de agosto de 2019.

2.-La Resolución del Tribunal Económico-Administrativo (TEAR) de 30 de noviembre de 2021 - P. NUM000 y NUM001-, estimó en parte la reclamación "anulando los actos impugnados, y acordando la retroacción de actuaciones, en los términos señalados en la presente resolución". Básicamente, el TEAR razonó que no se había producido una "verdadera comprobación singular, motivada y basada en la observación directa e inmediata del bien comprobado".

3.-En ejecución de la resolución del TEAR se procedió a realizar una nueva valoración.

4.-Nos interesa destacar que en la p.2 del informe se razonó sobre la "justificación de la innecesaria visita al inmueble", afirmandose que no es necesaria pues "las circunstancias relevantes para su valoración, como son su situación, su antigüedad, su calidad y su conservación, han sido extraídas de fuentes documentadas contrastadas como es la Base de Datos del Catastro, suministrada a las Comunidades Autónomas a través del fichero de intercambio FICA-DGC regulado por Resolución de 31 de julio de 2006, de la Dirección General del Catastro....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 Ortografía Aérea como de Google Maps España. Y, por último la fotografía de la fachada del inmueble está obtenida desde Google Maps España".

Entendiendo el perito que con ella da cumplimiento a lo exigido por la STS de 21 de enero de 2021, la cual permite eludir la visita personal al inmueble siempre que se justifique de forma "racional y suficiente" que aquella no es necesaria.

Con base a la nueva pericial se dictaron, en ejecución, nuevas liquidaciones.

5.-La Resolución del TEAR de Extremadura de 31 de enero de 2023, reconoce en sus razonamientos que con arreglo a la jurisprudencia es precisa la "visita personal al inmueble" o "el reconocimiento directo y personal del inmueble por el perito"; pero entiende que, en el caso de autos, "consta la justificación de la innecesariedad de la visita al inmueble", dando por buenos los argumentos del perito a los que antes hemos hecho referencia -la resolución se limita a reproducirlos sin mayor razonamiento- y añadiendo que "no se causa indefensión a la parte reclamante, que podrá promover, en su caso, la tasación pericial contradictoria en corrección de aquel".

Síguenos en...

6.-La STSJ de Extremadura de 13 de diciembre de 2023 -rec. 194/2023-, confirma la resolución del TEAR de Extremadura. En su fundamento de derecho cuarto afirma que *"el informe de la Administración detalla la innecesaridad de la visita al inmueble"*y, haciendo propios los razonamientos del perito, concluye que *"la motivación ofrecida por el perito 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"...en atención a la motivación específica sobre ello contenida en el informe y por el tipo de bien inmueble 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 planos y fotografías incorporadas el expediente administrativo"*.

7.-El obligado tributario aportó un informe -obra en el expediente administrativo y se adjuntó con la demanda-. En dicho informe se razona que el edificio fue construido en 1956 y que *"los sistemas básicos de fontanería, saneamiento y electricidad [tienen]...una conservación muy deficiente...que existen algunas diferencias entre las superficies comprobadas y las catastrales [y]...sobre el nivel de conservación de la vivienda podemos ver importante deterioro y elevado a nivel de patologías propias del tipo de construcción, como son humedades en muros, desconchamientos, levantamiento de solado por raíces, rotura de alicatados, rotura de carpinterías y mal estado de los elementos estructuras y de envolvente en las diferentes cubiertas"*.

El TSJ de Extremadura no ignora dicha aportación, pero sostiene que la existencia de tal dictamen no implica que la valoración efectuada por la Administración sea *"errónea"*. Afirma que *"los informes de parte no pueden ser valorados de la misma forma que si el perito hubiera sido designado judicialmente"*. Y añade que, en el caso de autos, *"hubiera sido necesario que la parte actora propusiera una prueba pericial a realizar por un perito designado por el Tribunal...En este caso, la parte actora debería haber propuesto la prueba pericial a realizar por un técnico designado por el tribunal. Al no hacerlo así, prevalece la comprobación efectuada por la Administración que es la motivada y se ha realizado conforma a la normativa vigente"*.

8.-En el Auto de admisión de esta Sala se razona que, si bien la jurisprudencia es clara al exigir la *"comprobación personal y directa del inmueble por parte del perito"*, no consta que de forma expresa se haya dicho que dicha visita debe implicar *"de manera inexcusable tanto el examen del exterior como del interior del inmueble. Con ello se puede aclarar en sede casacional algo que a primera vista parece obvio y consustancial a la inspección pericial, en tanto la labor técnica no parece que pueda detenerse en la mera contemplación externa del inmueble"*. En suma, razona el Auto, conviene aclarar si *"es precisa la visita o comprobación personal y directa del inmueble, por parte del perito, de suerte que comprenda tanto el examen del exterior como del interior del inmueble, o es bastante o suficiente una visita solo al exterior o hacer fotografías, aunque esta tarea no parezca exigir particulares conocimientos científicos o técnicos"*.

TERCERO. - La decisión de la Sala.

1.-Al proceder a la comprobación de valores, la Administración puede optar por el *"dictamen de peritos"* como medio para determinar el valor del inmueble - art 57.1.e) LGT-, debiendo recabar el dictamen u opinión de los peritos *"cuando sean necesarios conocimientos científicos, artísticos, técnicos o prácticos para valorar hechos o circunstancias relevantes en el asunto o adquirir certeza sobre ellos"*- art. 335 LEC-.

El art. 160.3.c) RGAT establece: *"En los dictámenes los peritos deberán expresar de forma concreta los elementos de hecho que justifican la modificación del valor declarado, así como la valoración asignada. Cuando se trate de bienes inmuebles se hará constar expresamente en el módulo unitario básico aplicado, con expresión de su procedencia y modo de determinación, y todas las circunstancias relevantes, tales como superficie, antigüedad y otras, que hayan sido tomadas en consideración para la determinación del valor comprobado, con expresión concreta de su incidencia en el valor final y la fuente de su procedencia"*. Además, el art. 160.2 LRGAT dispone: *"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"*.

2.-Un principio general en materia de prueba pericial, recogido en el art. 348 de la LEC, es que el órgano jurisdiccional debe realizar un análisis crítico de la prueba pericial y debe valorarla con arreglo a las reglas de la *"sana crítica"*, de forma que el órgano jurisdiccional es un *peritorum*.

Síguenos en...

3.-En el caso de autos, lo discutido es la metodología utilizada por el perito. En concreto, si es necesaria la visita a los interiores de los inmuebles para su correcta valoración. Lógicamente, si la metodología aplicada por el perito no es adecuada sus conclusiones tampoco lo serán, es decir, el empleo de una metodología de valoración inadecuada implicará que la valoración no está convenientemente motivada.

4.-Al analizar la metodología que debe emplear el perito a la hora de tasar el inmueble, esta Sala viene sosteniendo que la visita de su interior es necesaria.

Así, la STS de 29 de marzo de 2012 -rec. 34/2010- razona que debe realizarse la visita, pues *"no podría evacuarse el dictamen debidamente motivado sobre la base de circunstancias como el estado de conservación o la calidad de los materiales utilizados, si no es porque previamente han sido consideradas las mismas respecto al inmueble concernido en razón de la correspondiente visita y toma de datos"*

También la STS de 26 de noviembre de 2015 -rec.3369/2014- es clara al explicar que: *"Resultado necesario, en la mayoría de las ocasiones, el examen personal del bien a valorar por parte del perito para entender correctamente realizado el procedimiento de peritación, salvo que por las circunstancias concurrentes resulte acreditado 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.....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".* Añadiendo: *"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".*

La STS de 21 de febrero de 2018 -rec. 2583/2016-, con cita de la STS de 26 de noviembre de 2015 -rec. 3369/2014-, confirma la sentencia recurrida que anuló el acto de la Administración al no haberse visitado el inmueble y realizado *"una inspección interior del mismo".* Y frente a la alegación de la Comunidad Autónoma de que no se había podido realizar la visita interior al *"no haberse podido acceder a la vivienda al no estar presente el propietario"*, el TS contesta que no consta probada por la Administración *"una negativa de la propiedad a dicha entrada en el domicilio por parte del perito"*.

Por último, cabe citar la STS de 21 de enero de 2021 -rec. 5352/2019-, la cual, tras insistir en la obligatoriedad de la visita, contiene un fundamento de derecho titulado *"sobre la necesidad de mantener la jurisprudencia histórica sobre la exigencia de visita de comprobación por parte del perito de la Administración"*, afirmandose que la *"exigencia de reconocimiento personal del bien que se valora, autoimpuesta reglamentariamente por la Administración, aun prescindiendo de.....constituye una regla general imperativa e inexcusable, cuya excepción ad casum, por tanto, ha de ser rigurosamente justificada"*. Doctrina reiterada, entre otras, por la STS de 4 de julio de 2023 -rec. 7756/2021-.

Que una buena praxis en la valoración pericial de un inmueble exige la visita individualizada del interior del inmueble también se infiere de la Orden ECO/805/2003. Ciertamente la Orden no es de aplicación al caso conforme a su art. 2.1, pero la norma realiza un esfuerzo a la hora de determinar cuáles deben ser las buenas prácticas para valorar un inmueble y así, en el art.7.2.a), al regular lo que se denominan *"comprobaciones mínimas"*, dispone que debe necesariamente procederse a: *"La identificación física del inmueble, mediante su localización e inspección ocular por parte de un técnico competente, comprobando si su superficie y demás características coinciden con la descripción que conste en la documentación utilizada para realizar la tasación, así como de la existencia de servidumbres visibles y de su estado de construcción o conservación aparente"*. Inspección ocular que debe ser individualizada y comprender tanto el examen exterior como el interior del inmueble.

Y es que los inmuebles, con carácter general, en la medida en que su adecuada valoración requiere tener en cuenta su estado de conservación, calidad de los materiales, distribución, etc., exigen la necesaria visita del perito tanto externa como interna.

Por lo tanto, la regla general debe ser la inspección *"ocular"* individualizada del interior y exterior del inmueble, sin perjuicio de que motivadamente se justifique la concurrencia de causa que permita separarse de la regla general.

5.-Por último, esta Sala, entre otras en la STS de 21 de enero de 2021 -rec. 5352/2019-, afirma que conforme a lo establecido en el art 114.1 de la LGT, *"corresponde en estos casos a la*

Administración Tributaria acreditar que el valor adecuado a aplicar para la práctica de la liquidación es el resultante del dictamen pericial dictado en la comprobación de valores. De tal modo que obligar al contribuyente a acudir a la referida tasación pericial, de costoso e incierto resultado, para discutir la comprobación de valores, cuando ni siquiera se conocen las razones de la valoración propuesta por la Hacienda, colocaría a los ciudadanos en una evidente situación de indefensión frente a posibles arbitrariedades o errores de los peritos de la Administración, a cuyas tasaciones no alcanza la presunción de legalidad de los actos administrativos, porque las peritaciones, aunque las practique un funcionario, son dictámenes y la tasación pericial contradictoria es un último derecho del contribuyente y no la única manera de combatir la tasación realizada por la Administración, que antes ha de cumplir con su obligación de fundar suficientemente los valores a los que ha llegado, sin que el sujeto tributario venga obligado, por su parte, a acreditar el error o la desviación posible de la Hacienda Pública cuando no conoce una justificación bastante de aquellos nuevos valores. Sobre esta materia, hemos declarado que la carga de la prueba del art. 114 de la LGT, rige igualmente tanto para los contribuyentes como para la Administración, tanto en vía administrativa como jurisdiccional". Doctrina reiterada en las STS de 21 de febrero de 2023 -rec. 257/2021- y 4 de julio de 2023 -rec.7756/2021-.

6.-En resumen, la posición de la Sala, reafirmando en su doctrina, puede resumirse en los siguientes puntos:

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.

CUARTO. - Contenido interpretativo de esta sentencia.

Reiterando nuestra doctrina contenida, entre otras, en las STS de 4 de julio de 2023 -rec. 7756/2021- y 24 de junio de 2024 -rec. 6908/2023-, con carácter general el dictamen de peritos exige la visita personal y directa por parte del perito, con examen tanto del exterior como del interior del inmueble. Solo por excepción podrá dejar de practicarse dicha visita, siempre que se razone individualmente, con justificación racional y suficiente, que no es necesaria, sin que el órgano jurisdiccional pueda sustituir la falta de motivación contenida en el informe pericial de valoración.

QUINTO. - Aplicación de la precedente doctrina al caso enjuiciado.

La aplicación de la doctrina indicada al supuesto enjuiciado hace necesario casar la sentencia recurrida.

En efecto, la Abogacía del Estado, en su escrito de oposición, afirma que conforme a la doctrina de la Sala *"el deber de motivación de la comprobación de valores mediante el método consistente en dictamen de peritos de la Administración impone que la visita al inmueble por parte del perito comprenda tanto el exterior, como el interior del inmueble"*. Afirmación que no rechaza el escrito de oposición emitido por el Letrado de La Junta de Extremadura.

Partiendo, por lo tanto, de dicha premisa, tanto la Abogacía del Estado como el Letrado de la Junta de Extremadura sostienen que, en el caso de autos, la falta de visita está justificada.

Como hemos descrito en el fundamento de derecho segundo, en el caso enjuiciado el perito sostuvo que no era necesaria la visita, pues *"las circunstancias relevantes para su valoración, como son su situación, su antigüedad, su calidad y su conservación, han sido extraídas de fuentes documentadas contrastadas como es la Base de Datos del Catastro, suministrada a las Comunidades Autónomas a través del fichero de intercambio FICA-DGC regulado por Resolución de 31 de julio de 2006, de la Dirección General del Catastro.... 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 Ortografía Aérea como de Google Maps España. Y, por último, la fotografía de la fachada del inmueble está obtenida desde Google Maps España".

Ahora bien, no basta con que el perito "justifique" la ausencia de visita. Lejos de ello, es preciso que la justificación dada, atendiendo a las circunstancias del caso y a la finalidad buscada por la norma, sea racional y suficiente, lo que implica que los órganos jurisdiccionales deban enjuiciar la corrección jurídica de los argumentos dados por el perito para no visitar el inmueble.

La exigencia de la visita personal por parte del perito no es un capricho, sino que, lejos de ello, obedece a la finalidad buscada por la norma que no es otra que la valoración individualizada del inmueble.

En el caso de autos el inmueble peritado fue construido en 1956. Precisamente por ello, dada la antigüedad del inmueble, es necesario un examen pericial no sólo del exterior o fachada, sino también de su interior, pues es razonable sostener que, dado el tiempo transcurrido, el inmueble, para su uso, necesitará reparaciones que se traducirán en una disminución de su valor.

En esta línea, el informe aportado por la parte, al margen de que se comparta o no su conclusión sobre el concreto valor del inmueble, afirma que *"los sistemas básicos de fontanería, saneamiento y electricidad [tienen]...una conservación muy deficiente...que existen algunas diferencias entre las superficies comprobadas y las catastrales [y]...sobre el nivel de conservación de la vivienda podemos ver importante deterioro y elevado a nivel de patologías propias del tipo de construcción, como son humedades en muros, desconchamientos, levantamiento de solado por raíces, rotura de alicatados, rotura de carpinterías y mal estado de los elementos estructuras y de envolvente en las diferentes cubiertas".*

Frente a estos hechos, 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. En efecto, el Real Decreto 1020/1993, por el que se aprueban las normas técnicas de valoración y el cuadro marco de valores del suelo y de las construcciones para determinar el valor catastral de los bienes inmuebles de naturaleza urbana, no establece un sistema de valoración individualizado, sino de carácter general. En el propio art 12 del RD, cuando se regula la valoración de las construcciones, se indica que se pretende *"posibilitar la realización de valoraciones masivas"*. No es que la información catastral no sea relevante, pero no es suficiente para obtener una valoración singular, que es lo exigido por la norma y buscado con la prueba pericial. De hecho, así lo entiende el propio perito que complementa la información catastral -de lo que se infiere que no la considera suficiente- con una foto obtenida de Google con la que pretende eludir la visita. Foto que resulta claramente insuficiente y que nada dice sobre el estado interno del inmueble, tal y como hemos afirmado en nuestra sentencia de 24 de junio de 2024 -rec. 6908/2023-.

La Junta de Extremadura añade que el edificio tiene calificación energética y que, por lo tanto, conforme a lo establecido en el art 2.2.f) del Real Decreto 235/2013, de 5 de abril, el inmueble tasado no está en ruinas, pues conforme a dicha norma se excluyen del ámbito de su aplicación los *"edificios que se comprenden para reformas importantes o demolición"*. Ahora bien, tal argumento no fue dado por el perito que es quien debe justificar en su informe que la visita no es necesaria y, por otra parte, el hecho de que el edificio no sea demolido o no necesite "reformas importantes", no enerva la obligación del perito de visitar el inmueble y comprobar su estado, lo que, sin duda, como venimos razonando, afecta a su valoración individualizada.

Siendo lo solicitado por la recurrente en instancia la anulación de las resoluciones administrativas impugnadas, por entender que *"no se cumplen los requisitos legales necesarios ni para estimar procedente la comprobación de valores realizada, ni para girar las liquidaciones provisionales, y todo ello con los pronunciamientos legales inherentes"*, procede estimar su pretensión en tales términos.

SIXTO.- Sobre las 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.

FALLO

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

1º) Fijar los criterios interpretativos sentados en el fundamento jurídico cuarto de esta sentencia.

Síguenos en...



2º) Ha lugar al recurso de casación deducido contra la STSJ de Extremadura de 13 de diciembre de 2023 -rec.194/2023-, sentencia que se casa y anula.

3º) Se estima el recurso interpuesto contra la Resolución del Tribunal Económico-Administrativo de Extremadura de fecha 31 de enero de 2023, la cual se anula y deja sin efecto al ser contraria al ordenamiento jurídico, con el alcance que se indica en el fundamento de derecho quinto y las consecuencias legales inherentes a dicha declaración.

4º) En relación con las costas procesales, estese a lo acordado en el fundamento de derecho sexto de esta resolución.

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...

