

TRIBUNAL SUPREMO

Sentencia n.º 55/2026 de 26 de enero de 2026

Sala de lo Contencioso-Administrativo

Recurso n.º 4976/2024

SUMARIO:**Comprobación de valores. Métodos de comprobación. Valor asignado para la tasación de las fincas hipotecadas.**

-Motivo para iniciar el procedimiento de comprobación. Se plantea si resulta suficiente, como justificación del procedimiento, la mera constatación de una diferencia relevante entre el valor declarado por el contribuyente y el valor fijado en la tasación hipotecaria, incluso en aquellos supuestos en los que el obligado tributario se ha acogido a valores previamente aprobados o utilizados por la propia Administración. La exigencia de motivar el inicio del procedimiento de comprobación se considera cumplida cuando existe una diferencia relevante entre el valor declarado y el valor resultante de la tasación hipotecaria, especialmente cuando ambos valores son conocidos por el contribuyente en el mismo momento y este no ha formulado objeción alguna frente al valor de tasación.

-Equiparación entre valor hipotecario y valor real del inmueble. Asimismo, se cuestiona si el valor hipotecario definido en el art. 4 de la Orden ECO/805/2003 puede equipararse automáticamente al valor real del inmueble, sin que sea exigible una motivación adicional por parte de la Administración, atendiendo además al rango reglamentario de dicha norma. El Tribunal Supremo afirma que el método de comprobación previsto en el art. 57.1.g) LGT resulta idóneo para determinar el valor real del bien transmitido, sin que sea exigible a la Administración una carga adicional respecto de la identidad entre el valor hipotecario y la base imponible del impuesto. La Administración puede asumir el valor de la tasación hipotecaria como valor real, siempre que dicha tasación esté debidamente motivada, haya sido realizada conforme a la normativa hipotecaria y haya sido puesta en conocimiento del interesado, sin perjuicio del derecho de este a impugnarla tanto en vía administrativa como judicial.

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
SANDRA MARIA GONZALEZ DE LARA MINGO
MARIA DOLORES RIVERA FRADE

TRIBUNAL SUPREMO**Sala de lo Contencioso-Administrativo****Sección Segunda****Sentencia núm. 55/2026**

Fecha de sentencia: 26/01/2026

Tipo de procedimiento: R. CASACION

Número del procedimiento: 4976/2024

Fallo/Acuerdo:

Fecha de Votación y Fallo: 20/01/2026

Ponente: Excm.a. 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.: 4976/2024

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. 55/2026

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 Sandra María González de Lara Mingo

D.^a María Dolores Rivera Frade

En Madrid, a 26 de enero 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 4976/2024, interpuesto por la representación legal de la Comunidad de Madrid contra la sentencia dictada el día 14 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. 494/2022.

Ha comparecido la letrada de la Comunidad de Madrid, como parte recurrente, en la representación que le es propia.

Han comparecido como partes recurridas D.^a Graciela y D. Jose Ignacio, representados por el procurador D. Mario Castro Casas y asistidos por el abogado D. César Augusto Arias Mompeat. 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 14 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. 494/2022, cuya parte dispositiva es del siguiente tenor literal:

«Que debemos ESTIMAR Y ESTIMAMOS el presente recurso contencioso- n" 494/2022, interpuesto el procurador de los Tribunales D. Mario Castro Casas, en representación de D. Jose Ignacio y Dna. Graciela contra resoluciones (2) del TEAR de 17 de Marzo de 2022 desestimando reclamación contra liquidación por ITPAID, ITPAJD RESOLUCION DEL TEAR Y LIQUIDACION QUE ANULAMOS.

Las costas se imponen a las demandadas con el máximo de 2000 euros IVA excluido».

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)

Síguenos en...



2.La Sala de instancia tuvo por preparado el recurso de casación por medio de auto de 30 de mayo 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, el abogado del Estado, en la representación que le es propia; y el procurador D. Mario Castro Casas, en representación de D. Jose Ignacio y D.^a Graciela.

TERCERO.-Admisión del recurso de casación.

1.Mediante auto dictado el 18 de junio 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, máxime cuando el contribuyente se acogió a los valores aprobados por la propia Administración, como coeficientes multiplicadores del valor catastral

- 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, tras exponer los antecedentes relevantes al caso, así como las normas y la jurisprudencia que considera infringidas, señala, en síntesis, que concurren los requisitos para la aplicación de la doctrina jurisprudencial que se recoge en la Sentencia del Tribunal Supremo 1915/2024, de 4 de diciembre (RCA 2810/2023), y otras posteriores, pues, en el expediente obra un certificado de la tasación hipotecaria aportado por los adquirentes del inmueble, y existe una diferencia relevante entre el valor considerado real por estos y el resultante de la tasación hipotecaria, pues esta supera en 57.970,79 euros al valor fijado por los adquirentes, que representa un incremento del 26,5% del valor atribuido al inmueble, y los obligados tributarios no han contradicho el valor aportado por ellos mismos a efectos de la tasación hipotecaria.

Añade, que la única diferencia con los casos analizados por este Tribunal radica en la existencia de una valoración realizada por la Administración que cuantificó el inmueble en 194.602,50 euros, el 2 de diciembre de 2019, tres años después de la compraventa y en la pretensión de que se comparara el valor de la tasación con el catastral del inmueble que asigna a este un valor inferior, 178.538,03 euros. No obstante, considera que dichos valores no determinan una modificación de las conclusiones previamente expuestas. En particular, entiende que la aportación de dichos valores no determina una impugnación del valor de la tasación hipotecaria aportada por los obligados tributarios, por los siguientes motivos. El valor catastral no es un valor actualizado del bien en la fecha de devengo del impuesto, puesto que la ponencia previa de valores se actualizó el 18 de septiembre de 2008. La valoración realizada por la Administración el 2 de diciembre de 2019 se condiciona al cumplimiento de determinados requisitos, especificados en el [artículo 90.2 de la LGT](#). Y dicha valoración se desvirtúa con la tasación hipotecaria presentada por los recurrentes, que contiene muchos más elementos para conocer el valor final asignado al inmueble. Entiende que, por el contrario, no puede admitirse la impugnación de la tasación hipotecaria por una valoración de la Administración que no contiene todos los elementos de juicio necesarios, sino que sólo representa una valoración alternativa. De hecho, refleja una superficie del inmueble similar a la indicada en el catastro, pese a que, en el informe de la sociedad de valoración, se apunta la existencia de discrepancias entre las características físicas y/o registrales y/o catastrales del inmueble.

2.Termina solicitando a la Sala que dicte sentencia en la que siente doctrina en el sentido de que la Administración pueda comprobar el valor real del bien transmitido de acuerdo con la certificación emitida conforme a la legislación hipotecaria, siempre que exista una disparidad entre ambos valores. Y, en

definitiva, se anule la Sentencia número 151, de 14 de marzo de 2024, de la Sección Novena de la Sala de lo Contencioso- Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Madrid.

QUINTO.-Oposición al recurso de casación.

1.El procurador D. Mario Castro Casas, en representación de D.^a Graciela y D. Jose Ignacio, presentó escrito de oposición en el que alega, en síntesis, que no existe identidad entre el presente supuesto y el analizado en la sentencia de esta Sala de 4 de diciembre de 2024 por cuanto en el presente litigio nos encontramos con una valoración de la vivienda que no ha atendido al valor real del inmueble por su situación física y estado de conservación en el momento de la compraventa. El estado de conservación es elemento determinante para fijar el valor del inmueble en la compraventa y, por extensión, el valor real del inmueble, inmueble que en la fecha de la transmisión requería una rehabilitación completa como la que ha realizado la compradora con posterioridad. Así, el estado de conservación se fija en la tasación hipotecaria con una "CALIFICACIÓN DEL INMUEBLE: 3". La realidad es que el inmueble a fecha de firma de la compraventa estaba en el estado original que se entregó tras su construcción en el año 1972 y por eso era precisa, urgente y necesaria una rehabilitación completa del mismo, conforme se ha acreditado con la aportación de la factura por rehabilitación realizada, que asciende a la suma de 82.217 €.

Añade, que el valor declarado y el realmente satisfecho como precio por la transmisión está por encima del valor de referencia publicado en el registro oficial de la Comunidad de Madrid, y por tanto es claro que no está justificada la comprobación de valores. Por otro lado, considera que no puede aplicarse retroactivamente un cambio de criterio jurisprudencial a transmisiones realizadas y liquidadas conforme a la doctrina vigente en el momento de la operación, en respeto a los principios de seguridad jurídica y confianza legítima. Considera, asimismo, que la valoración de la vivienda en la tasación hipotecaria no ha atendido al valor real del inmueble por su situación física y estado de conservación en el momento de la compraventa. Además, se ha utilizado el método de comparación para valorar el inmueble, pero no se facilitan los testigos o inmuebles que han servido para desarrollar el supuesto método de comparación utilizado. Estas taras, o defectos en la tasación hacen, a juicio de la parte recurrida, que la misma adolezca de defectos que impiden que el valor de la tasación hipotecaria prevalezca sobre el valor fijado en la compraventa, que ha sido el real y acorde al mercado, y congruente con el valor fiscal de referencia, todo ello en atención a la situación física del inmueble en el momento de la transmisión.

Señala, por último, que existe una corriente jurisprudencial no menor que entiende que acudir al valor contenido en una tasación inmobiliaria con fines hipotecarios, no es suficiente si no se justifica la revisión para proceder a corregir la liquidación practicada por el obligado tributario. En este sentido cita la sentencia de esta Sala nº 843/2018, recurso nº 4202/2017, de fecha 23 de mayo.

2.La pretensión que deduce ante esta Sala es que no se estime el recurso de casación, y en su virtud, se determine que el valor declarado por los recurridos es conforme al real valor del bien transmitido, no sirviendo de base para la revisión de dicho valor una tasación hipotecaria cuya valoración es con fines hipotecarios, no pudiendo servir con fines de valoración del bien en la transmisión, ni habiendo justificado la administración la revisión de la valoración que, por otro lado, está por encima del valor de referencia publicado por la propia Administración, todo ello con imposición de costas a la recurrente en ambas instancias.

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 17 de octubre de 2025, 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 24 de octubre de 2025 se designó magistrada ponente a la Excm.a. Sra. D.^a María Dolores Rivera Frade, y se señaló para votación y fallo del presente recurso el día 20 de enero 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, máxime cuando el contribuyente se acogió a los valores aprobados por la propia Administración, como coeficientes multiplicadores del valor catastral.

- 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 abril de 2016, D.^a Graciela y D. Jose Ignacio adquirieron un inmueble, vivienda NUM000, de un edificio sito en el municipio de Alcorcón, por valor de 218.000 euros. Dicho valor fue considerado por los compradores como la base imponible del Impuesto sobre transmisiones patrimoniales.

2.2 La Administración inició un procedimiento de comprobación de valores que concluyó con unas liquidaciones cuya base imponible ascendió a la suma de 262.970,79 euros, valor resultante de la tasación hipotecaria del inmueble. A cada adquirente se le imputó dicho valor en función del porcentaje de adquisición de la vivienda: 35 y 65%, según se desprende de la escritura de compraventa.

2.3 Contra las liquidaciones practicadas los compradores presentaron sendos recursos de reposición, alegando, en síntesis, que el precio pagado fue superior a una valoración efectuada por la propia Administración en el año 2019, que la cuantificó en 194.602, 50 euros; y que la certificación catastral del inmueble asigna a este un valor inferior, 178.538, 03 euros. Añadían, que no es posible que con posterioridad, una vez perfeccionada la venta, la Administración incremente injustificadamente el valor del inmueble.

2.4 La Administración resolvió ambos recursos desestimándolos, argumentando para ello que no concurrían los requisitos del artículo 90 de la LGT; y, en cuanto al valor catastral, que este valor no refleja el valor real del bien, máxime cuando los valores catastrales en el municipio donde se ubica el inmueble no fueron modificados desde el año 2008.

2.5 Interpuestas reclamaciones económico-administrativas, el TEAR de Madrid las 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.

2.6 Frente a los acuerdos del TEAR se presentó recurso contencioso-administrativo que fue estimado en la sentencia de la Sección Novena del TSJ de Madrid de 14 de marzo de 2024. La Sala de instancia considera que:

«[...]la 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-, 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 nº 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 nº 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 nº 71/2010.

CUARTO.-Juicio de la Sala en el presente recurso. Remisión al criterio fijado en la sentencia nº 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, exigencias de seguridad jurídica y de unidad de doctrina obligan a esta Sala a seguir íntegramente el criterio establecido en ella. Así lo han hecho, igualmente, las sentencias dictadas por esta Sala de fecha 9 de diciembre de 2024 (Recurso: 5884/2023, ECLI:ES:TS:2024:6016), y 17 de diciembre de 2024 (Recurso: 3707/2023, ECLI:ES:TS:2024:6309).

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 de la siguiente manera (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 no puede acoger esta Sala por las razones que se pasan a exponer.

4.Alegan que la vivienda litigiosa fue construida en el año 1972 y por ello era precisa, urgente y necesaria una rehabilitación completa, conforme dicen haber acreditado con la aportación de la factura expedida por los trabajos de rehabilitación, que asciende a la suma de 82.217 €.

Esta afirmación queda desmentida a través de los siguientes datos:

Por una parte, lo que obra incorporado al expediente administrativo, y aportado con el escrito de demanda como documento nº 9, es un contrato de ejecución de obra "trabajos de reforma de vivienda, DIRECCION000", de 9 de julio de 2016, firmado por el contratista, y no por los propietarios de la vivienda. En el contrato se conviene un precio inicial de 62.089,43 €, que se elevó en el presupuesto de 26 de octubre de 2016, a la suma de 82.217,39 €. Pero no consta que las obras se llegasen a ejecutar. Lo que los compradores dicen que aportaron con su demanda como documento nº 10 se corresponde con un presupuesto, y no con una factura. Y aunque así fuera, no consta que la ejecución de las obras presupuestadas respondiese a problemas estructurales del inmueble, o a graves deterioros que exigiesen su ejecución por razones de funcionalidad, seguridad, habitabilidad, cumplimiento de normativa energética, etc. Más bien parecen responder a una voluntad de mejora de las instalaciones de la vivienda.

Por otra parte, no se trata aquí de comparar el valor que tenía la vivienda en el momento de su adquisición respecto del que haya podido alcanzar si se ejecutaran las obras de mejora, sino de comprobar el valor real que tenía en el momento de la venta. Y no hay razón por la que este valor no pueda coincidir con el calculado en la tasación hipotecaria, siempre que se corresponda con el valor de la vivienda según su estado de conservación en el momento de la venta, que según el perito tasador era "normal buena".

5.Alegan, asimismo, que en el registro de carácter fiscal aparece un valor de 194.602,50 € para el ejercicio 2019 (tres años después de la fecha de la compraventa), que es inferior al valor declarado; es decir, que el valor declarado (el que se recoge en la escritura) está por encima de lo que los compradores identifican como "valor de referencia publicado en registro oficial", con cita del artículo 57.1 b) de la LGT.

Sin embargo, el valor que quieren hacer valer como valor de referencia, publicado por la Administración, no es un valor publicado en un registro oficial, sino un valor informado por la Administración al amparo de lo dispuesto en el artículo 90 de la LGT, pero que, en el presente caso, no puede prevalecer frente al obtenido por la vía del artículo 57.1 g) de la LGT, pues el documento expedido por la Comunidad Autónoma de Madrid "Valoración previa número de expediente NUM001", fue solicitado por uno de los compradores en el año 2019 cuando ya se había iniciado el procedimiento de comprobación, presentándolo ante la Administración tributaria el día 23 de mayo de 2019. Por tanto, este valor no es representativo del valor real de la vivienda 3 años antes (año 2016), ni determina que el valor real de la vivienda a la fecha de la compraventa tuviese que ser necesariamente inferior al escriturado, o al que figura en la tasación hipotecaria, por las siguientes razones:

(i) La comparación de valores tiene que referirse al momento de la venta, como dicta la norma.

(ii) El valor de los bienes inmuebles que pueda informar cada Administración tributaria, a efectos fiscales, a solicitud del interesado y en relación con los tributos cuya gestión le corresponda, conforme a lo dispuesto en el artículo 90 de la LGT, tendrá efectos vinculantes durante un plazo de tres meses, contados desde la notificación al interesado, *siempre que la solicitud se haya formulado con carácter previo a la finalización del plazo para presentar la correspondiente autoliquidación o declaración* y se hayan proporcionado datos verdaderos y suficientes a la Administración tributaria (artículo 90.2 de la LGT).

(iii) No consta que los compradores del inmueble hubiesen solicitado a la Administración tributaria madrileña información del valor de la vivienda, a efectos fiscales, con carácter previo a la finalización del plazo para presentar la correspondiente autoliquidación con motivo de su adquisición a título oneroso.

6.Los recurridos alegan que la tasación hipotecaria no ha atendido al valor real del inmueble por su situación física y estado de conservación en el momento de la compraventa, y que se ha utilizado el método de comparación sin identificar los testigos o inmuebles empleados. Con estas alegaciones, están denunciando unas taras o defectos en una tasación hipotecaria que ha sido solicitada por uno de ellos, y que ambos aceptaron sin ninguna objeción.

La compraventa -en la que se fija el valor de venta del inmueble en 218.000 €-, tuvo lugar el día 28 de abril de 2016, y la tasación hipotecaria es de tan solo cuatro días antes (14 de abril de 2016), ascendiendo el valor de tasación a la suma de 262.970,79 €. Este valor es el que aparece incorporado a la certificación aportada al expediente. Se corresponde con el valor de una vivienda sita en el municipio de Alcorcón (Madrid) en donde la calificación del inmueble, y de su entorno, ha sido de "normal buena".

7.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, en este caso expedido por la empresa "Krata, S.A.", sociedad homologada por el Banco de España para la tasación oficial de inmuebles, del que resulta que la tasación fue efectuada por un arquitecto técnico, previa visita del inmueble el día 13 de abril de 2016, día anterior al informe de tasación, y 15 días antes de la formalización de la compraventa.

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 las partes 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 el contribuyente ha aceptado, ha constituido la motivación necesaria, y suficiente del empleo del medio de valoración previsto en el artículo 57.1 g) LGT.

8. Por último, y en contra lo que sostienen los compradores de la vivienda, la sentencia de instancia no ha aplicado retroactivamente un cambio de criterio jurisprudencial a transmisiones realizadas y liquidadas conforme a la doctrina vigente en el momento de la operación. En el año 2016, año en el que se realizó la transmisión, regían las mismas normas que aquí se han considerado infringidas, las cuales ya habían sido interpretadas por esta Sala en la sentencia de 7 de diciembre de 2011 fijando como doctrina legal que la Administración tributaria 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.

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

El acogimiento de la tesis del letrado de la Comunidad autónoma madrileña implica que debemos declarar haber lugar al recurso de casación, casando la sentencia de instancia, y en su lugar, desestimar el recurso contencioso-administrativo interpuesto por D. Jose Ignacio y D.ª Graciela contra las resoluciones del TEAR de 17 de marzo de 2022, que desestimaron las reclamaciones económico-administrativas promovidas contra las liquidaciones practicadas en concepto de ITP con motivo de la compraventa del inmueble litigioso.

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.

F A L L O

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 nº 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 14 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. 494/2022; sentencia que se casa y anula.

Tercero. Desestimar el recurso contencioso-administrativo interpuesto por el procurador de los Tribunales D. Mario Castro Casas, en representación de D. Jose Ignacio y D.ª Graciela, contra las resoluciones del TEAR de 17 de marzo de 2022, que desestimaron las reclamaciones económico-administrativas promovidas contra las liquidaciones practicadas en concepto de ITP con motivo de la compraventa del inmueble litigioso.

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.

Síguenos en...



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

Síguenos en...

