

TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA DE ANDALUCÍA*Sentencia n.º 269/2026 de 29 de enero de 2026**Sala de lo Contencioso-Administrativo**Recurso n.º 2193/2021***SUMARIO:**

Comprobación de valores. Dictamen de peritos de la Administración. Motivación suficiente. Visita del perito. Esta sentencia resuelve el conflicto derivado de la regularización de ganancias patrimoniales en el IRPF, tras una comprobación de valores de diversos inmuebles mediante dictamen pericial. La parte recurrente argumentó que las liquidaciones vulneraban la presunción de veracidad de sus autoliquidaciones, señalando que la Administración debe justificar por qué es necesario entrar a valorar un bien antes de iniciar el procedimiento. Asimismo, sostuvo que los informes periciales carecían de motivación al ser los valores administrativos "desorbitados" y no ajustarse a la realidad del mercado, denunciando especialmente que no se realizó una inspección personal de los bienes por parte del perito firmante. Por otro lado, invocaron el principio de unidad de valoración debido a la existencia de valores inferiores fijados por la Administración autonómica para el ITP. La Administración, por su parte, se opuso alegando que los informes eran suficientemente motivados al detallar criterios técnicos, ubicación y muestras de mercado, y defendió que la visita al inmueble por un Agente Tributario (aunque no fuera el propio perito) junto con el uso de fotografías y medios informáticos cumplía con el rigor necesario. Además, sostuvo que, al ser una inspección iniciada por plan de carga, no requería la justificación previa exigida en otros procedimientos de gestión. El Tribunal, en su pronunciamiento, desestima primero el argumento sobre la unidad de valoración, aclarando que la AEAT solo queda vinculada si el valor comprobado por la Comunidad Autónoma es de carácter previo a la liquidación estatal, lo cual no ocurrió en este caso al ser la valoración del ITP posterior. No obstante, el fallo se centra en la interpretación del deber de motivación del dictamen pericial bajo el art. 57.1.e) LGT. La Sala determina que, conforme a la jurisprudencia del Tribunal Supremo, es un requisito "necesario e inexorable" que el perito que suscribe el informe realice una inspección ocular in situ, personal y directa del inmueble, examinando tanto el exterior como el interior. El Tribunal interpreta que la toma de fotografías por personal colaborador o la visita de un Agente Tributario no sustituye el reconocimiento personal del facultativo, ya que este es el único medio que garantiza la singularización de la valoración y el acierto en la comprobación del valor real. Al constatar que los peritos de la AEAT admitieron no haber visitado las fincas personalmente, el Tribunal concluye que los informes no están suficientemente motivados, lo que genera indefensión y determina la estimación íntegra del recurso y la anulación de las liquidaciones impugnadas.

TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA DE ANDALUCÍA**SENTENCIA****TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA DE ANDALUCÍA, CEUTA Y MELILLA****SALA DE LO CONTENCIOSO -ADMINISTRATIVO****SECCIÓN SEGUNDA****RECURSO NÚMERO 2193/21****SENTENCIA NÚM. 269 DE 2.026****Ilmo. Sr. Presidente****D. Luis Ángel Gollonet Teruel****Ilmos. Sres. Magistrados****D. Constantino Merino González****D. Miguel Pardo Castillo****D^a María Isabel Moreno Verdejo**

En la ciudad de Granada, a veintinueve de enero de dos mil veintiséis

Síguenos en...



Ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía, con sede en esta ciudad, se ha tramitado el recurso número 2193/21 seguido a instancia de Dña. Estrella y D. Romualdo, representados por la Procuradora Dña. Mercedes Martín García, y asistidos del Letrado D. José Ramón Parra Bautista siendo parte demandada la ADMINISTRACION GENERAL DEL ESTADO (TEARA Sala Desconcentrada de Granada) representado y asistido del Abogado del Estado.

El objeto de este recurso es la Resolución del TEARA (Sala de Sevilla) de fecha 15 de octubre de 2021, que acuerda desestimar las reclamaciones económico administrativas nº NUM000, NUM001, NUM002 y NUM003, interpuestas contra los acuerdos de liquidación relativos el IRPF, periodos 2017 y 2018, con claves de liquidación NUM004, por importe de 27.286,32 euros y 36.685,43 euros, de Doña Estrella, y NUM005, por importe de 27.307,13 euros y 36.685,30 euros, de Don Romualdo, emitidos todos ellos por la Dependencia Regional de Inspección de la Delegación Especial de Andalucía de la AEAT.

La cuantía se ha fijado en 63.992,43 €.

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO.-Interpuesto recurso contencioso administrativo, se admitió a trámite el mismo y se acordó reclamar el expediente administrativo, que ha sido aportado.

SEGUNDO.-En su escrito de demanda la parte actora expuso los hechos y los fundamentos de derecho que consideró de aplicación y terminó por suplicar a la Sala que dictase sentencia por la que, estimando íntegramente el recurso interpuesto, se anule la Resolución impugnada por no ser conforme a Derecho.

TERCERO.-En su escrito de contestación a la demanda la Administración demandada se opuso a las pretensiones de la actora, y tras exponer cuantos hechos y fundamentos de derecho consideró de aplicación, solicitó la desestimación del recurso.

CUARTO.-No habiendo prueba que practicar se declaró cerrado el periodo y quedaron los autos pendientes de votación y fallo, se señaló día para la votación y fallo y quedaron los autos pendientes para dictar Sentencia.

Visto, habiendo actuado como Magistrada Ponente la Ilma. Sra. Dª María Isabel Moreno Verdejo.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO.-El recurso se interpone contra la Resolución del TEARA (Sala de Sevilla) de fecha 15 de octubre de 2021, que acuerda desestimar las reclamaciones económico administrativas nº NUM000, NUM001, NUM002 y NUM003, interpuestas contra los acuerdos de liquidación relativos el IRPF, periodos 2017 y 2018, con claves de liquidación NUM004, por importe de 27.286,32 euros y 36.685,43 euros, de Doña Estrella, y NUM005, por importe de 27.307,13 euros y 36.685,30 euros, de Don Romualdo, emitidos todos ellos por la Dependencia Regional de Inspección de la Delegación Especial de Andalucía de la AEAT.

SEGUNDO.-La resolución recurrida expone que el Tribunal debe pronunciarse sobre si los acuerdos de liquidación practicados por la Inspección de los Tributos son ajustados a derecho. En concreto, sobre las ganancias patrimoniales resultantes de la transmisión de varios inmuebles, las aportaciones no dinerarias y transmisión de participaciones sociales.

Del examen del expediente se desprende que la Inspección de los Tributos procedió a regularizar, previa instrucción del oportuno procedimiento de inspección el IRPF correspondiente a los ejercicios 2017 y 2018 de los reclamantes, en atención a las ganancias patrimoniales producidas por la transmisión de varios inmuebles en el ejercicio 2017, en las que, según la Inspección, los obligados tributarios declararan por un valor inferior las transmisiones de dos de sus inmuebles de conformidad con lo dispuesto en los [artículos 33 y siguientes de la Ley 35/2006, de 28 de noviembre, del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas](#) y en especial el artículo 37.1 n).

Asimismo, se regularizó por los órganos de Inspección en su declaración del IRPF 2018, las ganancias y pérdidas patrimoniales derivadas de las transmisiones de varias fincas urbanas, en el aumento del capital de una sociedad de responsabilidad limitada, la sociedad DIRECCION000 NUM006, mediante la aportación de tres bienes inmuebles de su propiedad, ([art. 37.1.d\) de la Ley 35/2006, de 28 de noviembre, del IRPF](#) .

Para la cuantificación del valor de transmisión de las fincas se usó como método de valoración el informe de valoración del Gabinete Técnico ([artículo 57.1 .e\) de la LGT](#)).

En relación al fondo del asunto, esto es, al defecto de motivación alegado por la parte, la resolución desestima el mismo, y argumenta el Tribunal que no aprecia la falta de motivación, lo que denota que no se ha producido indefensión en los interesados que invalide la actuación de la Administración, sino que considera que el informe de valoración recoge de forma suficiente los "medios y criterios empleados" exigidos, al contener, entre otros extremos, la identificación registral y catastral del inmueble, descripción de la localidad y entorno en que está situado, descripción del bien, su superficie, edificabilidad y uso al que puede ser destinado, situación urbanística, todo ello en relación a la normativa urbanística aplicable, las referencias de mercado en un entorno territorial acorde a cada inmueble valorado en el año en cuestión, y el método de valoración utilizado (de comparación), no habiendo sido una mera referencia sin más, a los

precios de mercado lo que ha determinado el valor del inmueble, sino que ha sido acompañada de una labor de investigación, análisis y descripción realizada por el técnico, como ha quedado expuesto, y acompañando al informe fotografías que acreditan la visita al respectivo inmueble. Lo cual permite concluir que el informe de valoración está suficientemente motivado, no produciendo indefensión a los interesados. Ningún reproche formal merecen pues dichos dictámenes.

En segundo lugar, argumenta el TEARA, por lo que respecta a la aplicación del principio de unidad de valoración, dada la discordancia entre la valoración realizada por el perito de la AEAT a efectos del IRPF y la valoración del perito de la Administración Tributaria Andaluza a efectos del ITP, trayendo al efecto propuestas de liquidación y comunicación de inicio de procedimientos de comprobación de valores por el ITP sobre dos de las fincas en cuestión de fecha 21 /12/2020. En relación a la posibilidad de aplicar, o mejor dicho, extender el valor comprobado por una Administración Tributaria en relación a un tributo respecto a otros, es una cuestión sobre la que ya el Tribunal Supremo se ha pronunciado en diversas ocasiones. analizando la normativa reguladora de ambos tributos, parece pues, razonable y coherente que una valoración previa realizada por la Administración Tributaria de la Comunidad Autónoma respecto al ITP y ADJ, vincule a todos los efectos a la Agencia Estatal de la Administración Tributaria respecto al IRPF, más cuando se trata de impuestos estatales, si bien el primero cedido a la Comunidad Autónoma. Dicho lo cual, en el caso aquí presente no considera que la AEAT quede en ningún momento vinculada al valor comprobado por la Administración Tributaria de Andalucía, pues para ello sería requisito indispensable que el valor comprobado por esta última fuera de carácter previo, y como los propios interesados así han reconocido en su escrito de alegaciones, el valor comprobado por dicha Administración mediante propuesta de liquidación y notificación de inicio de procedimiento de comprobación de valores de fecha 21/12/2020, mientras que los acuerdos de liquidación aquí impugnación y cuya valoración es objeto de controversia fueron notificados en fecha de 04/12/2020. De ser aplicable el principio de unidad de valoración en este caso, no lo podría ser en modo alguno con carácter retroactivo sino con carácter prospectivo.

TERCERO.- Los antecedentes de la resolución recurrida se recogen en la demanda, que expone:

- Con fecha 25 de septiembre de 2019, se notificó a cada uno de los recurrente el inicio de actuaciones de comprobación e investigación de carácter parcial, limitándose dichas actuaciones a la comprobación de la correcta tributación de las ganancias/pérdidas patrimoniales derivadas de la transmisión de dos inmuebles en el ejercicio 2017 y de la aportación no dineraria de tres inmuebles mediante la ampliación de capital de la sociedad " DIRECCION000.", en el ejercicio 2018.

Las actuaciones inspectoras se extendían al concepto de Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas, y los periodos: 2017 y 2018.

- Como consecuencia de las referidas actuaciones de comprobación e investigación se formalizaron en fecha 15 de octubre de 2020 dos Actas, se regularizó la situación tributaria de los recurrentes en lo relativo a las ganancias patrimoniales obtenidas en los años 2017 y 2018, y ello con fundamento en la actuación de comprobación de valores realizada conforme al medio de valoración previsto por el [artículo 57.1.e\) de la LGT](#). Así, en base a los informes de valoración emitidos por Arquitectos de la AEAT se atribuyó a los bienes inmuebles objeto de alteraciones patrimoniales un valor de mercado superior al declarado por los contribuyentes.

Dichas alteraciones se produjeron como consecuencia de las siguientes operaciones realizadas por los citados cónyuges:

-La transmisión del 50 por cien del pleno dominio las fincas Núm. NUM007 y Núm. NUM008, con números de referencia catastral: NUM009 y NUM010), en el año 2017.

-Las aportaciones no dinerarias realizadas a la sociedad " DIRECCION000." de bienes y derechos sobre fincas Núm. NUM011, Núm. NUM012 y Núm. NUM013 en el año 2018, con números de referencia: NUM014, NUM015 y NUM016. En concreto, se transmitió el 100 por cien del pleno dominio de la finca nº NUM011 y tan solo la nuda propiedad de las fincas Núm. NUM012 y Núm. NUM013.

-Por parte de los obligados tributarios se presentaron sendos escritos de alegaciones en el seno de la actuación inspectora en los que básicamente se opusieron a regularización realizada alegando que la actuación de comprobación de valores adolecía de motivación. También se aportaron nuevas tasaciones de los inmuebles comprobados a fin de acreditar que los valores arrojados por el informe del perito de la AEAT eran desorbitados y ni tan siquiera se acercaban a su valor de mercado.

-Con fechas 4 de diciembre de 2020 y 18 de diciembre de 2020, se notificó a cada uno de los recurrente acuerdos de liquidación provisional.

-A consecuencia de las deudas tributarias determinadas, con fechas 2 de febrero de 2021 y 11 de febrero de 2021, se notificó a cada uno de los recurrentes la sanción impuesta a resultados del procedimiento sancionador.

CUARTO.-El primer motivo de impugnación que se aduce en la demanda es la falta de motivación de la actuación administrativa de comprobación de valores. La presunción de veracidad de las autoliquidaciones y la necesidad de justificar la falta de correspondencia con el valor real por parte de la administración.

Expone el Letrado que es la Administración la que debe, antes de entrar a comprobar el valor otorgado por el contribuyente, justificar por qué considera necesario entrar a valorar el valor declarado por el contribuyente ya que, a tenor de lo dispuesto en el [artículo 108.4 de la Ley 58/2003, General Tributaria](#) 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. Invoca en apoyo de sus pretensiones la [STS del de 23 de mayo de 2018 \(rec. 4202/2017\)](#).

La actuación administrativa de comprobación de valor no se ajusta a Derecho, ya que no se han argumentado los motivos por los que los valores declarados por los contribuyentes no son los de mercado en los términos previstos por la normativa del IRPF. La AEAT básicamente se ha limitado a comprobar dichos valores sin justificar que merezca la pena ser comprobados por ser dudosa su correspondencia con la realidad, lo que resulta contrario a la jurisprudencia del TS y la doctrina administrativa del TEAC citada en la demanda.

La Abogada del Estado se opone en el escrito de contestación a la demanda, y se remite a los argumentos de la resolución recurrida.

En el caso enjuiciado la comprobación de valores, no se efectúa con ocasión de la liquidación de un impuesto de TPO y AJD, sino que se efectúa en el ámbito de un procedimiento inspección que se inicia respecto de los obligados tributarios. La [sentencia invocada por el actor en la demanda de 23 de mayo de 2018 del Tribunal Supremo](#), así como todas las que posteriormente ha ido dictando el Alto Tribunal, completando su jurisprudencia lo han sido en el ámbito de un procedimiento de comprobación de valores, respecto de los impuestos anteriormente mencionados, pero no en el ámbito de un procedimiento inspector, iniciado previo plan de carga, y relativo al IRPF, a los efectos de regularizar una ganancia patrimonial.

En el presente caso las actuaciones inspectoras se iniciaron el día 25/09/2019 mediante la comunicación de actuaciones de comprobación e investigación. Las actuaciones inspectoras tuvieron carácter parcial de acuerdo con lo dispuesto en el [artículo 148 de la LGT](#) y en el [artículo 178 del Reglamento general de las actuaciones y los procedimientos de gestión e inspección tributaria y de desarrollo de las normas comunes de los procedimientos de aplicación de los tributos, aprobado por RD 1065/2007, de 27 de julio](#), limitándose a la comprobación de la correcta tributación de las ganancias/pérdidas patrimoniales derivadas de la transmisión de inmuebles en el ejercicio 2017 y de la aportación no dineraria por ampliación de capital de la sociedad DIRECCION000 en el ejercicio 2018. Las actuaciones se extendieron al IRPF.

La doctrina del Tribunal Supremo sobre los requisitos exigibles a la Administración Tributaria para la tramitación del procedimiento de comprobación de valores y si la Administración se halla obligada a justificar la sustanciación de un procedimiento de comprobación de valores con carácter previo a su inicio, en todo caso, no es extrapolable al presente caso, en el que se ha iniciado un procedimiento de inspección respecto del IRPF. El 23/09/2019 se emitió orden de carga en plan del obligado tributario extendiéndose al periodo 2017 y posteriormente, el 23/04/2020 se emitió orden de modificación de carga en plan en la que se amplió el alcance de las actuaciones al periodo 2018.

Así pues, en el caso enjuiciado, la regularización se realiza en aplicación de un Plan de inspección, y la referencia a este sirve de motivación al acto de inicio del procedimiento de inspección y posterior modificación

Resultado del procedimiento de inspección, se regulariza la situación de los obligados tributarios en cuanto a las ganancias y pérdidas patrimoniales obtenidas en los años 2017 y 2018, en base a los informes de valoración emitidos por Arquitectos de la AEAT en los que se atribuye un valor de mercado superior al declarado a los bienes inmuebles objeto de las alteraciones patrimoniales, transmisión de las fincas nº NUM007 y nº NUM008 en el año 2017 y aportaciones no dinerarias a una sociedad de las fincas nº NUM011, nº NUM012 y nº NUM013 en el año 2018.

QUINTO.-Análisis de la motivación de los informes periciales y del método seguido por la Administración.

a) Posición de la parte recurrente.

Se expone en la demanda que en lo relativo a los dictámenes emitidos por los distintos peritos técnicos sobre las fincas registrales NUM008, NUM007, NUM012, NUM011, NUM013 - litigiosas - no cumplen con la normativa que detalla las exigencias que toda valoración administrativa debiera contener, en conformidad con lo dispuesto en los [artículos 102.1 y 2.c\), 103.3 y 134.3 de la LGT, y en el 160.3 del Real Decreto 1065/2007, de 27 de julio](#), por el que se aprueba el Reglamento General de Gestión e Inspección (RGGI, en adelante), siendo sobradamente conocida la doctrina del [Tribunal Supremo sobre esa necesidad de motivación, así por ejemplo, la sentencia de 26 de noviembre de 2015 \(Rec. Núm.3369/2014\)](#)

La comprobación de valores debe ser individualizada y su resultado concretarse de manera que el contribuyente, al que se notifica el que la Administración considera valor real, pueda conocer sus fundamentos técnicos y prácticos y así aceptarlo, si llega a la convicción de que son razonables o imposibles de combatir, o rechazarlos porque los reputa equivocados o discutibles y en tal caso, solo entonces, proponer la tasación pericial contradictoria a la que también tiene derecho y no la obligación como sugiere el Tribunal Económico Administrativo.

En la demanda se analiza la motivación de los informes periciales de las fincas objeto de este procedimiento

Invoca en la demanda la [sentencia del Tribunal Supremo de 26 de noviembre de 2015 -rec.3369/2014-](#) que dice: *"Resulta 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".* Lo que ha sido posteriormente mantenido en sentencias como la de S de 21 de febrero de 2018 -rec. 2583/2016 y [STS de 21 de enero de 2021 -rec. 5352/2019-](#).

b) Posición de la Administración.

El Abogado del Estado se opone al motivo de impugnación y aduce que los informes de valoración de las fincas incorporados al expediente administrativo no adolecen de falta de motivación, si bien basta con observar cada uno de estos informes para apreciar que no se da el defecto denunciado. En ellos se indica el estado del inmueble, la localización, documentación analizada, la localización, referencia de mercado, valores asignados, criterios todos ellos precisados por técnicos competentes con conocimientos en la materia, Arquitectos de Hacienda con garantías de objetividad e imparcialidad.

c) Decisión de la Sala.

En el presente caso se ha cuestionado la visita al inmueble, explicitando en la demanda que ha sido realizada si bien como un puro formalismo, que no se ve reflejada en los informes elaborados.

El informe pericial de la finca NUM008 del folio NUM017 del libro NUM018, Tomo NUM019, del Registro de la propiedad de Almería 3, obra en el expediente administrativo, el cual tiene por objeto determinar el valor de mercado a fecha 30/5/2017, y es emitido por el Arquitecto de la AEAT. En el mismo se recoge que en el apartado "Visita al inmueble": "este técnico no ha visitado el inmueble, obteniendo todos los datos que aquí se consignan por medios informáticos. No obstante se dispone de una Diligencia de Reconocimiento realizada por un Agente tributario, que se adjunta". Se hace constar en el informe lo recogido por el Agente Tributario en la diligencia de reconocimiento de la finca fechada a 17 de julio de 2020, donde consta que realiza visita interior y exterior, y que realiza fotografías que obran en el expediente. Añade que el técnico que redacta este informe ha dispuesto de nota simple de la inscripción registral de la vivienda junto con la documentación catastral y la escritura de cesión en pago del 50%, así como la Diligencia de Reconocimiento mencionada con anterioridad y las fotos que se adjuntan al expediente.

En el informe pericial de la finca NUM007 del folio NUM020 del libro NUM021, Tomo NUM019, del Registro de la propiedad de Almería 3, emitido por el Arquitecto Técnico de la AEAT, asigna un valor a la vivienda a fecha de 30 de mayo de 2017 de 334.181,34 €. En el apartado visita del inmueble se dispone que "Visita al inmueble: Este técnico no ha visitado el inmueble, obteniendo todos los datos que aquí se consignan por medios informáticos. No obstante se dispone de una Diligencia de Reconocimiento realizada por un Agente tributario, que se adjunta."

En el informe pericial, elaborado por el Arquitecto Técnico de la AEAT de la finca NUM013, Libro NUM022, Tomo NUM023, Folio NUM024 Registro de la Propiedad nº 4 de Almería, se hace constar que "El técnico que redacta este informe ha dispuesto de la descripción de la finca que figura en el Registro de la Propiedad y la que figura en el Catastro. Se han analizado las muestras de valor obtenidas en la prospección del mercado en inmobiliarias y revistas consultadas en la red de internet, así como las existentes en la base de datos de este Gabinete Técnico. También se ha dispuesto de la diligencia de localización y reconocimiento del bien inmueble, de fecha 17 de julio de 2020, emitida por la Agente de la Hacienda Pública"

El informe pericial de la finca NUM011, Libro NUM025, Tomo NUM026, Folio NUM027 Registro de la Propiedad de nº 4 de Almería, igualmente hace referencia a ha dispuesto de la diligencia de reconocimiento de la finca, de fecha 14 de agosto de 2020, emitida por el Agente de la Hacienda Pública y fotografías adjuntas.

Síguenos en...

Finalmente en el informe redactado por el Arquitecto de AEAT de la finca del Registro de la Propiedad nº 3 de Almería, nº NUM012, Libro NUM028, Tomo NUM029, Folio NUM028 igualmente se recoge "El técnico que redacta este informe ha dispuesto de la descripción de la finca que figura en el Registro de la Propiedad y la que figura en el Catastro. Se han analizado las muestras de valor obtenidas en la prospección del mercado en inmobiliarias y revistas consultadas en la red de internet, así como las existentes en la base de datos de este Gabinete Técnico. También se ha dispuesto de la diligencia de localización y reconocimiento del bien inmueble, de fecha 17 de julio de 2020, emitida por la Agente de la Hacienda".

La Administración ha empleado para la determinación del valor de los inmuebles el método del [artículo 57.1.e\) de la LGT](#) que dispone: "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:

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

En el caso enjuiciado, en todos los informes, la visita realizada, no cumple lo establecido por la jurisprudencia del Tribunal Supremo, pues ésta no ha sido realizada por el perito que emite el informe sino por un Agente Tributario que ha realizado visita interna y externa y realizado fotografías. Sin embargo conforme a la doctrina del Tribunal Supremo, la visita del inmueble ha de ser realizada por el perito en persona, salvo que en supuestos en casos muy excepcionales en los que así se justifique.

En este sentido, la Sala de lo Contencioso Administrativo del [TS sección 2, en sentencia del 17 de septiembre de 2025, nº 1141/2025, Recurso: 5384/2023](#), se plantea "La cuestión central que plantea el presente recurso de casación es determinar si las exigencias que impone el deber de motivación de la comprobación de valores mediante el método consistente en dictamen de peritos de la Administración exige la inspección ocular personal del perito tanto al exterior como al interior de inmueble; o, si por el contrario, es suficiente con la mera contemplación del exterior de éste o la toma de fotografías por personal de la Administración de la AEAT que colabora con el Gabinete Técnico y de Valoraciones de la AEAT."

Argumenta la sentencia:

"La segunda clave está en el [artículo 160.2º del Real Decreto 1065/2007, de 27 de julio](#), por el que se aprueba el Reglamento General de las actuaciones y los procedimientos de gestión e inspección tributaria y de desarrollo de las normas comunes de los procedimientos de aplicación de los tributos [«RGAT»], que se intitula "Procedimiento para la comprobación de valores", precepto que establece que:

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

Y la tercera clave está en la jurisprudencia histórica sobre la exigencia de visita del perito de la administración en las comprobaciones de valores practicadas mediante el método de dictamen pericial explicada ampliamente en la [sentencia de 21 de enero de 2021 \(rec. de casac. nº 5352/2019 ; ECLI:ES:TS:2021:110\)](#), y reiterada en las [sentencias de 21 de febrero de 2023 \(rec. cas. 257/2021 \) y 4 de julio de 2023 \(rec. de casac. nº 7756/2021 \)](#), y más recientemente en la [de 24 de junio de 2025 \(rec. de casac. nº 6908/2023 ; ECLI:ES:TS:2025:2874\)](#).

Sin embargo, debemos reconocer que dicha jurisprudencia no explica o aclara algo que nosotros pudiéramos haber considerado una obviedad como es que para cumplir el deber de motivación es precisa la inspección ocular in situ personal y directa del inmueble por parte del perito, y, que además esa visita o comprobación debe implicar de manera necesaria e inexorable tanto el examen del exterior como del interior del inmueble, no siendo bastante o suficiente una visita solo al exterior."

En el fundamento jurídico cuarto establece Jurisprudencia y dice

"Atendiendo a lo hasta aquí expuesto, y conforme ordena el [artículo 93.1 LJCA](#), procede fijar la siguiente interpretación del [artículo 57.1.e\) de la LGT](#) en relación el [artículo 160.2 del Real Decreto 1065/2007](#) .

1. Cuando la administración ha escogido como procedimiento de valoración el dictamen de peritos resulta necesario, con carácter general, la inspección ocular in situ personal y directa del inmueble por parte del perito, y, además, esa visita o comprobación debe implicar de manera necesaria e inexorable tanto el examen del exterior como del interior del inmueble y de todos aquellos otros elementos que sean precisos para la comprobación del valor real del bien (como existencia de servidumbres visibles, su estado de construcción o conservación aparente, ocupación ilegal por terceros, etc..) para así garantizar el acierto en la singularización de la valoración, y, con ello, de la suficiente motivación de la resolución, no siendo bastante o suficiente una visita solo al exterior, o la toma de fotografías por personal de la Administración de la AEAT que colabora con el Gabinete Técnico y de Valoraciones.

2. Con carácter excepcional y solo en casos muy concretos en que existan circunstancias concurrentes de las que resulte que no es precisa la inspección ocular in situ personal y directa del interior y exterior del

Síguenos en...



inmueble por parte del perito podrá no ser inspeccionado siempre que la propia Administración Tributaria autora del acto justifique mediante datos contrastados, justificados y objetivos en el expediente de valoración que no es precisa la inspección ocular in situ interior y exterior del inmueble, sin que el órgano jurisdiccional pueda sustituir la falta de motivación contenida en el informe pericial de valoración."

De cuanto antecede, los peritos que ha emitido los informes de las fincas anteriormente mencionadas, no han realizado visita al inmueble sino que la visita ha sido realizada por personal de la Administración tributaria, que si bien, ha realizado reconocimiento del interior y del exterior y emitido fotografías, sin embargo esto no cumple las exigencias que la jurisprudencia ha venido estableciendo respecto de este método de valoración, en el que se exige que la visita sea personal por el perito que emite informe, esto es, lo que se exige es el reconocimiento personal, y el incumplimiento de esta regla, impide la consideración de que el informe esté suficientemente motivado. Por lo expuesto el presente recurso va a ser estimado.

SEXTO.-En el presente caso, de conformidad con el [artículo 139 de la LJCA](#) no procede hacer pronunciamiento de condena en costas, al apreciarse serias dudas de derecho, toda vez que la jurisprudencia ha ido desarrollando esta cuestión de forma más clara y detallada, con posterioridad a la resolución recurrida, como lo pone de manifiesto la sentencia del Tribunal Supremo a la que se alude en los anteriores fundamentos y en la que se fundamenta esta sentencia.

Vistos los preceptos legales citados y demás de pertinente y general aplicación, la Sala dicta el siguiente

FALLO

Que debemos ESTIMAR Y ESTIMAMOS el recurso contencioso administrativo interpuesto por Dña. Estrella y D. Romualdo, representados por la Procuradora Dña. Rocío, frente la Resolución del TEARA (Sala de Sevilla) de fecha 15 de octubre de 2021, que acuerda desestimar las reclamaciones económico administrativas nº NUM000, NUM001, NUM002 y NUM003, interpuestas contra los acuerdos de liquidación relativos el IRPF, periodos 2017 y 2018, con claves de liquidación NUM004, por importe de 27.286,32 euros y 36.685,43 euros, de Doña Estrella, y NUM005, por importe de 27.307,13 euros y 36.685,30 euros, de Don Romualdo, emitidos todos ellos por la Dependencia Regional de Inspección de la Delegación Especial de Andalucía de la AEAT, que se anulan por no ser ajustadas a derecho . Sin costas.

Intégrese la presente sentencia en el libro de su clase, y una vez firme remítase testimonio de la misma junto con el expediente administrativo, al lugar de procedencia de éste.

Notifíquese la presente resolución a las partes, con las prevenciones del [artículo 248.4 de la Ley Orgánica 6/1985, de 1 de julio, del Poder Judicial](#), haciéndoles saber que, contra la misma, cabe interponer recurso de casación ante el Tribunal Supremo, limitado exclusivamente a las cuestiones de derecho, siempre y cuando el recurso pretenda fundarse en la infracción de normas de Derecho estatal o de la Unión Europea que sea relevante y determinante del fallo impugnado, y hubieran sido invocadas oportunamente en el proceso o consideradas por la Sala sentenciadora. Para la admisión del recurso será necesario que la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Supremo estime que el recurso presenta interés casacional objetivo para la formación de jurisprudencia, de conformidad con los criterios expuestos en el [art. 88.2 y 3 de la LJCA](#). El recurso de casación se preparará ante la Sala de instancia en el plazo de treinta días, contados desde el siguiente al de la notificación de la resolución que se recurre, estando legitimados para ello quienes hayan sido parte en el proceso, o debieran haberlo sido, y seguirá el cauce procesal descrito por los [arts. 89 y siguientes de la LJCA](#). En iguales términos y plazos podrá interponerse recurso de casación ante el Tribunal Superior de Justicia cuando el recurso se fundare en infracción de normas emanadas de la Comunidad Autónoma.

El recurso de casación deberá acompañar la copia del resguardo del ingreso en la Cuenta de Consignaciones núm.: 1749000024219321, del depósito para recurrir por cuantía de 50 euros, de conformidad a lo dispuesto en la [D.A. 15ª de la Ley Orgánica 1/2009, de 3 de noviembre](#), salvo concurrencia de los supuestos de exclusión previstos en el [apartado 5º de la Disposición Adicional Decimoquinta de dicha norma](#) o beneficiarios de asistencia jurídica gratuita.

En caso de pago por transferencia se emitirá la misma a la cuenta bancaria de 20 dígitos: IBAN ES5500493569920005001274.

Así por esta nuestra sentencia, definitivamente juzgando, lo pronunciamos, mandamos y firmamos.

Diligencia.-Entregada, documentada, firmada y publicada la anterior resolución, que ha sido registrada en el Libro de Sentencias, se expide testimonio para su unión a los autos. Doy fe.

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

Síguenos en...

