
El Tribunal Supremo refuerza su doctrina sobre la visita obligada del perito de la Administración a efectos de la valoración de los inmuebles

Legal Flash del Área Financiero y Tributario
Febrero 2021

El Tribunal Supremo ratifica su doctrina sobre la visita obligada del perito de la Administración



Aspectos clave

- > Este pronunciamiento, obtenido bajo la dirección letrada de Cuatrecasas, debería provocar la anulación por los Tribunales de las numerosas liquidaciones resultantes de comprobaciones de valores que no se ajusten a los rigurosos y estrictos criterios recogidos en la sentencia.
- > El Alto Tribunal en esta sentencia insiste en la *“la regla general imperativa e inexcusable”* de que el perito de la Administración reconozca de modo personal y directo los bienes inmuebles que debe valorar.
- > Además, la sentencia pondrá coto a determinadas prácticas administrativas criticadas duramente por el Alto Tribunal.



Contenido y alcance de la sentencia

Como es sabido, son frecuentes las comprobaciones de valores realizadas por la Administración Tributaria en prácticamente todos los impuestos, siendo las más habituales las realizadas por las administraciones autonómicas en relación con el Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados (ITP y AJD) y el Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones (ISD) con motivo de la adquisición onerosa o lucrativa de bienes inmuebles.

A efectos de la determinación del “valor real” de los inmuebles objeto de gravamen, la Administración tributaria suele incrementar al alza el valor declarado por los contribuyentes a través de la aplicación de alguno de los medios de comprobación previstos en la normativa, entre los que se incluye, el dictamen de peritos de la Administración.

Dado que el valor real del inmueble adquirido objeto de gravamen, en palabras del Tribunal Supremo, «[n]o arroja -no puede hacerlo- un guarismo exacto, único y necesario, sino una franja admisible entre un máximo y un mínimo» (sentencia de 5 de junio de 2018, recurso de casación 2867/2017), esta materia ha sido fuente de innumerables litigios, de una extensa e histórica jurisprudencia del Tribunal Supremo y de sucesivos intentos del legislador autonómico para sortearla.

Pues bien, el Tribunal Supremo en **sentencia de 21 de enero de 2021**, dictada en el recurso de casación 5352/2019 interpuesto bajo nuestra dirección letrada, se pronuncia sobre un aspecto muy concreto pero no por ello, menos trascendente, consistente en determinar cuándo es exigible la visita del inmueble por parte del perito de la Administración y cuándo puede eludirse válidamente la misma, con la finalidad de aclarar, matizar, reforzar -o eventualmente, corregir o rectificar- su doctrina.

Y el Alto Tribunal a todas luces refuerza su doctrina al insistir en “*la regla general imperativa e inexcusable*” de reconocimiento personal y directo del inmueble por parte del perito de la Administración como garantía indispensable de que realmente se produce la tasación de un bien en concreto (y no, un bien abstracto, común o genérico).

En particular, el Tribunal Supremo establece tres exigencias para el perito de la Administración:

- (i) Debe razonar individualmente y caso por caso, con justificación racional y suficiente, por qué resulta innecesaria, de no realizarse, la obligada visita al inmueble.
- (ii) En caso de utilizar valores de venta de inmuebles semejantes, por comparación o análisis, debe identificar exactamente las muestras con una aportación certificada de los documentos



públicos que reflejan sus valores y circunstancias, tal y como ha exigido el Tribunal Económico-Administrativo Central.

- (iii) Además, cuando el contribuyente haya declarado conforme a los valores de referencia aprobados por la propia Administración, en el dictamen pericial deberá ponerse de manifiesto la necesidad de corrección de dicha valoración por el error padecido por el contribuyente al someterse a tales valores o, en su caso, el error de las propias tablas o estimaciones globales.

En esencia, la doctrina del Alto Tribunal exige la individualización de la valoración del bien objeto de avalúo, y dicha individualización afecta tanto al medio de comprobación de dictamen de peritos de la Administración como al consistente en el establecimiento de coeficientes multiplicadores sobre el valor catastral sobre el que ya se pronunció el Tribunal Supremo en sentencias de 23 de mayo de 2018, dictadas en los recursos de casación 1880/2017 y 4202/2017, seguidas de otras sentencias sobre el mismo asunto. Dicha exigencia, entendemos que también debe resultar de aplicación respecto a otros medios de comprobación que pueda utilizar la Administración.

Este pronunciamiento del Tribunal Supremo posiblemente determine el sentido de la jurisprudencia de nuestros Tribunales en los próximos años sobre esta materia y debería provocar la anulación por parte de los Tribunales de las numerosísimas liquidaciones resultantes de las comprobaciones de valores de inmuebles que no se ajusten a los rigurosos y estrictos criterios comentados. Se hace preciso, en consecuencia, la aportación de esta sentencia a los procedimientos en curso junto con las correspondientes alegaciones.

Asimismo, esta sentencia evitará determinadas prácticas administrativas consistentes en (i) la aplicación automática por parte del perito de tablas, criterios normativos abstractos y genéricos aprobados por la propia Administración; o en (ii) requerir al contribuyente para que se pronuncie él mismo sobre la necesidad o no de la visita pericial al inmueble, tal y como venía haciendo la Administración en Cataluña y Canarias.

En este sentido, el Alto Tribunal critica duramente las instrucciones de valoración o valores de referencia aprobadas por las Comunidades Autónomas que no deben servir “para mayor confort personal de los técnicos de la Administración ni para comodidad de la Administración a la hora de gestionar de modo masivo los tributos”. Es más, el Alto Tribunal rechaza frontalmente la práctica de la Administración tributaria de comprobar el valor declarado por el contribuyente a pesar de haber seguido los valores de referencia de la propia Administración al entender que infringe los principios de buena fe, de sujeción a los actos propios, el de confianza legítima y, como síntesis y coronación de todos ellos, el principio de buena administración, de aplicación constante por la Sala.



En definitiva, una nueva sentencia del Tribunal Supremo garantista de los derechos de los contribuyentes que el legislador soslayará en cuanto a su aplicación en el Impuesto sobre el Patrimonio, ITP y AJD y el ISD (no en otros impuestos), si finalmente se aprueba la medida prevista en el **proyecto de Ley de medidas de prevención y lucha contra el fraude fiscal** que “*en aras a la seguridad jurídica*” según su exposición de motivos, establece un “valor de referencia” de los inmuebles determinado por la Dirección General del Catastro.

Para obtener información adicional sobre el contenido de este documento puede dirigirse a su contacto habitual en Cuatrecasas.

©2021 CUATRECASAS

Todos los derechos reservados.

Este documento es una recopilación de información jurídica elaborado por Cuatrecasas. La información o comentarios que se incluyen en el mismo no constituyen asesoramiento jurídico alguno.

Los derechos de propiedad intelectual sobre este documento son titularidad de Cuatrecasas. Queda prohibida la reproducción en cualquier medio, la distribución, la cesión y cualquier otro tipo de utilización de este documento, ya sea en su totalidad, ya sea en forma extractada, sin la previa autorización de Cuatrecasas.

