

Comprobaciones de valores basadas en tasaciones hipotecarias

Análisis de la **STS de 4 de diciembre de 2024, rec. núm. 2810/2023**

Nuria Puebla Agramunt

Doctora en Derecho por la UCM.

Profesora contratada doctora de la UDIMA.

Abogada del ICAM (España)

nuriapuebla@icam.es

Extracto

La Sección 2.^a de la Sala de lo Contencioso-Administrativo del TS ha dictado sentencia en el recurso de casación 2810/2023, recurso que se había admitido por auto de 21 de febrero de 2024. Este auto había encomendado a la Sección de Enjuiciamiento de la Sala 3.^a determinar si la aplicación por la Administración del método del artículo 57.1 g) de la 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, y más en concreto si como dicha motivación es admisible la mera constatación de la disparidad entre el valor declarado y el fijado en la tasación hipotecaria. Se trata de la sentencia de 4 de diciembre de 2024, de la que ha sido ponente la Excm.a. Sra. D.^a Esperanza Córdoba Castroverde, a la que dedicamos estas páginas.

Publicado: 21-01-2025

Cómo citar: Puebla Agramunt, N. (2025). Comprobaciones de valores basadas en tasaciones hipotecarias. (Análisis de la STS de 4 de diciembre de 2024, rec. núm. 2810/2023). *Revista de Contabilidad y Tributación*. CEF, 503, 135-148. <https://doi.org/10.51302/rcyt.2025.24261>

1. Supuesto de hecho

La sentencia 90/2023, dictada por la Sección 2.^a de la Sala de lo Contencioso-Administrativo del TSJ de Asturias, había desestimado el recurso número 894/2021, interpuesto contra la resolución del TEAR de Asturias de 30 de septiembre de 2021, desestimatoria de la reclamación deducida contra el acuerdo de liquidación dictado por el Ente Público de Servicios Tributarios del Principado de Asturias por el concepto de impuesto sobre actos jurídicos documentados y cuantía de 33.050,72 euros.

La compañía recurre en casación, y su recurso, al que se da número 2810/2023, es admitido por auto de la Sección 1.^a de la Sala de lo Contencioso-Administrativo del TS, apreciando que la cuestión que presentaba interés casacional objetivo para la formación de la jurisprudencia era la siguiente:

1. Determinar si la aplicación por la Administración del método del artículo 57.1 g) de la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, general tributaria (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.
2. Esclarecer si el valor hipotecario, definido en el artículo 4 de la Orden ECO/805/2003, puede equipararse sin más al valor real del bien, base imponible del impuesto (art. 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 –TRLITP y AJD–), 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.
3. Precisar si, a los efectos del artículo 134.3 de la 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.

La cuestión ha sido resuelta por sentencia de la Sección 2.^a de la Sala 3.^a del TS de 4 de diciembre de 2024, y de ella ha sido ponente la Excm. Sra. D.^a Esperanza Córdoba Castroverde.

2. Doctrina del tribunal

La sentencia, en respuesta a la cuestión interpretativa planteada en el auto de admisión, para resolver la cuestión de interés casacional, afirma:

1. Se completa nuestra doctrina jurisprudencial, establecida con carácter general en las sentencias mencionadas y, en particular, en la STS 75/2023, de 23 de enero (rec. de cas. núm. 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. de cas. núm. 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 de la 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) de la 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 LGT, 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) de la LGT, siendo suficiente, a los efectos de su motivación, la asunción por el órgano administrativo comprobador de la indicada tasación hipotecaria, cuando esta sea motivada y justificada y haya sido dada a conocer al interesado.

La sala considera que la segunda y tercera cuestiones de interés casacional quedan contestadas, en esencia, con la respuesta dada a la anterior cuestión.

3. Comentario crítico

La sentencia que es objeto del presente comentario es, en el momento de redactar estas líneas, la última resolución del TS sobre comprobaciones de valores de bienes a efectos tributarios.

Hasta la fecha, varias y muy importantes todas, han sido las sentencias que se han dictado sobre el particular, una de las cuales fue recientemente objeto de comentario por quien suscribe en esta misma revista¹.

La que hoy llama nuestra atención es una sentencia que viene a dilucidar si, cuando la Administración va a aplicar el método de comprobación de valores previsto en el artículo 57.1 g) de la LGT, tiene que justificar las razones de la discordancia entre el valor declarado y el valor real y si, más en concreto, le basta para ello con constatar la disparidad entre el valor declarado y el valor que consta en la tasación realizada a efectos hipotecarios y que obra en el expediente.

La situación en la que se encuentran miles de compradores de inmuebles en nuestro país es que, cuando compran una vivienda y han de declarar el valor real como base imponible del impuesto sobre transmisiones patrimoniales y actos jurídicos documentados (ITP y AJD), suelen consignar el valor que figura en la escritura de compraventa, no teniendo en consideración la trascendencia fiscal que tiene que, en la misma fecha y en la misma notaría, han firmado una escritura de préstamo con garantía hipotecaria y que, a efectos de dicha hipoteca, una tasadora, normalmente a instancias de la entidad bancaria, ha dado una valoración al inmueble que es superior al precio de compra.

La Administración tributaria tiene en su mano la posibilidad de comprobar el valor de los bienes adquiridos a efectos de corregir la base imponible del impuesto que ha sido

¹ Vid. Puebla Agramunt (2024).

declarada por el contribuyente, y puede para ello utilizar los medios previstos en la LGT, uno de los cuales es precisamente el de utilizar la tasación realizada a efectos hipotecarios.

Muchos hemos defendido que la tasación realizada a efectos hipotecarios no se corresponde con el valor real y, de hecho, la Orden ECO/805/2003, que regula cómo deben realizarse estas tasaciones, dice claramente que el valor de tasación a efectos hipotecarios y el valor de mercado de un bien no son equivalentes, pues son valores que tienen distinta finalidad.

En este sentido, el TSJ de la Comunidad Valenciana, ya en 2019 dictó sentencia en la que sostuvo que «la Orden ECO/805/20031, contiene un régimen legal de valoraciones específico y propio del ámbito financiero (garantía hipotecaria, entre otras finalidades)» y que el artículo 4 de dicha orden recoge la definición de cada uno de estos valores, no siendo en absoluto identificables:

A partir de esta dualidad, difícilmente podemos identificar el valor real o de mercado del bien, con el de tasación hipotecaria pues este viene referido a la posibilidad futura de comerciar con el inmueble. Y para determinar esta cuestión hay que recordar cuál es la función de la tasación y del tipo de subasta, y la relación entre dichos conceptos.

[...]

Por imposición normativa, la tasación hipotecaria es la que ha de servir para la subasta, y este es un albur, que precisa una determinación valorativa que no se identifica con el valor de mercado en la fecha de transmisión. Por tanto la tasación hipotecaria en su saldo final, no determina aquel concepto de valor de mercado del bien en la fecha de la transmisión.

[...]

Una interpretación integradora de las previsiones de la LGT respecto al medio de comprobación del art 57,1 de su apartado g) y la previsión del artículo 10.1. del Real Decreto Legislativo 1/1993 por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos jurídicos Documentados, teniendo en cuenta que el valor asignado para la tasación de las fincas hipotecadas en cumplimiento de lo previsto en la legislación hipotecaria es un medio de comprobación, solo puede conducir a la conclusión de que la administración podrá acudir a dicho medio cuando en la tasación hipotecaria conste reflejado el valor de mercado del bien en la fecha de transmisión, y solo en dicho caso. Pero lo que no es posible, es identificar el valor de real del bien con el de tasación hipotecaria, pues ya hemos señalado que la valoración tiene una finalidad distinta y el saldo valorativo resultante, no se ajusta pues a las exigencias del artículo 10.1 ya citado².

² Sentencia 956/2019, de 5 de junio, Sala de lo Contencioso-Administrativo, Sección 3.ª (rec. núm. 91/2017), que reitera el criterio de sentencia de la misma sala y sección de 4 de junio de 2019 recaída en el recurso número 284/17.

Tan claro era hasta ahora el asunto que, a raíz de esta sentencia, en la Comunidad Valenciana dejaron de realizarse comprobaciones de valores basadas en este medio de comprobación. En otras comunidades autónomas, como la andaluza, la Agencia Tributaria autonómica se ha incluso allanado a los procedimientos judiciales iniciados contra este método de comprobación de valores³. No así, por ejemplo, en la Comunidad de Madrid, en la que se han venido haciendo estas comprobaciones hasta fechas recientes.

La sentencia que hoy comentamos no entra a analizar todas estas cuestiones, pues el recurso de casación que resuelve no las planteaba, y desde luego, el TS no dice que el valor de tasación sea el valor de mercado ni que sea la base imponible del impuesto. Lo único que esta sentencia analiza es si, a la hora de iniciar una comprobación de valores, es precisa una justificación adicional a la constatada falta de concordancia entre el valor declarado y el valor de tasación hipotecaria.

El TS lleva sosteniendo desde hace varios años que, como las autoliquidaciones gozan de valor presuntivo y son en sí mismas prueba presuntiva o indiciaria del valor del bien adquirido, solo justificando razones para la comprobación es posible desencadenar esta, sin que baste para ello una presunción inmotivada de desacierto en la asignación de valor⁴.

La STS de 23 de mayo de 2018, de la que fue ponente el Excmo. Sr. D. Francisco José Navarro Sanchís, establecía una necesidad predicable de todos los métodos de comprobación de valores: que era imprescindible motivar las razones por las que se lleva a cabo una comprobación de valores.

La sentencia de la Sala de lo Contencioso-Administrativo, Sección 2.ª, del TS, de 21 de enero de 2021, del magistrado D. Francisco José Navarro Sanchís, confirmó aquella doctrina con ocasión del método del dictamen de peritos de la Administración, recogido en el artículo 57.1 e) de la LGT.

Y la STS de 23 de enero de 2023, dictada en el recurso de casación número 1381/2021, y de la que es ponente la misma magistrada que dicta la sentencia que hoy es objeto del presente comentario, la Excm. Sra. D.ª Esperanza Córdoba Castroverde, ya había confirmado este extremo, en particular, a propósito de la aplicación del método de comprobación consistente en la estimación por referencia a valores catastrales, multiplicados por índices o coeficientes, recogido en el artículo 57.1 b) de la LGT, y había dicho lo siguiente:

³ Véase, por ejemplo, Sentencia de la Sala de lo Contencioso-Administrativo de Málaga de 24 de abril de 2023, dictada en el recurso número 779/2022.

⁴ Véanse sentencias de la Sala de lo Contencioso-Administrativo, Sección 2.ª, principalmente la de 23 de mayo de 2018 (rec. de cas. núm. 4202/2017), y las que la han confirmado: SSTs de la misma sala y sección de 5 de junio de 2018 y de 13 de junio de 2018.

La aplicación de tal método para rectificar el valor declarado por el contribuyente exige que la Administración exprese motivadamente las razones por las que, a su juicio, tal valor declarado no se corresponde con el valor real, sin que baste para justificar el inicio de la comprobación la mera discordancia con los valores o coeficientes generales publicados por los que se multiplica el valor catastral.

Pero con la sentencia de 4 de diciembre de 2024, y al respecto de la aplicación por la Administración del método del artículo 57.1 g) de la LGT, ya no se le exige a la Administración que justifique previamente las razones e indicios de la falta de concordancia entre el valor declarado y el valor real, entendiendo la sala que:

puede, utilizando el medio de comprobación del art. 57.1.g) LGT que resulta apto e idóneo a tal fin, comprobar el valor real de la finca, 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.

Hay que resaltar que la magistrada ponente de la sentencia que se comenta hoy es la misma que dictó la sentencia de 2023, en la que se ratificaba la doctrina existente hasta el momento, y se decía que la justificación previa de esta discrepancia era predicable de todos los medios de comprobación de valores regulados en la LGT. Por ello, en buena lógica hemos de concluir que esta sentencia de diciembre de 2024 es continuista con la jurisprudencia anterior.

Siendo continuista, no puede sino confirmarse la constante y reiterada jurisprudencia sobre el deber de motivación de las comprobaciones de valor de bienes a efectos tributarios. Y, de hecho, se ha ratificado expresamente que «sólo justificando razones para la comprobación es posible desencadenar ésta, sin que baste con una presunción inmotivada de desacuerdo de la asignación del valor», y que «la Administración tiene que justificar, antes de comprobar, que hay algo que merezca ser comprobado».

Y así, aunque se ha confirmado que, respecto del método de comprobación basado en la aplicación de coeficientes sobre valores catastrales,

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,

y aunque se ha confirmado, a propósito del recurso que analizaba el particular medio de comprobación por dictamen de peritos, que

la necesidad de que la Administración justifique, antes de comprobar, las razones por las que, a su juicio, el valor declarado no se corresponde con el valor real, es de aplicación a todas las comprobaciones de valores, cualquiera que sea el método –de los previstos en el art. 57.1 de la LGT– utilizado por la Administración,

no se ha dicho que, como motivación del inicio de un procedimiento de comprobación de valores, no es admisible la mera constatación de la disparidad entre el valor declarado y el fijado en la tasación hipotecaria.

De lo que puede deducirse de la lectura de la sentencia, la sala no ha analizado que valor de tasación y valor de mercado son valores conceptualmente diferentes, todo ello, conforme los define la Orden ECO/805/2003, de 27 de marzo, sobre normas de valoración de bienes inmuebles y de determinados derechos para ciertas finalidades financieras.

Lo que hace el TS, en la sentencia de 4 de diciembre de 2024, es recoger la doctrina legal fijada en previa sentencia del mismo tribunal de 7 de diciembre de 2011 (rec. de cas. en interés de ley núm. 71/2010), que básicamente consiste en:

la utilización por la Administración tributaria del medio de comprobación de valores previsto en el apartado g) del art. 57.1 de la LGT («Valor asignado para la tasación de las fincas hipotecadas en cumplimiento de lo previsto en la legislación hipotecaria»), en la redacción dada por la Ley 36/2006, de 29 de noviembre, no requiere ninguna carga adicional para aquélla respecto a los demás medios de comprobación de valores, 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.

La sala afirma que «la doctrina legal que esta sentencia declara no puede considerarse superada», pues «la referida doctrina, plenamente compartida en la actualidad, defiende que no se requiere ninguna carga adicional para la Administración actuante respecto a los demás medios de comprobación de valores». Lo cual lo consideramos lógico y comprensible, ya que, efectivamente, no es un método de comprobación que pueda requerir ni requiera, legalmente, ninguna carga añadida «respecto de los otros métodos» de comprobación de valores. Además, recuerda algo que, entendemos, nadie discute y es que:

La Administración, cuando se trate de tributos cuya base imponible esté constituida por el valor real del bien, como ocurre con el Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, en el que, como es sabido,

se trata de establecer el valor real del bien o derecho transmitido (arts. 10.1 y 46 del TRLITP), está facultada «en todo caso» para comprobar ese valor real, lo que no implica que no tenga que motivar indiciariamente las razones que justifican el inicio del procedimiento de comprobación.

Lo que creemos que ha ocurrido aquí es que la parte recurrente sustentaba su recurso de casación en que la Administración no ha motivado «debidamente» «la iniciación» del procedimiento de comprobación de valores, entendiendo que tenía que haber justificado las razones para comprobar la posible falta de concordancia entre el valor declarado y el valor real y que, a estos efectos, es «inadmisible como única motivación la simple referencia a la existencia de la escritura pública de préstamo hipotecario en la que consta un certificado de tasación que arroja un valor superior al declarado».

Resulta que la parte también dijo, y lo copia literalmente la sentencia, que:

La adopción del valor de tasación como valor real tendría que haberse basado en un dictamen técnico propiamente dicho, y no en un certificado de dos páginas de extensión, donde se dice que se ha realizado un informe –que no consta en los autos–, con la finalidad de constituir garantía del préstamo hipotecario, realizado de acuerdo con las disposiciones de la Orden ECO 805/03.

Siendo este el argumentario de la defensa, puede entenderse como razonable la respuesta que ofrece la sala cuando sostiene que el valor asignado para la tasación de las fincas hipotecadas en cumplimiento de lo previsto en la legislación hipotecaria se basa en un elemento externo al propio bien, pero cuya justificación «como indicio del valor real» está basado en «una regla perfectamente razonable, como es que el valor asignado al bien a efectos de la tasación hipotecaria puede corresponderse, con alto grado de verosimilitud, con el valor real del bien hipotecado». Quizá, nos atrevemos a decir con todo respeto, que una profundización en el articulado de la Orden ECO 805/03 habría arrojado una respuesta no tan contundente acerca de esa correspondencia.

También dice la sala que:

En el presente recurso de casación la parte recurrente agota su argumentación en una petición de principio, insistiendo en que el método no es adecuado porque no se ha demostrado previamente que haya existido alguna circunstancia por la que se pueda cuestionar que el valor declarado, que se corresponde con el que figura en la escritura pública de compraventa, sea irreal o que exista algún tipo de ocultación.

Y aquí sí que hemos de decir que, lógicamente, ante tal defensa, limitada a esa argumentación de principio, la sala no puede sino contestar como lo hace:

De la presunción 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.

Razona la sentencia, como no podía ser de otra forma, que: «el ejercicio de la facultad de comprobar el valor de los bienes para determinar la base imponible no exige, como presupuesto, que existan indicios de ocultación».

En definitiva, creo que ha de estarse de acuerdo en que, hasta aquí, la respuesta de la sala no podía ser otra. Pero, a continuación, se añade un párrafo que ya sí que llama la atención porque rompe con lo que muchos operadores jurídicos habíamos esperado del Alto Tribunal. Afirma la sentencia:

La correcta aplicación de los métodos de comprobación, en el sentido de ser idóneos y aptos en atención a las características del bien sometido a comprobación, y la falta de concordancia entre el valor declarado y el fijado en la tasación hipotecaria, que resulta de una escritura pública de préstamo hipotecario –otorgada en la misma fecha que la transmisión– en la que consta un certificado de tasación emitido conforme a lo previsto en la legislación hipotecaria, que arroja un valor superior al declarado, constituye la motivación necesaria que ha exigido esta Sala para el inicio del procedimiento de comprobación, quedando sujeta a la impugnación por parte del obligado.

Por ello, la sentencia viene a concluir que:

Constándole a la Administración la escritura de concesión de un préstamo hipotecario [...] otorgada en la misma fecha y ante el mismo notario que la escritura de compraventa [...] en la que a la finca descrita, sobre la que se constituía una hipoteca, se asignaba como valor de tasación, en cumplimiento de lo previsto en la legislación hipotecaria, la cantidad [...] superior al fijado en la transmisión, incorporando la escritura el certificado emitido por la entidad [...] en función de los datos suministrados por el solicitante y los que se han obtenido en la visita realizada [...] al inmueble, certificado que figura suscrito por un arquitecto, ha de convenirse que aquella estaba facultada para el ejercicio de la potestad de comprobar el valor real del bien transmitido, sin estar sujeta para entender cumplido el requisito de motivación a la previa acreditación, mediante un dictamen técnico, de que el valor asignado para la tasación de las fincas hipotecadas coincide con el valor ajustado a la base imponible del impuesto.

Y en cuanto a la petición de que debería constar el informe completo de la tasación y no solo el certificado de tasación que lo resume, la sentencia alude al artículo 8 del Real Decreto 716/2009, de 24 de abril, por el que se desarrollan determinados aspectos de la Ley 2/1981, de 25 de marzo, y sostiene que: «la certificación es una síntesis del informe técnico de tasación y acredita su existencia, por lo que debe considerarse un documento suficiente para sustentar la motivación del inicio de la comprobación de valores».

La sentencia deja mal sabor de boca, porque no agota la materia; porque, al limitarse a responder a los argumentos de la defensa, no profundiza, como habría sido deseable en una materia en la que era muy importante y muy esperado su razonamiento, porque iba a ser *ius constitutionis* de muchos asuntos. Y es que han sido miles los casos que se han dilucidado en los tribunales sobre esta cuestión y lamentablemente ha accedido a casación precisamente uno en el que no había prueba alguna propuesta por el recurrente ni, al parecer, más argumentos que el transcrito por la sentencia.

De hecho, el TS ha afeado al litigante su pasividad, tanto en la vía administrativa como en la jurisdiccional, ya que, dice la sentencia, no se ofreció en ninguna de ambas «prueba alguna tendente a desvirtuar el valor comprobado», sino que la defensa únicamente insistió en:

su petición de principio consistente en que el método no es adecuado porque no se ha demostrado previamente que haya existido alguna circunstancia por la que se pueda cuestionar que el precio reflejado en la escritura de compraventa sea irreal o que exista algún tipo de ocultación.

Obviamente, dice la sala que:

La Administración advertida la discrepancia entre la autoliquidación presentada por el obligado tributario, en la que se declara como valor real del bien transmitido, ex art. 10 TRITPAJD, el precio que figura en la escritura de compraventa, y el valor asignado para la tasación de la finca hipotecada, puede, utilizando el medio de comprobación del art. 57.1.g) LGT que resulta apto e idóneo a tal fin, comprobar el valor real de la finca, 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.

Para inmediatamente después añadir, como es lógico:

Todo ello sin perjuicio de que en vía administrativa pueda el obligado tributario hacer uso de la tasación pericial contradictoria, regulada en el artículo 135 LGT, o que en el seno del proceso judicial contra el acto de valoración o contra la liquidación

derivada de aquel «pueda valerse de cualesquiera medios de prueba admisibles en Derecho, hayan sido o no propuestos o practicados en la obligatoria vía impugnatoria previa».

Queda siempre la duda de si la sentencia habría sido distinta de ser otro el litigante y otros sus argumentos, y de haber sido otra sentencia la recurrida en casación. Porque esta sentencia del TS no refleja la situación en la que se encuentran muchos recurrentes, que sí han aportado argumentos y pruebas para defender que el valor de tasación hipotecaria no se correspondía con el valor de mercado. Y porque no analiza los muy acertados argumentos de tribunales de justicia como el ya mencionado de la Comunidad Valenciana o los del TSJ de Madrid, tribunal que también recoge la distinción de la orden ECO antes mencionada entre valor de mercado de un inmueble y valor hipotecario, y que entiende que, si se quiere utilizar el dato de la tasación hipotecaria, debe motivarse por qué en el caso concreto y a la vista de la documentación ese valor se corresponde con el valor real⁵.

Con todo respeto por la dirección letrada del recurso de casación, el único argumento de la defensa no podía ser que el método no es adecuado «porque no se ha demostrado previamente que haya existido alguna circunstancia por la que se pueda cuestionar que el precio reflejado en la escritura de compraventa sea irreal o que exista algún tipo de ocultación». Por eso, lógica fue la respuesta de la sala de instancia a dicho argumento y lógica es la respuesta del TS a dicha argumentación.

Con todo, no puede afirmarse que no se haya consolidado la doctrina jurisprudencial al respecto de las comprobaciones de valores a efectos tributarios y, de hecho, la sentencia dice expresamente que sí se consolida en su FD 5. Si bien:

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.

Es decir, la Administración tributaria tiene que justificar por qué va a llevar a cabo una comprobación de valores y así se dice expresamente en la sentencia. Pero esta exigencia

⁵ Véase, por ejemplo, sentencia de 31 de mayo de 2021 de la Sección 9.ª de la Sala de lo Contencioso-Administrativo del TSJ de Madrid (rec. núm. 1666/2019).

puede entenderse cumplida cuando haya un valor de tasación a efectos hipotecarios, conocido por el obligado tributario, frente al que este no haya reaccionado:

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.

Gracias a esta sentencia, ha quedado clarificado que:

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.

Eso sí:

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.

En definitiva, la jurisprudencia sobre comprobaciones de valores se consolida y se complementa para el caso de que el método utilizado sea el de utilización de la tasación realizada a efectos hipotecarios. La Administración puede iniciar una comprobación de valores con base en este tipo de tasaciones hipotecarias. Lo cual no significa que, si el contribuyente se opone a ellas, deba prevalecer el valor de tasación, pues queda siempre a salvo la facultad de contradecir ese valor con cualquier medio de prueba admitido en derecho.

Referencias bibliográficas

Puebla Agramunt, N. (2024). El dictamen pericial inicia el procedimiento de comprobación de valores. (Análisis de la STS de 1 de marzo de 2024, rec. núm. 7146/2022). *Revista de Contabilidad y Tributación. CEF*, 499, 131-141. <https://doi.org/10.51302/rcyt.2024.22377>