

**Sentencia de la sala tercera del Tribunal Supremo de 10 de febrero de 2026
(rec.4921/2024)**

Encabezamiento

TRIBUNAL SUPREMO

Sala de lo Contencioso-Administrativo

Sección Segunda

Sentencia núm. 123/2026

Fecha de sentencia: 10/02/2026

Tipo de procedimiento: R. CASACION

Número del procedimiento: 4921/2024

Fallo/Acuerdo:

Fecha de Votación y Fallo: 04/02/2026

Ponente: Excmo. Sr. D. Francisco José Navarro Sanchís

Procedencia: SECCION 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

Transcrito por:

Nota:

R. CASACION núm.: 4921/2024

Ponente: Excmo. Sr. D. Francisco José Navarro Sanchís

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

TRIBUNAL SUPREMO

Sala de lo Contencioso-Administrativo

Sección Segunda

Sentencia núm. 123/2026

Excmos. Sres. y Excmas. Sras.

D. Francisco José Navarro Sanchís, presidente

D. Rafael Toledano Cantero

D. Isaac Merino Jara

D.^a Esperanza Córdoba Castroverde

D. Manuel Fernández-Lomana García

D. Miguel de los Santos Gandarillas Martos

D.^a María Dolores Rivera Frade

En Madrid, a 10 de febrero de 2026.

Esta Sala ha visto , constituida en su Sección Segunda por los Excmos. Sres. Magistrados que figuran indicados al margen, el recurso de casación nº **4921/2024**, interpuesto por el Letrado de la Comunidad de Madrid, en la representación que legalmente ostenta de la **COMUNIDAD DE MADRID**, contra la *sentencia nº 96/2024, de 21 de febrero, dictada por la Sección Novena de la Sala de lo Contencioso- Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Madrid en el recurso nº 355/2022* . Han comparecido como recurridos el Abogado del Estado, en la representación que legalmente ostenta de la **ADMINISTRACIÓN GENERAL DEL ESTADO**; y la procuradora doña María Bajón García, en nombre y representación de la entidad mercantil **ROIRVATRANS, S.L.**

Ha sido ponente el Excmo. Sr. D. Francisco José Navarro Sanchís.

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO.- Resolución recurrida en casación y hechos del litigio.

1. Este recurso de casación tiene por objeto la mencionada *sentencia de 21 de febrero de 2024* , en cuya parte dispositiva se acuerda, literalmente, lo siguiente:

"[...] Que debemos ESTIMAR Y ESTIMAMOS el presente recurso contencioso administrativo no 355/2022, interpuesto por la procuradora de los Tribunales Dña. María Bajón García, en representación de la entidad ROIRVATRANS SL contra la resolución del TEAR de 13 de abril de 2022 desestimando reclamación contra liquidación por 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 y admisión del recurso de casación.

1. Notificada la sentencia, la Comunidad de Madrid, debidamente representada, presentó escrito de preparación del recurso de casación el 17 de abril de 2024.

2. Tras justificar los requisitos reglados de plazo, legitimación y recurribilidad de la sentencia, habrán de ser objeto de interpretación, los *artículos 57 y 134 de la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria* . Ello 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 .

3. La Sala *a quo* tuvo por preparado el recurso de casación mediante auto de 3 de junio de 2024, que ordenó el emplazamiento de las partes para comparecer ante este Tribunal Supremo. El Letrado de la Comunidad de Madrid, en la representación de esta, ha comparecido como recurrente el 25 de junio de 2024; la procuradora Sra. Bajón García, en nombre de la entidad Roirvatrans, S.L y el Abogado del Estado, como recurridos, lo han hecho el 20 y 25 de junio de 2024, respectivamente, todos ellos dentro del plazo de 30 días que establece el artículo 89.5 LJCA .

TERCERO.- Interposición y admisión del recurso de casación.

La Sección primera de esta Sala Tercera del Tribunal Supremo admitió el recurso de casación en auto de 25 de junio de 2025 , en que aprecia la concurrencia del interés casacional objetivo para formar jurisprudencia, en estos literales términos:

"[...] 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. El letrado de la Comunidad de Madrid interpuso recurso de casación mediante escrito de 28 de agosto de 2025, en el que se solicita lo siguiente:

"[...] Esta representación solicita la anulación de la sentencia objeto de casación, confirmando y reiterando la jurisprudencia ya sentada por la Excm. Sala en las precitadas sentencias de 4 de diciembre de 2024 (RCA 2810 2023), de 9 de diciembre de 2024 (RCA 5884 2023) y de 17 de diciembre de 2024 (RCA 3707/2023), en el sentido siguiente: 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. 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 [...]"

CUARTO.- Oposición al recurso de casación.

El Abogado del Estado presentó escrito de 22 de septiembre de 2025, en que manifiesta que se abstiene de formular oposición.

Por su parte, la procuradora Sra. Bajón García, en nombre de Roirvatrans, S.L., presentó escrito de oposición el 23 de octubre de 2025, en el que se solicita:

"[...] tenga por formalizado ESCRITO DE OPOSICION AL RECURSO DE CASACIÓN formulado de contrario para, tras los trámites procesales de rigor, dictar sentencia que ratifique la sentencia recurrida de contrario por ajustarse a Derecho y a la jurisprudencia y doctrina dominante de esta Sala a fecha de su dictado, con expresa condena en costas a la Administración recurrente [...]"

QUINTO.- Vista pública y deliberación.

Esta Sección Segunda no consideró necesaria la celebración de vista pública - artículo 92.6 LJCA -, quedando fijada la deliberación, votación y fallo de este recurso el 4 de febrero de 2026, día en que efectivamente se deliberó, votó y falló, con el resultado que seguidamente se expresa.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO.- Objeto del presente recurso de casación.

1. El objeto de este 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 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. Y 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.

En este asunto, la *sentencia impugnada es la nº 96/2024, de 21 de febrero, dictada por la Sección Novena de la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Madrid en el recurso nº 355/2022* , que fue entablado por la ahora recurrida ROIRVATRANS, S.L contra la resolución del Tribunal Económico-Administrativo Regional -TEARM- de 13 de abril de 2022, que desestimó la reclamación formulada contra liquidación del Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados.

La recurrente en este recurso es la Comunidad de Madrid, autora de la liquidación impugnada, basada en la comprobación de valor realizada tomando como valor el de certificación hipotecaria relativa al inmueble transmitido, conforme a las previsiones del *art. 57.1.g) LGT* .

Resalta en su escrito de interposición del recurso la identidad del asunto debatido con lo dilucidado en la *STS de 4 de diciembre de 2024 (rec. 2810/2023)* .

Se pone de relieve, así, que el propio auto de admisión declaró que el presente recurso presenta identidad con lo dilucidado en la *STS de 4 de diciembre de 2024 (rec. casación nº 2810/2023)* , que apreció que la cuestión que presenta interés casacional objetivo para la formación de la jurisprudencia consistía en la misma cuestión que arriba consta como de interés casacional objetivo para formar doctrina.

Como también recoge el auto de admisión -indica el mencionado escrito-, en aquel recurso se dio respuesta a la cuestión de interés casacional (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.

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".

El propio escrito de casación se hace eco de esa identidad entre ambos recursos al afirmar que "en atención a la concordancia apuntada entre la cuestión planteada en este recurso y la resuelta en las sentencias precitadas, manifiesta esta parte que su pretensión casacional coincide. en efecto con la acogida en las sentencias referidas".

2. *La Comunidad de Madrid recurrente considera que la sentencia recurrida vulnera los preceptos citados y la jurisprudencia ya sentada por esta Sala en la sentencia transcrita, así como también en otras posteriores: STS nº 1942/2024, de 9 de diciembre (rec. nº 5884/2023); y 1976/2024, de 17 de diciembre (rec. 3707/2023).*

Según se indica, La propia Sala de instancia lo ha entendido así y se ha hecho eco de la jurisprudencia sentada por el Tribunal Supremo, y viene aplicándola en sentencias recientes recaídas en asuntos idénticos, relativas a comprobaciones de valores basadas en el método de comprobación del artículo 57.1.g) LGT , dando lugar a fallos de sentido opuesto al que aquí se recurre. Véase, por todas, según pone de manifiesto la Administración recurrente, la sentencia de la misma Sección de la Sala de instancia, no 489/2025, de 23 de junio de 2025, dictada en el recurso nº 1359/2023 :

"[...] entendemos que los pronunciamientos del Tribunal Supremo no 1915/2024 de 4 de diciembre de 2024, nº rec. 2810/2023, la Sentencia del Tribunal Supremo no 1942/2024, de 9 de diciembre de 2024, nº de recurso 5884/2023; y la sentencia nº 1976/2024, de 17 de diciembre de 2024, recurso 3707/2023 imponen un ajuste en los criterios que habíamos mantenido hasta la fecha".

Aclara el escrito de interposición del recurso que la sentencia a quo impugnada viene a exigir una motivación reforzada para justificar la mera existencia de la comprobación de valores sobre por qué, en el caso concreto y a la vista de la documentación, el valor declarado corresponde con el valor real. Tal criterio, además, se complementa con las referencias que la sentencia efectúa a la jurisprudencia sobre la necesidad de visitar el inmueble, que es una exigencia privativa de la comprobación de valor mediante dictamen de peritos de la Administración (art. 57.1 e) LGT):

"[...] Todo lo anterior demuestra 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.- Remisión íntegra a la doctrina contenida en la sentencia de esta Sala de 4 de diciembre de 2024 (recurso de casación nº 2810/2023) y a las demás posteriores que siguen su criterio.

Este recurso de casación que ahora hemos de resolver es coincidente, sustancialmente, con el que mencionado 2810/2023. La expresada sentencia, pues, constituye la guía, por virtud de la remisión *in toto* a lo que en ella se declara, para decidir este proceso de igual manera. Los razonamientos que contiene y que se reproducen literalmente -pero de forma extractada- son los que siguen:

"[...] CUARTO. Criterio interpretativo de la Sala.

1. La adecuada solución de la cuestión de interés casacional requiere examinar si la aplicación por la Administración del método de comprobación de valores del art. 57.1.g) LGT -"Valor asignado para la tasación de las fincas hipotecadas en cumplimiento de lo previsto en la legislación hipotecaria"- exige motivar 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, o por el contrario, la simple constatación de esa disparidad se considera motivación suficiente y admisible para la comprobación.

Hay que partir de 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.

La parte recurrente sustenta su recurso de casación en que la Administración no ha motivado debidamente la iniciación del procedimiento de comprobación, pues considera que "[...] tenía que haber justificado las razones para comprobar la posible falta de concordancia entre el valor declarado y el valor real, siendo inadmisibles 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, y basar únicamente en ese dato que el valor real comprobado, en aplicación del art. 57.1g) LGT , es el valor de tasación hipotecaria [...]". Invoca las conclusiones sentadas en las SSTS de 23 de mayo de 2018, números 842 y 843 (rec. cas. 1880/2017 y 4202/2017) y 23 de enero de 2023 (rec. cas. 1381/2021) sobre la comprobación de valores. Afirma que "[...] para que se entendiera perfectamente cumplido el requisito de motivación, 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".

2. Tal como ha expuesto también esta Sala en la sentencia de 28 de octubre de 2022, rec. cas. 5364/2020, en relación con el método de comprobación del artículo 57.1.f) LGT -"Valor asignado a los bienes en las pólizas de contratos de seguros"-, cuyas reflexiones resultan igualmente aplicables en relación con el previsto en el apartado g) del precepto -"Valor asignado para la tasación de las fincas hipotecadas en cumplimiento de lo previsto en la legislación hipotecaria"-, los referidos son métodos de comprobación indirectos o indiciarios que se basan en un elemento externo al propio bien, pero cuya justificación como indicio del valor real del bien en este caso, 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, cuya normativa exige unos requisitos en relación a la tasación de los bienes hipotecados.

Es cierto que, pese a la discrecionalidad de que dispone la Administración en la elección de los medios que establece el art. 57 LGT, hemos precisado en nuestra STS de 6 de abril de 2017 (rec. cas. 1183/2016), reiterando lo dicho en la STS de 7 de diciembre de 2011 (rec. cas. en interés de la ley 71/2010) que «[...] esa discrecionalidad lógicamente se encuentra limitada por la necesaria adecuación del medio al objeto de la comprobación, dando validez al medio aplicado en ese caso, porque frente al derecho de la Administración a comprobar, dentro del catálogo legal establecido, existe la garantía del ciudadano de admitir el resultado o impugnarlo en vía jurisdiccional» (FJ 4).

Pues bien, en el caso que se enjuicia no puede considerarse que el valor asignado para la tasación de la finca hipotecada, sea un medio que, por sus propias características, carezca de adecuación, pues figura en la escritura de préstamo hipotecario, otorgada por la recurrente en la misma fecha y ante el mismo notario que la escritura de compraventa, acreditándose la tasación por un certificado expedido por la empresa JJ Valoraciones SA, del que resulta que ha sido suscrito por un arquitecto "en cumplimiento de lo previsto en la legislación hipotecaria", habiendo visitado la finca el 26/11/2015.

Así pues, como 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.

3. Frente a ello, la parte recurrente centra el debate, como se ha expuesto, en la justificación de la iniciación del procedimiento de comprobación de valores.

Al igual que ocurría en el rec. cas. 5364/2020 resuelto por la Sala en sentencia de 28 de octubre de 2022, 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.

Pues bien, dados los distintos pronunciamientos que se están produciendo en los órganos jurisdiccionales de los Tribunales Superiores de Justicia sobre el deber de motivar las comprobaciones administrativas de valor de bienes a efectos tributarios, considera esta Sala necesario completar nuestra doctrina jurisprudencial a fin de declarar, en términos similares a los recogidos en la sentencia de 28 de octubre de 2022 (rec. cas. 5364/2020) cit., que 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.

En efecto, 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, de forma que 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.

4. En el caso que se enjuicia, es evidente la corrección, idoneidad y aptitud del método de comprobación seleccionado por la Administración, atendiendo a las características del bien sometido a comprobación, un centro comercial, lo que, junto con 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. Abunda en la idoneidad del método de comprobación seleccionado por la Administración las características especiales del inmueble transmitido -un centro comercial-, que hace que no resulte de aplicación el método de valoración de los coeficientes multiplicadores previsto en la letra b) del artículo 57.1 de la LGT

Hay que recordar que la STS de 7 de diciembre de 2011 , cit., pronunciada en relación con el método de comprobación del art. 57.1.g) LGT , ya declaró, como se ha expuesto, que la utilización por la Administración tributaria de este medio de comprobación de valores consistente en el valor asignado para la tasación de las fincas hipotecadas en cumplimiento de lo previsto en la legislación hipotecaria, a efectos del Impuesto de Transmisiones Patrimoniales, 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. En este sentido, constituye la motivación necesaria para la comprobación del valor del bien la aptitud e idoneidad del método de comprobación elegido, que, en este caso, conforme al precepto legal, es el "valor asignado para la tasación de las

fincas hipotecadas en cumplimiento de lo previsto en la legislación hipotecaria".

En consecuencia, constándole a la Administración la escritura de concesión de un préstamo hipotecario, núm. de protocolo 337, otorgada en la misma fecha y ante el mismo notario que la escritura de compraventa, 28 de enero de 2016, 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 de 21.735.378,42 euros, superior al fijado en la transmisión, incorporando la escritura el certificado emitido por la entidad JLL Valoraciones SA, realizado a petición de Redevco Parque Principado, SL (actualmente Junction Parque Principado, SL), por dicho valor de tasación "en función de los datos suministrados por el solicitante y los que se han obtenido en la visita realizada el 26/11/2015 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.

En este punto conviene recordar que el medio de comprobación de valores previsto en el artículo 57.1.g) LGT exige que el valor asignado para la tasación de las fincas hipotecadas lo sea "en cumplimiento de lo previsto en la legislación hipotecaria". Pues bien, el 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, de regulación del mercado hipotecario y otras normas del sistema hipotecario y financiero, dispone que: "2. La tasación se acreditará mediante certificación de los servicios correspondientes y si se hubiera practicado antes del otorgamiento de la escritura de constitución de la hipoteca, se hará constar en dicha escritura y en la inscripción de la misma en el Registro de la Propiedad. En este caso, el tipo de subasta para el supuesto de ejecución de la hipoteca será necesariamente, como mínimo, dicha valoración. 3. La certificación habrá de basarse en un informe de tasación en el que se recogerán los aspectos jurídicos y técnicos que influyan en la valoración del bien y que constituyen las características básicas definitorias del mismo, así como el conjunto de cálculos técnico-económicos conducentes a determinar el valor final de la tasación. El informe técnico de tasación, así como el certificado en el que podrá sintetizarse el mismo, habrá de ser firmado necesariamente por un Arquitecto, Aparejador o Arquitecto Técnico, Ingeniero o Ingeniero Técnico de la especialidad correspondiente según el régimen competencial profesional marcado por la naturaleza del objeto de la tasación. Este informe no tendrá que ser visado por el Colegio Oficial respectivo y caducará a los tres meses de la fecha de su firma".

Conforme a ello, 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.

5. En definitiva, 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.

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" [STS 23 de mayo 2018 (rec. cas. 4202/2017)].

La pasividad mostrada por la parte recurrente, tanto en vía administrativa como en vía jurisdiccional, al no ofrecer prueba alguna tendente a desvirtuar el valor comprobado, insistiendo 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, llevó a la Sala de instancia a declarar, con acierto, que:

"[...] La valoración del inmueble hipotecado que se recoge en el mencionado certificado de JLL Valoraciones S.A., realizada por técnico competente, no ha sido desvirtuada de contrario, mediante la aportación de una prueba (singularmente la pericial) que permitiese apreciar el desacierto de aquella valoración, a lo que hemos de añadir que, según consta en el propio certificado, el valor de tasación se fijó previa visita al inmueble del técnico interviniente realizada el 26 de noviembre de 2015.

A este respecto hemos de señalar que la Administración Tributaria procedió a iniciar un procedimiento de comprobación de valores, utilizando uno de los medios previstos en el art. 57.1 de la LGT , a la vista de la diferencia existente entre el valor de tasación fijado en el certificado de tasación anexo a la escritura de préstamo hipotecario y el precio consignado en la escritura de compraventa, teniendo en cuenta que dicho certificado contiene una valoración pericial individualizada que sugiere una cuantificación razonada y objetiva, lo que, como ya hemos señalado, desplaza la carga de la contraprueba hacia el obligado tributario quien, en este caso, no ha aportado un elemento de prueba eficaz de similar fuerza probatoria al utilizado por la Administración como motivación de la liquidación impugnada".

TERCERO.- Respuesta a la cuestión de interés casacional.

La doctrina que se establece, conforme a lo razonado, es la misma ya fijada en las sentencias precedentes que se han reseñado más arriba, y es la siguiente:

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 utilizar 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.

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

Pues bien, el escrito de oposición, en realidad, suscita una cuestión nueva, alejada del debate procesal de instancia, que cabe rectamente considerar como de escasa consistencia: no cabe sostener que la sentencia impugnada no ha infringido la jurisprudencia por ser anterior a la fijación de nuestra doctrina. Sin embargo, olvida la recurrida que, aunque ello fuera así, la jurisprudencia surgida del criterio del Tribunal Supremo es interpretativa de la Ley, en este caso del *art. 57.1.g) LGT* y por esa misma razón puede determinarse, para casar la sentencia, que es errónea la sentencia por infracción de dicho precepto, como ha sido interpretado por este Tribunal Supremo.

Ese es, en realidad, el argumento central que se esgrime en el escrito de oposición en defensa de la sentencia impugnada de contrario, inhábil en su formulación para modificar la jurisprudencia de *esta Sala, que arranca de la ya citada sentencia de 4 de diciembre de 2024 (recurso de casación nº 2804/2023 , seguida de las dictadas el 9 y 17 de diciembre siguientes (recursos de casación nº 5884/2023 y 3707/2023)*). Tampoco puede tener valor de refutación la alegación acerca de la exigencia jurisprudencial de visita a los bienes inmuebles para el cálculo del valor real del bien como base imponible del impuesto fecha de tramitación de ese expediente, requisito privativo del método de comprobación previsto en el *art. 57.1.e) LGT* ,

relativo al dictamen de peritos de la Administración, no extensible al medio de comprobación de valor que ahora examinamos.

CUARTO.- 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.

FALLO

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

1º) Fijar los criterios interpretativos sentados en el fundamento jurídico tercero de esta sentencia, por remisión al también tercero de la sentencia reproducida.

2º) Ha lugar al recurso de casación deducido por la **COMUNIDAD DE MADRID**, contra la *sentencia de 21 de febrero de 2024, dictada por la Sección Novena de la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Madrid en el recurso nº 355/2022* , sentencia que se casa y anula.

3º) Desestimar el recurso nº 355/2022, interpuesto por la mercantil ROIRVATRANS, S.L. contra la resolución del Tribunal Económico-Administrativo Regional -TEAR- de Madrid de 13 de abril de 2022, que desestimó la reclamación que dicha sociedad formalizó contra la liquidación del Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, modalidad transmisiones patrimoniales onerosas.

4º) 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.