Roj: **STS 3533/2026** - **ECLI:ES:TS:2026:3533**

Id Cendoj: **28079130022026100293**
Órgano: **Tribunal Supremo. Sala de lo Contencioso**
Sede: **Madrid**
Sección: **2**
Fecha: **16/07/2026**
Nº de Recurso: **6851/2024**
Nº de Resolución: **923/2026**
Procedimiento: **Recurso de Casación Contencioso-Administrativo (L.O. 7/2015)**
Ponente: **MANUEL FERNANDEZ-LOMANA GARCIA**
Tipo de Resolución: **Sentencia**

Resoluciones del caso: **STSJ EXT 900/2024,**
ATS 9912/2025,
STS 3533/2026

FONDO DOCUMENTAL

T R I B U N A L S U P R E M O

Sala de lo Contencioso-Administrativo

Sección Segunda

Sentencia núm. 923/2026

Fecha de sentencia: 16/07/2026

Tipo de procedimiento: R. CASACION

Número del procedimiento: 6851/2024

Fallo/Acuerdo:

Fecha de Votación y Fallo: 07/07/2026

Ponente: Excmo. Sr. D. Manuel Fernández-Lomana García

Procedencia: T.S.J.EXTREMADURA SALA CON/AD

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

Transcrito por:

Nota:

R. CASACION núm.: 6851/2024

Ponente: Excmo. Sr. D. Manuel Fernández-Lomana García

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

TRIBUNAL SUPREMO

Sala de lo Contencioso-Administrativo

Sección Segunda

Sentencia núm. 923/2026

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 16 de julio de 2026.

Esta Sala ha visto el recurso de casación nº 6851/2024 interpuesto contra la sentencia nº 446/2024, de 4 de julio de 2024, de la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Extremadura (PO nº 571/2023). Han sido partes: actuando como recurrente, D. Darío , bajo la representación procesal de su procuradora Dña. Mª Guadalupe Alonso Díaz; y, como parte recurrida, la Abogacía del Estado.

Ha sido ponente el Excmo. Sr. D. Manuel Fernández-Lomana García.

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO.-Se interpone recurso de casación contra la sentencia nº 446/2024, de 4 de julio de 2024, de la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Extremadura (PO nº 571/2023), cuyo fallo es del tenor literal siguiente: *"Desestimamos el recurso contencioso-administrativo interpuesto por la Procuradora de los Tribunales Sra. Alonso Díaz, en nombre y representación de don Darío , contra la Resolución del Tribunal Económico-Administrativo Regional de Extremadura de fecha 24 de octubre de 2023, que desestima la reclamación económico-administrativa número NUM000 , interpuesta contra la Liquidación Provisional dictada por el Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados. Sin hacer expresa imposición de las costas procesales causadas."*.

SEGUNDO.-D. Darío (en adelante, la parte recurrente), presentó escrito de preparación de recurso de casación contra dicha sentencia en el que, tras exponer el cumplimiento de los requisitos reglados - art. 89.2.a) LJCA-, señaló las normas legales y jurisprudencia que considera infringida - art 89.2.b LJCA-; explicando que la infracción imputada ha sido relevante y determinante de la decisión adoptada - art 89.2.d LJCA-; y justificando que las normas cuya infracción denuncia forman parte del derecho estatal o de la Unión Europea - art 89.2.e) LJCA-. Por último, fundamentó el interés casacional con cita de los supuestos establecidos en los arts. 88.2 a) y c), ambos de la LJCA.

TERCERO.-Por Auto de 18 de septiembre de 2024 se tuvo por preparado el recurso de casación y se emplazó a las partes ante el Tribunal Supremo. En su virtud, se han personado ante esta Sala: la parte recurrente, mediante escrito presentado el 1 de octubre de 2024 por su procuradora Dña. Mª Guadalupe Alonso Díaz; y, como partes recurridas, la Abogacía del Estado el 3 de octubre de 2024 y la Junta de Extremadura el 11 de octubre de 2024, mediante escrito presentado por su procuradora Dña. Aurora Gómez-Villaboa Mandri -dejó de ser la representante procesal de esta parte por diligencia de ordenación de 27 de octubre de 2026-.

CUARTO.- Esta Sala dictó Auto de admisión el 29 de octubre de 2025, en el que se acordó:

"2º) Declarar que la cuestión que presenta interés casacional objetivo para la formación de la jurisprudencia consiste en:

Reafirmar, reforzar, completar o aclarar, en su caso, la jurisprudencia de la Sección Segunda de esta Sala Tercera sobre las exigencias que impone el deber de motivación de la comprobación de valores mediante el método consistente en dictamen de peritos de la Administración y, en particular, si la excepción a la regla general de visita tanto del exterior como del interior de inmueble por parte del perito puede justificarse con la referencia a la consulta de los datos, planos y ortofotografías del inmueble incorporados en fuentes documentales contrastadas, como es la base de datos del catastro.

3º) Identificar como normas jurídicas que, en principio, habrán de ser objeto de interpretación, el artículo 57.1.e) LGT , el artículo 158. 3 y el artículo 160, apartados 1, 2 y 3 del RGAT.

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 ".

QUINTO.-El 16 de diciembre de 2025, la recurrente presentó su recurso de casación.

Con cita de la *" STS de 24 de septiembre de 2025 (rec 1247/2024)"*a la que *"hace referencia el Auto de Admisión"*,alega la parte que la misma es *"incuestionable a los efectos de resolución del presente recurso"*.Por ello, considera que *"Las infracciones cometidas son relevantes y determinantes del fallo, si la Sala a quo hubiera*

*aplicado correctamente la doctrina jurisprudencial citada, habría concluido en la nulidad de la liquidación por falta de motivación suficiente del informe de comprobación de valores y por no haberse realizado la visita al inmueble".*E interesa, en consecuencia, *"la íntegra estimación del presente Recurso de Casación, la revocación de la Sentencia nº 446/2024 dictada el 4 de julio de 2024 por la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Extremadura, en los Autos de procedimiento ordinario nº 571/2023 , y la nulidad de pleno derecho tanto de las Resoluciones del TEAREX como de los actos administrativos de los que trae causa, y el dictado de aquella resolución administrativa que acuerde el inmediato archivo del Expediente de Comprobación de Valores, todo ello con el resto de los pronunciamientos legales inherentes".*

SEXTO.-Dado traslado para oposición al anterior, la Abogacía del Estado presentó su escrito el 6 de febrero de 2026. Entiende, fundamentalmente, que *"no cabe fijar una doctrina general que sustraiga al tribunal de instancia la competencia para valorar las pruebas presentadas. Tampoco (...) creemos que puedan aceptarse o rechazarse a priori determinadas fuentes documentales como suficientes para ofrecer un conocimiento acabado de la realidad que debe valorarse".*

En consecuencia, dice que *"la respuesta a la cuestión de interés casacional sería que la excepción a la regla general de visita tanto del exterior como del interior de inmueble por parte del perito podrá justificarse con la referencia a la consulta de los datos, planos y ortofotografías del inmueble incorporados en fuentes documentales contrastadas, como es la base de datos del catastro, siempre que tales fuentes documentales permitan conocer todas las características del inmueble que permitan realizar una valoración individualizada, cumpliendo los requisitos que para entenderla como tal establece la jurisprudencia del Tribunal Supremo".*

SÉPTIMO.-El 16 de febrero de 2026 presentó su oposición el Letrado de la Junta de Extremadura. Solicita, en resumen, que esta Sala *"dicte sentencia por la que se desestime íntegramente el recurso de casación interpuesto por la representación procesal de D. Darío , confirmando la sentencia núm. 446/2024, de 4 de julio, dictada por la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Extremadura (PO 571/2023), con los pronunciamientos que procedan en Derecho en materia de costas de la casación conforme al régimen legal aplicable.*

Subsidiariamente, que, para el caso de que la Sala estime necesario fijar doctrina complementaria, se interesa que se declare expresamente que la dispensa de visita en el dictamen de peritos es conforme a Derecho cuando el perito lo indica expresamente y lo razona de forma individualizada, identificando las fuentes documentales contrastadas utilizadas, los datos concretos extraídos y su suficiencia para apreciar las circunstancias relevantes del inmueble conforme a la metodología empleada. Como ha ocurrido en el presente caso".

OCTAVO.-Por providencia de 28 de mayo de 2026 se señaló para votación y fallo el día 7 de julio de 2026, siendo designado Ponente el Excmo. Sr. Manuel Fernandez-Lomana Garcia.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO.- Objeto del recurso.

Se recurre en casación la sentencia descrita en el primer antecedente de hecho de la presente, debiendo la Sala:

"Reafirmar, reforzar, completar o aclarar, en su caso, la jurisprudencia de la Sección Segunda de esta Sala Tercera sobre las exigencias que impone el deber de motivación de la comprobación de valores mediante el método consistente en dictamen de peritos de la Administración y, en particular, si la excepción a la regla general de visita tanto del exterior como del interior de inmueble por parte del perito puede justificarse con la referencia a la consulta de los datos, planos y ortofotografías del inmueble incorporados en fuentes documentales contrastadas, como es la base de datos del catastro".

SEGUNDO. - Hechos relevantes.

1.-El 27 de abril de 2018, el recurrente adquirió por título de compraventa ante notario una vivienda y una plaza de garaje, por un precio total de 120.000,00 euros. Como justificación de este precio, se aportó y adjuntó al acta notarial informe de arquitecto técnico, realizado 7 días antes, para cuya elaboración, según dice la parte en su recurso, el perito *"realiza una visita interior y exterior a la vivienda para comprobar sus singularidades en relación a su estado de construcción, conservación y acciones necesarias para su habitabilidad".*Se ha de señalar que, con la demanda presentada en vía contenciosa, la parte aportó un nuevo informe del mismo perito, similar al anterior, de fecha 20 de diciembre de 2023.

2.-En concepto de ITPyJD al que estaba sujeto dicho contrato, la Junta de Extremadura en Badajoz giró al obligado tributario la liquidación nº NUM001 , por importe de 7.419,30 euros, intereses de demora incluidos, tras incrementar el valor del bien objeto de la compraventa a 201.122,88 euros, en virtud de la comprobación de valores practicada por la propia Administración.

3.-Disconforme con tal valoración, la parte interpuso recurso de reposición contra la anterior liquidación y, frente a la desestimación de este, reclamación económico-administrativa nº NUM000 , que fue desestimada por el TEAR de Extremadura mediante resolución de 24 de octubre de 2023.

4.-Dice el Tribunal económico-administrativo en su resolución que la parte alega, *"en esencia, que la valoración del inmueble realizada por la Administración es inmotivada, indicando que se ha realizado sin visitar el inmueble; y en virtud de ello solicita la anulación de la liquidación"*;y que se ha de pronunciar sobre *"la motivación de la comprobación de valores impugnada"*,considerando, al respecto, que el informe realizado en la comprobación de valores administrativa, *"atendiendo a la doctrina y jurisprudencia expuesta en el siguiente fundamento, está suficientemente motivado, de forma que no se causa indefensión a la parte reclamante, que podrá promover, en su caso, la tasación pericial contradictoria en corrección de aquel"*(fundamento cuarto).

5.-El recurrente interpuso recurso contencioso-administrativo contra dicha resolución del TEAR, reiterando los motivos alegados en vía administrativa, que fue desestimado por la sentencia que es objeto de impugnación del presente y cuya *ratio decidendi*sobre la necesidad de visita al inmueble se contiene en su FD cuarto, donde se dice (se transcribe también en el Auto de admisión de este recurso):

"(...) En este caso, lo primero que valoramos es que en el dictamen de peritos existe una motivación específica sobre la innecesariedad de visitar personalmente el bien inmueble al poder comprobar la situación, superficie, edificabilidad y características del bien mediante fuentes documentales contrastadas.

La Arquitecta Técnica de la Administración que realiza la comprobación de valores expone lo siguiente:

""Resulta innecesaria la visita personal del bien inmueble en cuestión pues se trata de un bien cuyas circunstancias relevantes para su valoración, como son su situación, uso, calidad y antigüedad, han sido extraídas de fuentes documentales contrastadas como es la Base de Datos de Catastro, suministrada a las Comunidades Autónomas a través del fichero de intercambio FINCA-DGC, regulado por Resolución de 31 de julio de 2006, de la Dirección General del Catastro, por la que se aprueba la remisión a las Comunidades Autónoma del fichero de información catastral de bienes inmuebles de naturaleza rústica, urbana y de características especiales, así como su estructura, contenido y formato informático, y de la que se aporta ficha. Además, desde la Sede Electrónica del Catastro a través de su página web se accede a las ortofotografías aéreas tanto del Instituto Geográfico Nacional como del Plan Nacional de Ortofotografía Aérea como de Google Maps España. Y, por último, la fotografía de la fachada del inmueble está obtenida desde Google Maps España. Con todo esto, damos cumplimiento al Artículo 160.2 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, y por ende al fundamento de derecho OCTAVO de la Sentencia del Tribunal Supremo de 21 de enero de 2021 , en relación con el razonamiento caso por caso, con justificación racional y suficiente, de por qué resulta innecesaria la obligada visita personal al inmueble"".

La motivación ofrecida por la Arquitecta Técnica se realiza para este supuesto concreto, analiza de manera individualizada las fuentes documentales y aporta planos y fotografías que hacen innecesaria la visita personal al bien inmueble.

Por tanto, en atención a la motivación específica sobre ello contenida en el informe no consideramos que la visita de inspección sea necesaria, pudiendo conocerse el estado, las características y la situación del bien inmueble a través de fuentes documentales como son los datos, planos y fotografías incorporadas al expediente administrativo".

Además, en el FD octavo se señala el objeto del debate: *"se trata de valorar el informe de la parte actora o el de la comprobación de valores practicada por la Administración".*Y, en el siguiente fundamento, la Sala dice: *"(...) Antes de proveer la prueba se dictó providencia de fecha 19-4-2024, donde se requería a la parte demandante para que precisase si solicitaba ampliar el informe del perito don Naim , presentar un nuevo dictamen de parte de otro perito con titulación suficiente o interesaba prueba pericial a realizar por un perito designado por el Tribunal. La parte demandante optó por no proponer nueva o ampliación de la prueba pericial. Estamos ante dos pruebas periciales -la de la parte recurrente y la de la Administración que está claramente motivada y contiene acertados fundamentos fácticos y jurídicos-, de modo que la parte recurrente debería haber propuesto una tercera prueba pericial a fin de determinar de manera imparcial la valoración de los bienes inmuebles"*; y concluye que *"Estamos ante una valoración realizada por la Administración con cobertura legal y suficiente motivación que no queda sin efecto por la valoración efectuada por un perito designado por la parte actora"*,considerando que el informe de la parte *"no es suficiente para desvirtuar la comprobación de valor claramente motivada e individualizada en relación a los dos bienes inmuebles objeto de valoración"*.

Además, en el FD décimo, la Sala realiza un análisis comparativo de los informes de parte y de la Administración, determinando que ambos *"se han realizado mediante un método de valoración similar"*,y señalando que *"Lo diferente son los testigos tomados en consideración"*.Y, a este respecto, concluye que *"los testigos utilizados por la técnico de la Administración son claramente más adecuados e idóneos para valorar el bien inmueble que los empleados en el dictamen de parte. Estos testigos, y no el método de valoración que, como se precisa, es similar en los dos informes, es lo que hace que la valoración sea distinta, por lo que atendemos a la comprobación de valores debidamente motivada por la Administración"*.

6.-Se ha de señalar que, en el Auto de admisión, esta Sala argumentó, para la admisión del recurso, que *"la cuestión suscitada en este recurso de casación ha dado lugar a la admisión a trámite, por esta Sección, en auto de 12 de febrero de 2025 del recurso de casación 1247/2024 , en un supuesto en que la justificación ofrecida por el perito para explicar la innecesariedad de visitar el inmueble era análoga a la del presente recurso, por lo que exigencias de unidad de doctrina, inherentes a los principios de seguridad jurídica y de igualdad en la aplicación de la ley (artículos 9.3 y 14 de la Constitución), imponen aquí reiterar el criterio interpretativo que allí se siguió y la cuestión planteada merece igual respuesta que la que en aquel auto se contiene"*.

TERCERO. - El juicio de la Sala.

1.-Sobre la necesidad de la visita del perito se ha pronunciado esta Sala de forme reiterada, entre otras, en las SSTS de 24 de junio de 2025 (rec. 6908/2023), dos del 17 de septiembre de 2025 (rec. 259/2024 y 5384/2023), 22 de septiembre de 2025 (rec. 1141/2024) y 24 de septiembre de 2025 (rec. 1247/2024).

En todas ellas, hemos fijado como doctrina:

"con carácter general el dictamen de peritos exige la visita personal y directa por parte del perito, con examen tanto del exterior como del interior del inmueble. Solo por excepción podrá dejar de practicarse dicha visita, siempre que se razone individualmente, con justificación racional y suficiente, que no es necesaria....".

2.-De las sentencias indicadas, resulta especialmente relevante para el caso la STS de 24 de septiembre de 2025 (rec. 1247/2024), pues enjuicia un supuesto muy similar y procedente también del TSJ de Extremadura.

En esta sentencia razonamos:

"1.- Al proceder a la comprobación de valores, la Administración puede optar por el "dictamen de peritos" como medio para determinar el valor del inmueble - *art 57.1.e) LGT -, debiendo recabar el dictamen u opinión de los peritos "cuando sean necesarios conocimientos científicos, artísticos, técnicos o prácticos para valorar hechos o circunstancias relevantes en el asunto o adquirir certeza sobre ellos"- art. 335 LEC -*.

El art. 160.3.c) RGAT establece: "En los dictámenes los peritos deberán expresar de forma concreta los elementos de hecho que justifican la modificación del valor declarado, así como la valoración asignada. Cuando se trate de bienes inmuebles se hará constar expresamente en el módulo unitario básico aplicado, con expresión de su procedencia y modo de determinación, y todas las circunstancias relevantes, tales como superficie, antigüedad y otras, que hayan sido tomadas en consideración para la determinación del valor comprobado, con expresión concreta de su incidencia en el valor final y la fuente de su procedencia". Además, el art. 160.2 LRGAT dispone: "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".

2.-Un principio general en materia de prueba pericial, recogido en el art. 348 de la LEC , es que el órgano jurisdiccional debe realizar un análisis crítico de la prueba pericial y debe valorarla con arreglo a las reglas de la "sana crítica", de forma que el órgano jurisdiccional es un peritus peritorum.

3.-En el caso de autos, lo discutido es la metodología utilizada por el perito. En concreto, si es necesaria la visita a los interiores de los inmuebles para su correcta valoración. Lógicamente, si la metodología aplicada por el perito no es adecuada sus conclusiones tampoco lo serán, es decir, el empleo de una metodología de valoración inadecuada implicará que la valoración no está convenientemente motivada.

4.-Al analizar la metodología que debe emplear el perito a la hora de tasar el inmueble, esta Sala viene sosteniendo que la visita de su interior es necesaria.

Así, la STS de 29 de marzo de 2012 -rec. 34/2010 - razona que debe realizarse la visita, pues "no podría evacuarse el dictamen debidamente motivado sobre la base de circunstancias como el estado de conservación o la calidad de los materiales utilizados, si no es porque previamente han sido consideradas las mismas respecto al inmueble concernido en razón de la correspondiente visita y toma de datos"

También la STS de 26 de noviembre de 2015 -rec.3369/2014 - es clara al explicar que: "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".

La STS de 21 de febrero de 2018 -rec. 2583/2016 -, con cita de la STS de 26 de noviembre de 2015 -rec. 3369/2014 -, confirma la sentencia recurrida que anuló el acto de la Administración al no haberse visitado el inmueble y realizado "una inspección interior del mismo". Y frente a la alegación de la Comunidad Autónoma de que no se había podido realizar la visita interior al "no haberse podido acceder a la vivienda al no estar presente el propietario", el TS contesta que no consta probada por la Administración "una negativa de la propiedad a dicha entrada en el domicilio por parte del perito".

Por último, cabe citar la STS de 21 de enero de 2021 -rec. 5352/2019 -, la cual, tras insistir en la obligatoriedad de la visita, contiene un fundamento de derecho titulado "sobre la necesidad de mantener la jurisprudencia histórica sobre la exigencia de visita de comprobación por parte del perito de la Administración", afirmándose que la "exigencia de reconocimiento personal del bien que se valora, autoimpuesta reglamentariamente por la Administración, aun prescindiendo de.....constituye una regla general imperativa e inexcusable, cuya excepción ad casum, por tanto, ha de ser rigurosamente justificada". Doctrina reiterada, entre otras, por la STS de 4 de julio de 2023 -rec. 7756/2021 -.

Que una buena praxis en la valoración pericial de un inmueble exige la visita individualizada del interior del inmueble también se infiere de la Orden ECO/805/2003. Ciertamente la Orden no es de aplicación al caso conforme a su art. 2.1 , pero la norma realiza un esfuerzo a la hora de determinar cuáles deben ser las buenas prácticas para valorar un inmueble y así, en el art.7.2.a), al regular lo que se denominan "comprobaciones mínimas", dispone que debe necesariamente procederse a: "La identificación física del inmueble, mediante su localización e inspección ocular por parte de un técnico competente, comprobando si su superficie y demás características coinciden con la descripción que conste en la documentación utilizada para realizar la tasación, así como de la existencia de servidumbres visibles y de su estado de construcción o conservación aparente". Inspección ocular que debe ser individualizada y comprender tanto el examen exterior como el interior del inmueble.

Y es que los inmuebles, con carácter general, en la medida en que su adecuada valoración requiere tener en cuenta su estado de conservación, calidad de los materiales, distribución, etc., exigen la necesaria visita del perito tanto externa como interna.

Por lo tanto, la regla general debe ser la inspección "ocular" Individualizada del interior y exterior del inmueble, sin perjuicio de que motivadamente se justifique la concurrencia de causa que permita separarse de la regla general.

5.-Por último, esta Sala, entre otras en la STS de 21 de enero de 2021 -rec. 5352/2019 -, afirma que conforme a lo establecido en el art 114.1 de la LGT , "corresponde en estos casos a la Administración Tributaria acreditar que el valor adecuado a aplicar para la práctica de la liquidación es el resultante del dictamen pericial dictado en la comprobación de valores. De tal modo que obligar al contribuyente a acudir a la referida tasación pericial, de costoso e incierto resultado, para discutir la comprobación de valores, cuando ni siquiera se conocen las razones de la valoración propuesta por la Hacienda, colocaría a los ciudadanos en una evidente situación de indefensión frente a posibles arbitrariedades o errores de los peritos de la Administración, a cuyas tasaciones no alcanza la presunción de legalidad de los actos administrativos, porque las peritaciones, aunque las practique un funcionario, son dictámenes y la tasación pericial contradictoria es un último derecho del contribuyente y no la única manera de combatir la tasación realizada por la Administración, que antes ha de cumplir con su obligación de fundar suficientemente los valores a los que ha llegado, sin que el sujeto tributario venga obligado, por su parte, a acreditar el error o la desviación posible de la Hacienda Pública cuando no conoce una justificación bastante de aquellos nuevos valores. Sobre esta materia, hemos declarado que la carga de la prueba del art. 114 de la LGT , rige igualmente tanto para los contribuyentes como para la Administración, tanto en vía administrativa como jurisdiccional". Doctrina reiterada en las STS de 21 de febrero de 2023 -rec. 257/2021 - y 4 de julio de 2023 -rec.7756/2021 -.

6.-En resumen, la posición de la Sala, reafirmándose en su doctrina, puede resumirse en los siguientes puntos:

a.-Los órganos jurisdiccionales deben controlar que la metodología aplicada por el perito de la Administración es adecuada y se adapta a los estándares de la buena praxis.

b.-Conforme a dichos estándares es regla general que la valoración del inmueble debe ser individualizada y exige la visita al interior de este con el fin de realizar su medición, comprobación de estado, materiales, etc.

c.-Que precisamente por ser la visita interior la regla general, en los casos en que aquella no se produzca, bien porque el propietario no permita el acceso o bien porque concurra alguna otra circunstancia, el perito tiene la obligación de indicarlo expresamente en su dictamen de forma razonada, justificando la falta de visita al interior, sin que deba el órgano jurisdiccional sustituir esa falta de motivación del informe pericial.

d.-El hecho de que la Ley conceda al contribuyente la posibilidad de instar una tasación pericial contradictoria no supone que podamos rebajar o relajar los requisitos que la buena praxis imponen al perito de la Administración. O, dicho de otro modo, el reconocimiento de derechos al contribuyente no puede traducirse en una disminución de los estándares de conducta exigibles conforme al principio de buena Administración".

CUARTO.- Doctrina que se establece.

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..). Se busca, así, garantizar el acierto en la singularización de la valoración y, con ello, una suficiente motivación de la resolución.

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 inmueble por parte del perito, el bien 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 aquella inspección, sin que el órgano jurisdiccional pueda sustituir la falta de motivación contenida en el informe pericial de valoración.

QUINTO- Aplicación de la doctrina al caso de autos.

1.-El que la Sala admita la posibilidad de que, en determinados casos, pueda motivarse que la visita es innecesaria, no quiere decir que baste con cualquier motivación para eludir la visita del perito al interior del inmueble. La regla general debe ser la realización de la misma, pues así lo exige la buena praxis pericial.

En el caso enjuiciado, el perito sostuvo que no era necesaria la visita, pues *"se trata de un bien cuyas circunstancias relevantes para su valoración, como son su situación, uso, calidad y antigüedad, han sido extraídas de fuentes documentadas contrastadas como es la Base de Datos de Catastro, suministrada a las Comunidades Autónomas a través del fichero de intercambio FINCA-DGC regulado por Resolución de 31 de julio de 2006, de la Dirección General del Catastro....Además, desde la Sede electrónica del Catastro a través de su página web...se accede a las ortofotografías aéreas tanto del Instituto Geográfico Nacional como del Plan Nacional de Ortofotografía Aérea como de Google Maps España. Y, por último, la fotografía de la fachada del inmueble está obtenida desde Google Maps España".*

2.-Lo primero que observamos es que se trata de una motivación estereotipada que coincide, casi literalmente, con la motivación dada por el perito en el caso enjuiciado por la STS 24 de septiembre de 2025 (rec. 1247/2024). Es decir, estamos ante una motivación generalizada, basada en la aplicación de datos generales, eludiendo el examen singular del inmueble. Lo que, claramente, resulta contrario a nuestra doctrina, que establece que la *"valoración del inmueble debe ser individualizada y exige la visita al interior de este con el fin de realizar su medición, comprobación de estado, materiales, etc".*

En dicha STS de 24 de septiembre de 2025 (rec. 1247/2024), razonamos que *"no basta con que el perito "justifique" la ausencia de visita. Lejos de ello, es preciso que la justificación dada, atendiendo a las circunstancias del caso y a la finalidad buscada por la norma, sea racional y suficiente, lo que implica que los órganos jurisdiccionales deban enjuiciar la corrección jurídica de los argumentos dados por el perito para no visitar el inmueble. La exigencia de la visita personal por parte del perito no es un capricho, sino que, lejos de ello, obedece a la finalidad buscada por la norma que no es otra que la valoración individualizada del inmueble".*

3.-También razonamos, en la misma sentencia, que *"no parece razonable sostener que la visita es innecesaria acudiendo a los datos catastrales que no son individualizados o a una "street view" obtenida de Google Maps.*

En efecto, el Real Decreto 1020/1993, por el que se aprueban las normas técnicas de valoración y el cuadro marco de valores del suelo y de las construcciones para determinar el valor catastral de los bienes inmuebles de naturaleza urbana, no establece un sistema de valoración individualizado, sino de carácter general. En el propio art 12 del RD, cuando se regula la valoración de las construcciones, se indica que se pretende "posibilitar la realización de valoraciones masivas". No es que la información catastral no sea relevante, pero no es suficiente para obtener una valoración singular, que es lo exigido por la norma y buscado con la prueba pericial. De hecho, así lo entiende el propio perito que complementa la información catastral -de lo que se infiere que no la considera suficiente- con una foto obtenida de Google con la que pretende eludir la visita. Foto que resulta claramente insuficiente y que nada dice sobre el estado interno del inmueble, tal y como hemos afirmado en nuestra sentencia de 24 de junio de 2024 -rec. 6908/2023 -.Máxime cuando se aportan informes periciales que hacen referencia al mal estado interno del inmueble, sosteniendo que es necesaria una reforma integral del mismo para hacerlo habitable. En el fondo, lo que está haciendo el perito de la Administración es eludir la práctica de una pericial individualizada.

Procede, por lo tanto, casar la sentencia recurrida y anular la resolución del TEAR que desestimó el recurso de reposición, interpuesto por la recurrente, contra la liquidación dictada por la junta de Extremadura en Badajoz el 22 de marzo de 2022, relativa al Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados (ITPAJD), como consecuencia de la comprobación de valores de los bienes objeto de la compraventa documentada en escritura pública de fecha 27 de abril de 2018, por ser, todas ellas, contrarias a derecho, con las consecuencias legales inherentes a dicha declaración.

SEXTO.- Sobre las 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.

F A L L O

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

1.-Fijar los criterios interpretativos sentados en el fundamento jurídico cuarto de esta sentencia.

2.-Ha lugar al recurso de casación deducido contra la STSJ de Extremadura de 4 de julio de 2024 -rec.571/2023-, sentencia que se casa y anula.

3.-Se estima el recurso interpuesto contra la Resolución del Tribunal Económico-Administrativo de Extremadura de fecha 24 de octubre de 2023, la cual se anula y deja sin efecto al ser contraria al ordenamiento jurídico, con el alcance que se indica en el fundamento de derecho quinto y las consecuencias legales inherentes a dicha declaración.

4.-En relación con las costas procesales, estese a lo acordado en el fundamento de derecho sexto de esta resolución.

Notifíquese esta resolución a las partes e insértese en la colección legislativa.

Así se acuerda y firma.

FONDO DOCUMENTAL CENDOJ