



Roj: **STS 369/2026 - ECLI:ES:TS:2026:369**

Id Cendoj: **28079130022026100039**

Órgano: **Tribunal Supremo. Sala de lo Contencioso**

Sede: **Madrid**

Sección: **2**

Fecha: **09/02/2026**

Nº de Recurso: **4671/2024**

Nº de Resolución: **122/2026**

Procedimiento: **Recurso de Casación Contencioso-Administrativo (L.O. 7/2015)**

Ponente: **MARIA DOLORES RIVERA FRADE**

Tipo de Resolución: **Sentencia**

Resoluciones del caso: **TEAR Madrid 28/2/2022,**
STSJ M 3978/2024,
ATS 5954/2025,
STS 369/2026

TRIBUNAL SUPREMO

Sala de lo Contencioso-Administrativo

Sección Segunda

Sentencia núm. 122/2026

Fecha de sentencia: 09/02/2026

Tipo de procedimiento: R. CASACION

Número del procedimiento: 4671/2024

Fallo/Acuerdo:

Fecha de Votación y Fallo: 04/02/2026

Ponente: Excm. Sra. D.^a María Dolores Rivera Frade

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.: 4671/2024

Ponente: Excm. Sra. D.^a María Dolores Rivera Frade

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

TRIBUNAL SUPREMO

Sala de lo Contencioso-Administrativo

Sección Segunda

Sentencia núm. 122/2026

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 9 de febrero de 2026.

Esta Sala ha visto, constituida en su Sección Segunda por los/as Excmos. /as. Sres./Sras. Magistrados/as que figuran indicados al margen, el recurso de casación número 4671/2024, interpuesto por la representación legal de la Comunidad de Madrid contra la sentencia dictada el día 22 de marzo de 2024, por la Sección Novena de la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Madrid, que estimó el recurso núm. 293/2022.

Ha comparecido la letrada de la Comunidad de Madrid, como parte recurrente, en la representación que le es propia.

Han comparecido como partes recurridas D. Carlos José, representado por la procuradora D.ª Sofía Pereda Gil y asistido por el abogado D. Carlos Díaz García. Y, la abogada del Estado, en la representación y defensa de la Administración General del Estado.

Ha sido ponente la Excm. Sra. D.ª María Dolores Rivera Frade.

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO.-Resolución recurrida en casación.

Este recurso de casación tiene por objeto la sentencia dictada el día 22 de marzo de 2024, por la Sección Novena de la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Madrid, que estimó el recurso núm. 293/2022, cuya parte dispositiva es del siguiente tenor literal:

«ESTIMAMOS el recurso contencioso-administrativo interpuesto por D. Carlos José, representado por la Procuradora D.ª Sofía Pereda Gil, contra Resolución dictada por el Tribunal Económico-Administrativo Regional de Madrid de fecha 28 de febrero de 2022 desestimatoria de la reclamación económico-administrativa nº NUM000 formulada por el actor frente a resolución desestimatoria del recurso de reposición interpuesto contra la comprobación de valores y liquidación provisional girada al documento nº NUM001, por el Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, modalidad de TPO, cuantía 6.366,37 euros, la cual anulamos, así como la liquidación provisional que confirma; imponiendo a las demandadas las costas procesales con el límite de 2.000 euros (1.000 euros para cada una de ellas) por gastos de representación y defensa de la parte actora».

SEGUNDO.-Preparación del recurso de casación.

1.Frente a la indicada sentencia la representación legal de la Comunidad de Madrid presentó escrito de preparación de recurso de casación, en el que, tras justificar la concurrencia de los requisitos reglados de plazo, legitimación y recurribilidad de la resolución impugnada, identificó como normas infringidas, los artículos 57 y 134 de la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria (LGT)

2.La Sala de instancia tuvo por preparado el recurso de casación por medio de auto de 22 de mayo de 2024, habiendo comparecido la Comunidad de Madrid, como parte recurrente, ante esta Sala Tercera del Tribunal Supremo, dentro del plazo de quince días señalado en el artículo 89.5 LJCA.

De igual modo lo han hecho como partes recurridas, el abogado del Estado, en la representación que le es propia; y la procuradora D.ª Sofía Pereda Gil, en representación de D. Carlos José.

TERCERO.-Admisión del recurso de casación.

1.Mediante auto dictado el 25 de junio de 2025 por la Sección de Admisión de la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Supremo, se admitió a trámite el recurso de casación, y se acordó la remisión de las actuaciones para su tramitación y decisión a la Sección Segunda de este Tribunal.

El Auto de admisión consideró que la cuestión que presenta interés casacional objetivo para la formación de jurisprudencia consiste 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.

- 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.E, identificó como normas jurídicas que, en principio, habrán de ser objeto de interpretación, las siguientes: los artículos 57 y 134 de la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria. 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.

CUARTO.-Interposición del recurso de casación.

1.La representación legal de la Comunidad de Madrid interpuso recurso de casación que observa los requisitos legales, y en el que, tras exponer los antecedentes relevantes al caso, así como las normas y la jurisprudencia que considera infringidas, señala, en síntesis, que concurren los requisitos para la aplicación de la doctrina jurisprudencial que se recoge en la Sentencia del Tribunal Supremo 1915/2024, de 4 de diciembre (RCA 2810/2023), y otras posteriores.

2.Termina solicitando a la Sala que se dicte sentencia en la que estime el recurso de casación, casando y anulando la sentencia recurrida y confirmando y reiterando la jurisprudencia ya sentada por la Excm.a Sala en las sentencias de 4 de diciembre de 2024 (RCA 2810/2023), 9 de diciembre de 2024 (RCA 5884/2023) y 17 de diciembre de 2024 (RCA 3707/2023).

QUINTO.-Oposición al recurso de casación.

La procuradora D.ª Sofía Pereda Gil, en representación de D. Carlos José, presentó escrito de oposición en el que alega, en síntesis, que no existe identidad entre el presente supuesto y el analizado en la sentencia de esta Sala de 4 de diciembre de 2024 por cuanto el certificado de **tasación** en el que se basa la Administración consta de dos folios, sin visita del inmueble ni informe técnico incorporado, y que esta es la diferencia esencial entre lo dilucidado en la sentencia de 4 de diciembre de 2024: ausencia de constatación de visita individualizada en el certificado de **tasación**. Precisamente este es el déficit de motivación apreciado en la sentencia, sin que en la casación se puedan revalorar hechos ni suplir la motivación ausente.

Alega, asimismo, que la sentencia de 4 de diciembre de 2024 no reescribe el estándar exigible a la motivación de la liquidación ni presupone que el valor hipotecario equivalga, sin más, al valor de mercado en la fecha del devengo, y esta ausencia de valoración individualizada en virtud de la sentencia de 23 de mayo de 2018 es en lo que se fundamenta la sentencia recurrida, pues el soporte de la valoración utilizada por la Administración tributaria tiene que estar dotado de los elementos necesarios en cuanto a la valoración y singularización del bien que se comprueba. Sin visita, sin informe, sin metodología explicitada y sin puente entre el valor hipotecario y el valor real en la fecha de devengo, el certificado hipotecario no puede sustituir la base declarada sin una motivación individualizada. Trae a colación las sentencias de fecha 24 de septiembre de 2025, Recurso 1247/2024; 22 de septiembre de 2025, Recurso 1141/2024, y 17 de septiembre de 2025, Recurso 259/29024, que, aunque no versan sobre un supuesto de comprobación de valores del artículo 57.1 g) de la LGLGT, sí versan sobre el art. 57.1 e), relativo al dictamen de peritos y la necesaria visita al inmueble peritado para dotar de validez a la peritación. Añade que la ausencia de acreditación del informe y de la visita en el certificado de **tasación** conlleva la falta de motivación e individualización de la liquidación practicada, según declara la sentencia recurrida, y debe conllevar, salvo mejor criterio en derecho, a la desestimación del recurso formulado de contrario.

Concluye, que el certificado hipotecario que no incorpora visita ni informe y no conecta el valor hipotecario con el valor de mercado del bien y la fecha del devengo, no satisface los artículos 102.2 y 134.3 de la LGT, y por tanto no puede sustituir la base declarada. En estas condiciones, la petición de anular la sentencia para "reiterar" la jurisprudencia citada de contrario, carece encaje. Esa jurisprudencia no ampara una liquidación sin motivación

singularizada, como acontece en nuestro supuesto y procede la desestimación del motivo correlativo, así como del propio recurso de casación y la confirmación de la sentencia.

2.La pretensión que deduce ante esta Sala se traduce en la desestimación del recurso de casación, confirmando la sentencia de instancia; con imposición de costas a la parte recurrente.

3.Por su parte, la abogada del Estado presentó escrito en el que manifiesta que se abstiene de formular oposición.

SEXTO.-Vista pública y señalamiento para deliberación, votación y fallo del recurso.

Por providencia de 17 de noviembre de 2025, se acordó no haber lugar a la celebración de vista pública, al considerarla innecesaria atendiendo a la índole del asunto, quedando el recurso concluso y pendiente de señalamiento para votación y fallo cuando por turno corresponda.

Mediante providencia de fecha 22 de diciembre de 2025 se designó magistrada ponente a la Excm.a Sra. D.^a María Dolores Rivera Frade, y se señaló para votación y fallo del presente recurso el día 3 de febrero de 2026, y por necesidades de la Sección por providencia de fecha 14 de enero de 2026 se dejó sin efecto el señalamiento para el día 3 de febrero de 2026, trasladándose para el día 4 de febrero de 2026, fecha en la que se deliberó, votó y falló, con el resultado que seguidamente se expresa.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO.-Objeto del presente recurso de casación, y hechos relevantes para su resolución.

1.El objeto del presente 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 artículo 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.
- 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.Los hechos no controvertidos y relevantes para la resolución del presente recurso son los siguientes:

2.1.Mediante escritura pública de 7 de septiembre de 2017, D. Carlos José adquirió una vivienda y una plaza de garaje pertenecientes a un edificio sito en la DIRECCION000 de Madrid, estipulándose un precio de venta global de 149.000 euros.

2.2.El comprador presentó autoliquidación del ITP con una cuota de 9.000,00 euros, tomando como base imponible 150.000,00 euros.

2.3.La Administración inició un procedimiento de comprobación de valores emitiéndose propuesta de liquidación provisional en fecha 1 de octubre de 2019, por la diferencia de valor de la comprobación realizada sobre el bien, en concreto se fijaba como base imponible la suma de 248.430,50 euros.

2.4.La motivación de dicha propuesta se centraba en que la Sentencia del Tribunal Supremo de 7-12-2011 fijó como doctrina legal que la utilización por la Administración Tributaria del medio de comprobación de valores previsto en el apartado g) del artículo 57.1 de la LGT ("Valor asignado para la **tasación** de las fincas hipotecadas en cumplimiento de lo previsto en la legislación hipotecaria"), no requería ninguna carga adicional para aquella respecto a los demás medios de comprobación de valores, por lo que no venía obligada a justificar previamente que el valor asignado para la **tasación** de las fincas hipotecadas coincidía con el valor ajustado a la base imponible del impuesto, ni la existencia de algún elemento de defraudación que debiera corregirse. Invocaba asimismo la STS de 6 de abril de 2017, y recogía que se había presentado escritura en la que se documentaba préstamo hipotecario sobre la finca objeto de la transmisión, siendo el valor asignado para la **tasación** de la finca hipotecada a efectos de subasta de 235.716 euros, según constaba en el certificado de **tasación** emitido por JLL Valoraciones S.A, anexo a la citada escritura pública, para su inscripción en el Registro, considerándose así como valor comprobado por la Administración 235.716 euros.

2.5.El procedimiento de comprobación de valores concluyó con la liquidación provisional de 18 de noviembre de 2019, por importe de 6.366,37 euros.

2.6.Contra dicha liquidación el obligado tributario formuló recurso de reposición, que fue desestimado por resolución de 15 de julio de 2020.

2.7.Contra esta resolución se presentó reclamación económico-administrativa, que fue desestimada por el TEAR de Madrid en su resolución de fecha 28 de febrero de 2022.

2.8.Frente al acuerdo del TEAR se presentó recurso contencioso-administrativo que fue estimado en la sentencia de la Sección Novena del TSJ de Madrid de 22 de marzo de 2024. La Sala de instancia, después de citar la sentencia de esta Sala número 843/2018, de fecha 23 de mayo (recurso número 4202/2017), concluye lo siguiente:

«[...] En el supuesto que nos ocupa, como en el de la sentencia transcrita, el certificado de **tasación** emitido por la Sociedad de **Tasación**, recoge también que la **tasación** se realizaba de acuerdo con las disposiciones legales contenidas en la Orden ECO/805/2003, de 27 de marzo, sobre normas de valoración de bienes inmuebles y de determinados derechos para ciertas finalidades financieras.

Conforme a lo expuesto, hemos de concluir también que la **tasación** hipotecaria no determina el valor de mercado del bien en la fecha de la transmisión, y que la Administración debió motivar por qué en el caso que nos ocupa ese valor se correspondía con el valor real, lo que no hizo, procediendo, por ello, la estimación del recurso[...].»

SEGUNDO.-Normativa de aplicación.

1.Son relevantes para la resolución del presente recurso los preceptos que se citan en el auto de admisión.

1.1.Por una parte, el artículo 57.1 LGT que, en sede de comprobación de valores, y, por tanto, de determinación de uno de los elementos que sirven para cuantificar la obligación tributaria -la base imponible-, ofrece una relación de medios a través de los cuales la Administración puede comprobar el valor de las rentas, productos, bienes y demás elementos determinantes de la obligación tributaria.

El artículo 57 de la LGT establece lo siguiente:

«1. El valor de las rentas, productos, bienes y demás elementos determinantes de la obligación tributaria podrá ser comprobado por la Administración tributaria mediante los siguientes medios:

a) Capitalización o imputación de rendimientos al porcentaje que la ley de cada tributo señale.

b) Estimación por referencia a los valores que figuren en los registros oficiales de carácter fiscal.

Dicha estimación por referencia podrá consistir en la aplicación de los coeficientes multiplicadores que se determinen y publiquen por la Administración tributaria competente, en los términos que se establezcan reglamentariamente, a los valores que figuren en el registro oficial de carácter fiscal que se tome como referencia a efectos de la valoración de cada tipo de bienes. Tratándose de bienes inmuebles, el registro oficial de carácter fiscal que se tomará como referencia a efectos de determinar los coeficientes multiplicadores para la valoración de dichos bienes será el Catastro Inmobiliario.

c) Precios medios en el mercado.

d) Cotizaciones en mercados nacionales y extranjeros.

e) Dictamen de peritos de la Administración.

f) Valor asignado a los bienes en las pólizas de contratos de seguros.

g) Valor asignado para la **tasación** de las fincas hipotecadas en cumplimiento de lo previsto en la legislación hipotecaria.

h) Precio o valor declarado correspondiente a otras transmisiones del mismo bien, teniendo en cuenta las circunstancias de éstas, realizadas dentro del plazo que reglamentariamente se establezca.

i) Cualquier otro medio que se determine en la ley propia de cada tributo [...].»

1.2.Por otra parte, el artículo 134 LGT, que en sede de práctica de la comprobación de valores, establece en sus apartados 1º y 3º, que:

«1. La Administración tributaria podrá proceder a la comprobación de valores de acuerdo con los medios previstos en el artículo 57, salvo que el obligado tributario hubiera declarado utilizando los valores publicados por la propia Administración actuante en aplicación de alguno de los citados medios.

El procedimiento se podrá iniciar mediante una comunicación de la Administración actuante o, cuando se cuente con datos suficientes, mediante la notificación conjunta de las propuestas de liquidación y valoración a que se refiere el apartado 3 del mismo artículo.

[...]

3. Si el valor determinado por la Administración tributaria es distinto al declarado por el obligado tributario, aquélla, al tiempo de notificar la propuesta de regularización, comunicará la propuesta de valoración debidamente motivada, con expresión de los medios y criterios empleados.

Transcurrido el plazo de alegaciones abierto con la propuesta de regularización, la Administración tributaria notificará la regularización que proceda a la que deberá acompañarse la valoración realizada.

*Los obligados tributarios no podrán interponer recurso o reclamación independiente contra la valoración, pero podrán promover la **tasación** pericial contradictoria o plantear cualquier cuestión relativa a la valoración con ocasión de los recursos o reclamaciones que, en su caso, interpongan contra el acto de regularización».*

1.3. A los anteriores preceptos añadiremos aquellos que la sentencia nº 1915/2024, de 4 de diciembre (Recurso 2810/2023) sitúa, igualmente, dentro del marco normativo en el que ha de resolverse la controversia, como son:

El artículo 108.4 LGT, según el cual:

«Los datos y elementos de hecho consignados en las autoliquidaciones, declaraciones, comunicaciones y demás documentos presentados por los obligados tributarios se presumen ciertos para ellos y sólo podrán rectificarse por los mismos mediante prueba en contrario».

1.4. El artículo 102.2 LGT, según el cual:

«Las liquidaciones se notificarán con expresión de: (...) c) La motivación de las mismas cuando no se ajusten a los datos consignados por el obligado tributario o a la aplicación o interpretación de la normativa realizada por el mismo, con expresión de los hechos y elementos esenciales que las originen, así como de los fundamentos de derecho».

1.5. El artículo 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, que, en la redacción vigente al momento de incoación del procedimiento de comprobación de valor:

«1. La base imponible está constituida por el valor real del bien transmitido o del derecho que se constituya o ceda».

1.6. Y, por último, el artículo 4 de la Orden ECO/805/2003, de 27 de marzo, sobre normas de valoración de bienes inmuebles y de determinados derechos para ciertas finalidades financieras:

*«Valor hipotecario o valor a efecto de crédito hipotecario (VH). Es el valor del inmueble determinado por una **tasación** prudente de la posibilidad futura de comerciar con el inmueble, teniendo en cuenta los aspectos duraderos a largo plazo de la misma, las condiciones del mercado normales y locales, su uso en el momento de la **tasación** y sus usos alternativos correspondientes».*

TERCERO.-Jurisprudencia que interpreta la normativa de aplicación.

Conforme a lo dispuesto en el artículo 134.1 LGT, la Administración tributaria puede proceder a comprobar los valores de acuerdo con los medios previstos en el artículo 57 de la LGT -con la salvedad que se recoge en el mismo precepto-. Uno de estos medios es el valor asignado para la **tasación** de las fincas hipotecadas en cumplimiento de lo previsto en la legislación hipotecaria (artículo 57.1 g) LGT). El empleo de este medio de comprobación ha sido objeto de análisis por esta Sala, dando lugar a un cuerpo de jurisprudencia conformado por las siguientes sentencias:

1. En una primera sentencia, sentencia de 7 de diciembre de 2011, dictada en el recurso de casación en interés de ley nº 71/2010 (ECLI:ES:TS:2011:8407) esta Sala fijó como doctrina legal que la utilización por la Administración tributaria de este medio de comprobación de valores, en la redacción dada por la Ley 36/2006, de 29 de noviembre, no requiere ninguna carga adicional para aquella, respecto a los demás medios de comprobación, 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 la misma sentencia se dice que una importante medida con la que cuenta la Administración para luchar contra el fraude fiscal en el sector inmobiliario, es la facultad de no aceptar como válidos los valores declarados por las partes. Y que esta posibilidad se ha concretado en la facultad de comprobar el valor.

2.La facultad de comprobar los valores declarados por las partes aparece contemplada, como hemos visto, en el artículo 134.1 LGT.

Sin merma de lo que esta facultad representa, la posterior sentencia de 23 de mayo de 2018 (Recurso 4202/2017, ECLI:ES:TS:2018:2186), ha exigido una motivación indiciaria de las razones que justifican el inicio del procedimiento de comprobación. En el FD Tercero, apartado 3.5, concluye 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 añade:

«[...]Si las autoliquidaciones, pues, comportan una carga para el administrado, favorecida legalmente por la presunción del artículo 108.4 LGT, la respuesta a la primera pregunta enunciada en el auto de admisión debe ser negativa, por estas razones:

a) La Administración tiene que justificar, antes de comprobar, que hay algo que merezca ser comprobado, esto es, verificado en su realidad o exactitud por ser dudosa su correspondencia con la realidad. En este caso, tiene que justificar por qué no acepta el valor declarado, incredulidad que, a su vez, involucra dos facetas distintas: la primera sería la de suponer que el precio declarado no corresponde con el efectivamente satisfecho, lo que daría lugar a una simulación relativa cuya existencia no puede ser, desde luego, presumida, sino objeto de la necesaria prueba a cargo de la Administración que la afirma; la segunda faceta, distinta de la anterior, consiste en admitir que el valor declarado como precio de la compraventa es el efectivamente abonado, pero no corresponde con el valor real, que es cosa distinta. En este caso, también tendría que justificar la Administración la fuente de esa falta de concordancia.

b) 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 [...].».

Las razones que han llevado a esta Sala a emitir un pronunciamiento de tal naturaleza, han sido principalmente dos: (i) la carga que representan las autoliquidaciones para los administrados, y (ii) la presunción de certeza de que gozan los datos y elementos de hecho consignados en ellas (art.108.4 LGT).

Pero así como esta motivación indiciaria se ha exigido en un contexto en el que el medio de comprobación empleado por la Administración consistía en la aplicación de coeficientes correctores sobre el valor catastral (artículo 57.1.b) LGT) -extendido en la sentencia 23 de enero de 2023 (ECLI:ES:TS:2023:184) al método de comprobación consistente en el dictamen de peritos de la Administración (art. 57.1.e) LGT)-, este deber de motivación fue matizado en la sentencia de 4 de diciembre de 2024 (ECLI:ES:TS:2024:5943) respecto del método de comprobación aquí discutido, esto es, el previsto en el artículo 57.1 g) LGT.

3.La sentencia de 4 de diciembre de 2024 concluye que 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. Y completa la doctrina jurisprudencial establecida con carácter general en sentencias anteriores y, en particular, en la de 23 de enero de 2023, en el sentido de declarar, en términos similares a los recogidos en la sentencia 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 [...].».

4.De esta manera, y en palabras de la sentencia de 4 de diciembre de 2024, la exigencia impuesta a la Administración tributaria de justificar la apertura de la comprobación, 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.

Con ello, esta Sala se alinea con el criterio con el que se inició un cuerpo de jurisprudencia en interpretación del artículo 57.1 g) de la LGT, eso es, con la sentencia de 7 de diciembre de 2011, dictada en el recurso de casación en interés de ley nº 71/2010.

CUARTO.-Juicio de la Sala en el presente recurso. Remisión al criterio fijado en la sentencia nº 1915/2024, de 4 de diciembre de 2024 (RCA 2810/2023).

1.La controversia que se suscita en el presente recurso es análoga a la resuelta por esta Sala en la sentencia de 4 de diciembre de 2024 recaída en el RCA 2810/2023, por lo que, por preservación de la unidad de doctrina y por seguridad jurídica, debemos llegar a la misma solución a la que se llegó en ella.

2.El Auto de admisión ya advierte de la identidad del presente caso con lo dilucidado en la sentencia de 4 de diciembre de 2024, la cual, a las mismas cuestiones en las que se apreció interés casacional objetivo para la formación de la jurisprudencia, respondió de la siguiente manera (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.

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».

3.La parte recurrida trata de negar la identidad entre este caso y el analizado en la sentencia de 4 de diciembre de 2024, y con ello, trata de eludir la aplicación de la doctrina que se sienta en ella, basándose en unos argumentos que esta Sala no puede acoger.

La oposición al recurso gira en torno a un argumento principal, y es que el certificado hipotecario no incorpora visita ni informe, lo que a juicio de la parte recurrida conlleva una falta de motivación e individualización de la liquidación practicada al no satisfacer los arts. 102.2 y 134.3 LGT; constituyendo, según su parecer, un elemento diferenciador de los supuestos analizados en la sentencia de fecha 4 de diciembre de 2024 (RCA 2810/23), y en las posteriores, sentencias nº 1942/2024, de 9 de diciembre de 2024 (RCA 5884/2023), y nº 1976/2024, de 17 de diciembre (RCA 3707/2023), en los que constaba acreditada la visita individualizada al inmueble valorado y la existencia de informe.

4.En respuesta a estas alegaciones, diremos, en primer lugar, que la parte recurrida pone el foco de atención en la liquidación practicada, cuando la sentencia de 23 de mayo de 2018 (Recurso 4202/2017), y las posteriores, se centran en el deber de motivación, o exigencia de una motivación indiciaria, de las razones que justifican el inicio del procedimiento de comprobación.

Es verdad que estas sentencias no omiten un pronunciamiento que se refiera a la liquidación como acto que pone fin a ese procedimiento de comprobación. Pero así como la primera (23 de mayo de 2018) señala que la justificación por la Administración del por qué no acepta el valor declarado como precio de la compraventa, y de

la fuente de la falta de concordancia entre este y el valor real, es predicable no solo del acto de comprobación sino también de la liquidación a cuyo establecimiento tiende, la sentencia de 4 de diciembre de 2024 - que se refiere específicamente al medio de comprobación aquí discutido-, concluye que una vez advertida por la Administración 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 LGT para 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 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.

Y añade *"siendo suficiente, a los efectos de su motivación (y aquí ya se está refiriendo a la liquidación), 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"*.

5.En segundo lugar, el certificado hipotecario incorporado al expediente administrativo sí refleja la existencia de una comprobación de las características de los inmuebles, al señalar bajo el apartado de "Advertencias generales" que para el cálculo del valor máximo legal se ha utilizado la superficie de medición y "comprobación propia".

6.Y, en tercer lugar, el hecho de que el certificado no incorpore un informe no es un dato que marque una diferencia sustancial respecto de los supuestos analizados en la sentencia de 4 de diciembre de 2024 y posteriores, pues el certificado de **tasación** hipotecaria que aparece incorporado al expediente administrativo en el recurso que culminó con la citada sentencia, también constaba de dos folios y pese a que en él se decía haber realizado un informe, no constaba en los autos (FD Cuarto. 1)

QUINTO.-Pretensiones de las partes y resolución de las mismas.

El acogimiento de la tesis del letrado de la Comunidad autónoma madrileña implica que debamos declarar haber lugar al recurso de casación, casando la sentencia de instancia, y en su lugar, desestimar el recurso contencioso-administrativo interpuesto por D. Carlos José , contra Resolución dictada por el Tribunal Económico-Administrativo Regional de Madrid de fecha 28 de febrero de 2022 desestimatoria de la reclamación económico-administrativa promovida contra la liquidación practicada en concepto de ITP con motivo de la compraventa de los inmuebles litigiosos.

SEXTO.-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, de conformidad con el artículo 139.1 LJCA.

FALLO

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

Primero.Fijar los criterios interpretativos sentados en el fundamento jurídico Cuarto.2 de esta sentencia, por remisión al Quinto de la sentencia de esta Sala nº 1915/2024, de 4 de diciembre de 2024, en el RCA 2810/2023.

Segundo.Ha lugar al recurso de casación interpuesto por la representación legal de la Comunidad de Madrid contra la sentencia dictada el día 22 de marzo de 2024, por la Sección Novena de la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Madrid, que estimó el recurso núm. 293/2022; sentencia que se casa y anula.

Tercero.Desestimar el recurso contencioso-administrativo interpuesto por D. Carlos José , representado por la Procuradora D^a. Sofía Pereda Gil, contra la Resolución dictada por el Tribunal Económico-Administrativo Regional de Madrid de fecha 28 de febrero de 2022 desestimatoria de la reclamación económico-administrativa promovida contra la liquidación practicada en concepto de ITP con motivo de la compraventa de los inmuebles litigiosos.

Cuarto.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.