



## **La especulación inmobiliaria y su repercusión en la liquidación del Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados**

### **–SENTENCIA DEL TRIBUNAL SUPREMO–**

#### RECURSO DE CASACIÓN PARA LA UNIFICACIÓN DE DOCTRINA

---

El Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, está regulado en el Real Decreto Legislativo 1/1993, de 24 de septiembre, desarrollado por el Real Decreto 828/1995, de 29 de mayo..

Es un tributo de naturaleza indirecta que grava:

- Las transmisiones patrimoniales onerosas: compraventa de bienes muebles e inmuebles, constitución de derechos reales, arrendamientos, etc.
- Las operaciones societarias: constitución, aumento y disminución de capital, fusión, escisión y disolución de sociedades, etc.
- Los actos jurídicos documentados: escrituras, actas y testimonios notariales, letras de cambio, anotaciones preventivas en Registros Públicos, etc.

En el caso concreto de las transmisiones patrimoniales onerosas, la base imponible del impuesto está constituida por el valor real del bien transmitido, siendo deducibles únicamente las cargas que disminuyan su valor real.

El tributo es autoliquidable, pudiendo la Administración comprobar los valores de acuerdo con los criterios establecidos la Ley General Tributaria (Ley 58/2003, de 17 de diciembre), que en su artículo 57 dice:

"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.
2. La tasación pericial contradictoria podrá utilizarse para confirmar o corregir en cada caso las valoraciones resultantes de la aplicación de los medios del apartado 1 de este artículo.
  3. Las normas de cada tributo regularán la aplicación de los medios de comprobación señalados en el apartado 1 de este artículo.
  4. La comprobación de valores deberá ser realizada por la Administración tributaria a través del procedimiento previsto en los artículos 134 y 135 de esta Ley, cuando dicha comprobación sea el único objeto del procedimiento, o cuando se sustancie en el curso de otro procedimiento de los regulados en el título III, como una actuación concreta del mismo, y en todo caso será aplicable lo dispuesto en dichos artículos salvo el apartado 1 del artículo 134 de esta Ley".

Para realizar la comprobación de valores y estimar el valor real de determinados inmuebles, a efectos de la liquidación del Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados y sobre Sucesiones y Donaciones, la Administración aprueba regularmente unos coeficientes aplicables al valor catastral.

Ahora bien, si el valor catastral es consecuencia de haber incorporado la sobrevaloración de los inmuebles que tuvo lugar en el período comprendido entre los años 2000 y 2007, producto de la especulación inmobiliaria, el resultado final estará contaminado, y en definitiva arrojará valores muy superiores a los valores reales, y por lo tanto procederá desecharlos.

La Administración recurre habitualmente a valoraciones generalistas, con argumentos encorsetados, que en numerosas ocasiones ni están firmadas por funcionario idóneo, ni se ha visitado ocularmente el inmueble objeto de la comprobación de valor; es decir, coloquialmente podríamos decir que "valoran de salón" sin ajustarse a la realidad del inmueble.

La motivación que utiliza la Administración (rechazada por el Tribunal Supremo) suele ser del siguiente tenor:

Señala el artículo 57 de la LGT, que la Administración podrá comprobar el valor de los bienes y demás elementos de la obligación tributaria mediante estimación por referencia a los valores que figuren en los registros oficiales de carácter fiscal. Y añade que dicha estimación podrá consistir en la aplicación de los coeficientes multiplicadores, que se determinen y publiquen por la Administración tributaria competente, 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 que se tomará como referencia a efectos de determinar los coeficientes multiplicadores para la valoración, será el Catastro Inmobiliario.

En este sentido y en virtud de las competencias normativas atribuidas a la Comunidad Autónoma por la Ley 18/2010, de 16 de julio, del Régimen de Cesión de Tributos del Estado a la Comunidad Autónoma de Andalucía, y de fijación del alcance y condiciones de dicha cesión, la Consejería competente en materia de Hacienda publica anualmente los coeficientes aplicables al valor catastral y la metodología seguida para su obtención.

Concretamente, para el caso que nos ocupa, es de aplicación la Orden de 13 de febrero de 2013, por la que se aprueban los coeficientes aplicables al valor catastral para estimar el valor real de determinados bienes inmuebles urbanos a efectos de la liquidación de los hechos imposables de los Impuestos sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados y sobre Sucesiones y Donaciones que se devenguen desde el día de entrada en vigor de la misma hasta el día 31 de diciembre de 2013, se establecen las reglas para la aplicación de los mismos y se publica la metodología seguida para su obtención. Es ésta la Orden de aplicación ya que de acuerdo con lo establecido en el artículo 37.2 in fine del Texto Refundido de las disposiciones dictadas por la Comunidad Autónoma de Andalucía en materia de tributos cedidos, la Orden del año anterior se considerará automáticamente prorrogada, en todos sus términos, hasta la aprobación de la nueva, que en este caso entró en vigor el día 18 de julio de 2014.

Para la elaboración de dicha Orden, conforme a lo dispuesto en el artículo 45.1.c) de la Ley 6/2006, de Gobierno de Andalucía, y puesto que su contenido afecta a derechos e intereses legítimos de los ciudadanos, se procedió a realizar el trámite de audiencia, directamente a los afectados o a las organizaciones y asociaciones reconocidas por la Ley, que los agrupa o representa y cuyos fines guarden relación directa con el objeto de la Disposición. En función del contenido del proyecto de Orden deben reconocerse como afectados los obligados tributarios de los tributos cedidos, las entidades y particulares que puedan realizar actuaciones en representación de terceros, así como los colectivos profesionales cuya actuación está relacionada con los Impuestos sobre Sucesiones y Donaciones y sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados. En lo que se refiere al procedimiento para dar audiencia, con carácter general, por tratarse de un número indeterminado de afectados, no es posible realizarlo individualmente. Debe realizarse indirectamente a través de las asociaciones representativas de los mismos. De acuerdo al citado artículo 45.1.c) de la Ley 6/2006, debe establecerse un plazo no inferior a quince días hábiles. Conforme a lo expuesto, se dictan la Resolución de 5 de noviembre de 2012, de la Dirección General de Financiación y Tributos, por la que se dispone la apertura del trámite de audiencia en el procedimiento de elaboración de la Orden por la que se aprueban los coeficientes aplicables al valor catastral para estimar el valor real de determinados bienes inmuebles urbanos a efectos de la liquidación de los hechos imposables de los Impuestos sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados y sobre Sucesiones y Donaciones que se devenguen en el año 2013, estableciendo las reglas para la aplicación de los mismos y, publicando la metodología seguida para su obtención. El trámite de audiencia se fija en 15 días, señalándose como interesados a las asociaciones representativas de los afectados para la Orden mencionada. En definitiva, con el procedimiento expuesto, se da cumplimiento a los preceptos que cita en su solicitud, artículo 105 de la Constitución Española y artículo 35 de la Ley 30/1992 de Procedimiento Administrativo, en relación con acceso y al conocimiento de las actuaciones de la Administración concernida.

Por otra parte, el interesado pudo demostrar, bien que era inadecuado a Derecho la utilización de ese medio de comprobación por las características singulares o destino de los bienes valorados, bien que no era ese el valor catastral

actualizado a la fecha del hecho imponible, bien que la Administración erró en la aplicación del coeficiente de referencia, bien que sufrió error en la operación de multiplicación, o incluso que se equivocó al hallar el montante a que ascendía la

liquidación. Basándose por lo demás la actuación de la Administración en la aplicación y resultado de un método cuyas prescripciones aparecen consignadas en normas de rango legal.

Por tanto, habiendo dejado sentado que tanto el método empleado para la determinación del valor y el procedimiento seguido por esta Administración tributaria es ajustado a Derecho dada la claridad de los preceptos y de la Orden en cuestión y la motivación de la comprobación de valor, debe rechazarse rotundamente la denuncia de falta de motivación que se imputa a esta Administración y que, no ha provocado indefensión en el obligado tributario. Es más, las características físicas, jurídicas y económicas del bien quedan debidamente justificadas y concretadas en la ficha catastral del inmueble; de ahí que sea posible a través de estos datos individualizar esos bienes y obtener el valor catastral de los mismos en el año del hecho imponible, aplicado por la Administración tributaria en la liquidación impugnada, datos que su titular debe conocer y no constan impugnados. Salvo prueba en contrario, y sin perjuicio del Registro de la Propiedad, cuyos pronunciamientos jurídicos prevalecerán, los datos contenidos en el Catastro Inmobiliario se presumen ciertos. En este sentido, debemos destacar, de un lado, que en el recurso interpuesto ni alega ni justifica que concurran en la finca valorada especiales circunstancias que no tengan reflejo en el Catastro y exijan una visita al inmueble para una más acertada y adecuada valoración. Y de otra parte, que de acuerdo con lo establecido en el apartado segundo del artículo 160 del 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, aprobado por Real Decreto 1065/2007, de 27 de julio, relativo al «Procedimiento de comprobación de valores», que 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, no siendo éste último, por lo expuesto, el caso que nos ocupa.

En lo atinente a la toma en consideración de la evolución del mercado inmobiliario aparece ya prevista en el artículo 37.2 del Texto Refundido aprobado por Decreto Legislativo 112009, y se refleja repetidamente en el Preámbulo de la Orden de coeficientes de aplicación en el que se plasma la variedad y relevancia de los documentos, datos e información tenidos en cuenta para el cálculo de los coeficientes que en ella se disponen; al efecto establece que para el cálculo de los coeficientes multiplicadores del valor catastral aplicables en el año de devengo del Impuesto, se ha incorporado el análisis de la información disponible de las compraventas de bienes inmuebles urbanos procedentes de las fichas resumen enviadas por los notarios en cumplimiento de la Orden de la Consejería de Economía y Hacienda de 22 de marzo de 2007, por la que se regula la ficha resumen de los elementos básicos de las escrituras notariales a efectos del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados; recogiendo seguidamente los tres pasos que integran la metodología utilizada para obtener los coeficientes (primer paso: cálculo del coeficiente multiplicador del valor catastral (CMVC), para el periodo de aplicación de la Orden, dividiendo el coeficiente de variación del mercado inmobiliario (CVMI), desde el año de aprobación de la ponencia de valores hasta el año 2010, por el resultado de multiplicar el coeficiente de referencia al mercado (RM) y el coeficiente de actualización del valor catastral (CAVC) desde el año de aplicación de la última revisión catastral hasta el periodo de aplicación de la Orden; segundo paso: obtención de un valor medio para cada municipio a partir de la información de las fichas resumen enviadas por los notarios y las notarias de las operaciones de compraventa de bienes inmuebles urbanos, de los valores de referencia o medios de mercado utilizados por la Gerencia Regional del Catastro en Andalucía como representativos de cada municipio en la coordinación de las ponencias de valores totales,

del valor medio de venta en el municipio según las estadísticas publicadas por el Departamento de la Administración del Estado competente en materia de vivienda, de la información disponible sobre precios medios de mercado en el Sistema Unificado de Recursos (SUR) de la Consejería de Hacienda y Administración Pública, de la información relativa a las tasaciones hipotecarias de viviendas realizadas en cumplimiento de la legislación hipotecaria y de la información sobre ofertas de compraventa de viviendas; y tercer paso: comparación de los valores resultantes de la aplicación de los coeficientes multiplicadores del valor catastral y el valor medio obtenido para cada municipio y se ha realizado un reajuste de los coeficientes, al alza o a la baja, con el fin de homogeneizar la relación entre ambos en los distintos municipios, considerando la variación de valor que suponen con respecto al mismo periodo del año anterior, en porcentaje y valor absoluto, y la relación entre el valor resultante de los coeficientes y el valor medio obtenido).

En lo que se refiere al valor catastral empleado como base del cálculo, en el documento en el que se motiva la comprobación de valor practicada (modelo 039) se indica la fuente de la que el mismo se ha obtenido. En consecuencia, tampoco se puede alegar indefensión por esta causa.

De acuerdo con cuanto se ha razonado podemos afirmar que la valoración realizada se encuentra debidamente motivada, pues atiende a las cualidades específicas del bien definidas en el Catastro, recoge los criterios tenidos en cuenta para su valoración, así como los archivos oficiales y Orden de los que se extraen los datos para realizar esa valoración; por lo que el obligado tributario ha tenido pleno y total conocimiento de las razones por las que se ha llegado a la valoración impugnada, y se ha podido oponer a la misma en plenitud y desplegar los medios de defensa que haya tenido por conveniente, por lo que ninguna indefensión se le ha provocado.

Finalmente, la valoración aquí realizada por la Administración -por lo expuesto suficientemente motivada y ajustada a método de comprobación legalmente establecido-, lo es sin perjuicio de que, en su caso, se inicie la tasación pericial contradictoria, si los interesados deciden promoverla en tiempo y forma debidos. En definitiva, mediante este trámite puede promoverse recurrente la corrección del medio de comprobación fiscal de valores utilizado (artículo 135.1 de la Ley General Tributaria) habida cuenta que no se produce en este caso la circunstancia de la falta de expresión suficiente de los datos y motivos tenidos en cuenta para elevar los valores declarados

Es de sobra conocido el malestar de la población, cuando la Administración, en la comprobación de valores, utiliza esta técnica y obliga al sujeto tributario a abonar unas cantidades desorbitadas.

El Tribunal Supremo se ha pronunciado en sentencias recientes sobre esta mala praxis de la Administración, rechazando sin paliativos los argumentos utilizados. Así por ejemplo, en la Sentencia del 18 de enero, de la Sala de lo Contencioso-Administrativo, Sección 2ª (Recurso de Casación para la unificación de doctrina), en su Fundamento de Derecho Cuarto dice:

[...] Así conviene recordar que en la reciente sentencia de 26 de noviembre de 2015 (RJ 2015, 5704), cas. 3369/2014, declaramos:

<<2. Las valoraciones practicadas por la Administración (además de ser emitidas por funcionario idóneo) deben ser fundadas, lo que equivale a expresar los criterios, elementos de juicio o datos tenidos en cuenta para determinar el valor a que se refieren, pues en otro caso se produce una situación de indefensión para el sujeto pasivo que carece de medios para combatirlas.

Pues bien, el valor comprobado administrativamente estará motivado cuando la **valoración** efectuada sea "**singular**", por contraposición a "genérica" u "objetiva". No caben las valoraciones generalizadas, sino que han de determinarse las circunstancias físicas y jurídicas que individualmente concurren en el objeto de comprobación, dando así lugar a una **individualización** en la valoración.

La valoración de los inmuebles ha de tomar como referencia una serie de elementos individualizados del inmueble transmitido y no unos criterios genéricos que se refieren a circunstancias como antigüedad, calidad de la construcción, conservación o precio de adquisiciones similares. Para que la valoración sea eficaz la Administración ha de expresar los criterios seguidos, los datos fácticos tenidos en cuenta, los procedimientos concretos de aplicación, ponderación, actualización, extrapolación o individualización, todo ello glosado de un modo sucinto, pero suficiente, completo y adecuado para poder tomar cabal conocimiento de las operaciones realizadas por el perito de la Administración y poder verificar su corrección.

Esta Sala se ha pronunciado en numerosísimas sentencias acerca de los requisitos que debe cumplir un informe pericial, en materia de comprobación de valores, para considerarlo debidamente motivado; así, se ha sentado la doctrina de que los informes periciales que han de servir de base a la comprobación de valores deben ser fundados; que la justificación de la comprobación es una garantía tributaria ineludible; que por muy lacónica y sucinta que se interprete la obligación administrativa de concretar los hechos y elementos adicionales motivadores de la determinación de la base, no puede entenderse cumplida dicha obligación si se guarda silencio o si se consignan meras generalizaciones sobre los criterios de valoración o sólo referencias genéricas a los elementos tenidos en cuenta mediante fórmulas repetitivas que podrían servir y de hecho sirven, para cualquier bien. Por el contrario la comprobación de valores debe ser individualizada Y su resultado concretarse de manera que el contribuyente, al que se notifica el que la Administración considera valor real, pueda conocer sus fundamentos técnicos y prácticos y así aceptarlo, si llega a la convicción de que son razonables o imposibles de combatir o rechazarlos porque los reputa equivocados o discutibles y en tal caso, sólo entonces, proponer la tasación pericial contradictoria a la que también tiene derecho. 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, sin que el sujeto tributario venga obligado, por su parte, a acreditar el error o la desviación posibles de la Hacienda Pública cuando no conoce una justificación bastante de aquellos nuevos valores, pues en esta materia la carga de la prueba rige igualmente tanto para los contribuyentes como para la Administración, tanto en vía administrativa como jurisdiccional.

No se entenderá que el valor está debidamente motivado si la valoración no se refiere al momento exacto del devengo, si el perito carece de la titulación adecuada al objeto a valorar (STS de 20 de julio de 1990 (RJ 1990, 6501)) o si no existe identidad entre el objeto de la transmisión y el de la comprobación, p.ej. se transmite una casa y se valora, atendido su estado de conservación, como solar (SSTS de 11 (RJ 1996, 4271) y 19 de enero de 1996 (RJ 1996, 6269)).

Acerca de este requisito de la debida motivación de los actos de comprobación de valores, el artículo 160.3 e) del RD 1065/2007, de 27 de julio (RCL 2007, 1658), por el que se aprueba el Reglamento General de Gestión e Inspección (RGGI) exige, cuando el medio de comprobación elegido ha sido el dictamen de perito de la Administración, que se

exprese "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 el módulo unitario básico aplicado, con expresión de su procedencia y modo de determinación, y todas las circunstancias relevantes, tales como superficie, antigüedad u 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, es preceptivo, según el apartado 2 del mismo precepto, "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".

*3. En definitiva, cuando la Administración tributaria recurre, como método de valoración, al dictamen de perito de la Administración, si bien amparado en precios medios de mercado, los cuales proceden, a su vez, de la utilización de diversos métodos (comparación en el mercado; valores medios extraídos de estudios de mercado efectuados por la propia Administración tributaria, por citar los más comunes), debe cumplir las condiciones exigidas al informe pericial.*

*Y ello porque no se trata de la utilización del medio de comprobación referido en la letra e) del artículo 57.1 de la LGT (RCL 2003, 2945) (precios medios de mercado) para determinar el valor, sino que el medio seleccionado ha sido el dictamen de perito de la Administración, aunque la Administración Tributaria utilice una "simbiosis" o "hibridación" de medios valorativos. Estos servirán sólo para fundamentar el informe del perito, pero no cabe la sustitución del valor "real" a que se refiere el artículo 9 de la Ley 29/1987, de 18 de diciembre (RCL 1987, 2636), del Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones (LISD) por el que resulta de la aplicación automática de dichos medios. La calificación definitiva del método de comprobación de valores ha de ser el regulado en el artículo 57.1.e) de la LGT : dictamen de peritos de la Administración, no pudiéndose confundir el medio empleado con los elementos tenidos en consideración.*

*No es ocioso recordar que no se trata de tener una idea del valor de un inmueble, sino de determinar su valor cierto. En efecto, la base imponible del ISD está constituida por el valor neto de la adquisición individual de cada causahabiente, entendiéndose como tal "el valor real de los bienes y derechos minorado por las cargas y deudas que fueren deducibles".*

*Dicho valor "real", que no medio, ni por aproximación al de mercado, es el que podrá ser comprobado por la Administración "por los medios de comprobación establecidos en el artículo 52 (actualmente 57) de la Ley General Tributaria ", tal y como establece el artículo 18 de la LISD.*

*Así pues, la reiterada exigencia de que las valoraciones administrativas han de estar debidamente motivadas se ha traducido, en los casos en que se emplean medios combinados de comprobación (esto es, dictamen de perito, amparado en precios medios de mercado) en el ineludible cumplimiento de ciertas condiciones. Así se exige una valoración individualizada, en contraposición a la naturaleza del precio medio, de carácter objetivo y general, por lo que se exige que el perito razone la aplicación de dichos precios medios, lo que en la mayoría de las ocasiones obligará a una inspección personal del bien a comprobar.*

*No basta pues manifestar que se han tenido en cuenta determinadas circunstancias, sino que ha de justificarse individualmente su apreciación, probándose la circunstancia de la que resulta la aplicación de un coeficiente corrector y no otro.*

*La motivación por remisión del contribuyente a estudios de mercado realizados por la propia Administración tributaria deben reunir una serie de requisitos. En todo caso, la necesidad de justificar el modo de ponderación, actualización, extrapolación e individualización de los datos obtenidos de los estudios de mercado.>>*

## **CONCLUSIÓN**

Como conclusión, y a tenor de lo anteriormente expuesto, la valoración de la Administración deberá cumplir con los siguientes requisitos indispensables:

a) **La valoración debe ser fundada, debidamente motivada.** La Administración tiene la obligación de motivar los actos que dicta, en particular, los actos de comprobación de valores producidos en el seno de un procedimiento de inspección tributaria. La falta de motivación provoca indefensión del interesado y resulta determinante de la anulación de la liquidación que aquí se impugna.

b) **La valoración debe ser singular y no genérica.** La comprobación de valores debe ser individualizada. No caben valoraciones generalizadas como la que aplica la Administración, en la que partiendo del valor catastral, aplica un mismo coeficiente a todos los inmuebles localizados en el término municipal, con independencia de su singularidad. En ningún momento se indican ninguna de las cualidades intrínsecas y extrínsecas que definen a los inmuebles valorados.

c) **La valoración debe ser emitida por funcionario idóneo.** La ausencia de funcionario competente es una prueba más del carácter generalista, no singular, de la comprobación de valores realizada por la Administración, de forma que cualquier funcionario, sea cual sea su condición, categoría administrativa y funciones, por la mera aplicación de un coeficiente al valor catastral puede fijar, desde "el despacho", sin presencia física, el valor de los inmuebles.

d) **Inspección personal del bien a valorar por parte del perito.** La valoración del inmueble debe ser consecuencia de reconocimiento directo y personal por el perito como garantía de acierto para la motivación de la comprobación de valores.

e) **La valoración debe referirse al momento exacto del devengo.** No se entenderá que el valor está debidamente motivado si la valoración no se refiere al momento exacto del devengo, si el perito carece de la titulación adecuada al objeto a valorar o si no existe identidad entre el objeto de la transmisión y el de la comprobación de valores.

Las valoraciones de la Administración que no cumplen los requisitos anteriormente expuestos, a efectos de la liquidación del Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, pueden ser recurridas y a tenor de la Sentencia del Tribunal Supremo, anuladas.

En cualquier caso, siempre quedará la opción de promover la Tasación Pericial Contradictoria, regulada en el artículo 135 de la citada Ley Tributaria, siempre que en el inicio del procedimiento el sujeto tributario se haya reservado esta opción.

Sevilla, catorce de abril de dos mil dieciséis

Felipe de Lama Martín

ÁREA JURÍDICA DE LAMAR CONSULTORÍA Y GESTORÍA DE SERVICIOS, S.L.