

Tribunal Superior de Justicia de Castilla y León

Sentencia de 20 de febrero de 2009

Ponente: Varona Gutiérrez, Valentín Jesús

Comprobación de valores. Necesidad de inspección ocular.

Para efectuar una comprobación de valores mediante dictamen pericial es imprescindible una inspección ocular cuando, debido a las circunstancias concurrentes en un determinado inmueble, no se puedan conocer las características concretas del bien a valorar.

En el momento actual, esta inspección directa viene ordenada por lo dispuesto en el artículo 158.3 del RD 1063/2007 que, en su artículo 160, que 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”

A pesar de la nueva regulación, la sentencia tiene interés por cuanto la norma reglamentaria transcrita no define qué debe entenderse por “bienes singulares o de aquellos de los que no puedan obtenerse todas sus circunstancias relevantes en fuentes documentales contrastadas”. La sentencia no exige que concurra en el elemento a valorar requisito especial alguno para requerir la inspección ocular.

Fundamentos Jurídicos

TERCERO.- Entrando a analizar las alegaciones formuladas tenemos que la recurrente denuncia de falta de motivación de la comprobación de valores...

Es sabido y no hay polémica en entender que el art. 103.3 de la LGT 58/2003, no obliga a la Administración a una motivación exhaustiva de los aumentos de la base imponible, sino que basta con una motivación que sea suficiente y congrua para que el interesado tenga pleno conocimiento de la valoración efectuada y pueda solicitar, en su caso, tasación pericial contradictoria,....

La metodología empleada por la administración demandada en este caso es la utilización del medio previsto por el art. 57.1.e) de la LGT (Dictamen de peritos de la Administración) con reminiscencias o hibridación con el método del art. 57.1 .c) (Precios medios en el mercado),...

Mas la calificación definitiva del método de comprobación de valores ha de ser el regulado o si se prefiere en el art. 57.1.e) de la LGT 58/2003, de 17 de diciembre en vigor a partir del 1 de julio de 2004(Dictamen de peritos de la Administración). De hecho, la propia administración demandada, en el expediente de gestión tributaria, al proceder a realizar la comprobación advierte que ha seguido el método de comprobación de valores regulado en el art. 57.1.e) de la LGT 58/03, que no es otro que el mencionado dictamen de peritos de la Administración.

Si la administración tributaria hubiese empleado como medio de comprobación los “precios medios en el mercado”, lógicamente la Sala verificaría la concurrencia de los requisitos que este medio de comprobación exige...

CUARTO.-... En relación con los “precios medios” aducidos por el perito comprobante, la jurisprudencia advierte que no puede hacerse presumiendo la certeza de estos, sino que se requiere la justificación de las razones de su formulación y de su aplicación a los bienes concretos, se debe especificar la forma en que se han tomado en consideración esas circunstancias, siempre claro está de un modo detallado (STS 3ª sec. 2ª de 12-11-1999, rec. 7816/1992). Esta misma sentencia concluye en el deber de los Peritos de la Administración de 1) comprobar en cada caso los bienes, 2) describirlos, 3) facilitar a los órganos administrativos y jurisdiccionales los antecedentes de hecho suficientes para admitir o rechazar las valoraciones...

Cabe también traer a colación, que la Orden ECO/805/2003, de 27 de marzo, sobre normas de valoración de bienes inmuebles y de determinados derechos para ciertas finalidades financieras del Ministerio de Economía... Y para estas, inexcusablemente establece su art. 7 , bajo el título “Comprobaciones mínimas” que entre las comprobaciones a realizar, se incluirán al menos las siguientes: “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”...

Como conclusión; sin examen personal por el perito de los bienes a valorar, sin duda no cabe 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...

En el presente caso tenemos que no consta que se haya inspeccionado el bien y en el informe no se razona el porque no es necesaria esa inspección que sirva de justificación a la individualización de la valoración, ni se aportan los datos tenidos en cuenta para manifestar las características que se recoge en el informe...

