

# El Tribunal Supremo cuestiona la comprobación del valor real de los inmuebles aplicando el método de los coeficientes correctores del valor catastral

## Pilar Álvarez Barbeito

Profesora titular de Derecho Financiero y Tributario de la Universidad de La Coruña  
Consejera académica de GA\_P

---

*El Tribunal Supremo analiza en una reciente sentencia tanto la eficacia que ha de atribuirse al método de comprobación de valores basado en la aplicación de coeficientes correctores sobre el valor catastral de los bienes inmuebles para desvirtuar el valor real declarado por el contribuyente a efectos del impuesto sobre transmisiones patrimoniales como los medios con los que el administrado cuenta para oponerse a tal comprobación.*

### 1. El criterio del Tribunal Supremo

El Tribunal Supremo, en su Sentencia de 23 de mayo del 2018, resuelve un recurso de casación (4202/2017) interpuesto por la Administración contra una sentencia del Tribunal Superior de Justicia de Castilla-La Mancha que estimó las pretensiones del interesado en relación con la falta de idoneidad del método de comprobación del valor real de transmisión de un inmueble urbano consistente en la aplicación de un coeficiente multiplicador sobre el valor catastral asignado a aquél. Este método, al que alude el artículo 57.1b de la Ley General Tributaria, se utilizó en este caso para comprobar el valor declarado a efectos del impuesto sobre transmisiones patrimoniales y actos jurídicos documentados.

*Advertencia legal:* Este análisis sólo contiene información general y no se refiere a un supuesto en particular. Su contenido no se puede considerar en ningún caso recomendación o asesoramiento legal sobre cuestión alguna.

*N. de la C.:* En las citas literales se ha rectificado en lo posible —sin afectar al sentido— la grafía de ciertos elementos (acentos, mayúsculas, símbolos, abreviaturas, cursivas...) para adecuarlos a las normas tipográficas utilizadas en el resto del texto.

Pues bien, entre las cuestiones sobre las que se manifestó el Tribunal Supremo en relación con el tema planteado, merecen destacarse las que se relacionan a continuación:

- a) En primer lugar, se analizó la idoneidad del citado método de comprobación para valorar bienes inmuebles en los impuestos cuya base imponible viene determinada legalmente por su valor real.

A este respecto, el tribunal comienza recordando que el «valor real» es un concepto jurídico indeterminado de imprecisos perfiles que no arroja —porque no puede hacerlo— un guarismo exacto, único y necesario, sino una franja admisible entre un máximo y un mínimo. Así sucede cuando se acepta el valor declarado por el administrado —que puede variar en unos y otros casos—, cuando se acude al dictamen de peritos de la Administración o cuando se emplean otros medios de comprobación legalmente previstos tales como los precios medios de mercado o las valoraciones atribuidas a efectos hipotecarios o de aseguramiento.

Por eso se trata de un valor, al margen de su natural incertidumbre previa, que sólo puede alcanzarse teniendo en cuenta las circunstancias singulares de la operación económica o la manifestación de la capacidad contributiva sometida a tributación y apreciando las características propias del bien sometido a valoración, irreductibles, por tanto, al empleo de tablas, coeficientes o estimaciones globales.

Pues bien, la generalidad y la falta de relación con el bien concreto que se ha de valorar que pueden predicarse del método de comprobación recogido en el artículo 57.1b de la Ley General Tributaria en relación con la valoración de inmuebles han conducido al tribunal a considerarlo inidóneo para esos fines, a salvo de aquellos casos en los que el uso de dicho método se complementa con una actividad estrictamente comprobadora relacionada de manera directa con el inmueble singular que se someta a avalúo.

A mayor abundamiento, considera el Tribunal Supremo que no cabe entender que la aplicación de ese método implique dotar a la Administración de una presunción reforzada de veracidad y acierto de los valores incluidos en los coeficientes, figuren o no en disposiciones generales. Por ese motivo, su utilización para rectificar el valor declarado por el contribuyente en un caso concreto exige que la Administración motive debidamente las razones por las que, a su juicio, el valor declarado no se corresponde con el valor real. Así pues, no es suficiente para justificar el inicio de la comprobación una mera discordancia entre el valor declarado y el que se deduce de la aplicación de los coeficientes generales publicados por los que se multiplica el valor catastral, diferencia de valores cuya prueba corresponde a la Administración.

- b) En segundo lugar, la sentencia aborda cuáles son los medios por los que el interesado podría oponerse al valor resultante de la comprobación por parte de la Administración y, en particular, si aquél está obligado a estos efectos a promover una tasación pericial contradictoria para desvirtuar el valor real comprobado.

Sobre esta cuestión, y en sintonía con la jurisprudencia existente al respecto, el tribunal destaca que la tasación pericial contradictoria no es una carga del interesado para desvirtuar las conclusiones del acto de liquidación en el que se aplican tales coeficientes sobre el valor catastral, sino que su utilización es meramente potestativa.

Por otra parte, y además del carácter meramente facultativo de la tasación pericial contradictoria, ha de tenerse en cuenta que, cuando la liquidación derivada de la valoración administrativa no suministra elementos y datos suficientes que permitan al contribuyente rebatirla adecuadamente —como sucede cuando las valoraciones se fundamentan en fórmulas polinómicas en las que se prescinde de las singularidades que pueda presentar el inmueble objeto de avalúo—, dicha tasación deviene innecesaria y perturbadora, existiendo otros cauces de actuación en esos casos tales como la impugnación directa de la liquidación resultante de la comprobación.

Así pues, la oposición a la valoración administrativa podrá hacerse valer por cualquiera de los restantes medios admisibles en derecho, hayan sido o no propuestos o practicados en la obligatoria vía impugnatoria previa.

## 2. Comentario final

El criterio adoptado por el Tribunal Supremo en la sentencia comentada puede tener gran trascendencia tanto para la Administración como para los contribuyentes.

Así, desde el punto de vista de la Administración, el Tribunal Supremo está cuestionando uno de los métodos más frecuentemente utilizados para la comprobación de valores en impuestos como el que grava las transmisiones patrimoniales, tributos que por afectar a un gran número de contribuyentes han llevado a la Administración a prescindir del análisis individualizado de los inmuebles transmitidos. Pues bien, si finalmente hubiera de entenderse que dicho examen singular del inmueble objeto de valoración constituye la regla general y no la excepción, habría que dotar a la Administración de los recursos económicos y humanos necesarios para ello. Ésta y otras apreciaciones se recogen en el voto particular que contiene la sentencia, en el cual, a pesar de compartirse en el caso analizado la desestimación del recurso planteado por la Administración, se defiende en términos generales tanto la eficacia del método de comprobación controvertido respecto de tributos cuya aplicación es masiva como su adecuación al principio de seguridad jurídica. En opinión

del magistrado que lo formula, tales «notas no son incompatibles con que determinados inmuebles presenten singularidades que deprecien ese valor común inicial», extremo que habría de resolverse antes de que se dictara el acto final de la comprobación de valores que efectúe la estimación mediante la aplicación de coeficientes a valores fiscales, ofreciendo al interesado la posibilidad de hacer valer tales singularidades.

Por otra parte, y desde la perspectiva de los contribuyentes, es evidente que, para aquellos que se hayan visto afectados por una comprobación llevada a cabo sobre la base del método controvertido, se abre una importante vía para la defensa de sus pretensiones ante una eventual reclamación.