

## LA COMPROBACIÓN “IN SITU” DE LOS PERITOS DE LA ADMINISTRACIÓN TRIBUTARIA

La Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria atribuye, en su artículo 57, a la Administración Tributaria, la facultad relativa a la comprobación del valor de las rentas, productos, bienes y demás elementos determinantes de la obligación tributaria estableciendo una serie de métodos entre los cuales hace mención expresa al de dictamen de peritos de la Administración

El dictamen de peritos de la Administración al que nos vamos a referir en las presentes líneas es el medio, quizá, más usual para comprobar el “valor real” de un bien de los previstos en el artículo 52 de la LGT.

La Sentencia del Tribunal Supremo de 21 de enero de 2021 (RC 5352/2019) refiriéndose a este método, fundamentó y consideró que “la razón de ser del dictamen de peritos de la Administración es la de proporcionar al órgano decisor elementos de conocimiento o juicio de carácter científico o técnico que aquél no tiene por qué poseer como tal órgano y que necesita para resolver el procedimiento de que se trate. Importada la institución del proceso judicial y trasladada, como tantas otras, al seno de los procedimientos administrativos, por ende, los tributarios, sin embargo, la separan del dictamen judicial varios elementos decisivos. Con el rasgo común de la profesionalidad o solvencia técnica, los demás elementos de garantía quedan deslavazados en la valoración pericial en su génesis: ni se trata de un tercero independiente, sino de un funcionario al servicio de la Administración que debe resolver; ni su dictamen es sometido a la misma contradicción que en el proceso judicial, pues no cabe interrogar al perito ni participar de forma alguna en la formación de las conclusiones del perito antes de que la decisión final del procedimiento se adopte”. [bufediar@diazarias.com](mailto:bufediar@diazarias.com)

En todo dictamen pueden distinguirse los aspectos formales de los materiales o técnicos, pudiendo considerar que para que un dictamen sea válido formalmente debe reunir tres requisitos;

- a) Idoneidad. - Se exige que los peritos tengan título adecuado a la naturaleza de los bienes a valorar.
- b) Coetaneidad.- En el sentido de contar con una valoración de la misma época que la controvertida.
- c) Motivación suficiente. - La motivación debe efectuarse de modo que el contribuyente pueda conocer comprensiblemente las razones determinantes de la valoración y pueda combatirlas oportunamente, con conocimiento de causa.

Unas importantes consecuencias de dicha exigencia de motivación van a estar constituida, en el caso concreto que los bienes objeto de valoración fueran inmuebles y nos situáramos en el plano de la modalidad de comprobación de valores, por las siguientes exigencias:

- 1.- Ha de razonarse individualmente y caso por caso, con justificación racional y suficiente, por qué resulta innecesaria, de no llevarse a cabo, la obligada visita personal al inmueble.
- 2.- La mera utilización de valores de venta de inmuebles semejantes u otros datos, parámetros o testigos, por comparación o análisis, requiere una exacta identificación de

las muestras obtenidas y una aportación certificada de los documentos públicos en que tales valores y las circunstancias que llevan a su adopción se reflejan.

De esta forma, podemos considerar que el requisito de la motivación respecto a los dictámenes periciales emitidos por la Administración Tributaria para la comprobación de valores respecto a bienes inmuebles determina que se haya realizado la visita correspondiente para la comprobación de la concurrencia y evaluación de tales circunstancias determinantes de la valoración realizada. Resulta evidente que cuando, por ejemplo, se alude a cuestiones determinantes como lo serían la condición de los materiales utilizados en un inmueble o su estado de mantenimiento o conservación, exigiría una comprobación “in situ” de dichos extremos.

La Sentencia del Tribunal Supremo de 30 de octubre de 2023 (RC 1571/2022) aunque refiriéndose a una valoración de fincas rústicas determinó que se precisa la visita in situ, salvo que se justifique lo contrario, no bastando que el perito se refiera a la utilización “de los datos contenidos en una aplicación o base informática de carácter técnico, como puede ser el Sistema de Información Geográfica de Parcelas Agrícolas (SIGPAC) u otras semejantes, máxime cuando no existe constancia suficiente en las actuaciones de la utilización de tales aplicaciones o bases informáticas”.

Numerosas Sentencias del Tribunal Supremo (por ejemplo; 22 de noviembre de 2002-RC 3754/1997, 12 de diciembre de 2011 RC-5967/2009, 21 de enero de 2021-RC 5352/2019, 12 de junio de 2023- RC 2892/2021, 30 de octubre de 2023-RC 1571/2022) han establecido "la necesidad de que el perito de la administración reconozca de modo personal y directo los bienes inmuebles que debe valorar, como garantía indispensable de que se tasa realmente el bien concreto y no una especie de bien abstracto, común o genérico"

De igual forma, esta exigencia sería aplicable en todo caso e independientemente de la naturaleza, ya sea urbana o rústica, del inmueble. Sólo cabría excepcionarla en el único supuesto de que mediase justificación individualizada, suficiente y determinante, en ese caso concreto, no bastando, a priori, su “suplantación” mediante consultas a sistemas informáticos de información y ello, independientemente del tipo o extensión que estos últimos presenten.

Salvo mejor opinión en Derecho.