

La tasación pericial contradictoria en la valoración catastral

Julio Palacios Castellanos
Arquitecto de Hacienda
Ponente Adjunto del Tribunal
Económico-Administrativo Central

Con el presente trabajo pretendo llegar a la conclusión de que la tasación pericial contradictoria no puede darse en las valoraciones catastrales. Y pretendo hacerlo estudiando las dos vertientes que el valor catastral tiene para el contribuyente. Me refiero a que el valor catastral y el valor de mercado están íntimamente ligados y hablar de uno de ellos es hablar del otro; es decir, cuestionar el valor catastral representa cuestionar el valor de mercado, y viceversa, de modo que si se pretende utilizar el sistema de la tasación pericial contradictoria para fijar el valor catastral de un bien, se está utilizando a la vez para fijar su valor de mercado, y viceversa.

Y aquí hemos llegado al meollo de la cuestión, pues, el problema no está en dilucidar si para determinar el valor catastral de una finca es o no posible utilizar el procedimiento de la tasación pericial contradictoria, cosa en la que todos estamos de acuerdo que no es posible, sino que el problema está en dilucidar si para determinar el valor de mercado puede o no utilizarse la tasación pericial contradictoria. Si la respuesta fuese afirmativa, se habría desmon-

tado de un plumazo todo el sistema de valoración catastral, con toda su, perdónese, complicada normativa, pues una tendencia muy numerosa sostiene que para determinar el *valor catastral fiscal* (1) de una finca el camino sería determinar su valor de mercado a través de la tasación pericial contradictoria y su *valor catastral fiscal* sería simplemente la mitad. Los valores catastrales obtenidos de la aplicación de las Ponencias de Valores tendrían, no obstante, una labor supletoria para todos aquellos casos, que serán la mayoría, en que los *valores catastrales fiscales* resultasen inferiores en más del 50 por 100 al valor que el contribuyente entendiéndose que era el valor de mercado de su finca.

En resumen, si se admite la tasación pericial contradictoria para determinar el valor de mercado de un bien, se debe admitir, según dichas tendencias, para deter-

(1) Entiendo que hay dos valores catastrales: uno a efectos del Catastro y otro a efectos del IBI; al primero lo llamo simplemente valor catastral, mientras que al segundo lo llamo *valor catastral fiscal*.

minar su *valor catastral fiscal*. Este es el tema concreto que pretendo tratar en este estudio y que pretendo –lo confieso de entrada con honestidad– destruir.

Pero, permítaseme primero, hacer algunas matizaciones filosóficas sobre el valor de mercado, porque si vamos a trabajar con él, es necesario intentar conocerlo un poco. No obstante, el lector rápido puede saltarse los próximos seis párrafos.

Chorros de tinta –hoy habría que decir cartuchos de tinta– se han vertido en definir lo que es el valor de mercado; y se han vertido porque es un concepto gelatinoso, difícil de exponer y, sobre todo, difícil de coger (como la gelatina); se escapa de las manos y de la mente, como al Quijote cuando le pusieron la bacinilla de peluquero en la cabeza a modo de yelmo y pensó que la espuma que le escurría por la cara era su sesera diluida; las neuronas chirrían cuando se intenta definir lo que es el valor de mercado, pues se trata de una cosa que, a pesar de ser tan crematística y material, es enormemente etérea, volátil, versátil, intangible e inalcanzable; como aquella deliciosa crítica de la mujer que hace la ópera de Verdi «Rigoletto» al cantar aquello de «la donna è móvile ... qual piuma al vento»; sí, el valor de mercado es una «piuma al viento»; difícil de coger; se escapa, se vanda, se toca pero no se agarra; eso sí, al final, cae. Pues bien, veamos algunas de esas caídas, es decir, algunas de esas definiciones.

La de Santiago Fernández Pirla, que pongo la primera por aquello del compañerismo, indica que «los valores de mercado son los precios medios, en situaciones medias y supuesto un mercado transparente y real, es decir, con suficientes transacciones y con demanda y oferta existente, cuyo equilibrio configure ese mercado. Estos precios, al alcanzar esta situación han alcanzado carta de naturaleza, consolidándose y adquiriendo fijeza en el permanente tráfico inmobiliario».

La de Juan Ramallo Massanet y Luis Peñuelas Reixach dice que el valor de mercado es: «El precio que se pagarla en una hipo-

tética venta que se caracterizase por las siguientes notas:

a) El comprador y el vendedor presentan un interés normal y curtiembre.

b) La venta se entiende producida en un mercado existente y abierto. Si el bien no es transmitido a este comprador, el mercado siempre proveerá otro igualmente motivado. Tanto uno como otro se consideran bien informados y aconsejados.

c) Ni el comprador ni el vendedor presentan urgencias de tiempo en el comprar o en el vender. Si no se transmite en una fecha determinada se hará en otra.

d) El bien se considera libre de cargas especiales (que se podrán tener en cuenta en un momento posterior).

e) Se entiende que la compra del bien se realiza para destinarlo a su uso más completo y apropiado.»

La de Josep Roca Cladera señala como valor de mercado: «El precio más probable por el cual un inmueble se venderá en un mercado caracterizado por un funcionamiento racional (económicamente) por parte de la oferta y la demanda. El valor de mercado implica: 1) que el comprador y el vendedor actúen por su propio interés económico; 2) que ambos estén bien informados y actúen prudentemente; 3) que la propiedad se exponga durante un período de tiempo razonable en un mercado tendencialmente abierto, transparente; y 4) que no exista una actuación voluntariamente especuladora por parte del vendedor.»

Pues bien, todo está muy bien. Ya tenemos, más o menos, la definición de valor de mercado. Y ahora qué. ¿Es que todos los bienes inmuebles tienen valor de mercado? Pues no, evidentemente. ¿Cuánto vale la catedral de Burgos, la Sagrada Familia o el Palacio Real? ¿Quién es el guapo que se atreve a decir cuál es su valor de mercado? ¿Es que alguien va a comprar alguno de esos edificios? ¿Cuánto vale en el mercado una autopista, una central nuclear, una presa hidroeléctrica, una refinera de petróleo, las calles, plazas y carreteras –que están exentas, luego sujetas– o la zona marítimo-terrestre de un puerto deportivo? Y,

sin embargo, todos esos bienes tienen que tener valor catastral, porque, como todo el mundo sabe, el Catastro debe incluir en su inventario todos los bienes inmuebles, con su valor. Y, encima, este valor ha de estar, por mención expresa de la ley, referido al mercado. Todo ello conduce a tener que criticar que esa mención legal está desorbitada y peligrosamente generalizada, pues esa referencia al mercado no es aplicable a todos los bienes inmuebles, ya que, como hemos visto, no todos los bienes inmuebles están en el mercado.

Cabría preguntarse las condiciones que debe reunir un bien inmueble para que esté en el mercado. La respuesta es, a mi juicio, única. Tiene que tratarse de bienes repetitivos, numerosos, que se ofrezcan en conjunto a una diversidad de posibles compradores; bienes que se ofrezcan en abundancia y compradores que aparezcan en abundancia. En definitiva: viviendas, comercios, oficinas y ... para de contar.

Total, que, volviendo a la tasación pericial contradictoria (he elucubrado mucho en esto del valor de mercado, perdón), si conseguimos aceptar que el valor de mercado se puede determinar a través de la tasación pericial contradictoria y obtener de él el *valor catastral fiscal* de un bien por aplicación del coeficiente de relación al mercado (RM), actualmente fijado en el 50 por 100, sólo será válido para los bienes que están en el mercado (viviendas, comercios, oficinas y ... para de contar, como dije antes), pero no para un importante número de bienes (catedrales, edificios emblemáticos, edificios públicos, monumentos, autopistas, presas, puertos, etc.) cuyo valor catastral supera, posiblemente, la suma de miles de valores catastrales de bienes que sí están en el mercado. Es decir la tasación pericial contradictoria no es válida para la mayor parte de la riqueza inmobiliaria, constituida por bienes que no están en el mercado, lo que sería suficiente, a mi entender, para declararla inadmisibile en todo el espectro catastral. Pero eso no pasa de ser un deseo y, para que tenga solidez y validez jurídica, la inadmisibili-

dad ha de apoyarse en alguna disposición legal y no en un deseo.

Y llego aquí, triunfante, a la exposición del apoyo legal en el que sustento mi afirmación de que la tasación pericial contradictoria no procede en la valoración catastral.

Y es que la tasación pericial contradictoria precisa, como premisa inicial insoslayable, que el contribuyente haya declarado un valor del bien e incluso que haya practicado una autoliquidación —yo diría autoflagelación en base al mismo, pues el artículo 52 de la Ley General Tributaria (2), dispone:

52. 1. El valor de las rentas, productos, bienes y demás elementos del hecho imponible podrían comprobarse por la Administración con arreglo a los siguientes medios:

a) Capitalización o imputación de rendimientos al porcentaje que la Ley de cada señale o estimación por los valores que figuren en los registros oficiales de carácter fiscal.

b) Precios medios en el mercado.

c) Cotizaciones en mercados nacionales y extranjeros.

d) Dictamen de Peritos de la Administración.

e) Tasación pericial contradictoria.

f) Cualesquiera otros medios que específicamente se determinen en la Ley de cada tributo.

2. El sujeto pasivo podrá, en todo caso, promover la tasación pericial contradictoria, en corrección de los demás procedimientos de comprobación fiscal de valores señalados en el número anterior, dentro del plazo de la primera reclamación que proceda contra la liquidación efectuada sobre la base de los valores comprobados administrativamente o, cuando así estuviera previsto, contra el acto de comprobación de valores debidamente notificado.

Acordada la práctica de la tasación pericial contradictoria en los términos que reglamenta-

(2) Conforme a la modificación ampliatoria del mismo establecida por el artículo 79 de la Ley 31/1990, de 27 de diciembre, de Presupuestos Generales del Estado para 1991 (B.O.E. núm. 311, del 28).

riamente se determinen, si existiera disconformidad de los Peritos sobre el valor de los bienes o derechos y la tasación practicada por el de la Administración no excede en más del 10 por 100 y no es superior en 20.000.000 de pesetas a la hecha por el del sujeto pasivo, esta última servirá de base para la liquidación.

Si la tasación hecha por el Perito de la Administración excede de los límites indicados, deberá designarse un Perito tercero. A tal efecto, el Delegado de Hacienda u órgano equivalente de la Comunidad Autónoma interesará en el mes de enero de cada año de los distintos Colegios Profesionales y Asociaciones o Corporaciones Profesionales legalmente reconocidas, el envío de una lista de colegiados o asociados dispuestos a actuar como Peritos terceros. Elegido uno por sorteo público de la lista, las designaciones se efectuarán a partir del mismo, por orden correlativo, teniendo en cuenta la naturaleza de los bienes o derechos a valorar y, salvo renuncia, a aceptar el nombramiento por causa justificada.

Cuando no exista Colegio Profesional competente por la naturaleza de los bienes o derechos a valorar o profesionales dispuestos a actuar como Peritos terceros, se interesará del Banco de España la designación de una sociedad de tasación inscrita en el correspondiente registro oficial.

El Perito de la Administración percibirá las retribuciones a que tenga derecho conforme a la legislación vigente. Los Honorarios del Perito del sujeto pasivo serán satisfechos por éste. Cuando la tasación practicada por el tercer Perito fuese superior en un 20 por 100 al valor declarado, todos los gastos de la pericia serán abonados por el sujeto pasivo y, por el contrario, caso de ser inferior, serán de cuenta de la Administración y, en este caso, el sujeto pasivo tendrá derecho a ser reintegrado de los gastos ocasionados por el depósito.

El Perito tercero podrá exigir que, previamente al desempeño de su cometido, se haga provisión del importe de sus honorarios, lo que se realizará mediante depósito en el Banco de España, en el plazo de diez días. La falta de depósito por cualquiera de las partes supondrá la aceptación de la valoración realizada por el

Perito de la otra, cualquiera que fuere la diferencia entre ambas valoraciones.

Entregada en la Delegación de Hacienda u órgano equivalente de la Comunidad Autónoma la valoración por el tercer Perito, se comunicará al interesado y, al mismo tiempo, se le concederá un plazo de quince días para justificar el pago de los honorarios a su cargo. En su caso, se autorizará la disposición de la provisión de honorarios depositados en el Banco de España.

3. Las normas de cada tributo reglamentarán la aplicación de los medios de comprobación señalados en el apartado 1 de este artículo.

De dicho artículo se deduce que la tasación pericial contradictoria es uno de los seis medios con los que cuenta la Administración para comprobar el valor de las rentas, productos, bienes y demás elementos que constituyen el hecho imponible de los tributos, conforme al apartado 1 del artículo.

Es decir, en principio, la tasación pericial contradictoria es un medio a utilizar exclusivamente por la Administración, no por los sujetos pasivos de los tributos.

Sin embargo, el apartado 2 del indicado artículo, extiende la posibilidad de ser utilizado por los particulares, para la corrección de los demás medios de comprobación utilizados por la Administración.

O sea, el contribuyente puede instar la tasación pericial contradictoria cuando pretenda corregir el resultado obtenido por la Administración al utilizar alguno de los procedimientos que le ofrece el apartado 1, salvo que, precisamente, haya sido la tasación pericial contradictoria el procedimiento utilizado por ella, salvedad que, de no haber sido dispuesta por el legislador, habría dado lugar a que la tasación pericial contradictoria fuese infinitamente repetitiva, como lo es la imagen de un objeto entre dos espejos paralelos enfrentados.

La posibilidad de que los particulares puedan utilizar la tasación pericial contradictoria, abre realmente el camino de su utilización, pues es impensable que la Administración utilice este procedimiento cuando tiene la posibilidad de utilizar otros

más sencillos que le ofrece el artículo 52.1 y cuando, además, la tasación pericial contradictoria es un procedimiento complicado, caro, lento y que habría de iniciarse con la petición al sujeto pasivo de la tasación de su Perito cuyos honorarios correrían a cargo, obviamente, de la Administración. Tan impensable es que debería eliminarse de los seis medios de comprobación de valores enumerados en el apartado 1 del artículo 52, quedando sólo los otros cinco restantes, para dejar sentado que la tasación pericial contradictoria sólo puede practicarse a instancia del sujeto pasivo, pues no conozco ningún caso en que haya sido utilizada por la propia Administración.

Esta es la gran trascendencia del apartado 2, pues el contenido restante del artículo 52, se limita a regular la tramitación general del procedimiento, disponiendo el plazo y momento en que debe instarse, los requisitos para la prevalencia de la tasación del Perito del sujeto pasivo, la designación imparcial del Perito tercero y el aseguramiento del pago de sus honorarios, permitiendo, en el apartado 3, que las normas de cada tributo desarrollen los seis medios de comprobación de valores del apartado 1; entre ellos, la tasación pericial contradictoria.

De lo hasta ahora expuesto cabe desprender que el elemento fundamental para que pueda darse la tasación pericial contradictoria, o cualquiera de los otros cinco medios de comprobación de valores, es que exista una actuación comprobadora realizada por la Administración, lo que equivale a decir que, si no hay comprobación, no hay tasación pericial contradictoria; y no hay comprobación si no hay declaración del sujeto pasivo; el silogismo conduce a concluir que para que exista la tasación pericial contradictoria tiene que haber previamente una declaración comprobada.

Pero es más, la comprobación tiene que ser debidamente notificada al sujeto pasivo, con requerimiento de pago de la liquidación tributaria, complementaria de la autoliquidación inicialmente practicada por el propio contribuyente.

Pero no todos los impuestos tienen establecido el procedimiento de la autoliquidación; y digo que no todos porque en el Impuesto sobre Bienes Inmuebles no existe.

Recuerdo muy bien, por haber intervenido personalmente en ello, dibujando en el tablero de mi casa los borradores del impreso U-10, que la autoliquidación de las altas por Contribución Territorial Urbana, se autorizó ya en 1979 (3) y que se reguló en el Real Decreto 3009/1980, de 30 de diciembre, aprobándose, para practicar la autoliquidación, el indicado modelo U-10 (4), sin que al aprobarse el nuevo modelo 902 para declarar las alteraciones de orden físico, jurídico o económico, en el Impuesto sobre Bienes Inmuebles (5), se mencionase nada respecto a la autoliquidación, por lo que puede decirse que la misma murió por inanición o, peor aún, por el desuso.

Por lo tanto, si en el Impuesto sobre Bienes Inmuebles no existe autoliquidación, ha de concluirse que no puede existir la tasación pericial contradictoria.

Pero si bien todas las declaraciones en el Impuesto sobre Bienes Inmuebles no generan autoliquidación, porque en ellas no aparecen pesetas, aparecen, sin embargo, otros datos evaluables que van a ser determinantes para que el Catastro asigne un valor catastral al bien, tales como superficies, año de construcción, longitudes de fa-

(3) Disposición Adicional Tercera del Real Decreto-ley 11/1979, de 20 de julio, sobre medidas urgentes de financiación de las Corporaciones Locales (B.O.E. núm. 176 del 24), autorización que se reiteró en el artículo sexto de la Ley 34/1980, de 21 de junio, de Reforma del Procedimiento Tributario (B.O.E. núm. 154 del 27).

(4) Orden ministerial de 25 de febrero de 1981 (B.O.E. del 4 de marzo).

(5) Los impresos fueron aprobados por Resolución de 11 de mayo de 1990 (B.O.E. núm. 123 del 23), al amparo de lo regulado en el Real Decreto 1448/1989, de 1 de diciembre, por el que se desarrolla el artículo 77 de la Ley 39/1988, de 28 de diciembre, reguladora de las Haciendas Locales (B.O.E. núm. 291 del 5).

chadas, etc.; datos todos ellos cuya cuantía puede ser comprobada por la Administración por cualquiera de los medios que le ofrece el artículo 52.1 de la Ley General Tributaria y que pueden traer a colación, en corrección de los datos resultantes de la comprobación, la tasación pericial contradictoria. Así pues, podría instarse por el declarante la tasación pericial contradictoria para decidir sobre la superficie de una finca, la fecha de construcción, la longitud de sus fachadas, etc.; pero no para decidir sobre el valor catastral, pues éste no ha sido declarado. Es decir, que si el Catastro, al comprobar los datos que figuran en una declaración del Impuesto sobre Bienes Inmuebles, no los altera, el valor catastral resultante no puede cuestionarse por el sujeto pasivo, ni puede instar la tasación pericial contradictoria; mientras que si el Catastro altera los datos declarados, el interesado puede instar, en corrección de los mismos, la tasación pericial contradictoria; pero no para decidir sobre el valor catastral del bien sino para decidir la evaluación definitiva de los datos alterados por el Catastro.

En resumen, pueden discutirse los datos catastrales, pero no el valor catastral. Y ello, en base a que la valoración catastral es una valoración reglada, que opera automáticamente, por medio de procesos de valoración informatizados, alimentados por una serie de datos que, una vez introducidos en el proceso, conducen indefectiblemente a un valor catastral.

Lo que ocurre es que los datos catastrales que intervienen en el proceso de valoración son de carácter físico y económico (6).

Los datos físicos tales como superficies, fechas de construcción, longitudes de fachadas, etc., pueden discutirse a través de la tasación pericial contradictoria. Pero el declarante sólo conoce si han sido o no

objeto de corrección, respecto a los por él declarados, cuando se le notifica el valor catastral resultante, notificación que no suele incluir dichos datos, lo que le obliga a tener que acudir a las oficinas del Catastro a informarse de cuáles han sido estos datos. Conducta que no es exigible al interesado, sino que es la Administración la que debe informar al sujeto pasivo de todo lo derivado de su declaración, información que es más obligada si los datos catastrales se han obtenido por la Administración sin que medie declaración alguna del interesado, como ocurre con los datos tomados de fotografías aéreas, planos de solicitud de licencias, declaraciones notariales de obras nuevas, etc. Información que está, lamentablemente, muy lejos de conseguirse.

Los datos económicos, tales como valores unitarios aplicables al suelo y la construcción, coeficientes correctores que afectan a uno y otra, coeficientes conjuntos, etc., obran en las Ponencias de Valores y, por lo tanto, no son declarados por el sujeto pasivo, por lo que no pueden discutirse por medio de la tasación pericial contradictoria. Sin que sea éste el momento de comentar los medios de impugnación de dichas Ponencias.

En definitiva, lo único que puede someterse a la tasación pericial contradictoria, en el Impuesto sobre Bienes Inmuebles, son los datos físicos del bien, si éstos han sido declarados por el sujeto pasivo y han sido, además, modificados por el Catastro.

Lo que ocurre es que para corregir un dato físico es suficiente que el sujeto pasivo aporte una prueba pericial, que generalmente es admitida por la Administración, sin necesidad de acudir para ello a la tasación pericial contradictoria. Yo, al menos, no he visto nunca que un contribuyente inste la tasación pericial contradictoria para decidir la superficie de su finca. Por lo tanto, resulta inoperante la tasación pericial contradictoria en estos casos, con independencia de que los datos físicos hayan

(6) Los de carácter jurídico (titular, DNI, domicilio, etc.) no influyen en el valor catastral de los bienes, aunque puedan influir en las exenciones y bonificaciones.

sido declarados por el interesado o hayan sido obtenidos por la Administración.

En conclusión, la tasación pericial contradictoria no puede darse en el Impuesto sobre Bienes Inmuebles para decidir el *valor catastral fiscal* y, por otro lado, no se utiliza para decidir sobre los datos físicos de los bienes. Que es lo que desde el principio quería demostrar.

Pero, entonces, cabe preguntarse: ¿Qué medios tiene el contribuyente para defenderse frente a un *valor catastral fiscal* notificado por la Administración? Porque algún medio tiene que tener. Y ese medio debe conducir a la decisión imparcial y concluyente del *valor catastral fiscal* que ha de atribuirse al bien cuestionado.

Quizás lo mejor, más claro para el contribuyente y más honesto por la Administración, sería admitir la tasación pericial contradictoria del *valor catastral fiscal* en su conjunto, sin distinguir los datos físicos y económicos que intervienen en el proceso automatizado de determinación del mismo, en corrección tanto de los valores resultantes de datos declarados como de datos obrantes en el Catastro.

Pero hoy por hoy ello no es posible, porque no se ha regulado así en las normas del tributo.

Algunas tendencias exponen que, al menos, debería permitirse la tasación pericial contradictoria para decidir no el *valor catastral fiscal* de los bienes, sino su valor de mercado. Es decir, como procedimiento de corrección del medio b) de los enumerados en el apartado 1 del artículo 52 de la Ley General Tributaria. Pero los defensores de esta tendencia olvidan que la tasación pericial contradictoria precisa, como premisa inexcusable, que exista una declaración comprobada, aspecto sobre el que ya he escrito en este trabajo.

Sin embargo, los defensores insisten que es indudable que el procedimiento más imparcial y serio para asignar el valor de mercado de un bien es la tasación pericial contradictoria, pues en ella existe una valoración de la Administración, una valoración

del Perito del sujeto pasivo y una valoración imparcial y dirimente del Perito tercero, procedimiento que por su limpieza y claridad debería sustituir el procedimiento reglado de valoración catastral allí donde el sujeto pasivo estimase que el *valor catastral fiscal* notificado es superior al 50 por 100 del valor de mercado, es decir, sin cuestionar la bondad o no del valor catastral, que puede estar perfectamente obtenido y cumpliendo todos los requisitos legales para su obtención, sino que lo que se cuestiona es el valor de mercado de la finca que ha sido indirectamente fijado por la Administración al acatar que los *valores catastrales fiscales* han de ser el 50 por 100 de los valores de mercado, conforme dispone la Resolución de 2 de febrero de 1993.

Pero esta última afirmación es errónea porque ninguna disposición legal establece que el *valor catastral fiscal* deba ser igual o inferior al 50 por 100 del valor de mercado, pues lo único establecido al respecto es lo señalado en el artículo 66.2 de la Ley 39/1988, de 28 de diciembre, reguladora de las Haciendas Locales, que indica solamente que los valores catastrales (no los *valores catastrales fiscales*) deberán estar referidos al valor de mercado, sin sobrepassarlo. Es decir, ninguna disposición establece que el *valor catastral fiscal* tenga que ser el 50 por 100 del valor de mercado, sino que el valor catastral y el *valor catastral fiscal*, obtenido este último por aplicación del 50 por 100 del anterior, tiene su procedimiento específico (7) de determinación que, en ningún caso, es un porcentaje del valor de mercado.

Por otro lado, es siempre triste tener que acudir a la tasación pericial contradictoria, pues es un síntoma de la falta de confianza de la Administración y de los administra-

(7) Real Decreto 1020/1993, de 25 de junio, por el que se aprueban las normas técnicas de valoración y el cuadro marco de valores del suelo y de las construcciones para determinar el valor catastral de los bienes inmuebles de naturaleza urbana.

dos en las tasaciones periciales, pues la presencia de un Perito tercero que sea el que, por su imparcialidad, dirima y decida el valor de la finca como base imponible del impuesto de que se trate, con obligada aceptación por las dos partes intervinientes, pone en evidencia que las otras dos tasaciones, o sea, la de la Administración y la del Perito del sujeto pasivo, han sido parciales, y realizadas, cada una, a dictados de su mandante; y eso es siempre triste, pues la sociedad está admitiendo la existencia de actuaciones parciales de técnicos tasadores, atentando contra su profesionalidad. Por eso decía antes que la defensa del contribuyente frente a la asignación de valores catastrales por la Administración, no debe estar en la tasación pericial contradictoria, sino en la tasación pericial aportada por el afectado, realizada por técnico competente y debidamente visada por el Colegio Profesional correspondiente, tasación profesional cuya imparcialidad no debería cuestionarse y alcanzar, por ello, la decisión final en la disputa.

Lo que ocurre es que la tasación pericial contradictoria está regulada como un medio de comprobación de la Administración y, en el caso de la valoración catastral, se transformaría en un medio de comprobación del órgano gestor, en vía de reposición, o del órgano juzgador, en vía económico-administrativa, para decidir si es o no admisible la tasación pericial aportada por el interesado, por ser o no imparcial; decisión que si no se regla queda al arbitrio del órgano gestor o del órgano juzgador y, lo que es peor, queda de su responsabilidad.

En conclusión, la tasación pericial contradictoria será posible en las valoraciones catastrales cuando:

1.º Exista una tasación del Perito del sujeto pasivo que el órgano gestor o el órgano juzgador estimen como parcial.

2.º Se regule expresamente en la Ley 39/1988 y en el Reglamento de Procedimiento en las Reclamaciones Económico-Administrativas.

Hasta entonces, tranquilos. ■