

BASE DE DATOS DE [NORMACEF](#)

Referencia: NFJ060647

TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA DE MADRID

Sentencia 742/2015, de 7 de octubre de 2015

Sala de lo Contencioso-Administrativo

Rec. n.º 1014/2012

SUMARIO:

IBI. Base imponible. Normas técnicas de valoración. Coeficiente H (Antigüedad de la construcción). La Ponencia de valores goza de presunción de certeza por lo que es a la parte recurrente a quien corresponde llevar al ánimo del juzgador la incorrección del valor catastral asignado al inmueble cuestionado en referencia a la incorrecta determinación del valor de mercado y en este caso se ha limitado a efectuar alegaciones genéricas y abstractas respecto a la ausencia de motivación. Sí ha acreditado la actora el error respecto a la fecha de construcción del inmueble, así la interesada sostiene que la antigüedad de la finca data al menos desde 1914, fecha en que se contrajo una póliza de seguro, poniendo de manifiesto que la declaración de obra nueva se llevó a cabo mediante escritura pública otorgada en Madrid en 1921, frente a la fecha contemplada por la Administración de 1965. Teniendo en cuenta que la declaración de obra nueva es un acto jurídico de modificación hipotecaria, encuadrable dentro de los actos de administración, que tiene por finalidad constatar en el Registro de la Propiedad un hecho, la construcción de una edificación o su modificación, es claro que a los efectos que aquí nos ocupa, de determinación de la antigüedad del edificio, tiene una relevancia capital. Y a este respecto, constando que la declaración de obra nueva del edificio se llevó a cabo mediante escritura pública de 6 de julio de 1921 deberá ser dicha fecha la que deba ser tenida en cuenta a los efectos de aplicar el coeficiente H, referido a la antigüedad del edificio, y no la de 1965, fecha tenida en cuenta por la Administración catastral y sin que por parte de ésta se haya dado razón alguna de ello, salvo la insuficiente de que dicho dato obraba en las fichas elaboradas con motivo de la revisión catastral llevada a cabo en 1988. En cuanto a las pólizas de seguro aportadas, fechada alguna en el año 1914, resultan insuficientes a los efectos de deducir la antigüedad del edificio y, sobre todo, que se trata de la misma construcción que la de estos autos.

PRECEPTOS:

RD 1020/1993 (Normas Técnicas de Valoración), normas 6.ª, 12 a 14 y 16 a 23.

Ley 58/2003 (LGT), arts. 219 y 229.

Constitución Española, arts. 9 y 103.

RDLeg. 1/2004 (TR ley del catastro Inmobiliario), arts. 3 y 12.

Ley 30/1992 (LRJAP y PAC), arts. 54 y 32.

PONENTE:*Don José Daniel Sanz Heredero.*

Magistrados:

Doña ELVIRA ADORACION RODRIGUEZ MARTI

Doña FATIMA BLANCA DE LA CRUZ MERA

Don JOSE DANIEL SANZ HEREDERO

Don JUAN FRANCISCO LOPEZ DE HONTANAR SANCHEZ

Don MIGUEL ANGEL GARCIA ALONSO

Tribunal Superior de Justicia de Madrid

Sala de lo Contencioso-Administrativo

Sección Segunda

C/ General Castaños, 1 , Planta 1 - 28004

33009730

NIG: 28.079.00.3-2012/0007827

RECURSO Nº 1.014/2012

SENTENCIA NÚMERO 742

TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA DE MADRID

SALA DE LO CONTENCIOSO-ADMINISTRATIVO

SECCION SEGUNDA

Ilustrísimos señores:

Presidente.

D. Juan Francisco López de Hontanar Sánchez

Magistrados:

D. José Daniel Sanz Heredero

D^a. Elvira Adoración Rodríguez Martí

D. Miguel Ángel García Alonso

D^a. Fátima Blanca de la Cruz Mera

En la Villa de Madrid, a siete de octubre de dos mil quince.

Vistos por la Sala, constituida por los Señores del margen, de este Tribunal Superior de Justicia, los autos de Procedimiento Ordinario número 1.014/2012, interpuesto por D. Benigno, representado por el Procurador D. Fernando Ruiz de Velasco y Martínez de Ercilla, contra la resolución dictada por el Tribunal Económico-Administrativo Regional de Madrid, de fecha 7 de marzo de 2012, por la que se desestimaba la reclamación económico-administrativa núm. NUM000 presentada contra la notificación individual del valor catastral del inmueble con núm. de referencia NUM001, derivada del procedimiento de valoración colectiva del municipio de Madrid, con entrada en vigor el 1 de enero de 2012. Ha sido parte el Abogado del Estado, actuando en representación del Tribunal Económico-Administrativo Regional de Madrid.

ANTECEDENTES DE HECHO

Primero.

Que previos los oportunos trámites, la parte recurrente formalizó su demanda mediante escrito presentado el 7 de marzo de 2013, en que tras exponer los hechos y fundamentos de derecho que estimó pertinentes, terminó suplicando sentencia estimatoria del recurso interpuesto y las declaraciones correspondientes en relación con la actuación administrativa impugnada.

Segundo.

Que asimismo se confirió traslado a la representación de la parte demandada, para contestación a la demanda, lo que verificó por escrito presentado el 14 de mayo de 2013, en que tras exponer los hechos y fundamentos de derecho que consideró pertinentes, terminó suplicando la desestimación de las pretensiones deducidas en la demanda.

Tercero.

Con fecha 1 de octubre de 2015 se celebró el acto de votación y fallo de este recurso, quedando el mismo concluso para Sentencia.

VISTOS.- Siendo Magistrado Ponente el Ilmo. Sr. D. José Daniel Sanz Heredero.

FUNDAMENTO DE DERECHO

Primero. *Del objeto del recurso y de las alegaciones y pretensiones de las partes.*

El presente recurso tiene por objeto la impugnación de la resolución dictada por el Tribunal Económico-Administrativo Regional de Madrid, de fecha 7 de marzo de 2012, por la que se desestimaba la reclamación económico-administrativa núm. NUM000 presentada contra la notificación individual del valor catastral del inmueble con núm. de referencia NUM001, derivada del procedimiento de valoración colectiva del municipio de Madrid, con entrada en vigor el 1 de enero de 2012.

La citada resolución, tras dejar constancia de que el interesado aduce la falta de adecuación al valor de mercado del valor catastral recogido en el acto impugnado, desestima la reclamación económico-administrativa argumentando que " el acto impugnado no es más que un acto de aplicación ... (de la ponencia de valores del Municipio de Madrid, cuya aprobación se comunicó en el Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid el 21 de junio de 2011) ... , por lo que, en lo que respecta a la utilización de datos o valoraciones recogidos en la ponencia, la única alegación admisible por este Tribunal Económico Administrativo es la discordancia entre los recogido en la ponencia y lo aplicado en el acuerdo de notificación del valor catastral. Trae causa esta limitación en que la impugnación de los datos y valores recogidos en la ponencia deben ser discutidos en una hipotética reclamación de la misma para cuyo conocimiento este Tribunal regional es incompetente, pues corresponde al Tribunal Económico Administrativo Central (art. 229.1.a) de la Ley General Tributaria ".

El recurrente muestra su disconformidad con la expresada resolución, poniendo de relieve que el objeto directo del presente recurso contencioso- administrativo es el valor catastral notificado, lo que lleva implícito la impugnación indirecta de la Ponencia de Valoración Colectiva de la que trae causa. Desde la expresada perspectiva se aducen como concretos motivos de impugnación los que, de forma sucinta, se exponen seguidamente: (i) Errónea fijación de la ponencia de valores del valor de repercusión de 2.226,00 €/m², precio que sostiene ser muy superior al precio de mercado. Argumenta que el valor de mercado es el punto de partida y tope máximo para el establecimiento del valor catastral, habiéndose omitido un límite legal, por lo que la Administración ha realizado una arbitraria selección del valor asignado a la finca, lo que supone una falta de motivación. Para eliminar dicho riesgo de elección arbitraria, la normativa exige que en la ponencia de valores se acompañe los estudios de mercado que justifiquen dicho precio. En el caso concreto, pese a la relevancia de tales estudios, " la ponencia de valores no acompaña ningún estudio de mercado que justifique o ampare la elección del mismo, pero es más, ni siquiera fija el precio de mercado que ha tenido en cuenta, y que supone un límite al valor catastral". Al haberse omitido por la Administración la fijación de un precio de mercado se ha privado al Administrado el conocimiento de un dato esencial que permita conocer las razones que la Administración ha tenido en cuenta a la hora de fijar el valor catastral; (ii) Falta de motivación de la Ponencia de valores, exigencia recogida en el artículo 54 de la Ley 30/1992, que la jurisprudencia ha entendido aplicable a las ponencias de valores; (iii) Error manifiesto en la fecha de construcción de la finca. Sostiene que la antigüedad de la finca data al menos desde 1914, fecha en que se contrajo una póliza de seguro (docs. núms. 2 y 3 de acompañados con el escrito de demanda), poniendo de manifiesto que la declaración de obra nueva se llevó a cabo mediante escritura pública otorgada en Madrid el 6 de julio de 1921, frente a la fecha contemplada por la Administración de 1965; (iv) Error en la valoración del suelo, al haber tenido en cuenta la Administración el valor tanto de vivienda como de garaje, siendo así que la finca no dispone de garajes; y (v) Superficie de la finca. Sostiene que el total de elementos comunes tenidos en cuenta por la Administración (26,7112 m²) no se corresponden con la realidad.

Por todo ello, solicita se dicte Sentencia por la que:

" 1. Se anule el acto de valoración catastral notificado por la Gerencia Regional del Catastro de Madrid objeto de esta demanda. Por ser nula de pleno derecho conforme determina el Art. 62 de la Ley 30/92 de 30 de noviembre y deje sin efecto la aplicabilidad de la ponencia de valoración colectiva de carácter general citada, para la determinación del valor catastral de la finca del reclamante, según lo previsto en el Art. 219 de la Ley 58/2003 LGT, y en todo caso se anule el acto de valoración catastral notificado por la Gerencia Regional del Catastro de Madrid con fecha 17 de octubre de 2011 por las razones expuestas, y SUBSIDIARIAMENTE,

2. Que se declare existir error manifiesto en la fecha de construcción de la finca, cuya

Obra Nueva fue declarada en escritura notarial de 6 de julio de 1921; y por existir pólizas de seguro contratadas en fecha 1 de octubre de 1914, por lo que la finca tiene una antigüedad anterior al año 1914, y no es de 1965 como consta en la Notificación de Valores Catastrales impugnada.

3. Que se declare que la Notificación de Valores Catastrales impugnada padece error en cuanto a la superficie de la finca que carece de garajes.

4. Que la Notificación de Valores Catastrales impugnada padece error en cuanto a la participación de la finca en los elementos comunes de la misma.

5. Que se declare que dado los errores de superficie detectados en la Notificación de Valores Catastrales impugnada tiene error en la cifra de ponderación de la Valoración del Suelo y de la Construcción".

Por su parte, el Abogado del Estado, en la representación con la que actúa, se opone al recurso contencioso-administrativo que nos ocupa argumentando, en síntesis, que no es admisible la impugnación indirecta de la ponencia de valores a través del recurso interpuesto contra el valor catastral asignado en aplicación de dicha ponencia. Niega, por otra parte, la falta de motivación opuesta por el recurrente.

Segundo. *Del cuestionamiento de la Ponencia de valores con motivo de la impugnación del concreto valor catastral asignado.*

La posibilidad de que el titular catastral pueda cuestionar la propia Ponencia de valores al hilo de la impugnación del valor catastral, reconocida por esta Sección desde la Sentencia núm. 1.471, de 25 de octubre de 2.012, recaída en el recurso núm. 42/2011, ha venido a ser expresamente reconocida en la Sentencia del Tribunal Supremo de 18 de septiembre de 2014, rec. 3463/2012, al señalar en su FJ 3º que:

" Como en otras ocasiones hemos indicado por remisión expresa a la Ley del Catastro Inmobiliario, la determinación del valor catastral de cada bien inmueble se inicia con la aprobación de la Ponencia de Valores ; aprobación de Ponencia de Valores y asignación individualizada del valor catastral a cada inmueble, son actos que, estrechamente relacionados, poseen sustantividad propia, por lo que lo procedente es, en principio, que los reparos que se tengan contra la Ponencia de Valores se hagan respecto de dicho acto; sin embargo, es evidente que cuando se individualiza cada valor catastral, y se notifica este, es cuando el interesado puede valorar los posibles defectos o vicios de la Ponencia de Valores que no se manifiestan más que cuando la misma se proyecta sobre el bien inmueble particular, por lo que no existe inconveniente jurídico alguno que al hilo de la fijación y notificación del valor catastral se extienda la impugnación a aquellos aspectos de la Ponencia de Valores defectuosos en cuanto tienen incidencia en la determinación individualizada del valor catastral".

Queda de esta forma zanjada la polémica sobre la posibilidad de que al hilo de una impugnación de la fijación y notificación del valor catastral individualizado pueda aducirse o pueda extenderse a aquellos aspectos de la Ponencia de Valores que incidan en la determinación del valor catastral cuestionado; posibilidad ésta que, como hemos dicho en el punto primero de la presente fundamentación jurídica, aparece negada en la resolución del TEAR de Madrid impugnada.

En consecuencia, no existirá inconveniente alguno para que por la Sala pueda extender su examen a los criterios de valoración fijados en la Ponencia de Valores y que incidan en la concreta valoración aquí impugnada, y en este sentido procederos, a continuación, a examinar las alegaciones y motivos de impugnación contenidos en el escrito de demanda, no así los referidos en el escrito por el recurrente presentado evacuando el trámite conferido por Diligencia de Ordenación de 21 de mayo de 2015 (artículo 61.4 de la Ley reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa), dado que en el mismo no pueden introducirse cuestiones y motivos de impugnación no aducidos oportunamente con el escrito de demanda.

Tercero. *De la metodología a seguir para alcanzar la concreta valoración catastral.*

Para una mejor comprensión de la problemática de la valoración individualizada impugnada, convendrá poner de manifiesto, muy sintéticamente, la metodología general y los principales ítems que deben seguirse hasta alcanzar la concreta valoración catastral, que aparecen expuestos en el Real Decreto 1.020/1993, 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 (en adelante NTVC).

Comenzaremos por poner de relieve que en la valoración catastral se utilizan principalmente dos instrumentos. El primero de ellos actúa en la fijación del valor del producto inmobiliario y consiste en un módulo de valor M, que sirve de base a los del suelo y de la construcción. De acuerdo con el artículo 2 del Real Decreto

1.020/1993, este módulo, aprobado anualmente por el Ministerio de Economía y Hacienda pretende recoger las variaciones que el valor de mercado de los bienes inmuebles de naturaleza urbana experimente, de acuerdo con los análisis de mercado que al efecto se realicen por la Dirección General del Catastro.

El segundo instrumento actúa en la valoración individualizada de los bienes resultante de la Ponencia de Valores con el fin de garantizar su uniforme referencia a los valores de mercado y consiste en un coeficiente de relación al mercado (RM) de 0,5 (fijado en la Orden Ministerial de 14 de octubre de 1998).

En cada término municipal se procederá a realizar una delimitación del suelo (norma 6 NTVC), que se dividirá en polígonos de acuerdo con los criterios al efecto establecidos en la norma 7 NTVC.

Por otra parte, el módulo M se diversifica por una parte en módulos básicos de repercusión del suelo (MBR) y módulos básicos de construcción (MBC), y a su vez, sobre los mismos actúan diversos coeficientes que ponderan la incidencia de factores que diversifican los componentes del suelo y de la construcción, conforme a una secuencia que va del 2,80 al 0,18 para el factor de diversificación del suelo, y del 1,30 al 0,80 para el factor de diversificación de la construcción, según se expresa en el apartado 2 de la Norma 16 NTVC.

Una vez determinado los correspondientes MBR y MBC, y efectuada la identificación de cada área económica homogénea de suelo y construcción con sus correspondientes MBR y MBC (normas 17 y 19 NTVC), se efectuará la determinación de los distintos productos derivados de los mismos (valor de repercusión en polígono, en calle, respecto al suelo, y el valor concreto de la construcción, aplicando al MBC que le corresponda, los coeficientes por uso, clase, modalidad, etc. ..., conforme a las Normas 17, 18, 19 y 20).

A partir de dichos valores, se llega a la determinación del valor básico de repercusión del suelo en cada polígono, o en su caso, calle, tramo de calle, zona, paraje, aplicando para ello el método residual (norma 9.2). Las parcelas sin edificar podrán valorarse por repercusión (VRC), aplicado a los metros cuadrados de construcción susceptibles de edificarse en las mismas, o bien por unitario (VUC), aplicado a los metros cuadrados de superficie de suelo, con las correcciones que procedan en ambos casos (norma 9.4). A los valores así obtenidos podrá serles aplicables alguno de los coeficientes correctores contenidos en las normas 10 y 14.

Este valor, junto con el valor de la construcción (si la hubiere, que se valorará conforme a las normas 12, 14 y 20, con aplicación de los coeficientes correctores contenidos en la norma 13), el factor de localización y, por último, el coeficiente GB, permite llegar a la determinación del valor en venta del producto inmobiliario (norma 16).

La última fase es la de relacionar este valor en venta del producto inmobiliario con el mercado, mediante la aplicación del coeficiente RM, cifrado, como hemos dicho antes, en el 0,5.

Interesa destacar que el citado coeficiente RM no opera en la elaboración de la Ponencia de Valores, sino en la fase de individualización de valores. Esto es, se aplica al valor individualizado resultante de las ponencias de valores en cada caso.

Una vez aplicados los criterios establecidos en una Ponencia de valores para la concreta valoración individualizada de un inmueble, su resultado deberá ser notificado a su propietario, el cual, si no se muestrea conforme con la valoración efectuada, podrá impugnar la misma mediante una reclamación económico-administrativa, que es lo que aquí acontece.

Cuarto. *De la errónea fijación del valor de repercusión de 2.226,00 €/m² y de la ausencia del preceptivo estudio de mercado.*

Realizadas las anteriores consideraciones, resulta procedente que, sin más preámbulos, pasemos a examinar las distintas alegaciones formuladas por el recurrente en apoyo de su pretensión, comenzando con la referida a la ausencia en la Ponencia de valores del preceptivo estudio de mercado y de la errónea fijación del valor de repercusión de 2.226,00 €/m².

Al respecto resulta conveniente traer a colación la norma 22 NTVC, cuyo punto dos dispone que las Ponencias de valores serán realizadas por las Gerencias Territoriales del Centro de Gestión Catastral y Cooperación Tributaria, teniendo en cuenta la normativa urbanística y la de valoración catastral, así como los estudios y análisis del mercado inmobiliario establecidos en la norma 23, agregando en el siguiente punto 3 que las ponencias de valores se acompañarán, en documento separado, de los análisis y las conclusiones de los estudios de mercado y de los resultados obtenidos por aplicación de los mismos a un número suficiente de fincas, al objeto de comprobar la relación de los valores catastrales con los valores de mercado.

Por su parte, la norma 23 NTVC establece que:

" El Centro de Gestión Catastral y Cooperación Tributaria establecerá los criterios y contenido mínimo de los estudios del mercado inmobiliario que servirán de base para la redacción de las ponencias de valores.

Con carácter general, el ámbito territorial de estos estudios será el término municipal. No obstante, los estudios podrán abarcar un ámbito supramunicipal, cuando las circunstancias así lo aconsejen.

Estos estudios tienen por objeto la realización de una investigación de los datos económicos del mercado inmobiliario urbano, su posterior recopilación y análisis y la elaboración de unas conclusiones que reflejen la

situación del mercado a los efectos de lo previsto en el artículo 66 de la Ley 39/1988 , reguladora de las Haciendas Locales".

De los preceptos citados se deduce, como ponen de relieve las Sentencias del Tribunal Supremo de 25 de febrero de 2010 y 31 de mayo de 2010, " que la finalidad del estudio de mercado es orientar a los técnicos de la Ponencia para que fijen unos valores básicos a las calles y polígonos del municipio, de forma que su aplicación a fincas concretas conduzca a unos valores catastrales que resulten referidos a los valores del mercado. El número de fichas o muestras a recoger dependerá de las unidades urbanas existentes en el ámbito, no encontrándose, sin embargo, fijado normativamente el número preciso de las que han de realizarse, aunque se requiere el suficiente, que sirva para comprobar la adecuada correspondencia ".

Pues bien, en contra de lo alegado por el recurrente, tal como se deduce del expediente administrativo remitido por la Administración y requerido por la Sala mediante Providencia de 9 de marzo de 2015 (haciendo uso de la facultad contemplada en el artículo 61 de la Ley reguladora de la Jurisdicción Contencioso- Administrativa), el preceptivo estudio de mercado inmobiliario tuvo lugar, siendo ello reflejado en el Documento núm. 2 del Tomo I del expediente, titulado " Análisis y conclusiones del estudio de mercado inmobiliario" (folios 1 a 123).

Concretamente, según se refleja en el expresado documento, para su confección se han tenido en cuenta 7.002 operaciones, de las que 5.407 se referían al uso residencial (folio 45).

Del mismo modo tampoco es cierta la alegación del recurrente de que la Administración no ha fijado un valor de mercado, puesto que el estudio de mercado inmobiliario tiene por finalidad, precisamente, la realización de una investigación de los datos económicos del mercado inmobiliario urbano, su posterior recopilación y análisis y la elaboración de unas conclusiones que reflejen la situación del mercado, tal como aquí acontece y que, con respecto a ello, nada en concreto se ha alegado por el recurrente, ni aun después de habersele dado traslado para alegaciones por Diligencia de Ordenación de fecha 27 de mayo de 2015.

Más aún, en el punto 1.3.2 de la Memoria de la Ponencia (folios 1-8 a 1-10), a modo de conclusiones, se reflejan los valores de mercado medios e cada uno de los Polígonos contemplados en la Ponencia, resultantes del estudio del mercado inmobiliario realizado, sin que sobre ello, tampoco, se halla realizado alegación concreta alguna por el recurrente.

Llegados a este punto debe recordarse que la Ponencia de valores goza de presunción de certeza por lo que es a la parte recurrente a quien corresponde llevar al ánimo del juzgador la incorrección del valor catastral asignado al inmueble cuestionado en referencia a la incorrecta determinación del valor de mercado (Sentencia del Tribunal Supremo, ya citada, de 18 de septiembre de 2014), y es lo cierto que, en el caso concreto, el recurrente no ha realizado actividad probatoria alguna tendente a desvirtuar el valor de mercado tenido en cuenta por la Administración catastral.

En consecuencia, el motivo analizado debe ser desestimado.

Quinto. De la motivación.

De la siguiente cuestión que procede que nos ocupemos es la referida a la alegada falta de motivación. El recurrente argumenta la necesidad de que la ponencia incorpore una adecuada motivación que permita conocer el proceso que ha llevado a la fijación del concreto valor asignado, lo que entronca con la exigencia general de motivación de los actos administrativos.

En relación con la necesidad de motivación de los actos administrativos podemos traer a colación la Sentencia del Tribunal Supremo de 15 de noviembre de 2011, que siguiendo la doctrina del significado y alcance de la motivación de los actos administrativos expuesta en la Sentencia de dicho Alto Tribunal de 23 de mayo de 2005 (RC 2414/2002), nos recuerda que:

" El deber de motivación de los actos administrativos que establece el artículo 54 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común , que se enmarca en el deber de la Administración de servir con objetividad los intereses generales y de actuar con sometimiento pleno a la Ley y al Derecho que impone el artículo 103 de la Constitución , se traduce en la exigencia de que los actos administrativos contengan una referencia precisa y concreta de los hechos y de los fundamentos de derecho que para el órgano administrativo que dicta la resolución han sido relevantes, que permita conocer al administrado la razón fáctica y jurídica de la decisión administrativa, posibilitando el control judicial por la tribunales de lo contencioso-administrativo.

El deber de la Administración de motivar sus decisiones es consecuencia de los principios de seguridad jurídica y de interdicción de las arbitrariedad de los poderes públicos, que se garantizan en el artículo 9.3 de la Constitución ; y puede considerarse como una exigencia constitucional que se deriva del artículo 103, al consagrar el principio de legalidad de la actuación administrativa, según se subraya en la sentencia de esta Sala de 30 de noviembre de 2004 (RC 3456/2002).

El deber de motivación de las Administraciones Públicas se engarza en el derecho de los ciudadanos a una buena Administración, que es consustancial a las tradiciones constitucionales comunes de los Estados Miembros de la Unión Europea, que ha logrado su refrendo normativo como derecho fundamental en el artículo 41 de la Carta de los Derechos Fundamentales de la Unión Europea, proclamada por el Consejo de Niza de 8/10 de diciembre de 2000, al enunciar que este derecho incluye en particular la obligación que incumbe a la Administración de motivar sus decisiones".

Que dicha doctrina es perfectamente aplicable a las Ponencias de valores y a los posteriores actos de aplicación resulta indudable, y así lo ha puesto de manifiesto esta Sala y Sección cuantas veces ha tenido ocasión de ocuparse de impugnaciones dirigidas frente a las notificaciones de las concretas valoraciones catastrales.

Ahora bien, en el caso presente el recurrente se limita a efectuar la alegación que nos ocupa, de forma abstracta y genérica, no realizando argumentación concreta y particularizada alguna. Más aún, ya hemos visto que el mismo partía de la inexistencia del preceptivo estudio de mercado inmobiliario, y ya hemos visto como ello no era cierto.

Por otra parte, y ello no es discutido por el recurrente, el acto de comunicación de notificación de valoración catastral cuenta con los datos y circunstancias referidas en el artículo 12.3 del Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario, determinantes de su motivación: " expresión de la ponencia de la que traiga causa y, en su caso, de los módulos básicos de suelo y construcción, el valor en polígono, calle, tramo, zona o paraje, el valor tipo de las construcciones y de las clases de cultivo, la identificación de los coeficientes correctores aplicados y la superficie de los inmuebles".

En consecuencia, ante la genérica y abstracta invocación de la ausencia de motivación, resultará procedente, igualmente, la desestimación de aquélla.

Sexto. *Del error en la fecha de construcción del inmueble.*

El recurrente sostiene que la antigüedad de la finca data al menos desde 1914, fecha en que se contrajo una póliza de seguro (docs. núms. 2 y 3 de acompañados con el escrito de demanda), poniendo de manifiesto que la declaración de obra nueva se llevó a cabo mediante escritura pública otorgada en Madrid el 6 de julio de 1921, frente a la fecha contemplada por la Administración de 1965

Pues bien, teniendo en cuenta, en aplicación de la norma 13 NTVC que en la determinación del valor de las construcciones debe aplicarse el coeficiente H, referido a la " Antigüedad de la construcción" (" El valor tipo asignado se corregirá aplicando un coeficiente que pondere la antigüedad de la construcción, teniendo en cuenta el uso predominante del edificio y la calidad constructiva"), resulta indudable la transcendencia, a los efectos que nos ocupa, de la fecha de construcción de la edificación.

Dicho ello, teniendo en cuenta, como es bien sabido, que la declaración de obra nueva es un acto jurídico de modificación hipotecaria, encuadrable dentro de los actos de administración, que tiene por finalidad constatar en el Registro de la Propiedad un hecho, la construcción de una edificación o su modificación, es claro que a los efectos que aquí nos ocupa, de determinación de la antigüedad del edificio, tiene una relevancia capital.

Y a este respecto, constando que la declaración de obra nueva del edificio se llevó a cabo mediante escritura pública de 6 de julio de 1921 (doc. núm. 1 de los acompañados con el escrito de demanda), deberá ser dicha fecha la que deba ser tenida en cuenta a los efectos de aplicar el coeficiente H, referido a la antigüedad del edificio, y no la de 1965, fecha tenida en cuenta por la Administración catastral y sin que por parte de ésta se haya dado razón alguna de ello, salvo la insuficiente de que dicho dato obraba en las fichas elaboradas con motivo de la revisión catastral llevada a cabo en 1988.

En cuanto a las pólizas de seguro aportadas, fechada alguna en el año 1914, resultan insuficientes a los efectos de deducir la antigüedad del edificio y, sobre todo, que se trata de la misma construcción que la que hoy nos ocupa.

En consecuencia, el motivo de impugnación examinado debe ser acogido en los términos que se ditó en la parte dispositiva de la presente.

Séptimo. *Error de valoración del suelo como consecuencia de haberse tenido en cuenta el valor de garaje inexistente.*

El recurrente aduce, igualmente, la existencia de error en la valoración del suelo, al haber tenido en cuenta la Administración el valor tanto de vivienda como de garaje, siendo así que el edificio carece de garaje.

Si examinamos en contenido del concreto acto de valoración catastral se advertirá que, ciertamente, como denuncia el recurrente en el mismo se contiene la referencia a garaje, con una superficie de 5 m². Ahora bien, el recurrente no ha aportado material probatorio alguno del que pueda deducirse el error por él alegado, y menos aún que no sea titular dominical de la superficie a él imputada, por lo que habría de concluir que se está

únicamente ante un error en cuanto a la tipología constructiva, carente de trascendencia a los efectos valorativos que nos ocupa.

Por lo tanto, el referido motivo de impugnación deberá ser desestimado, y ello sin perjuicio, por supuesto, de que el recurrente pueda instar ante el Catastro el procedimiento de subsanación de discrepancias, previsto en el artículo 18 del Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario.

Octavo. De la superficie de la finca.

El recurrente sostiene que el total de elementos comunes tenidos en cuenta por la Administración (26,7112 m²) no se corresponden con la realidad.

Para la correcta resolución de la expresada cuestión, conviene recordar que el artículo 1 del Texto Refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario, aprobado por el Real Decreto legislativo 1/2004, de 5 de marzo, señala que: " El Catastro Inmobiliario es un registro administrativo dependiente del Ministerio de Hacienda en el que se describen los bienes inmuebles rústicos, urbanos y de características especiales tal y como se definen en esta ley". El contenido de dicho registro administrativo viene establecido en el artículo 3 de dicho Texto Refundido que, en su redacción originaria y vigente hasta el 6 de marzo de 2011, venía a establecer que " La descripción catastral de los bienes inmuebles comprenderá sus características físicas, económicas y jurídicas, entre las que se encontrarán la localización y la referencia catastral, la superficie, el uso o destino, la clase de cultivo o aprovechamiento, la calidad de las construcciones, la representación gráfica, el valor catastral y el titular catastral".

Conocedor el legislador de que, históricamente, nuestro Registro de la Propiedad ha carecido de una base física fehaciente, ya que reposa sobre las simples declaraciones de los otorgantes, es por ello que, el citado artículo 3, in fine, venía a señalar que " A los solos efectos catastrales, 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". Se viene a instaurar así una presunción iuris tantum (" salvo prueba en contrario") de acierto, que solo cede ante los " pronunciamientos jurídicos" contenidos en el Registro de la Propiedad, lo que a sensu contrario quiere decir que aquella presunción iuris tantum no cederá frente a los pronunciamientos fácticos contenidos en el Registro de la Propiedad, como por el ejemplo el dato de la superficie de la finca.

Para entender adecuadamente la anterior conclusión conviene recordar que según constante y reiterada doctrina jurisprudencial (entre otras, Sentencias de la Sala Primera del Tribunal Supremo de 3 de junio de 1989, 3 de febrero de 1993, 1 de julio de 1995, 7 de febrero de 1998 y 31 de diciembre de 1999), la fe pública registral del artículo 38 de la Ley Hipotecaria actúa asegurando la existencia y contenido jurídico de los derechos inscritos (existencia del derecho real, titularidad y contenido del mismo), pero no garantiza la exactitud de los datos de puro hecho relativos a la descripción de las fincas, de tal manera que la fe pública registral no se extiende a los datos y circunstancias de mero hecho que se constatan en el Registro, tales como la naturaleza, situación, linderos y superficie de la finca inscrita, porque " el Registro de la Propiedad, carece de una base física fehaciente, ya que reposa sobre simples declaraciones de los otorgantes y por ello caen fuera de la garantía que presta cuantos datos registrales se corresponden con hechos materiales o físicos, tanto a los efectos de la fe pública como de la legitimación registral, sin que, por tanto, la institución responda de los datos y circunstancias de puro hecho, ni por consiguiente de los datos descriptivos de la finca, como son los referentes a la superficie" (STS de 1 de julio de 1995). Ello, como ya hemos dicho, es consecuencia obligada del hecho de que nuestro Registro de la Propiedad ha carecido de una base física fehaciente, reposando sobre las simples declaraciones de los otorgantes, por lo que no garantiza los datos y circunstancias de mero hecho que se constatan en el Registro, como son la naturaleza, situación, linderos y superficie de la finca inscrita, nombres con que son conocidos los parajes o los referentes a su superficie.

Por tanto, no garantizando el principio de la fe pública registral o presunción de exactitud del Registro de la Propiedad el dato fáctico de la superficie de la finca registrada, como quiera que dicho dato como meramente fáctico no puede calificarse de " pronunciamiento jurídico", es claro que el dato de la superficie contenido en el Catastro, como registro administrativo, prevalecerá sobre el dato de la superficie contenida en el Registro de la Propiedad.

Dicha conclusión se expresa ahora con mayor claridad, tras la nueva redacción dada al citado artículo 3 del citado Texto Refundido, operada por la Ley 2/2011, de 4 de marzo, cuyo párrafo tercero dice que: " 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". Nótese que se ha eliminado la expresión " A los solos efectos catastrales..." contenida en la redacción originaria del precepto, por lo que la prevalencia del catastro frente al Registro de la Propiedad lo será a todos los efectos, salvo, claro está, los pronunciamientos jurídicos contenidos en éste último.

Por tanto, como quiera que la argumentación esgrimida por la recurrente, en cuanto a las diferencias superficiales, se basan y apoyan, de forma exclusiva, en los datos fácticos, no jurídicos, obrantes en el Registro de la Propiedad, es claro la procedencia de la desestimación del motivo examinado.

Noveno. *De la cuantía del recuso a efectos de casación.*

Es doctrina del Tribunal Supremo que en el caso de impugnación de Ponencia de valores Catastrales no resulta procedente el recurso de casación si no se acredita que la cuota tributaria anual resultante de la aplicación de dicha Ponencia a los efectos del Impuesto sobre Bienes Inmuebles, en relación con la finca titularidad de quien sea recurrente, es superior el límite cuantitativo legal fijado para el acceso a la casación, lo que aquí no sucede.

Décimo. *De las costas procesales.*

De las anteriores consideraciones se desprende la procedencia de estimar parcialmente el recurso contencioso-administrativo que nos ocupa y, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 139.1 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la Jurisdicción Contencioso-administrativa, no procede hacer expresa imposición de las costas causadas en el mismo.

VISTOS.- Los artículos citados y demás de general y pertinente aplicación.

F A L L A M O S

Que con ESTIMACIÓN PARCIAL del recurso contencioso-administrativo interpuesto por D. Benigno, representado por el Procurador D. Fernando Ruiz de Velasco y Martínez de Ercilla, contra la resolución dictada por el Tribunal Económico-Administrativo Regional de Madrid, de fecha 7 de marzo de 2012, por la que se desestimaba la reclamación económico-administrativa núm. NUM000 presentada contra la notificación individual del valor catastral del inmueble con núm. de referencia NUM001, derivada del procedimiento de valoración colectiva del municipio de Madrid, con entrada en vigor el 1 de enero de 2012, debemos declarar y declaramos la nulidad del acto de valoración catastral impugnado en relación con el valor de construcción en la medida en que se ha aplicado un coeficiente H, " Antigüedad de la construcción", distinto al procedente, debiendo así procederse por la Administración Catastral a una nueva valoración teniendo en cuenta como fecha de construcción del edificio la de 6 de julio de 1.921 (fundamento jurídico sexto); y todo ello, sin hacer expresa imposición de las costas causadas.

Notifíquese la presente resolución a las partes en legal forma, haciéndoles saber que contra la misma no cabe interponer recurso alguno.

Así, por esta nuestra sentencia, juzgando, lo pronunciamos, mandamos y firmamos.

D. Juan Francisco López de Hontanar Sánchez D. José Daniel Sanz Heredero
D^a. Elvira Adoración Rodríguez Martí D. Miguel Ángel García Alonso
D^a. Fátima Blanca de la Cruz Mera

El contenido de la presente resolución respeta fielmente el suministrado de forma oficial por el Centro de Documentación Judicial (CENDOJ). La Editorial CEF, respetando lo anterior, introduce sus propios marcadores, traza vínculos a otros documentos y hace agregaciones análogas percibiéndose con claridad que estos elementos no forman parte de la información original remitida por el CENDOJ.