

BASE DE DATOS DE Norma DEF.-

Referencia: NFJ070415

TRIBUNAL ECONÓMICO-ADMINISTRATIVO CENTRAL

Resolución de 17 de mayo de 2018

Vocalía 7.^a

R.G. 6965/2013

SUMARIO:

IBI. Base imponible. Impugnación del valor catastral. La única cuestión suscitada en relación con el valor catastral notificado es la de su inadecuación al mercado, por entender que supera aquel la referencia legal contenida en el art. 23.2 del RDLeg. 1/2004 (TR Ley Catastro Inmobiliario), pretendiendo se dé validez, a estos efectos, a los informes de valoración aportados; el primero de ellos sin referencia alguna al concreto acto de valoración impugnado, al inmueble al que hacen referencia las actuaciones y al procedimiento de declaración del que traen causa, por lo que, sin entrar en más consideraciones, carece por completo de eficacia probatoria para enervar la presunción de acierto del cuestionado valor catastral. En segundo lugar, por lo que se refiere al informe de valoración baste señalar que, según se indica, el cálculo del valor de suelo se ha determinado conforme a la metodología contemplada en la Orden ECO/805/2003 (Normas de valoración de bienes inmuebles y de determinados derechos para ciertas finalidades financieras), que establece normas para el cálculo del valor de tasación de bienes inmuebles y de determinados derechos reales para las finalidades contempladas en su ámbito de aplicación que, según define en su art. 2, serán: la garantía hipotecaria de créditos o préstamos que formen o vayan a formar parte de la cartera de cobertura de títulos hipotecarios emitidos por las entidades, promotores y constructores, la cobertura de las provisiones técnicas de las entidades aseguradoras, la determinación del patrimonio de las instituciones de inversión colectiva inmobiliarias y la determinación del patrimonio inmobiliario de los Fondos de Pensiones, que nada tienen que ver con las normas de valoración catastral, por lo que, según criterio reiteradamente mantenido por el Tribunal Central, no son aplicables a estos efectos. En otras palabras, el informe técnico basado en la Orden ECO/805/2003 (Normas de valoración de bienes inmuebles y de determinados derechos para ciertas finalidades financieras) no se constituye prueba capaz de desvirtuar el valor catastral notificado por su inadecuación al de mercado, dada la ineficacia del informe, a los efectos pretendidos, en tanto se basa en una metodología que responde a finalidad y criterios distintos. **(Criterio 1 de 1)**

PRECEPTOS:

RD 520/2005 (Rgto. de revisión en vía administrativa), art. 57.

RDLeg. 1/2004 (TR Ley Catastro Inmobiliario), art. 23.

Orden ECO/805/2003 (Normas de valoración de bienes inmuebles y de determinados derechos para ciertas finalidades financieras), art. 2.

En la Villa de Madrid, en la fecha arriba señalada y en la reclamación económico-administrativa que, pende de resolución en este Tribunal Central, interpuesta por D.^a **Cx...**, en nombre y representación de **VX..., S.A.**, con NIF ... y domicilio a efectos de notificaciones en ..., contra resolución de 26 de marzo de 2013, por la que se acuerda inscribir en el Catastro la alteración comunicada por el Ayuntamiento de Alcalá de Henares, en relación con el bien inmueble ...H, con determinación de valor catastral, por importe de 5.019.160,15 euros.

ANTECEDENTES DE HECHO**Primero.**

En resolución de 26 de marzo de 2013 (expediente .../12; documento ...), vista la comunicación de actos de planeamiento y gestión urbanística presentada por el Ayuntamiento de Alcalá de Henares, una vez realizadas las comprobaciones oportunas, la Gerencia Regional del Catastro de Madrid acordó inscribir la alteración catastral acreditada del bien inmueble referenciado en el encabezamiento, consecuencia del proyecto de reparcelación 'UE

...', con efectos en el Catastro Inmobiliario desde el 12 de octubre de 2011; en el acuerdo se detallaban, entre otros, los siguientes datos:

Referencia catastral: ...H

... UE ...
... ALCALÁ DE HENARES (MADRID)

Superficie de suelo m²: 3.677

Uso: Suelo sin edif.

PUBLICACIÓN DE LA PONENCIA 27-06-2008
VALORACIÓN DEL SUELO POR UNITARIO
SUPERFICIE (m²): 3.677

ZONA DE VALOR: ...

G+B: 1,00
RM: 0,50

VALOR UNITARIO (€/m²): 2.703,00
VALOR (€): 4.969.465,50

TOTAL SUELO: 4.969.465,50

VALORES CATASTRALES AÑO 2013

VALOR CATASTRAL DEL SUELO (€): 5.019.160,15

VALOR CATASTRAL TOTAL (€): 5.019.160,15

Segundo.

Para impugnar la anterior resolución, que según manifiesta la reclamante, le fue notificada el 24 de abril de 2012 (debió decir 2013), se interpuso la presente reclamación en escrito presentado el 24 de mayo siguiente, en el que se indicaba que el inmueble objeto de la reclamación era un solar situado en el Polígono <<...>> de Alcalá de Henares (polígono ... denominado <<...>>, de la ponencia de valores catastral); y se discrepaba del valor catastral determinado, según se decía, "a razón de 489,72 €/m², por valor unitario, aplicándose posteriormente el de repercusión de 1.060 €/m²e", por su inadecuación al mercado, dada la insuficiencia de la ponencia -que no reflejaba correctamente los valores del polígono, habida cuenta de que las muestras tomadas en consideración en el polígono ... no se referían a solares-; en prueba de ello, se acompañaba al escrito informe pericial de valoración, así como un informe de tasación que se realizó en la fase de tramitación de la ponencia, concluyéndose de todo ello en que el valor catastral no cumplía el coeficiente de referencia al mercado, con infracción del límite legal establecido, por alcanzar más del 62% de este; y que debía quedar fijado, a tenor del contenido del informe pericial acompañado, en 434,26 €/m² para los suelos sitios en ...; por otra parte, se indicaba que el inmueble con referencia catastral ...B, de 3.089 m², no era de su titularidad, instándose su rectificación a quien procediera.

Se finalizaba el escrito con la solicitud de que se tuviera por formalizada la reclamación presentada, junto con el expediente administrativo correspondiente y el informe preceptivo relativo al cambio de titularidad catastral del inmueble ...B, y se acordase dar vista al expediente, dictándose, previos los trámites legales oportunos, resolución por la que se declarase la revocación de los acuerdos recurridos, así como la nulidad / anulación de los valores catastrales asignados, a tenor de lo alegado.

Tercero.

Notificada la puesta de manifiesto el 1 de febrero de 2014, se concedió a la entidad interesada el plazo de un mes para examinarlo y presentar alegaciones con aportación de las pruebas pertinentes.

En escrito certificado en Correos el 1 de marzo de 2014 se formularon las alegaciones, dando por reproducidos íntegramente los motivos de desacuerdo ya manifestados en el de interposición de la reclamación, destacándose que, según el informe pericial de tasación aportado, el valor catastral acreditado para los inmuebles en el momento de la alteración era el de 434,26 €/m² (frente al valor de repercusión de 1.060 €/m²); que la ponencia de valores partía de un estudio de mercado realizado en un momento (2007-primer trimestre del 2008) en el que no se contemplaba el posterior descenso en picado que afectó incluso a las entidades financieras; y que, en el presente caso, tomando la valoración de mercado en el último momento álgido del mismo (estudio de mercado de 2007, de la ponencia de Alcalá de Henares 2008), en el momento de su aplicación (2013), por aprobación de un proyecto de reparcelación (2011), no se había llevado a cabo una ponencia parcial respecto del ámbito de la UA ..., para ajustar dicha valoración a la realidad inmobiliaria, por lo que los valores catastrales notificados excedían del valor de mercado que constituye el límite legal, también a efectos tributarios del suelo dado de alta en el Catastro; en consecuencia, se reiteraba la revocación de los acuerdos recurridos, así como la nulidad / anulación de los valores catastrales asignados, con el fin de que quedasen fijados en 434,26 €/m² o, subsidiariamente, el que resultase de la prueba propuesta en la presente reclamación, realizándose los correspondientes ajustes en la ponencia de valores.

En otrosí digo, se solicitaba a este Tribunal la proposición de los siguientes medios de prueba:

1. Documental pública. Consistente en que se remita oficio al Il. Colegio de Notarios y Registradores de Madrid para que, por quien corresponda, se emita certificación sobre las transacciones realizadas en el municipio de Alcalá de Henares, respecto del Polígono ...; viviendas en bloque (suelo con uso residencial de vivienda colectiva); en el período de 2007-primer trimestre del 2008, y, además, en el período 2011-2013, con especial referencia a los datos que se citan.

2. Pericial. Para que un arquitecto superior emita informe de valoración acerca de los inmuebles, objeto de los actos recurridos, y determine el valor de mercado de los mismos, con actualización retroactiva, según los casos, en las condiciones que se citan.

En resolución de 20 de marzo de 2014, notificada el 29 siguiente, se admitieron las pruebas propuestas en su escrito, denegando la intervención de este Tribunal para su obtención, con la advertencia de que las pruebas habrían de ser aportadas *“en un plazo de veinte días desde la notificación de la presente”*; y también, de que *“Tratándose de prueba testifical/pericial, su aportación puede hacerla o por acta notarial que recoja la declaración del testigo, o bien compareciendo personalmente el testigo en la Secretaría de este Tribunal en un plazo de veinte días, con escrito en el que conste su declaración (Artículo 236, ap. 4 de la Ley General Tributaria, ya citada, Art. 80 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre...)”*.

Cuarto.

Con fecha 24 de abril de 2014 se ha deducido nuevo escrito en el que la interesada expone que, admitidas por este Tribunal las pruebas documental y pericial propuestas, solicitó del Il. Colegio de Notarios que expidiese certificación sobre las transacciones realizadas en el municipio de Alcalá de Henares, al objeto de elaborar el informe pericial también propuesto, acompañándose copia de la solicitud como documento número uno; que al día de la fecha no ha recibido dicha certificación, por lo que le resulta imposible, por una parte, solicitar el informe pericial, y, por otra, cumplir con la aportación de las pruebas admitidas; que para no producir indefensión y, en virtud de lo establecido en el artículo 57.3 del Real Decreto 520/2005, de 13 de mayo, no se incluya en el cómputo de la práctica de prueba el período empleado por el Colegio de Notarios de Madrid para remitir el certificado en cuestión, por lo que viene a solicitar la suspensión del período de práctica de la prueba hasta tanto en cuanto se pueda aportar.

No constan posteriores escritos ni la remisión a este Tribunal de las pruebas anunciadas.

Quinto.

En la hoja de valoración catastral que obra en las actuaciones se detallan, entre otros, los siguientes datos:

DATOS DE BIEN INMUEBLE

Referencia Catastral: ...H

SUELO (VALOR UNITARIO)

POLÍGONO: ...

Valor unitario resultante: 2.703,000000

SUPERF SUBPARCELA: 3.677

VALORES CATASTRALES AÑO 2013

VALOR DEL SUELO (€): 5.019.160,15

VALOR CONSTRUCCIÓN (€): 0,00

VALOR CATASTRAL (€): 5.019.160,15

FUNDAMENTOS DE DERECHO**Primero.**

Concurren los requisitos de competencia, legitimación y cuantía establecidos en la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria, que son presupuesto para la admisión a trámite de la reclamación planteada, que ha de entenderse deducida en plazo por no constar la fecha de notificación del acto impugnado.

Segundo.

Con carácter preferente a cualquier otra cuestión, conviene precisar que el artículo 57.3 del Real Decreto 520/2005, invocado ante este Tribunal, se refiere a las “*pruebas e informes practicados o solicitados de oficio*”, circunstancia no concurrente en el presente caso, por lo que carece de fundamento la solicitud de suspensión del periodo de práctica de la prueba.

Por otra parte, ninguna indefensión ha podido producirse en tanto no era necesario acordar tal suspensión; y en ningún caso podría tenerse en cuenta el argumento de la indefensión, pues según constante y reiterada jurisprudencia del Tribunal Supremo sobre este particular, esta ha de ser consecuencia de una disminución real y efectiva de los medios de alegación y defensa, circunstancia no concurrente en el presente supuesto; así, entre otras, en Sentencia de 10 de diciembre de 2012 (rec. 793/2011) se razona por dicho Tribunal que “*para que exista indefensión determinante de la anulabilidad del acto es preciso que el afectado se haya visto imposibilitado de deducir en apoyo de sus intereses cuantas razones de hecho y de derecho pueda considerar pertinentes. Tal situación no tiene lugar y no se produce una indefensión material y efectiva si, pese a la falta del trámite de audiencia previo a la adopción de un acto administrativo el interesado ha podido alegar y aportar sin limitación alguna elementos de hecho y de derecho para su defensa. No se producen, por ende, consecuencias anulatorias cuando el interesado (i) ha podido defenderse en el propio procedimiento administrativo que condujo al acto, pese a la ausencia formal de un trámite de audiencia, convocado como tal por la Administración, (ii) ha contado con la ocasión de ejercer la defensa de sus intereses instando un recurso administrativo posterior o, en último término (iii) ha dispuesto de la posibilidad de alegar plenamente sobre hechos y derechos ante la jurisdicción contencioso-administrativa: en tales situaciones la indefensión queda proscrita [podemos citar entre otras las sentencias de 30 de mayo de 2003*

(casación 631/98, FJ 5º), 11 de julio de 2003 (casación 7983/99, FJ 2º), 4 de octubre de 2012 (casación 4414/09, FJ 2º, y 18 de octubre de 2012 (casación 950/99, FF JJ 2º y 3º)).”.

Tercero.

Conviene también añadir, con carácter previo a las cuestiones que pudiera plantear el expediente que, pese a las alegaciones deducidas, la presente reclamación se promovió, exclusivamente, contra el acuerdo de alteración de la descripción catastral relativo al inmueble ...H, -Parcela ..., como resulta del expositivo primero del escrito de interposición, por lo que no cabría examinar la discrepancia con la titularidad catastral del inmueble ...B; pero es que, a mayor abundamiento, no consta acreditado que dicho inmueble sea de propiedad de la reclamante, ni menos aún que se le haya cursado notificación individualizada de valor en el procedimiento que motiva la presente reclamación, pues tal notificación ha sido objeto de impugnación en otra reclamación, planteada por su titular catastral.

Cuarto.

En otro orden de cosas, debe hacerse constar que el acto de notificación impugnado es consecuencia de un procedimiento de declaración por alteración de la descripción catastral del inmueble, y no de la aprobación de una ponencia de valores, lo que descarta la posibilidad de ser ésta objeto de impugnación siquiera indirecta; pues, tal como se precisa al respecto en resolución de este Tribunal, de 14 de junio de 2012, la posibilidad de impugnación indirecta *“se ha circunscrito siempre a los procedimientos de valoración colectiva que siguen a la aprobación del referido documento administrativo y no a cualquier momento o procedimiento posterior, ya que de permitirse sine die se conculcaría el principio de seguridad jurídica porque se trata de un acto firme y porque realmente la elaboración de la Ponencia es un acto independiente del ahora cuestionado, siendo impugnabile por separado, debiendo ceñirse el objeto de la impugnación de la valoración individualizada a controlar si ha sido aplicada correctamente la Ponencia en el caso concreto del que se trata”*.

Ello sentado, no es este el momento procedimental oportuno para revisar la aducida insuficiencia del estudio de mercado o la pretendida incorrección de los valores de repercusión fijados en la ponencia de Alcalá de Henares en la zona ..., donde se ubica el inmueble (1.060 euros/m², para el uso residencial, terciario), con independencia de que deba aclararse también que la ponencia no asigna valores concretos a los inmuebles, como parece entender la reclamante, ni siquiera valores catastrales, sino que fija el valor del suelo (por polígonos y zonas), el de las construcciones, según sus tipos, y establece igualmente los coeficientes correctores del suelo y de las construcciones que, una vez aplicados a las particularidades concretas de cada inmueble, determinarán, posteriormente el valor catastral, expresado en euros (€); así, en el presente caso, el valor catastral notificado es el del ejercicio 2013, 5.024.620,21 €, con efectos en el Catastro Inmobiliario desde el 12 de octubre de 2011, a partir de los datos notificados y con el detalle que se contiene tanto en la documentación aportada por el Ayuntamiento (superficie edificable: 9.363 m² y uso à Residencial), como en la hoja de valoración incorporada al expediente, de donde se deduce que el inmueble no está en el polígono ... de la ponencia, como se sostiene en las alegaciones, sino en el ... (Antecedente Quinto); tampoco se infiere de dichos documentos la cuantía de 489,72 €/m² que se dice aplicada al inmueble, pues el valor catastral se ha obtenido a partir de la superficie del suelo (3.677 m²) y del valor unitario resultante de la zona de valor (... uso residencial, 1.060 €/m²), 2.703 €/m² (= 1.060 * 2,55 (coef de edificabilidad <> 9.363 m² [superficie edificable] / 3.677 m² [superficie de suelo])).

Es decir,

$2.703 \times 3.677 \times 0,5 \text{ (RM)} = 4.969.465,50 \text{ €}$, equivale al valor catastral resultante de la ponencia, siendo RM el coeficiente de referencia al mercado; dicho importe se actualiza después al ejercicio 2013 por aplicación de los coeficientes aprobados por Ley de Presupuestos (1,01 en el presente caso, según puede verificarse en el Portal de la Dirección General del Catastro); por lo que, el valor catastral del inmueble en 2013 es: $4.969.465,50 \times 1,01 = 5.019.160,15 \text{ €}$.

Quinto.

Así las cosas, la única cuestión suscitada en relación con el valor catastral notificado es la de su inadecuación al mercado, por entender que supera aquel la referencia legal contenida en el artículo 23.2 del texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario, pretendiendo se dé validez, a estos efectos, a los informes de valoración aportados; el primero de ellos tiene como objeto *“la valoración de los suelos, a efectos de la Ponencia de Valores del Catastro de Alcalá de Henares, de la zona en la que se ubican, entre otros, los siguientes suelos: Unidad de Ejecución ...; Avda. ...; Calle ...; Avda. ...; Ctra. ... y Avda.”*, y se limita a indicar que *“En función de los precios de mercado en el entorno de los inmuebles / solares en cuestión, se desprende que su valor real de mercado en el periodo comprendido, entre el último trimestre del año 2007 y el primero del 2008, es el siguiente: **Trescientos cinco euros (305 €/m² suelo)**”*, sin referencia alguna al concreto acto de valoración impugnado, al inmueble al que hacen referencia las actuaciones y al procedimiento de declaración del que traen causa, por lo que, sin entrar en más consideraciones, carece por completo de eficacia probatoria para enervar la presunción de acierto del cuestionado valor catastral.

Y, por lo que se refiere al informe de valoración de *“Parcela en la UE ... <<...>”*, baste señalar que, según se indica, el cálculo del valor de suelo se ha determinado conforme a la metodología contemplada en la Orden ECO/805/2003, de 27 de marzo, que establece normas para el cálculo del valor de tasación de bienes inmuebles y de determinados derechos reales para las finalidades contempladas en su ámbito de aplicación que, según define en su artículo 2, serán: la garantía hipotecaria de créditos o préstamos que formen o vayan a formar parte de la cartera de cobertura de títulos hipotecarios emitidos por las entidades, promotores y constructores, la cobertura de las provisiones técnicas de las entidades aseguradoras, la determinación del patrimonio de las instituciones de inversión colectiva inmobiliarias y la determinación del patrimonio inmobiliario de los Fondos de Pensiones, que nada tienen que ver con las normas de valoración catastral, por lo que, según criterio reiteradamente mantenido por este Tribunal entre otras, en las resoluciones de 29 de junio de 2011, 17 de mayo de 2012, 13 de septiembre de 2012, 11 de noviembre de 2015, y 20 de abril de 2017, no son aplicables a estos efectos.

Sexto.

En este mismo sentido, la Sentencia de 23 de noviembre de 2015, de la Audiencia Nacional (rec. 381/2012), razona: *“Corresponde así examinar el valor que puede atribuirse a cada uno de esos informes. Pero se destaca ya, en este momento, que para que puedan desvirtuar el valor catastral asignado por la Gerencia Territorial del Catastro es necesario que la valoración atribuida en esos informes se haya obtenido, al igual que la Administración, con arreglo a los criterios y normas específicas para la valoración catastral establecidas en el Real Decreto 1020/1993, de 25 de junio, por el que se aprueban las normas técnicas de valoración y el cuadro de valores del suelo y de las construcciones para determinar el valor catastral de los bienes inmuebles de naturaleza urbana. De tal manera que no se aceptará la pretensión de la recurrente de que el valor catastral asignado es superior al valor de mercado si los informes aportados no cumplen las referencias valorativas recogidas en el Real Decreto 1020/1993 puesto que de acuerdo con su artículo 1 se aplicará para calcular el valor catastral de los bienes inmuebles de naturaleza urbana. Y, por tanto, si los informes aportados por la recurrente no concretan ni aclaran que se han seguido esos criterios específicos o si únicamente existe una mera mención de que se han utilizado pero el resultado final de la valoración se ha obtenido con arreglo a otros parámetros será motivo suficiente para rechazar las valoraciones recogidas en dichos informes.”*

En consecuencia, la tasación carece de validez para cuestionar el valor catastral asignado, *“pues el método utilizado responde a una finalidad y a unos criterios distintos”*, conforme a idéntico criterio sostenido en la reciente Sentencia de la Audiencia Nacional, de 22 de febrero de 2018 (rec. 608/2016) en la que se concluye, en este aspecto que: *“La ineficacia del informe, y la falta de cualquier otra prueba, han de determinar entonces que la presunción de acierto de la valoración realizada por el Catastro, apoyada en el artículo 3 del Real Decreto Legislativo 1/2004, despliegue toda la virtualidad al no haber acreditado suficientemente la parte actora el valor catastral que propone. Todo ello teniendo en cuenta la previsión del artículo 24.3 del Real Decreto 417/2006, de 7 de abril, que desarrolla el texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario, y según el cual <<la carga de la prueba corresponderá siempre a quien haga valer su derecho y se practicará por él mismo y a su costa>>”*. Ello y cuanto antecede determina la imposibilidad de acoger la reclamación planteada

Por lo expuesto,

EL TRIBUNAL ECONÓMICO-ADMINISTRATIVO CENTRAL, EN SALA, en la reclamación interpuesta en nombre y representación de **VX..., S.A.**, contra la resolución, de 26 de marzo de 2013, dictada por la Gerencia Regional del Catastro de Madrid en expediente .../12 (documento ...),

ACUERDA:

Desestimarla.

Fuente: Sitio web del Ministerio de Hacienda y Función Pública.