

**BASE DE DATOS DE Norma DEF.-**

Referencia: NFJ073993

**TRIBUNAL SUPREMO**

Sentencia 926/2019, de 27 de junio de 2019

Sala de lo Contencioso-Administrativo

Rec. n.º 2270/2017

**SUMARIO:**

**IBI. Base imponible. Normas técnicas de valoración. Edificaciones rurales.** La cuestión que se plantea es la delimitación de las tipologías 1.3 «Edificación rural»; 1.3.1 «Uso exclusivo de vivienda» y 1.3.2 «Anexos» en relación con la categoría de inmuebles urbanos de las señaladas en la norma técnica 20 RD 1020/1993 (Normas Técnicas de Valoración), cuando se encuentren destinados a vivienda o anexos, en el sentido de precisar si, a efectos de su valoración catastral, las edificaciones rurales son las propias y únicas existentes en suelo rústico, caso de explotaciones agrarias o ganaderas, o si, por el contrario, también abarcan a las ubicadas en suelo de naturaleza urbana. Con carácter general, la tipificación de una construcción situada en un suelo rústico o urbano de entre las posibilidades previstas en el cuadro de coeficientes, a los efectos de su valoración catastral, se realiza por correspondencia con el catálogo de tipologías constructivas que forma parte de cada ponencia. Esta correspondencia garantiza que el valor de reposición se calcule de forma correcta y justa, esto es, con arreglo a la realidad de los costes de construcción a nuevo en el municipio, sin perjuicio de que se apliquen los coeficientes correctores por antigüedad, estado de conservación y otras circunstancias, que se prevean en la ponencia de valores. Asimismo, permite objetivar la discrecionalidad técnica que implica la asignación de la tipología constructiva a los efectos de la valoración catastral. En la valoración catastral, la influencia de las características socioeconómicas del municipio en los costes de construcción se tiene en cuenta a través del módulo básico de la construcción, determinado con arreglo a las directrices de coordinación nacional de valores establecidas por la Comisión Superior de Coordinación Inmobiliaria a propuesta de las Juntas Técnicas Territoriales de Coordinación Inmobiliaria. El módulo básico de la construcción absorbe otras variables de influencia en el coste de la construcción, como son la dinámica inmobiliaria, las peculiaridades físicas del territorio, y en general, todas las condiciones que determinan que el mercado inmobiliario, tanto en su componente suelo como en su componente construcción, tenga una similitud en sus características que permita obtener una modulación de su comportamiento. Este módulo es común en la valoración de las construcciones de todos los inmuebles del municipio, de manera que su diversificación por medio de los coeficientes correctores del valor de las construcciones sólo responde a divergencias en los costes vinculadas a características constructivas intrínsecas de los mismos. [Vid., ATS de 18 de septiembre de 2017, recurso n.º 2270/2017 (NFJ069982) que admitió el recurso de casación contra la STSJ de Castilla y León, de 3 de marzo de 2017, recurso nº 26/2016 (NFJ069984), y que desestima esta sentencia].

**PRECEPTOS:**

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

RD 1020/1993 (Normas Técnicas de Valoración), norma 20.

**PONENTE:***Don José Díaz Delgado.***TRIBUNAL SUPREMO**

Sala de lo Contencioso-Administrativo

Sección Segunda

Sentencia núm. 926/2019

Fecha de sentencia: 27/06/2019

Tipo de procedimiento: R. CASACION

Número del procedimiento: 2270/2017

Fallo/Acuerdo:

Fecha de Votación y Fallo: 28/05/2019

Ponente: Excmo. Sr. D. Jose Diaz Delgado

Procedencia: T.S.J.CASTILLA-LEON SALA CON/AD S-2

Letrada de la Administración de Justicia: Ilma. Sra. Dña. Gloria Sancho Mayo

Transcrito por:

Nota:

R. CASACION núm.: 2270/2017

Ponente: Excmo. Sr. D. Jose Diaz Delgado

Letrada de la Administración de Justicia: Ilma. Sra. Dña. Gloria Sancho Mayo

TRIBUNAL SUPREMO

Sala de lo Contencioso-Administrativo

Sección Segunda

### **Sentencia**

Excmos. Sres.

D. Nicolas Maurandi Guillen, presidente

D. Jose Diaz Delgado

D. Angel Aguallo Aviles

D. Jose Antonio Montero Fernandez

D. Jesus Cudero Blas

D. Rafael Toledano Cantero

D. Isaac Merino Jara

En Madrid, a 27 de junio de 2019.

Esta Sala ha visto el recurso de casación interpuesto por el procurador don Alejandro Junco Petrement, en nombre y representación de don Emiliano contra la Sentencia de la Sección 2ª de la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Castilla y León, sede Burgos, de 3 de marzo de 2017, recurso 26/2016 .

Ha sido parte recurrida la Administración del Estado defendida por el Abogado del Estado.

Ha sido ponente el Excmo. Sr. D. Jose Diaz Delgado.

### ANTECEDENTES DE HECHO

#### **Primero.** *Cuestión que presenta interés casacional.*

De conformidad con el Auto de admisión del recurso de 18-9-2017 la cuestión que presenta interés casacional objetivo es la siguiente:

"2º) Determinar si, a efectos de su valoración catastral, las edificaciones rurales son las propias y únicas existentes en suelo rústico, caso de explotaciones agrícolas y ganaderas, o si, por el contrario, también abarcan a las ubicadas en suelo de naturaleza urbana.

3º) Identificar como normas jurídicas que, en principio, serán objeto de interpretación la norma técnica 20 para determinar el valor catastral de los bienes inmuebles de naturaleza urbana, aprobado por el Real Decreto 1020/1993, de 25 de junio, junto con su Anexo, relativo al cuadro de coeficientes del valor de las construcciones".

#### **Segundo.** *Sentencia de instancia.*

La cuestión objeto de debate en la instancia gira en torno a la valoración catastral asignado a un inmueble derivada del procedimiento de valoración colectiva de carácter general llevado a cabo en el término municipal de Torreiglesias (Segovia).

La parte recurrente, se oponía al valor catastral notificado con base en los siguientes motivos: falta de motivación de las resoluciones fundada en que la Ponencia de valores, en su mayor parte, no es accesible al interesado; insuficiencia del Estudio de mercado; error en la tipología constructiva y en la categoría asignada al inmueble, acompañando dictamen pericial.

Respecto de la falta de motivación de las valoraciones y los vicios de la Ponencia de valores, la Sala de instancia declara que la resolución del TEAR contiene una extensa y adecuada respuesta a las cuestiones planteadas y desestima las alegaciones porque según la sentencia recurrida claramente pretende la impugnación de la ponencia de valores por considerar que no es conforme a derecho y "(...) dado que el recurrente no ha impugnado la Ponencia de Valores aprobada el 10 de mayo de 2013 por resolución de la Dirección General del Catastro, sino el valor catastral que aparece notificado al folio 11 del expediente administrativo, no puede estimarse dado que las Ponencias de Valores no tienen la consideración de disposición general, los motivos de impugnación referidos a las mismas, como son las consideraciones relativas a las exigencias de los estudios previos para la delimitación de áreas, o las objeciones al estudio de mercado de los municipios sin dinámica inmobiliaria o las relativas a los módulos de valor unitario, dado que todas ellas son motivos impugnatorios de la Ponencia de Valores y no de su concreta aplicación al inmueble objeto del recurso, que es lo único que puede ser objeto de examen en la presente sentencia. Por lo que habrá de estarse al resultado de la prueba, que examinaremos en los Fundamentos siguientes para determinar si se han aplicado debidamente los criterios de la Ponencia de Valores a las características físicas del inmueble y si de dicha aplicación puede considerarse vulnerado lo establecido en el artículo 23.2 del Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo , por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Catastro Inmobiliario."

Y a continuación, la sentencia de instancia (Fto. quinto) concreta que no existe discrepancia en cuanto al valor del suelo, " siendo la discrepancia respecto a la construcción y en concreto la tipología y categoría constructiva", sosteniendo el recurrente que la que procede es la tipología 1.3.1 y categoría 7.

La Sala examina el informe pericial aportado por la recurrente, expone el contenido de la Circular 03.04/11 P de 14 de noviembre de 2011 por su interés interpretativo en relación con la tipología de edificación rural, y concluye que "dicho informe no tiene virtualidad para enervar la presunción de legalidad de la valoración y al no haberse acreditado con el mismo, la incorrección de la aplicación de los criterios de la Ponencia para la valoración cuestionada". La sentencia recurrida sostiene que ha de tenerse en cuenta dicha presunción de acierto, lo que conlleva la desestimación del recurso.

### Tercero.

Por providencia de esta Sección se designó ponente al Excmo. Sr. Magistrado don Jose Diaz Delgado y se señaló para la votación y fallo del presente la audiencia del 28 de mayo de 2019, fecha en la que, efectivamente, se deliberó y votó el mismo con el resultado que ahora se expresa.

## FUNDAMENTOS DE DERECHO

### Primero. *Infracción de la jurisprudencia sobre impugnabilidad de las ponencias de valores catastrales.*

El recurrente, con cita de las sentencias del Tribunal Supremo de 5-10-2015, recurso. cas. 3469/2013 y 20-10-2015, recurso. cas. 1352/2013, afirma que la Sala a quo, al reducir el objeto del recurso a analizar "si los valores básicos contenidos en la Ponencia han sido aplicados correctamente", no admitiendo la impugnación de aquellos aspectos defectuosos de la ponencia que tienen incidencia en la determinación individualizada del valor catastral, ha vulnerado la doctrina del Tribunal Supremo sobre impugnabilidad de las ponencias de valores.

Sin embargo, como sostiene el Abogado del Estado, la sentencia de instancia no desconoce la jurisprudencia sobre la posibilidad de alegar vicios de la ponencia de valores con motivo de la impugnación del valor individual notificado a los interesados sino que trata de delimitar el alcance de esa posibilidad.

El recurrente cita algunas sentencias del Tribunal Supremo que facultan a los interesados para alegar, con motivo de la impugnación del valor catastral notificado, 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". Pero cita la sentencia del Tribunal Supremo de 7 de octubre, recurso cas. 1887/2013, cuando sostiene que:

"El tercero de los motivos de casación incide más específicamente sobre la determinación individual de los valores catastrales de las fincas de los interesados. El Abogado del Estado considera que la sentencia de la Sala del Tribunal Superior de Justicia vulnera el artículo 65 de la Ley de Haciendas Locales, los artículos 28 y concordantes de la Ley del Catastro Inmobiliario y la doctrina contenida, entre otras, en la STS de 11 de julio de 2013 (rec. de cas. 5190/2011) al declarar inmotivada y errónea la determinación del valor catastral asignado a la finca de los demandantes porque "no se han aportado esos estudios de mercado, que indudablemente existen en la Ponencia de Valores del municipio. O lo que es lo mismo, como en el recurso concreto no se han aportado esos estudios de mercado se generaliza y se afirma que en la Ponencia de Valores de Alicante (sic) no existen tales estudios de mercado. Este salto dialéctico no tiene justificación y no debe admitirse. Los estudios de mercado existen y forman parte del expediente administrativo elaborado para la aprobación de la Ponencia de Valores, lo que ocurre es que se discutía la impugnación del valor catastral asignado a una finca particular, individual y concreta, y se desconocía, porque no era objeto de impugnación jurisdiccional, que la sentencia iba a enjuiciar la Ponencia de Valores del municipio".

La jurisprudencia de esta Sala, recogida en la sentencia de 5 de octubre de 2015, rec. cas. 3469/2013, sobre la cuestión suscitada puede resumirse en los siguientes términos:

1º) Conforme 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.

2º) Sin embargo, 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.

3º) La Ponencia de Valores goza de presunción de certeza, por lo que corresponde a la parte recurrente desvirtuar la misma asumiendo la carga de la prueba para llevar al convencimiento del órgano jurisdiccional que se ha producido una incorrecta determinación del valor de mercado.

En el presente caso, como se ha indicado, la Sala de instancia acoge las pretensiones actoras pues negada la existencia de estudio de mercados, esta afirmación no fue desvirtuada por la Administración, realizando el Abogado del Estado alegaciones genéricas al respecto, pero no afirma su existencia, lo que le lleva a concluir en la inexistencia de estudios de mercado.

Sin embargo, siguiendo la doctrina anteriormente expuesta, resulta claro que la Sala de instancia ignora uno de los presupuestos básicos recogidos como es la presunción de certeza de la Ponencia de Valores. Partiendo de esta presunción, es la parte demandante quien debe asumir la carga de la prueba que acredite la incorrecta determinación del valor catastral que resulta de la Ponencia por ser realmente superior al valor de mercado.

(...) Corresponsiéndole a las partes demandantes, en sede judicial, acreditar la incorrección del valor catastral asignado a sus inmuebles, la afirmación de su disconformidad debió ir acompañada de los medios de pruebas adecuados y suficientes. Y lo cierto es que el esfuerzo probatorio de las partes demandantes se redujo a lo expuesto anteriormente. Resulta, por ello, evidente que el Tribunal de instancia debió atender a la presunción de certeza de los datos de la ponencia de valores, porque la parte actora prescindió voluntariamente de los trámites que podían haberla desvirtuado mediante la utilización de aquellos medios de prueba que sometieran a debido contraste los datos utilizados por el Catastro".

Como sostiene el Abogado del Estado la sentencia recurrida no ha infringido esta jurisprudencia cuando declara que no son admisibles las "consideraciones relativas a las exigencias de los estudios previos para la delimitación de áreas, o las objeciones al estudio de mercado de los municipios sin dinámica inmobiliaria o las relativas a los módulos de valor unitario, dado que todas ellas son motivos impugnatorios de la Ponencia de Valores y no de su concreta aplicación al inmueble objeto del recurso".

Como razona la sentencia de instancia, "(...) habrá de estarse al resultado de la prueba, que examinaremos en los Fundamentos siguientes para determinar si se han aplicado correctamente los criterios de la Ponencia de Valores a las características físicas del inmueble y si de dicha aplicación puede considerarse vulnerado el artículo 23.2 del Real Decreto Legislativo 1/2004 ", esto es, si la aplicación ha respetado la regla básica según la cual el valor catastral no podrá superar el valor de mercado. Y así se concreta en el párrafo primero del Fundamento Quinto cuando la Sala declara que " le corresponde al recurrente acreditar que efectivamente ese resultado no es acorde a las exigencias legales o no se ajusta a las condiciones o características físicas de la finca."

Esto es, la recurrente puede acreditar que el resultado de aplicar la ponencia no es acorde con las exigencias legales porque conduce a un valor catastral superior al valor de mercado, o puede acreditar que los criterios establecidos en la ponencia se han aplicado a la finca sin tomar en consideración las condiciones particulares de la propia finca o sus características físicas.

La sentencia recurrida no impide la impugnación de la valoración fundada en las condiciones y características de la finca como queda demostrado en el Fundamento Quinto en el que se examina la prueba pericial presentada por el interesado en lo que se refiere a su tipología y categoría.

**Segundo.** *Infracción de la Norma 20 y cuadro de coeficientes del valor de las construcciones del Real Decreto 1020/1993, de 25 de junio.*

En el desarrollo de este segundo motivo, en el que propiamente se aborda la cuestión interpretativa suscitada en el Auto de admisión del recurso, la parte recurrente expone, en primer término, cual es la tipología constructiva asignada a la finca por la Gerencia Territorial del Catastro y denuncia, seguidamente, la falta de inclusión de la tipología de Edificación Rural en la Ponencia de Valores de Torreiglesias (Segovia). En el apartado

tercero del motivo efectúa una crítica de la sentencia, afirmando que " la Sala no realiza un análisis en profundidad de la tipología de Edificación Rural prevista en el Real Decreto 1020/1993, al no estar contemplada en la Ponencia de Valores, limitándose a extraer algún criterio sobre la definición de Edificación Rural de una circular carente de valor normativo y una disposición hace ya tiempo derogada."

Esta Sala comparte el criterio del Abogado del Estado de que para que en el presente caso el debate pueda resolverse en favor del recurrente exigiría que por parte del mismo se hubiera rebatido la valoración de la prueba pericial efectuada por la Sala de instancia, acreditando que esa valoración es ilógica, irracional o arbitraria, lo que no ha acontecido.

El recurrente sostiene la tipología de edificaciones rurales como " aquellas construcciones, para uso exclusivo de viviendas o de anexos, existentes en el medio rural y, más específicamente, en los municipios que forman el medio rural." Para ello alega que el ordenamiento español tiene una normativa específica, la Ley 45/2007, de 13 de diciembre, para el desarrollo sostenible del medio rural, que en su art. 3 define el medio rural (espacio geográfico definido por la agregación de municipios o entidades locales menores definido por las Administraciones competentes que posean una población inferior a 30.000 habitantes y una densidad inferior a 100 habitantes por km cuadrado) y municipio rural de pequeño tamaño (el que posea una población residente inferior a los 5.000 habitantes y esté integrado en el medio rural), condiciones que a su juicio concurren en el municipio de Torreiglesias. Lo que le permite concluir que el concepto de edificación rural debe quedar referido a las construcciones de uso residencial de los municipios o pueblos de pequeño tamaño rurales, conforme a la definición de la Ley 45/2007, de carácter agrícola y sin una dinámica inmobiliaria.

Sin embargo esta conclusión no puede admitirse, porque pretende incorporar a la valoración catastral una categoría que no se contempla en su normativa reguladora, y que obedece a razones de protección del medio rural que no están presentes en esta normativa.

La Ley 45/2007 delimita espacios geográficos pero para nada se refiere a la tipología de las viviendas u otros inmuebles existentes en dicho espacio, ni desde el punto de vista catastral, ni desde ningún otro punto de vista. La única previsión contenida en la ley que afecta a la conservación del patrimonio rural contempla que puedan "determinarse" ayudas públicas con esa finalidad (cfr. art. 33 de la Ley 45/2007 ), sin referirse expresamente al ámbito tributario y sin que se tenga noticia de que se hayan otorgado en dicho ámbito. Lo que acontece en el presente caso es que el recurrente califica el inmueble como nave almacén de aperos pero esa descripción no es aceptada por el catastro que considera que se trata de un garaje o porche en planta baja. Y esta descripción no queda desvirtuada por la prueba pericial practicada ya que el perito reconoce expresamente que se trata de almacén de todo tipo, no vinculado a una explotación agraria.

En todo caso añade el Abogado del Estado que con carácter general, puede afirmarse que la tipificación de una construcción situada en un suelo rústico o urbano de entre las posibilidades previstas en el cuadro de coeficientes, a los efectos de su valoración catastral, se realiza por correspondencia con el catálogo de tipologías constructivas que forma parte de cada ponencia. Esta correspondencia garantiza que el valor de reposición se calcule de forma correcta y justa, esto es, con arreglo a la realidad de los costes de construcción a nuevo en el municipio, sin perjuicio de que se apliquen los coeficientes correctores por antigüedad, estado de conservación y otras circunstancias, que se prevean en la ponencia de valores. Asimismo, permite objetivar la discrecionalidad técnica que implica la asignación de la tipología constructiva a los efectos de la valoración catastral.

Por otro lado, en la valoración catastral, la influencia de las características socioeconómicas del municipio en los costes de construcción se tiene en cuenta a través del módulo básico de la construcción, determinado con arreglo a las directrices de coordinación nacional de valores establecidas por la Comisión Superior de Coordinación Inmobiliaria a propuesta de las Juntas Técnicas Territoriales de Coordinación Inmobiliaria, en cumplimiento de lo dispuesto en el texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario y del citado Real Decreto 1020/1993, de 15 de junio. El módulo básico de la construcción absorbe otras variables de influencia en el coste de la construcción, como son la dinámica inmobiliaria, las peculiaridades físicas del territorio, y en general, todas las condiciones que determinan que el mercado inmobiliario, tanto en su componente suelo como en su componente construcción, tenga una similitud en sus características que permita obtener una modulación de su comportamiento.

Este módulo es común en la valoración de las construcciones de todos los inmuebles del municipio, de manera que su diversificación por medio de los coeficientes correctores del valor de las construcciones sólo responde a divergencias en los costes vinculadas a características constructivas intrínsecas de los mismos.

**Tercero.** *Doctrina jurisprudencial solicitada por el auto de admisión.*

Al no darse el presupuesto de que la recurrente haya acreditado el carácter rural del edificio cuestionado no procede entrar a resolver la cuestión suscitada por la Sección Primera de esta Sala, al no tener incidencia en la resolución del caso enjuiciado.

**Cuarto.**

En consecuencia el recurso ha de ser desestimado, sin que se aprecien circunstancias para la imposición de las costas procesales, a tenor de lo dispuesto en el artículo 139 de la LJCA .

## FALLO

Por todo lo expuesto,

EN NOMBRE DEL REY

y por la autoridad que le confiere la Constitución, esta Sala ha decidido :

**Primero.**

Desestimar el recurso de casación 2270/2017, interpuesto por el procurador don Alejandro Junco Petrement, en nombre y representación de don Emiliano contra la Sentencia de la Sección 2ª de la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Castilla y León, sede Burgos, de 3 de marzo de 2017, recurso 26/2016 .

**Segundo.**

Sin imposición de las costas procesales.

Notifíquese esta resolución a las partes e insértese en la colección legislativa.

Así se acuerda y firma.

D. Nicolas Maurandi Guillen D. Jose Diaz Delgado  
 D. Angel Aguallo Aviles D. Jose Antonio Montero Fernandez  
 D. Jesus Cudero Blas D. Rafael Toledano Cantero  
 D. Isaac Merino Jara

**PUBLICACIÓN.-** Leída y publicada ha sido la anterior sentencia por el Excmo. Sr. Magistrado Ponente de la misma D. Jose Diaz Delgado, hallándose celebrando audiencia pública, ante mí, la Letrada de la Administración de Justicia. Certifico.

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.