

BASE DE DATOS DE Norma DEF.-

Referencia: NFJ084361

TRIBUNAL SUPREMO

Sentencia 1468/2021, de 14 de diciembre de 2021

Sala de lo Contencioso-Administrativo

Rec. n.º 5663/2020

SUMARIO:

IBI. Base imponible. Normas técnicas de valoración. Impugnación del valor catastral. *¿Cuál debe ser el valor catastral a fijar por la Administración cuando se acredita que es superior al valor de mercado?* El debate casacional gira en torno a que la Sala de instancia establece como límite del nuevo valor catastral que, en ejecución de su sentencia debe fijar la Administración, la mitad del valor mercado ("no podrá sobrepasar el valor catastral el 0,5 del valor de mercado"). La sentencia impugnada considera que el denominado coeficiente RM (coeficiente de relación al mercado) de 0,5 ha de aplicarlo la Administración, directamente, sobre el valor de mercado. En definitiva, cuando resulta judicialmente acreditado que el valor catastral fijado por la Administración sea superior al valor de mercado, debemos aclarar si el nuevo valor catastral -a determinar por la Administración- debe coincidir con el valor de mercado (como mantiene el abogado del Estado, recurrente en casación) sin reducción alguna; si ha de obtenerse aplicando el coeficiente corrector del 0,5 sobre ese valor de mercado acreditado (como sostiene el titular catastral, recurrido en casación) o, en fin, si ha de aplicarse sobre otra magnitud distinta. Habrá que indagar sobre que magnitud se aplica el coeficiente de 0,5: sobre el valor del mercado o sobre la ponencia o, en su caso, si dicho elemento de ponderación no se aplica cuando el valor catastral coincida con el valor del mercado por no exigirse, en estos casos, reducción alguna. El Tribunal de instancia ha entendido que el coeficiente 0'7 representaba el factor RM aplicado por el Centro de Gestión Catastral, ignorando que dicho coeficiente del 0'7 era el resultado de aplicar al factor 1,4 el RM 0,5, que era el correcto y el legalmente procedente. Tal error supone una clara violación del art. 66.2 TRLHL. El valor de mercado no coincide con el valor catastral porque se trata de parámetros distintos. El abogado del Estado sostiene erróneamente que en supuestos en los que la valoración efectuada por la Administración ha sido judicialmente apreciada como superior al valor de mercado, procede, entender que "el valor catastral debe coincidir con el valor de mercado, sin reducción alguna". El titular registral afirma que lo que procede es "anular la alteración catastral practicada, aplicar los valores resultantes de las periciales aportadas y aplicar el coeficiente del 0,5 pertinente", sin embargo la alteración catastral ya fue anulada por la sentencia de instancia y no puede pretender que se le aplique directamente el coeficiente 0,5 sobre el valor derivado de las periciales practicadas porque ni lo ha hecho la sentencia de Valencia ni él ha presentado recurso de casación contra la misma. Lo que parece defender es que se fije el valor de mercado y, una vez determinado, se aplique directamente el coeficiente 0,5, lo cual también resulta improcedente por ser contraria a las normas y a la jurisprudencia expuestas y porque, de haberlo querido así el legislador, hubiera dicho expresamente que el valor catastral fuera el 50% del valor del mercado lo que, obviamente, no ha hecho. Como correctamente recuerda la sentencia de instancia, el valor catastral, como valor creado por la Administración, comporta "la fijación administrativa de un valor para los bienes inmuebles, siguiendo un procedimiento normativamente predeterminado, procedimiento que se caracteriza por su nivel de objetivación" por lo que, resulta erróneo interpretar tanto que el coeficiente RM no se aplica en determinados casos (como sostiene el abogado del Estado) como que se aplica siempre sobre el valor de mercado (como apunta el titular catastral). La Sala declara que "una vez acreditado el valor de mercado y a los efectos de determinar el valor catastral, el coeficiente de relación al mercado (RM) de 0,5 debe operar sobre el valor que resulte de la aplicación de la ponencia de valores, teniendo en consideración, además, todos los coeficientes que pudieran resultar aplicables, sin que ello comporte que el valor catastral así obtenido deba tener como límite la mitad del valor de mercado." [Vid., ATS de 29 de enero de 2021, recurso n.º 5663/2020 (NFJ080830) y STSJ de la Comunidad Valenciana de 10 de junio de 2020, recurso n.º 435/2019 (NFJ080832) que se casa y anula en el extremo que establece que el valor catastral no deba sobrepasar la mitad del valor de mercado].

PRECEPTOS:

RDLeg 1/2004 (TR ley del Catastro Inmobiliario), arts. 23 y 24.

RDLeg 2/2004 (TRLHL), art. 66.

RD 1020/1993 (Normas Técnicas de Valoración), Anexo I.

PONENTE:

Don Dimitry Teodoro Berberoff Ayuda.

Magistrados:

Don RAFAEL FERNANDEZ VALVERDE
Don JOSE ANTONIO MONTERO FERNANDEZ
Don FRANCISCO JOSE NAVARRO SANCHIS
Don DIMITRY TEODORO BERBEROFF AYUDA
Don ISAAC MERINO JARA

TRIBUNAL SUPREMO

Sala de lo Contencioso-Administrativo

Sección Segunda

Sentencia núm. 1.468/2021

Fecha de sentencia: 14/12/2021

Tipo de procedimiento: R. CASACION

Número del procedimiento: 5663/2020

Fallo/Acuerdo:

Fecha de Votación y Fallo: 23/11/2021

Ponente: Excmo. Sr. D. Dimitry Berberoff Ayuda

Procedencia: T.S.J.COM.VALENCIANA CON/AD SEC.3

Letrado de la Administración de Justicia: Ilmo. Sr. D. José Golderos Cebrián

Transcrito por:

Nota:

R. CASACION núm.: 5663/2020

Ponente: Excmo. Sr. D. Dimitry Berberoff Ayuda

Letrado de la Administración de Justicia: Ilmo. Sr. D. José Golderos Cebrián

TRIBUNAL SUPREMO

Sala de lo Contencioso-Administrativo

Sección Segunda

Sentencia núm. 1468/2021

Excmos. Sres.

D. Rafael Fernández Valverde, presidente

D. José Antonio Montero Fernández

D. Francisco José Navarro Sanchís

D. Dmitry Berberoff Ayuda

D. Isaac Merino Jara

En Madrid, a 14 de diciembre de 2021.

Esta Sala ha visto el recurso de casación 5663/2020, interpuesto por la Administración General del Estado, representada y defendida por la Abogacía del Estado, contra la sentencia 1041/2020, de 10 de junio, dictada por la Sección Tercera de la Sala de lo Contencioso-administrativo del Tribunal Superior de Justicia de la Comunidad Valenciana ["TSJCV"], en el recurso 435/2019, por la que se estima en parte el recurso interpuesto por don Darío contra la desestimación, por silencio, de la reclamación económico-administrativa formulada ante el Tribunal Económico-Administrativo Regional de la Comunidad Valenciana ["TEARCV"] contra acuerdo de 9 de noviembre de 2017, de alteración de la descripción catastral, expediente NUM000.

Ha sido parte recurrida don Darío, representado por la procuradora de los Tribunales doña M^a Dolores Tejero García Tejero, bajo la dirección letrada de doña María Pons Fullera.

Ha sido ponente el Excmo. Sr. D. Dmitry Berberoff Ayuda.

ANTECEDENTES DE HECHO

Primero.

- Resolución recurrida en casación.

El objeto del presente recurso de casación lo constituye la sentencia 1041/2020, de 10 de junio, de la Sección Tercera de la Sala de lo Contencioso-administrativo del TSJCV, en el recurso 435/2019, por la que se estima en parte el recurso interpuesto por don Darío contra la desestimación, por silencio, de la reclamación económico-administrativa interpuesta ante el TEARCV contra acuerdo de 9 de noviembre de 2017, de alteración de la descripción catastral, expediente NUM000, acuerdo que se revoca.

La sentencia recurrida analiza la prueba practicada y llega a la conclusión de que la valoración catastral del inmueble, fijada por la Administración, excede el valor de mercado, lo que comporta una infracción del art. 23.2 del Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario ("TRLRHL") [BOE núm. 58, de 08/03/2004] "y ello debe conllevar la estimación de este motivo de impugnación".

No obstante, el pronunciamiento que motiva su impugnación en casación reside en la circunstancia de que la sentencia establece expresamente que en la fijación del nuevo catastral, la Administración no podrá exceder la mitad del valor de mercado: "Distinta suerte debe correr la petición del Suplico cuando solicita que esta Sala fije el valor catastral en la cantidad de 319.500€, por cuanto esta pretensión excede de la competencia de esta Sala, si bien, atendiendo a lo resuelto por la Sala, no podrá sobrepasar el valor catastral el 0,5 del valor de mercado."

Segundo.

- Tramitación del recurso de casación.

1.- Preparación del recurso. El abogado del Estado, en la representación legal y asistencia letrada que le corresponde, mediante escrito de 22 de julio de 2020 preparó el recurso de casación contra la expresada sentencia 1041/2020, de 10 de junio.

La Sala de instancia tuvo por preparado el recurso de casación en auto de 11 de septiembre de 2020, ordenó remitir las actuaciones al Tribunal Supremo y emplazó a los litigantes para que comparecieran ante la Sala Tercera.

2.- Admisión del recurso. La Sección de admisión de esta Sala Tercera del Tribunal Supremo admitió el recurso de casación por medio de auto de 29 de enero de 2021, en el que aprecia un interés casacional objetivo para la formación de la jurisprudencia, enunciado en estos literales términos:

"2º) La cuestión que presenta interés casacional objetivo para la formación de jurisprudencia consiste en determinar cuál debe ser el nuevo valor catastral a fijar por la Administración cuando se acredita que el fijado es

superior al valor de mercado: si ha de aplicarse el coeficiente corrector del 0,5 al valor de mercado acreditado, o si el valor catastral debe coincidir con el valor de mercado, sin reducción alguna.

3.º) Identificar como normas jurídicas que, en principio, serán objeto de interpretación, los artículos 23 y 24 del Texto Refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo, y el Anexo I del Real Decreto 1020/1993, de 25 de junio, por el que se aprueban las Normas Técnicas de Valoración y el Cuadro Macro de Valores del Suelo y de las Construcciones para determinar el Valor Catastral de los Bienes Inmuebles de naturaleza urbana, en relación con la Orden de 14 de octubre de 1998, sobre aprobación del módulo de valor M y del coeficiente RM y sobre modificación de Ponencias de valores. "

3.- Interposición del recurso (síntesis argumental de la parte recurrente en casación). El abogado del Estado interpuso el recurso de casación mediante escrito de fecha 18 de marzo de 2021, que observa los requisitos legales.

Considera que la sentencia recurrida ha infringido los artículos 23 y 24 del TRLCI, con relación con el 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 [BOE núm. 174, de 22 de julio de 1993, páginas 22356 a 22366 (11 págs.)].

Según apunta, el valor catastral de los bienes inmuebles se fija administrativamente mediante procedimientos normativamente determinados y no se trata de una tasación individual de bienes ni de un medio de comprobación de valores de los previstos en el artículo 57.2 de la Ley General Tributaria sino que es un medio de fijación de valor como resultado de la aplicación de los propios parámetros, valores y coeficientes contenidos en la ponencia de valores, aprobada para el conjunto de bienes del municipio.

Para el abogado del Estado, la aplicación de un coeficiente RM del 0,5 debe realizarse sobre los valores de Ponencia, no directamente sobre el valor de mercado.

Añade que la aplicación de un coeficiente RM del 0,5 sobre los valores de Ponencia, permite establecer un margen suficiente de garantía del cumplimiento del límite legal de que el valor catastral no supere al de mercado pero no el 50% del mismo, aplicándose sobre los valores individualizados resultantes de la aplicación de aquella; sin embargo, lo que no resulta correcto es que si se acredita que el valor catastral fijado con los parámetros establecidos en las normas aplicables es superior al valor de mercado, como ocurre en el presente caso al aceptarse por la Sala el valor que resulta de la prueba pericial, para determinar el valor catastral haya de aplicar a ese valor de mercado-valor pericial un coeficiente corrector del 0,5.

Defiende que en estos supuestos el valor catastral debe coincidir con el valor de mercado, sin reducción alguna; concluyendo que, la afirmación de la Sala de que el valor catastral no podrá superar el 0,5 del valor de mercado es incorrecta pues el valor de mercado aceptado en la instancia es inferior al valor catastral que se establecía en el acto impugnado y no está necesitado de reducción alguna.

Argumenta, además, que esta Sala ha declarado expresamente que el resultado de aplicar la ponencia de valores no es acorde con las exigencias legales si conduce a un valor catastral superior al valor de mercado (STS 25-6-2019, RCA 2359/2017, ECLI:ES:TS:2019:2216) y que es posible desvirtuar la relación entre valor catastral, calculado conforme a los criterios de la ponencia de valores y el valor de mercado, aportando las pruebas que el interesado tenga por conveniente, pero siempre partiendo del supuesto de que de los valores de mercado tomados en consideración en la Ponencia no responden a la realidad y, en definitiva, que el valor catastral así fijado es superior al valor de mercado. Mientras no sea así, la Ponencia de Valores, como acto administrativo, despliega todos sus efectos. (STS 19-5-20, RCA 5812/2017, ECLI:ES:TS:2020:961).

Continúa exponiendo que si el valor catastral es superior al valor de mercado que acredita el interesado debe prevalecer éste, de modo que si el valor de mercado es superior al catastral este último habrá de reducirse hasta coincidir con el valor de mercado. Se cumple de esa manera el mandato del legislador que en el art. 23 TRLCI ordena que el valor catastral no supere el valor de mercado sin establecer que dicho valor catastral debe guardar siempre una determinada proporción respecto del valor de mercado. Esa conclusión no se ve alterada si se examina el asunto desde la perspectiva del principio de capacidad económica.

A estos efectos, solicita que se fije como doctrina la siguiente: "El nuevo valor catastral a fijar por la Administración cuando se acredita que el fijado es superior al valor de mercado debe coincidir con el valor de mercado, sin reducción alguna."

4.- Oposición al recurso interpuesto (síntesis argumental de la parte recurrida en casación). La representación procesal de don Darío, presentó escrito de oposición de fecha 6 de mayo de 2021, argumentando, en síntesis, a los efectos de solicitar la desestimación del recurso de casación interpuesto de contrario que la Administración no ha calculado correctamente el valor de mercado -que fijó en 1.110.895,16€ -dado que las dos periciales practicadas en sede judicial arrojan un valor del inmueble comprendido entre 615.100 y 662.900€, casi la mitad del importe que pretendía atribuir la Administración.

A partir de ahí procede, en su opinión, como establece la normativa relativa al catastro, aplicar el coeficiente.

Apunta que el coeficiente de referencia del 0,5 nace para que nunca pueda exceder el valor catastral al del mercado, de modo que "[s]in la aplicación de este coeficiente el valor del inmueble continuaría estando muy por encima del valor de mercado."

Considera "que de no aplicarse el coeficiente corrector mi mandante seguiría teniendo una serie de repercusiones fiscales por encima de la realidad, sobre todo teniendo en cuenta que el valor catastral afecta al Impuesto sobre Bienes Inmuebles (IBI), Plusvalía Municipal (IIVTNU), Transmisiones Patrimoniales, Sucesiones, Donaciones, La Renta de las Personas Físicas, Patrimonio y Actividades Económicas."

Concluye que, "ha quedado demostrado que se practicó una regularización catastral incorrecta al tener en cuenta un valor catastral que excedía del valor de mercado, lo que procede ahora, por tanto, es anular la alteración catastral practicada, aplicar los valores resultantes de las periciales aportadas y aplicar el coeficiente del 0,5 pertinente."

5.- Votación, fallo y deliberación del recurso. De conformidad con el artículo 92.6 de la Ley de la Jurisdicción, y considerando innecesaria la celebración de vista pública atendiendo a la índole del asunto, mediante providencia de fecha 12 de mayo de 2021, quedó el recurso concluso y pendiente de señalamiento para votación y fallo.

Por providencia de fecha 15 de septiembre de 2021 se designó Magistrado ponente al Excmo. Sr. D. Dimitry Berberoff Ayuda y se señaló para votación y fallo de este recurso el día 23 de noviembre de 2021, fecha en que comenzó su deliberación.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Primero.

- La controversia jurídica.

El debate casacional gira en torno a que la Sala de instancia establece como límite del nuevo valor catastral que, en ejecución de su sentencia debe fijar la Administración, la mitad del valor mercado ("no podrá sobrepasar el valor catastral el 0,5 del valor de mercado").

En otras palabras, la sentencia impugnada considera que el denominado coeficiente RM (coeficiente de relación al mercado) de 0,5 ha de aplicarlo la Administración, directamente, sobre el valor de mercado.

En definitiva, cuando resulta judicialmente acreditado que el valor catastral fijado por la Administración sea superior al valor de mercado, debemos aclarar si el nuevo valor catastral -a determinar por la Administración- debe coincidir con el valor de mercado (como mantiene el abogado del Estado, recurrente en casación) sin reducción alguna; si ha de obtenerse aplicando el coeficiente corrector del 0,5 sobre ese valor de mercado acreditado (como sostiene el titular catastral, recurrido en casación) o, en fin, si ha de aplicarse sobre otra magnitud distinta.

En efecto, habrá que indagar sobre que magnitud se aplica el coeficiente de 0,5: sobre el valor del mercado o sobre la ponencia o, en su caso, si dicho elemento de ponderación no se aplica cuando el valor catastral coincida con el valor del mercado por no exigirse, en estos casos, reducción alguna.

Segundo.

- El marco normativo aplicable.

El art. 23 TRLCI se refiere a los "criterios y límites del valor catastral" en los siguientes términos:

"1. Para la determinación del valor catastral se tendrán en cuenta los siguientes criterios:

a) La localización del inmueble, las circunstancias urbanísticas que afecten al suelo y su aptitud para la producción.

b) El coste de ejecución material de las construcciones, los beneficios de la contrata, honorarios profesionales y tributos que gravan la construcción, el uso, la calidad y la antigüedad edificatoria, así como el carácter histórico-artístico u otras condiciones de las edificaciones.

c) Los gastos de producción y beneficios de la actividad empresarial de promoción, o los factores que correspondan en los supuestos de inexistencia de la citada promoción.

d) Las circunstancias y valores del mercado.

e) Cualquier otro factor relevante que reglamentariamente se determine.

2. El valor catastral de los inmuebles no podrá superar el valor de mercado, entendiéndose por tal el precio más probable por el cual podría venderse, entre partes independientes, un inmueble libre de cargas, a cuyo efecto se fijará, mediante orden del Ministro de Hacienda, un coeficiente de referencia al mercado para los bienes de una misma clase.

En los bienes inmuebles con precio de venta limitado administrativamente, el valor catastral no podrá en ningún caso superar dicho precio.

3. Reglamentariamente, se establecerán las normas técnicas comprensivas de los conceptos, reglas y restantes factores que, de acuerdo con los criterios anteriormente expuestos y en función de las características intrínsecas y extrínsecas que afecten a los bienes inmuebles, permitan determinar su valor catastral."

En cuanto a la "determinación del valor catastral", el art. 24 TRLCI dispone:

"1. La determinación del valor catastral, salvo en los supuestos a los que se refieren las letras c), d), g) y h) del apartado 2 del artículo 30, se efectuará mediante la aplicación de la correspondiente ponencia de valores.

2. Toda incorporación o modificación en el Catastro Inmobiliario practicada en virtud de los procedimientos previstos en esta Ley, incluirá, cuando sea necesario, la determinación individualizada del valor catastral del inmueble afectado de acuerdo con sus nuevas características. Dicho valor catastral se determinará mediante la aplicación de la ponencia de valores vigente en el municipio en el primer ejercicio de efectividad de la incorporación o modificación del Catastro o, en su caso, mediante la aplicación de los módulos establecidos para el ejercicio citado para la tramitación del procedimiento simplificado de valoración colectiva.

Lo dispuesto en el párrafo anterior se entiende sin perjuicio de la aplicación de posteriores ponencias de valores o módulos que afecten al inmueble y de los coeficientes de actualización establecidos por las sucesivas leyes de presupuestos generales del Estado."

Por su parte, las Normas 23 y 24 del Anexo al Real Decreto 1020/1993, de 25 de junio, establecen:

"Norma 23. Estudios del mercado inmobiliario urbano.

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."

"Norma 24. Referencia de los valores catastrales con los del mercado inmobiliario.

Realizados los estudios del mercado inmobiliario urbano establecidos en la norma 23 anterior, el Centro de Gestión Catastral y Cooperación Tributaria dictará las instrucciones oportunas para garantizar que la referencia prevista en el artículo 66.2 de la Ley 39/1988, reguladora de las Haciendas Locales, se realice de forma coordinada y homogénea."

Por último, la Orden de 14 de octubre de 1998 sobre aprobación del módulo de valor M y del coeficiente RM y sobre modificación de Ponencias de valores ["BOE" núm. 251, de 20 de octubre] en su ordinal segundo fija el coeficiente RM (coeficiente de relación al mercado), en un 0,5:

"1. A efectos de lo dispuesto en el artículo 66.2 de la Ley 39/1988, de 28 de diciembre, reguladora de las Haciendas Locales, se utilizarán los estudios de mercado realizados conforme a lo previsto en la Norma 23 del anexo al Real Decreto 1020/1993, de 25 de junio, y los demás análisis socioeconómicos efectuados por la Dirección General del Catastro.

2. La referencia establecida en el mencionado artículo se realizará de forma homogénea en las valoraciones catastrales de bienes inmuebles de naturaleza urbana, a cuyo efecto, se aplicará un coeficiente de relación al mercado (RM) de 0,5 al valor individualizado resultante de la Ponencia de valores. Dicho valor individualizado se obtendrá mediante la suma del valor del suelo en parcela y del valor de reposición de la construcción, corregidos ambos valores y su suma de acuerdo con lo establecido en la normativa técnica de valoración; y aplicando al resultado, de conformidad con la Norma 16 del Real Decreto 1020/1993, sólo en el caso de fincas construidas, el coeficiente 1,40 de gastos y beneficios de promoción.

3. La aplicación del coeficiente de relación al mercado (RM) de 0,5 requerirá que la Ponencia de valores afecte a la totalidad de los inmuebles de naturaleza urbana del municipio y que haya sido aprobada con posterioridad al 27 de enero de 1993. Asimismo, el coeficiente RM será aplicable a los valores individualizados resultantes de los expedientes de modificación de estas Ponencias."

De cuanto se acaba de exponer resulta lo siguiente:

(i) Que, con el antecedente inmediato del art. 66 de la Ley 39/1988, de 28 de diciembre, reguladora de las Haciendas Locales ["BOE" núm. 313, de 30 de diciembre], "el valor catastral de los inmuebles no podrá superar el valor de mercado", previsión ésta que ya no se contempla en el actual Real Decreto Legislativo 2/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales ["BOE" núm. 59, de 9 de marzo] sino en el art 23.2 TRLCI.

(ii) Que, la finalidad perseguida por esa regla, en definitiva, por ese límite, es la de servir de garantía o salvaguarda, que evite que el valor catastral exceda del valor de mercado pues, "[...] a cuyo efecto se fijará, mediante orden del Ministro de Hacienda, un coeficiente de referencia al mercado para los bienes de una misma clase. "

(iii) Que, como regla general, la fijación del valor catastral se realizará mediante "la aplicación de la correspondiente ponencia de valores", de lo que inmediatamente se sigue que no es posible comparar magnitudes heterogéneas (valor catastral y valor de mercado) con el automatismo que preconiza la Administración recurrente.

(iv) Que, de una lectura conjunta del apartado Segundo de la Orden de 14 de octubre de 1998 -que fija el coeficiente RM (coeficiente de relación al mercado) en un 0,5- con el artículo 23.2 TRLCI, en contra de lo que mantiene el abogado del Estado, no se infieren excepciones a la aplicación del coeficiente de 0,5, dado que "[l]a referencia establecida en el mencionado artículo [debe entenderse ahora el art. 23.2 TRLCI] se realizará de forma homogénea en las valoraciones catastrales de bienes inmuebles de naturaleza urbana, a cuyo efecto, se aplicará un coeficiente de relación al mercado (RM) de 0,5 al valor individualizado resultante de la Ponencia de valores."

Tercero.

- La jurisprudencia de la Sala Tercera.

Reiterada jurisprudencia viene a corroborar alguna de las premisas, decantadas a partir de la normativa aplicable, a las que nos hemos referido en el fundamento de derecho anterior.

1.- Por lo que se refiere a la finalidad del coeficiente RM: "La aplicación del coeficiente RM previsto en la normativa catastral encuentra plena justificación en la medida en que se trata de cumplir el mandato legal de que el valor catastral no supere al de mercado. Como quiera que la base imponible de la tasa se determina por el valor que tendría en el mercado la utilidad derivada del aprovechamiento especial o el uso privativo del dominio público local, parece de todo punto ajustada a las exigencias legales la aplicación de un coeficiente que tiene por designio evitar que el valor catastral de los bienes considerados supere al del mercado." (entre otras, sentencia del Tribunal Supremo 2726/2016, de 21 de diciembre, rec. 436/2016, ECLI:ES:TS:2016:5651).

2.- Si el coeficiente RM se aplica al valor individualizado resultante de la ponencia de valores debe tenerse en consideración que ésta no es, sin más, el valor del mercado, sino que es algo distinto: "La Ponencia de Valores no es una norma sino un documento que recoge los valores del suelo y de las construcciones y los coeficientes correctores a aplicar en determinado ámbito territorial [...]" (entre otras, sentencia del Tribunal Supremo de 14 de marzo de 2007, rec. 5598/2001, ECLI:ES:TS:2007:3078).

3.- El coeficiente RM no es el único coeficiente que se aplica y, además, no se aplica directamente sobre el valor de mercado: la sentencia del Tribunal Supremo de 6 de octubre de 2001, recurso en interés de ley 1221/2000, ECLI:ES:TS:2001:7617, proclamó como doctrina legal que: "La fórmula legal de cálculo empleada por las Gerencias Territoriales del Catastro, aplicando conjuntamente el coeficiente RM y el factor 1,4 sobre la cantidad resultante de la suma del valor de repercusión del suelo y del valor de la construcción, modulada por el factor de localización, es ajustada a Derecho, pues su resultado es el mismo que si el coeficiente RM se hubiera aplicado directamente a los valores individualizados resultantes de las ponencias de valores".

Por otro lado, entre otras, en la sentencia de 9 de mayo de 2007, rec. 14/2002, ECLI:ES:TS:2007:3725, expresábamos:

"Así las cosas, tras la Resolución de 15 de enero de 1993, el valor catastral de los bienes inmuebles de naturaleza urbana construidos es el resultado de aplicar el coeficiente RM (coeficiente de relación al mercado) al valor de mercado, valor en venta o valor individualizado resultante de la ponencia de valores.

[...]

Queda así de manifiesto el error en que ha incurrido la sentencia objeto aquí de recurso al entender que la Gerencia Territorial del Catastro de Madrid-Provincia había aplicado como factor RM el 0'7 del valor de mercado cuando dicho coeficiente (el 0'7) es el resultado de aplicar el RM del 0'5 al factor 1,4.

El Tribunal de instancia ha entendido que el coeficiente 0'7 representaba el factor RM aplicado por el Centro de Gestión Catastral, ignorando que dicho coeficiente del 0'7 era el resultado de aplicar al factor 1,4 el RM 0,5, que era el correcto y el legalmente procedente. Tal error supone una clara violación del art. 66.2 de la LRHL en relación con las normas 9.2 y 16.1 de la Orden del Ministerio de Economía y Hacienda de 28 de diciembre de 1989.

Cuando la Sala "a quo" ordena que se aplique el coeficiente del 0'5 y no del 0'7 -que incluía la variable del 1,4- no tiene en cuenta el coeficiente del 1,4 establecido en la norma 16.1 de la Orden de 28 de diciembre de 1989, incurriendo en infracción de la misma...."

En algunas sentencias (entre otras, la ya citada STS de 14 de marzo de 2007, rec. 5598/2001) respecto del coeficiente de relación al valor de mercado (RM) se apuntaba, no obstante, que "...este último factor o coeficiente se cuantificó por la Circular 8.04/90, de 26 de febrero, de la Dirección General del Centro de Gestión Catastral y Cooperación Tributaria (no publicada en el "Boletín Oficial del Estado) en el 0,7, fijándose en el 0,5 por la Resolución de la Presidencia del Centro de Gestión Catastral y Cooperación Tributaria de 15 de enero de 1993 ("Boletín Oficial del Estado" número 23, de 27 de enero), lo que determinó que los valores catastrales pasasen de ser el 70 por 100 de los valores de mercado al 50 por 100 de estos últimos."

Sin embargo, dicha afirmación se contextualiza, según recoge esa sentencia en dos aspectos imprescindibles:

- que "el valor de mercado no constituye el valor catastral, sino la base o parámetro que se utiliza como referente para la determinación del valor catastral"

- que, como ya se ha expresado, "el valor catastral de los bienes inmuebles de naturaleza urbana construidos es el resultado de aplicar el coeficiente RM (coeficiente de relación al mercado) al valor de mercado, valor en venta o valor individualizado resultante de la ponencia de valores"; es decir, y en expresión matemática, $RM \times V...$ "

4.- En definitiva, el valor de mercado no coincide con el valor catastral porque se trata de parámetros distintos: "Esta fórmula suministra el valor de mercado, que es el parámetro escogido por la Ley para la determinación del valor catastral pero que no puede ser confundido o asimilado con éste. Para evitar la asimilación se introduce un factor o coeficiente, denominado de relación con el valor de mercado, al que se designa como RM.

El RM fue fijado al principio, por la Circular 8.04/1990, de 26 de febrero, de la Dirección General del Centro de Gestión Catastral y Cooperación Tributaria en el 0,7, y posteriormente, por la resolución de 15 de enero de 1993, en el 0,5.

Tras todo lo expuesto, fácilmente se comprende que la fórmula, antes expuesta, para el valor de mercado (VM) se traspone en la siguiente para el valor catastral (Vc):

$Vc = RM \times Vv = RM \times 1,4 (Vr Vc) FI = 0,5 \times 1,4 (Vr Vc) FI$ (sentencia del Tribunal Supremo de 6 de octubre de 2001, recurso núm. 1221/2000, ECLI:ES:TS:2001:7617).

Cuarto.

- La resolución del recurso de casación.

Consideramos que las respectivas posiciones de las partes, de las que se ha venido dando oportuna cuenta, no sintonizan con el acervo normativo y jurisprudencial expuesto.

En efecto, por un lado, para el abogado del Estado en supuestos en los que la valoración efectuada por la Administración ha sido judicialmente apreciada como superior al valor de mercado, procede, en su opinión, entender que "el valor catastral debe coincidir con el valor de mercado, sin reducción alguna". De entrada, esta tesis carece de soporte conforme a todo lo anteriormente argumentado. Pero es que, además, la Administración perdería el estímulo -se desincentivaría- de proceder a una valoración catastral correcta pues, como sugiere el escrito de oposición, le bastaría constatar a través de periciales -como aquí ha ocurrido- que el valor de mercado es claramente inferior al valor catastral por ella fijado para, directamente, aplicar el valor que arroje (como valor de mercado) la respectiva pericial. Por lo demás, este escenario se agravaría en aquellos supuestos en los que el interesado no recurriese o impugnase esa valoración.

De todas formas, de haber querido el legislador equiparar, sin más, en estos supuestos, valor catastral con valor de mercado así lo hubiere indicado expresamente.

Por su parte, el titular registral afirma que lo que procede es "anular la alteración catastral practicada, aplicar los valores resultantes de las periciales aportadas y aplicar el coeficiente del 0,5 pertinente." Al respecto, cabe manifestar que, primero, la alteración catastral ya fue anulada por la sentencia de instancia (anulación que nosotros aquí vamos a mantener) y, en segundo lugar, no puede pretender que se le aplique directamente el coeficiente 0,5 sobre el valor derivado de las periciales practicadas porque ni lo ha hecho la sentencia de Valencia ni él ha presentado recurso de casación contra la misma.

En cualquier caso, lo que parece defender es que se fije el valor de mercado y, una vez determinado, se aplique directamente el coeficiente 0,5. Sin embargo, esa postura también resulta improcedente por ser contraria a las normas y a la jurisprudencia expuestas y porque, al igual que se ha expresado con relación a la tesis del abogado del Estado, de haberlo querido así el legislador, hubiera dicho expresamente que el valor catastral fuera el 50% del valor del mercado lo que, obviamente, no ha hecho.

Como correctamente recuerda la sentencia de instancia, el valor catastral, como valor creado por la Administración, comporta "la fijación administrativa de un valor para los bienes inmuebles, siguiendo un procedimiento normativamente predeterminado, procedimiento que se caracteriza por su nivel de objetivación" por lo que, resulta erróneo interpretar tanto que el coeficiente RM no se aplica en determinados casos (como sostiene el abogado del Estado) como que se aplica siempre sobre el valor de mercado (como apunta el titular catastral).

Quinto.

- Contenido interpretativo de esta sentencia y resolución de las pretensiones deducidas en el proceso.

Con arreglo a lo que establece el artículo 93.1 LJCA, en función de todo lo razonado procede declarar lo siguiente "una vez acreditado el valor de mercado y a los efectos de determinar el valor catastral, el coeficiente de relación al mercado (RM) de 0,5 debe operar sobre el valor que resulte de la aplicación de la ponencia de valores, teniendo en consideración, además, todos los coeficientes que pudieran resultar aplicables, sin que ello comporte que el valor catastral así obtenido deba tener como límite la mitad del valor de mercado."

Al resultar la sentencia de instancia contraria a esta doctrina en el extremo que establece que el valor catastral no debe sobrepasar la mitad del valor de mercado, procede, en ese concreto aspecto, estimar en parte el

recurso de casación y, en consecuencia, anular dicha limitación manteniendo, no obstante, el resto de los pronunciamientos contenidos en la sentencia.

Sexto.

- Costas.

De conformidad con el artículo 93.4 LJCA no apreciándose mala fe o temeridad en ninguna de las partes no procede declaración de condena al pago de las costas causadas en este recurso de casación; y por lo que se refiere a las costas de la instancia, a tenor del artículo 139.1 LJCA, cada parte abonará las causadas a su instancia y las comunes por mitad, conforme al criterio interpretativo general y reiteradamente aplicado por este Tribunal Supremo.

FALLO

Por todo lo expuesto, en nombre del Rey y por la autoridad que le confiere la Constitución, esta Sala ha decidido

1.- Fijar como criterio interpretativo de esta sentencia el expresado al Fundamento de Derecho Quinto.

2.- Estimar en parte el recurso de casación 5663/2020 interpuesto por la Administración General del Estado contra la sentencia 1041/2020, de 10 de junio, de la Sección Tercera de la Sala de lo Contencioso-administrativo del Tribunal Superior de Justicia de la Comunidad Valenciana, en el recurso 435/2019, sentencia que se casa y anula en el extremo que establece que el valor catastral no deba superar la mitad del valor de mercado.

3.- Estimar en parte el recurso 435/2019, interpuesto por don Darío, contra la desestimación, por silencio, de la reclamación económico-administrativa formulada ante el Tribunal Económico-Administrativo Regional de la Comunidad Valenciana ["TEARCV"] contra acuerdo de 9 de noviembre de 2017, de alteración de la descripción catastral, expediente NUM000, acuerdo que se anula, debiendo proceder la Administración a la determinación del valor catastral con arreglo al criterio interpretativo expresado en la presente sentencia.

4.- No formular pronunciamiento sobre las costas del recurso de casación, ni las de la instancia.

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

Así se acuerda y firma.

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.