

BASE DE DATOS DE Norma DEF.-

Referencia: NFJ085039

TRIBUNAL ECONÓMICO-ADMINISTRATIVO CENTRAL

Resolución de 26 de enero de 2022

Sala 4.^a

R.G. 508/2018

SUMARIO:

IBI. Gestión. Admisión y valoración por el TEA del informe de tasación aportado por la parte reclamante como elemento probatorio. El TEAC no comparte la decisión del TEAR de inadmitir la tasación en los términos expresados en su resolución, pues de acuerdo con lo dispuesto en el art. 3 del RDLeg. 1/2004 (TR Ley Catastro Inmobiliario), a los solos efectos catastrales, los datos contenidos en el Catastro se presumen ciertos, salvo prueba en contrario y sin perjuicio de los pronunciamientos jurídicos del Registro de la Propiedad; por tanto, la aportación de prueba con el fin de desvirtuar los datos inscritos en Catastro supone aplicar el ejercicio de la actividad probatoria por parte del titular catastral -que viene obligado a enervar la presunción de certeza que les otorga el art. 3 del RDLeg. 1/2004 (TR Ley Catastro Inmobiliario)-, sin que pueda valer como tal la simple denuncia de un error.

No cabe, por tanto, prescindir de la valoración de una prueba aportada, sin explicación razonable y contradiciendo, a mayor abundamiento, las premisas de las que parte la propia resolución, como aquí ha ocurrido, por lo que, en este aspecto, debe admitirse la tasación pues, efectivamente, la presunción de certeza de los datos catastrales, como se infiere de la normativa catastral, es una presunción «iuris tantum» aplicable al presente caso, si bien de no haberla realizado con éxito prevalecería la presunción de certeza del valor controvertido en favor de la Administración Catastral.

Es decir, al amparo del art. 3 del RDLeg. 1/2004 (TR Ley Catastro Inmobiliario), los datos catastrales gozan de una presunción de certeza que opera en tanto que los interesados no la destruyan y que conlleva el desplazamiento de la carga de recurrir y de probar la disconformidad a derecho de los datos cuestionados, ahora bien, ello no supone que los informes presentados como prueba, con arreglo a la metodología que se establece en la Orden ECO 805/2003 permitan afirmar, sin más, que el valor catastral supere el valor de mercado con infracción del art. 23.2 del RDLeg. 1/2004 (TR Ley Catastro Inmobiliario). **(Criterio 1 de 1)**

PRECEPTOS:

RDLeg. 1/2004 (TR Ley Catastro Inmobiliario), arts. 3 y 23.

Orden ECO/805/2003 (Normas de valoración de bienes inmuebles y de determinados derechos para ciertas finalidades financieras), arts. 8, 28, 75 y 78.

Tribunal Económico-Administrativo Central

SALA CUARTA

FECHA: 26 de enero de 2022

RECURSO: 00-00508-2018

CONCEPTO: ACTOS DE LA ADMINISTRACIÓN CATASTRAL

NATURALEZA: RECURSO DE ALZADA

RECURRENTE: XZ SL - NIF ...

REPRESENTANTE: ... - NIF ...

DOMICILIO: ... (VALENCIA) - España

En Madrid, se ha constituido el Tribunal como arriba se indica, para resolver el recurso de alzada de referencia.

ANTECEDENTES DE HECHO

Primero.

Mediante resolución de 27 de julio de 2017 el Tribunal Económico-Administrativo Regional de Madrid desestimó la reclamación planteada (procedimiento 28-06253-2014) frente a la resolución también desestimatoria del recurso de reposición interpuesto contra el acuerdo de alteración de la descripción catastral del inmueble con referencia ..., destinado a uso industrial, sito en ... (Madrid), dictado en fecha 2 de diciembre de 2011 como

consecuencia de un procedimiento de subsanación de discrepancias, por ampliación de la superficie de construcción, lo que conllevó nueva valoración del inmueble, por importe de ... **euros** en 2011.

Ante el Tribunal Regional se alegó infracción del artículo 23 del texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario, a la vista del informe emitido por la **QW, S.A.** que fijó un valor de tasación de ... **euros**, obtenido por el método de actualización del flujo de caja de alquileres de mercado, frente al asignado por Catastro (... **euros**, ejercicio 2013), aportándose al expediente copia del citado documento.

Se adujo por otra parte que la edificación industrial había sido finalizada en el año 1998, conforme se acreditaba con el certificado final de instalación contra incendios, y que, por tanto, la construcción tenía más de quince años, por lo que, de acuerdo con lo previsto en la Norma 13 del Real Decreto 1020/1993, el coeficiente de antigüedad que se debía aplicar era 0,78, habiéndose fijado en la valoración 0,90.

Segundo.

El Tribunal Regional de Madrid dictó su pronunciamiento en los siguientes términos:

Ante la alegación recogida en el antecedente de hecho correlativo, cabe en cualquier caso invocar lo dispuesto en el artículo 3.3 del Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario, conforme al cual los datos contenidos en el Catastro Inmobiliario se presumen ciertos.

Para vencer esta presunción no pueden admitirse los cálculos y valoraciones hechas por empresas o personas privadas, o bien las que realice el propio interesado, pues todas ellas carecen de la presunción de objetividad que caracteriza a las efectuadas por los servicios técnicos del Catastro. En consecuencia, el informe de tasación que se aporta al objeto de sustentar dichas alegaciones no puede ser admitido como elemento probatorio.

Cabe finalmente señalar que, más allá del informe de tasación sobre el que este Tribunal acaba de pronunciarse, el reclamante no aporta ningún otro elemento probatorio admisible a efectos de acreditar, en su caso, que el valor catastral individualizado de la finca supera el límite impuesto por el artículo 23.2 del Texto Refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario.

Así pues, se desestiman las citadas alegaciones.

TERCERO.- *Ante la alegación recogida en el antecedente de hecho correlativo, se verifica primeramente que el año de construcción del inmueble contemplado por la Gerencia Regional del Castro es 1998.*

Conforme establece la Norma 13 del 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, <<El período de antigüedad se expresará en años completos transcurridos desde la fecha de su construcción, reconstrucción o rehabilitación integral, hasta el 1 de enero del año siguiente al de la aprobación de la ponencia de valores>>. Habiéndose indicado expresamente en el acuerdo de alteración impugnado, que la valoración contenida en el mismo se basa en la <<Ponencia BOP/BOC Fecha:29.06.2005>>, la referida antigüedad deberá computarse por tanto entre los años 1998 y 2006.

Así pues, en aplicación de la tabla contenida en la citada Norma 13, este Tribunal no puede considerar improcedente que en el acuerdo impugnado se asigne al coeficiente H un valor de 0'90, correspondiente a un intervalo de antigüedad de entre 5 y 9 años, un Uso 3º, y una categoría comprendida entre 3 y 6.

Tercero.

Disconforme con la anterior resolución, notificada el 18 de septiembre de 2017, el siguiente 18 de octubre la interesada interpuso el presente recurso de alzada ante este Tribunal Central, donde tuvo su entrada el 1 de febrero de 2018, reiterando, en esencia, las alegaciones formuladas en la anterior instancia, por entender que la valoración practicada por el Catastro "no es un valor real o de mercado", sino muy superior a este y, por tanto, se incumple con lo expresado en el artículo 23.2 del texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario (TRLR1); y que la fundamentación jurídica de la Sentencia de la Audiencia Nacional, de 2 de junio de 2010, aceptando la valoración propuesta por el perito judicial, es perfectamente aplicable a este supuesto.

*En la referida sentencia se indica que "...; obra en el ramo de prueba informe pericial elaborado por perito designado por esta Sala, en el que señala que el valor referido a 2004 era de ... **euros** -al margen de señalar determinadas incorrecciones en la medición hecha por la Administración-, lo que supone un valor inferior al asignado por la Administración.- Proceda estimar el recurso y anular el valor asignado al inmueble que nos ocupa."*

Termina el escrito con la solicitud de que se dicte resolución estimativa del recurso, procediendo a modificar el valor catastral del expresado inmueble.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Primero.

Este Tribunal es competente para resolver de conformidad con lo dispuesto en la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria (LGT), así como en el Reglamento general de desarrollo de la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria, en materia de revisión en vía administrativa (RGRVA), aprobado por Real Decreto 520/2005, de 13 de mayo. No concurre ninguna de las causas de inadmisibilidad previstas en el artículo 239.4 de la LGT y se cumplen, en especial, los requisitos de cuantía previstos en la Disposición Adicional decimocuarta de la LGT y el artículo 36 del RGRVA.

Segundo.

Este Tribunal debe pronunciarse respecto a lo siguiente:

Si, a la vista de la tasación presentada en la anterior instancia, que el Tribunal de instancia no entró a valorar, procedía la rectificación del valor catastral del inmueble por infracción del artículo 23.2 del texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario; y si procede o no modificar el coeficiente corrector por antigüedad aplicado en la valoración catastral.

Tercero.

En la resolución impugnada se desestima la reclamación promovida, confirmando las actuaciones de la Administración Catastral, argumentándose, en cuanto a la alegación de que el valor asignado supera al de mercado del inmueble, que no pueden admitirse los cálculos y valoraciones hechos por empresas o personas privadas, o bien los que realice el propio interesado, pues todos ellos carecen de la presunción de objetividad que caracteriza a los efectuados por los servicios técnicos del Catastro; que, en consecuencia, el informe de tasación que se aporta al objeto de sustentar dichas alegaciones no puede ser admitido como elemento probatorio.

A este respecto, cabe advertir, como viene señalando este Tribunal en anteriores resoluciones (por todas, la de 18 de enero de 2018, R.G. 7269-2014) que no puede compartirse la decisión del TEAR de Madrid de inadmitir la tasación en los términos expresados en su resolución, pues de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 3 del texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario (TRLRCI), a los solos efectos catastrales, los datos contenidos en el Catastro se presumen ciertos, salvo prueba en contrario y sin perjuicio de los pronunciamientos jurídicos del Registro de la Propiedad; por tanto, la aportación de prueba con el fin de desvirtuar los datos inscritos en Catastro supone aplicar el ejercicio de la actividad probatoria por parte del titular catastral -que viene obligado a enervar la presunción de certeza que les otorga el artículo 3 del texto refundido mencionado-, sin que pueda valer como tal la simple denuncia de un error.

No cabe, por tanto, prescindir de la valoración de una prueba aportada, sin explicación razonable y contradiciendo, a mayor abundamiento, las premisas de las que parte la propia resolución (artículo 3 TRLRCI), como aquí ha ocurrido, por lo que, en este aspecto, debe admitirse la tasación pues, efectivamente, la presunción de certeza de los datos catastrales, como se infiere de la normativa catastral, es una presunción "iuris tantum" aplicable al presente caso, si bien de no haberla realizado con éxito prevalecería la presunción de certeza del valor controvertido en favor de la Administración Catastral.

Es decir, al amparo del artículo 3 TRLRCI, los datos catastrales gozan de una presunción de certeza que opera en tanto que los interesados no la destruyan y que conlleva el desplazamiento de la carga de recurrir y de probar la disconformidad a derecho de los datos cuestionados, pero ello no supone que los informes presentados como prueba, con arreglo a la metodología que se establece en la Orden ECO 805/2003 permitan afirmar, sin más, que el valor catastral supere el valor de mercado con infracción del artículo 23.2 TRLRCI; por otra parte, tampoco en este caso se acredita que la prueba pericial practicada en el proceso examinado en la Sentencia invocada en las alegaciones (SAN de 2 de junio de 2010), cuyos fundamentos se dicen plenamente aplicables, guarde identidad alguna con el presente supuesto, como se pretende, ni se ha establecido que lo aceptado en la Sentencia como convincente sea exactamente lo mismo que en este caso se propone.

Cuarto.

La primera cuestión planteada remite, por tanto, a un problema de apreciación de prueba, por lo que, frente a los argumentos de la resolución del TEAR de Madrid, hay que tener en cuenta el criterio que viene siguiendo esta Sala de forma reiterada y que por razones de coherencia y unidad de criterio debe ser mantenido en la presente resolución, y procede, en consecuencia, admitir la tasación presentada como prueba de la pretendida sobrevaloración del inmueble, dada la naturaleza técnica de la materia.

Mediante la mencionada tasación la reclamante opone a los argumentos del órgano gestor que el valor catastral asignado, tanto al suelo como a la construcción, no es un valor real de mercado, con la consiguiente infracción del artículo 23.2 TRLRCI; dicha tasación consta aportada en el expediente y, por un lado dice que su

finalidad es "la valoración del bien a efectos de determinar su valor de mercado a fecha de la visita"; que "NO se realiza para las finalidades integrantes del ámbito de aplicación de la orden ministerial ECO 805/2003,...., si bien SÍ se utilizan los criterios de valoración y metodología de las disposiciones que contiene"; y que "Por indicación del solicitante, la valoración se realiza a fecha 17/10/2013", todo ello en la página 2; y, por otro, (pág. 3/61) que "La visita al inmueble fue realizada el **28/05/2014**"; (pág. 9/61) que "El inmueble tiene arrendamiento con opción a compra, pero dada la finalidad de este informe no se considera arrendamiento alguno", con lo que se parte de la base de que "se encuentra ocupado por la propiedad", cuando resulta que la ocupación del inmueble no es una decisión del tasador, sino que debe certificarse por el propietario del inmueble.

En este sentido, el artículo 8.2 e) de la Orden ECO 805/2003, a cuya metodología y disposiciones se remite el tasador, exige como documentación necesaria para realizar el cálculo del valor de tasación, en el caso de inmuebles cuyo uso se haya cedido total o parcialmente, el contrato de arrendamiento u otro título de ocupación, el último recibo de la renta abonado así como una certificación expedida por el propietario en la que se expresará con claridad: cada una de las superficies arrendadas dentro de la finca; la renta neta anual producida en total y por cada una de las partes; el estado de ocupación del inmueble; el estado de pago de las rentas vigentes; los gastos imputables al inmueble, con indicación de los repercutidos al ocupante durante el último año y el destino del inmueble, debiendo incluirse como anexo al informe, conforme a lo previsto en el artículo 78 de la misma Orden.

Quinto.

En el presente caso, se ha prescindido de esa documentación, máxime cuando, en la página 16/61, en el apartado "Observaciones", se indica, en contra de la premisa sentada anteriormente, que la *nave industrial se encuentra actualmente en uso por la empresa ..., para almacenes y distribución de todo tipo de ...*

La confusión generada, por una parte, con la mención a diferentes fechas de valoración (la indicada por el solicitante, o la fecha de la visita al inmueble), así como por la indicación de un parámetro de ocupación dudoso, unido a la falta de documentación que acredite la ocupación real del edificio, determina que se deba ya cuestionar la valoración efectuada por la tasadora, máxime cuando el valor adoptado, por importe de ... **euros** se ha obtenido por el método de actualización ("*flujo de caja del mercado de alquileres*"), de acuerdo con el apartado 13.3 del informe; en dicho apartado se explica que "*El valor de actualización de alquileres del inmueble objeto de valoración es el valor actual (VA) de los flujos de caja esperados y del valor residual. Por tanto, es el sumatorio de las rentas netas esperadas -considerando % de ocupación y morosidad - durante el tiempo restante de vida útil del inmueble, actualizadas a una tasa, más el valor actualizado del suelo a la finalización del periodo de vida útil del inmueble.*" ("Datos y cálculo de los valores técnicos").

Y cuando el artículo 75 de la reiterada Orden Ministerial establece:

Artículo 75. Datos y cálculo de los valores técnicos.

1. En este apartado se indicarán los métodos de tasación y los criterios utilizados, así como los cálculos realizados para determinar el valor. Además se informará de aquellos datos que sean necesarios para realizar dicho cálculo y no hayan sido incluidos en los apartados precedentes. Dichos criterios y datos estarán en función del método de valoración empleado y serán, como mínimo, los señalados en los números siguientes de este artículo.

2. Cuando se utilice el método de comparación, los datos mínimos a que se refiere el apartado anterior serán:

...; / ...

3. Cuando se utilice el método de actualización, los datos mínimos a que se refiere el apartado 1 de este artículo serán, en su caso:

a) Información utilizada para fijar las rentas esperadas. En el caso de que se trate de datos puntuales de comparables se indicarán para cada uno de ellos, como mínimo, los datos utilizados para realizar la homogeneización de rentas.

b) Las ratios medias empleadas en el caso de inmuebles ligados a una explotación económica y las fuentes utilizadas.

c) Detalle de los flujos de caja empleados en el cálculo, de la vida útil y la tasa de actualización elegidas y del valor residual.

Y, por su parte, el artículo 28, expresamente dispone:

Artículo 28. Flujos de caja de los inmuebles con mercado de alquileres.

1. Lo establecido en este artículo podrá aplicarse siempre que exista, en la fecha de la tasación, un mercado de alquileres en los términos establecidos en el artículo 25.1.a) (Requisitos para la utilización del método de actualización) de esta Orden, con independencia de que el inmueble esté alquilado, vacío o explotado directamente por su propietario.

2. Los flujos de caja del inmueble objeto de valoración se estimarán, a lo largo de su vida útil, teniendo en cuenta todos los factores que puedan afectar a su cuantía y a su obtención efectiva, entre ellos:

Los cobros que normalmente se obtengan en inmuebles comparables.

La ocupación actual y la probabilidad de ocupación futura del inmueble.

Las disposiciones legales o cláusulas contractuales (renta, revisiones, plazo, etc.) que afecten exclusivamente a los flujos de caja del inmueble. Se excluirán aquellas disposiciones o cláusulas que afecten a flujos atribuibles a elementos vinculados a dicho inmueble pero ajenos a él tales como mobiliario, enseres, etc.

La morosidad actual o previsible de los cobros.

La evolución previsible del mercado, teniendo en cuenta solamente, cuando la valoración se realice para la finalidad prevista en el artículo 2.a) (Ámbito de aplicación) de esta Orden, aquellas situaciones o circunstancias que presumiblemente puedan permanecer en el medio y largo plazo.

3. Sin perjuicio de lo señalado en el apartado anterior, durante el período de vigencia de los contratos de arrendamiento las cuantías de los cobros integrantes de los flujos de caja serán las derivadas de las cláusulas contractuales. No obstante, si dichas cuantías fuesen superiores a las de otros inmuebles comparables, sólo podrán utilizarse si se considera y justifica que no es previsible la modificación de dichas cuantías y, cuando se pretenda calcular el valor de tasación para la finalidad prevista en el artículo 2.a) (Ámbito de aplicación), siempre que las mismas no puedan atribuirse a elementos especulativos.

4. En el cálculo de los pagos se incluirá cualquier tipo de gasto necesario actual o previsible, incluso recuperable, que deba soportar la propiedad, ya sea imputable directamente al inmueble (mantenimiento, conservación administración, impuestos, tasas, etc.), ya sea consecuencia de su destino o necesario para su alquiler (administración de los alquileres, comercialización, etcétera).

En los pagos recuperables se tendrá también en cuenta el plazo previsible en que vayan a ser efectivamente recuperados.

De acuerdo con lo expuesto, la regulación es muy minuciosa, tanto en lo referente a la documentación necesaria para realizar la tasación, como en cuanto al detalle de los datos que deben figurar en el informe, según la metodología empleada, con el fin de que refleje el valor real del inmueble, y lo evidente es que la tasación aportada como prueba, al margen de las inconsistencias reseñadas en el Fundamento de Derecho anterior, no solo adolece de esa documentación preceptiva, sino que prescinde del detalle de los flujos de caja empleados en el cálculo, de justificar razonada y explícitamente la vida útil y la tasa de actualización elegidas y del valor residual, por lo que sin entrar en más consideraciones, carece, por sus características, de fuerza enervante de la presunción de acierto del valor catastral cuestionado, que tiene su soporte en la Ponencia de valores del municipio.

Sexto.

Por lo demás, y en lo referente al coeficiente corrector por antigüedad, debe confirmarse el ajuste a derecho de lo actuado y las conclusiones del Tribunal de instancia, extremo sobre el que se pronunció con fundados argumentos que la recurrente no ha intentado siquiera desvirtuar, por lo que en aras de la brevedad basta remitirse a tales acertados fundamentos para desestimar, sin más, el recurso planteado.

Por lo expuesto

Este Tribunal Económico-Administrativo

ACUERDA

DESESTIMAR el presente recurso, confirmando la resolución impugnada.

Fuente: Sitio web del Ministerio de Hacienda y Administraciones Públicas.