

BASE DE DATOS DE Norma DEF.-

Referencia: NFJ086943

AUDIENCIA NACIONAL

Sentencia de 14 de junio de 2022

Sala de lo Contencioso-Administrativo

Rec. n.º 1385/2020

SUMARIO:

IBI. Base imponible. Impugnación del valor catastral. En este caso, el Ayuntamiento ha culminado el proceso de enajenación del bien inmueble y se ha demostrado que el valor de mercado es inferior al catastral, así lo confirma la tasación encargada por el Ayuntamiento y que forma parte del expediente administrativo, tasación que no desconoce la situación y valor catastral de la finca, y aun así determina un valor muy inferior al valor que figura en Catastro. Es necesario destacar que el error en el valor catastral de la finca no se ha hecho patente con anterioridad, pues el ayuntamiento propietario estaba exento del pago del citado impuesto y por consiguiente no le afectaba la realidad o no del valor catastral. Ahora bien, a la actora sí, pues aplicar un valor catastral superior al valor de mercado del bien inmueble, no solo es injusto, sino contrario a derecho, y por ello instó su modificación, La recurrente no discute el valor catastral por infracción de las normas técnicas que lo determinan sino porque considera que el precio abonado por la adquisición del inmueble es el valor de mercado y su importe es menos de la mitad del valor catastral lo que a su juicio, vulnera el art. 23.2 (TR Ley del Catastro Inmobiliario), y entiende que ello es así por la necesidad de acudir a una tasación independiente que refleja el valor real, de mercado del inmueble. En el expediente administrativo no figura el informe de tasación y tampoco se ha aportado por la actora con la demanda ni se ha solicitado en trámite de prueba. Desconocemos por ello qué criterios se han tomado en consideración para realizarlo y si para fijarlo se analizaron muestras representativas de edificios similares que permitan considerar que el fijado responde al precio de mercado. Tampoco explica la demanda, más allá de dar por vuelo el valor así fijado como de mercado qué criterios se han analizado para llegar a ese valor. Como resulta del expediente, la Junta de Gobierno Local acordó aprobar la alienabilidad del bien patrimonial y autorizar el precio tipo de enajenación en la cantidad fijada en la tasación realizada a efectos del art. 151 del Texto Refundido de la Ley de Contratos, es decir, adjudicar la enajenación del bien a la oferta económicamente más ventajosa. Por esa razón, aunque pudiera sorprender la diferencia existente entre el precio de adjudicación y el valor catastral asignado al inmueble no podemos considerar vulnerado el límite del art. 23.2 TR Ley del Catastro Inmobiliario por el mero hecho de que el precio de adjudicación corresponda al de una tasación que ignoramos con arreglo a qué metodología y criterios se ha realizado y por ello se debe confirmar la resolución recurrida.

PRECEPTOS:

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

PONENTE:

Don Ramon Castillo Badal.

Magistrados:

Don RAMON CASTILLO BADAL
Don BERTA MARIA SANTILLAN PEDROSA
Don FRANCISCO DE LA PEÑA ELIAS
Don MIGUEL DE LOS SANTOS GANDARILLAS MARTOS
Don MARIA JESUS VEGAS TORRES

AUDIENCIA NACIONAL

Sala de lo Contencioso-Administrativo

SECCIÓN SEXTA

Núm. de Recurso: 0001385 /2020

Tipo de Recurso: PROCEDIMIENTO ORDINARIO

Núm. Registro General: 14261/2020

Demandante: LAGUNA REDONDA, S.L

Procurador: D^a. CARLA MATITO ABRIL

Demandado: TRIBUNAL ECONOMICO ADMINISTRATIVO CENTRAL

Abogado Del Estado

Ponente Ilmo. Sr.: D. RAMÓN CASTILLO BADAL

S E N T E N C I A N^o :

Ilma. Sra. Presidente:

D^a. BERTA SANTILLAN PEDROSA

Ilmos. Sres. Magistrados:

D. FRANCISCO DE LA PEÑA ELIAS

D. SANTOS GANDARILLAS MARTOS D. MARIA JESUS VEGAS TORRES

D. RAMÓN CASTILLO BADAL

Madrid, a catorce de junio de dos mil veintidós.

Visto por la Sección Sexta de la Sala de lo Contencioso Administrativo de la Audiencia Nacional el presente recurso contencioso administrativo nº 1385/2020, interpuesto por la Procuradora de los Tribunales D^a. Carla Matito Abril, en nombre y representación de LAGUNA REDONDA, S.L., contra la resolución del Tribunal Económico Administrativo Central de fecha 30 de septiembre de 2020, por la que se desestima la reclamación económico administrativa interpuesta contra la resolución de 19 de octubre de 2015, de la Gerencia Regional del Catastro de Madrid, por la que se acordó la no alteración de la descripción catastral, por no apreciar discrepancia con la realidad de los datos catastrales correspondientes al inmueble adjudicado a LAGUNA REDONDA, S.L.

Ha sido parte la Administración demandada, representada por el Abogado del Estado.

ANTECEDENTES DE HECHO

Primero.

Interpuesto el recurso y seguidos los trámites previstos en la ley, se emplazó a la parte demandante para que formalizara la demanda, dándose cumplimiento a este trámite dentro de plazo, mediante escrito en el que se suplica se dicte sentencia por la que:

" estimando el Recurso interpuesto por mi mandante contra la Resolución dictada el 30 de septiembre de 2020 por el Tribunal Económico-Administrativo Central, y declare nula dicha resolución por no ser conforme a derecho, acordando que procede modificar los valores del valor catastral del inmueble sito en la Travesía de los Notarios, perteneciente a la edificación de PLAZA000, núm. NUM000 de Fuenlabrada, inscrito en el registro de la propiedad núm. 4 de Fuenlabrada, al Tomo NUM001, Libro NUM002, Folio NUM003, finca núm. NUM004. Modificando la base imponible del impuesto de bienes inmuebles, y para ello se tenga como referencia el valor real de mercado del citado inmueble, esto es, 1.489.579,78 euros, y condenando a la Administración demandada a estar y pasar por este pronunciamiento, así como al pago de las costas procesales. "

Segundo.

La Abogacía del Estado contesta a la demanda, suplicando se dicte sentencia confirmatoria de la resolución impugnada por considerarla ajustada al ordenamiento jurídico.

Tercero.

Me diante Auto de 24 de junio de 2019, se tuvieron por reproducidos los documentos obrantes en el expediente administrativo y los aportados con la demanda sin prejuzgar sobre su valoración a efectos probatorios, se dio traslado a las partes para que presentaran escrito de conclusiones, y una vez presentados quedaron los autos pendientes para votación y fallo.

CUARTO: En este estado se señala para votación y fallo el día 18 de mayo de 2022, fecha en que ha tenido lugar.

Quinto.

En la tramitación del presente recurso se han observado las prescripciones legales.

Siendo Ponente el Magistrado Ilmo. Sr. D. Ramón Castillo Badal.

FUNDAMENTOS DE DERECHO**Primero.**

El presente recurso contencioso administrativo se interpone por LAGUNA REDONDA, S.L", contra la resolución del Tribunal Económico Administrativo Central de fecha 30 de septiembre de 2020, por la que se desestima la reclamación económico administrativa interpuesta contra la resolución de 19 de octubre de 2015, de la Gerencia Regional del Catastro de Madrid, por la que se acordó la no alteración de la descripción catastral, por no apreciar discrepancia con la realidad de los datos catastrales correspondientes al inmueble adjudicado a LAGUNA REDONDA, S.L.

Segundo.

Son hechos relevantes para la resolución de la cuestión litigiosa los siguientes:

El 10 de febrero de 2015, la entidad LAGUNA REDONDA S.L. presentó un escrito, dirigido a la Gerencia Regional del Catastro de Madrid por el que, con relación al bien inmueble de referencia catastral NUM005, solicitaba "rectificar la valoración del inmueble adjudicado a la empresa Laguna Redonda S.L., adecuándolo al valor de mercado actual", adjuntando a tal pretensión la correspondiente documentación.

El 19 de octubre de 2015, la Gerencia Regional del Catastro de Madrid, en el marco de un procedimiento de subsanación de discrepancias, dictó un acuerdo de no alteración de la descripción catastral al no apreciar discrepancia con la realidad en los datos catastrales correspondientes al inmueble referenciado, por lo que no procedía su modificación.

La entidad LAGUNA REDONDA SL. Interpuso reclamación contra dicho acuerdo exponiendo que el inmueble objeto de la reclamación pertenecía al Ayuntamiento de Fuenlabrada que lo declaró alienable, aprobando y autorizando su enajenación y resultando Laguna Redonda, S.L., tras presentar una oferta de compra, adjudicataria del contrato de enajenación del local comercial de titularidad municipal.

Expone que el valor de tasación del inmueble fue fijado en 1.489.579,78 euros, "basándose en un informe de fecha 17 de julio de 2014 realizado por Arco Valoraciones, empresa independiente especializada en la realización de tasaciones inmobiliarias" y, "habiéndose seguido el régimen jurídico aplicable y tal y como recoge el artículo 150.1 TRLCSP "para la valoración de las proposiciones y la determinación de la oferta económicamente más ventajosa se aplicará un solo criterio objetivo de adjudicación, el precio, , resultando, en este caso, adjudicatario el licitador que realice la oferta más elevada respecto de tipo/precio de licitación, en definitiva el mayor incremento del tipo de licitación, aplicándose de forma proporcional para la clasificación".

El Ayuntamiento de Fuenlabrada vende la finca descrita, como cuerpo cierto, a la sociedad Laguna Redonda, por la cantidad de un millón cuatrocientos ochenta y nueve mil seiscientos euros (1.489.600,00 euros) según escritura de compraventa 1548, otorgada en Fuenlabrada a 17 de diciembre de 2014 ante D. José-Ignacio Navas Oloriz, notario del ilustre Colegio de Madrid". Advirtiendo en este punto la reclamante que, según la certificación catastral descriptiva y gráfica, el inmueble referenciado "tiene a la fecha de la escritura de compra-venta un valor catastral de 3.158.188,74 euros".

Expuestos estos hechos, alega la interesada bajo la invocación de lo establecido en el artículo 23 del texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario que el propio centro gestor en el acuerdo impugnado establece que los valores de mercado tienen como finalidad la de orientar, guiar o encaminar a los redactores de las ponencias de

valores para fijar un valor catastral que puede o no superar el 50% del valor mercado, para concluir afirmando que el valor catastral se aproximará a ese 50% del valor de mercado sin sobrepasar en ningún caso dicho valor de mercado "circunstancia ésta que no se cumple al tener el bien inmueble un valor catastral de 3.158.188,74 euros, es decir, más del doble del valor de mercado (precio de venta establecido por el mismo Ayuntamiento de Fuenlabrada)"; a lo que añade que "habiendo pertenecido el bien al Ayuntamiento de Fuenlabrada, administración pública exenta del pago del Impuesto de Bienes Inmuebles, no le da la misma importancia que el adjudicatario, que se ha encontrado con el sobresalto de tener que pagar 28.427,87 euros de factura de IBI".

Destaca, además, que el valor del bien es injustificado por excesivo "pues no contempla las limitaciones de usos comerciales que la ordenanza municipal de Fuenlabrada le impone: -Inmueble de más de 2.000 metros no susceptible de división. -Local con una sola entrada de acceso, por calle secundaria, Travesía de los Notarios, apartado de la circulación principal de los viandantes. -Excluyendo como usos y aprovechamientos de la parcela, las discotecas, salas de fiestas, salas de juegos recreativos...y sobre todo la actividad de comercio alimentario que, dadas las características del inmueble (superficie, área de influencia...) limita mucho sus posibilidades y rentabilidad y le otorga un valor real que no tiene".

Y hace referencia a la falta de concordancia entre la descripción catastral del inmueble y la realidad inmobiliaria siendo el valor catastral contrario a preceptos constitucionales como el artículo 1.1 y 3.1 de la Constitución Española y vulnerando los principios básicos de equidad y justicia tributaria; que no valora la situación real del mercado; así como el artículo 66 de la Ley 39/1988, reguladora de las Haciendas Locales que establece que para la determinación de la base imponible del impuesto se tomará como valor de los bienes inmuebles el valor catastral de los mismos que se fijará tomando como referencia el valor de mercado de aquéllos, sin que, en ningún caso, pueda exceder de éste.

Solicitaba por ello la anulación del valor catastral dado, y que se valorase de nuevo el bien inmueble de referencia catastral NUM005.

Sostiene la resolución recurrida que, no obstante la denuncia de infracción del artículo 23.2 del texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2004 de 5 de marzo, por haberse sobrevalorado el inmueble respecto del mercado, con fundamento en que el valor catastral asignado al inmueble supera en más del doble su valor de mercado, considerando tal el precio de venta establecido para la adquisición del mismo, que consta en la escritura pública de compra venta de 17 de diciembre de 2014; en realidad, el citado artículo 23.2 del texto refundido, el dice que el valor catastral de los inmuebles no podrá superar el valor de mercado, "entendiendo 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"; así, mediante la Orden de 14 de octubre de 1998 del Ministerio de Economía y Hacienda se fijó en 0,5 el coeficiente de referencia al mercado, RM, para los inmuebles de naturaleza urbana debiendo aplicarse "al valor individualizado resultante de la Ponencia de valores".

A este respecto, según se refleja en la hoja de valoración del inmueble incorporada al expediente, consta haberse aplicado el coeficiente RM al valor individualizado, de forma tal que únicamente cabría apreciar infracción del precepto invocado si fehacientemente se hubiese acreditado valor de mercado inferior al catastral asignado, lo que no ha ocurrido en el presente caso pues, como tiene sentado este Tribunal en numerosas resoluciones, entre otras la de 24 de febrero de 2011 (R.G. 5590-09), confirmada posteriormente por la Audiencia Nacional el 14 de noviembre de 2012 (recurso 6/587/2010) o la de 15 de enero de 2015 (R.G. 3943-11), los precios consignados en las escrituras pueden diferir, en más o en menos, del valor del bien transmitido, pues valor y precio son cosas distintas, dependiendo el precio que se paga de circunstancias personales o empresariales de las personas físicas o jurídicas que intervienen en la transacción, de la mayor o menor necesidad u oportunidad de comprar o vender y, en definitiva, del acuerdo al que lleguen los transmitentes; en este mismo es también criterio reiterado de la Audiencia Nacional en sus pronunciamientos que el valor de mercado no es el precio pagado por el titular al adquirir la finca ni tampoco el fijado en escritura pública; así, en Sentencia de 21 de diciembre de 2015, se argumenta: "Pues bien, y en cuanto a la pretendida identificación del valor de mercado con el precio que se refleja en la escritura de compraventa de la parcela objeto de valoración, no compartimos la conclusión de que esa identificación sea obligada.- Una cosa es el precio que plasmen ambas partes en una escritura de compraventa, sobre cuya concreción pueden influir innumerables factores ajenos al valor real de la finca como puedan ser cualesquiera acuerdos accesorios o complementarios entre los contratantes no reflejados en el contrato, y otra bien distinta el valor de mercado del inmueble, que ha de obedecer a criterios objetivos y generalizables.- La diferencia es tan clara que no merece mayor consideración".

Por lo expuesto, no puede pretenderse sin más que el importe de adjudicación de una parcela titularidad municipal, como resultado de un procedimiento abierto de adjudicación, sea el valor de mercado del inmueble, debiendo concluirse, por tanto, que la documentación aportada carece de virtualidad para enervar la valoración cuestionada.

Por lo demás, añade la resolución recurrida, la Ponencia de Valores aprobada para el municipio de Fuenlabrada en el año 2009 constituye el marco en el que ha de desenvolverse la Gerencia en la determinación de

los valores catastrales, fijando en su capítulo 3, los criterios valorativos a aplicar. Por tanto, son estos, y no otros, los parámetros que deben tomarse en consideración y los extremos señalados por la reclamante sobre las limitaciones impuestas al inmueble por el órgano municipal no son una circunstancia que se deduzca de la mencionada Ponencia de Valores.

Además, pese a la afirmación que realiza la interesada en relación con la carga del Impuesto sobre Bienes Inmuebles, en la citada escritura de compraventa del inmueble se refleja de manera expresa que "SITUACIÓN FISCAL: El representante del Ayuntamiento me hace entrega de certificación expedida por el Jefe de Gestión de Ingresos en el que consta que el bien inmueble descrito figura exento del pago del Impuesto sobre Bienes inmuebles, que incorporo a la presente (documento unido número 7) No obstante, la parte compradora está obligada, a pagar los recibos del citado Impuesto que se giren a partir del año 2.015, con relación a la finca adquirida, advirtiéndole expresamente de las consecuencias derivadas de su impago(...)" (página 14). En definitiva, nada se ha acreditado por la reclamante acerca de una hipotética incorrección en el cálculo del valor catastral asignado ni que éste se aparte de la ponencia de valores en que halla fundamento, por lo que procede desestimar la reclamación planteada".

Tercero.

En el escrito de demanda, la parte recurrente, expone que en los supuestos de compraventa, las partes pueden fijar el valor que estimen conveniente, de ahí que pueda ser revisado por la administración tributaria pues puede estar por debajo del mercado, en estos casos la administración tributaria obligará a las partes a tributar sus impuestos en base a los valores de mercado que otorgue la propia administración tributaria. En este caso, así figura al folio 29, y no costa comprobación del valor real del bien por parte de la administración tributaria.

En el caso de una adjudicación de un bien inmueble mediante subasta, es habitual que el precio de adjudicación esté por debajo del valor real de mercado. En este caso, a efectos catastrales el valor por el que se debe de liquidar el impuesto de bienes inmuebles no está condicionado por el valor de adjudicación si no por el valor determinado por las ponencias, y por tanto, el impuesto de bienes inmuebles se mantiene en el valor catastral y se aparta del precio que ha servido para la adjudicación de la propiedad.

Aquí, dice la actora no se da ninguno de los dos supuestos por dos circunstancias. (i) la parte vendedora es una entidad local sometida a un procedimiento determinado para poder enajenar un bien inmueble, del que no se puede apartar; por tanto, no cabe que las partes pacten un precio, sino que viene otorgado por un procedimiento administrativo que determina el precio de compraventa para las partes, y dicho precio se obtiene con un informe previo de tasación realizado por entidad especializada e independiente que fija el valor real de mercado del bien a enajenar.

(ii) El procedimiento de licitación no es una subasta al uso, sino que la propia ley de patrimonio del Estado obliga a que ciertos trámites de la enajenación del bien se realicen a través de la ley de contratos del sector público, para dotar de mayor garantía a la enajenación del bien y que se obtenga el mayor producto posible para las arcas, en este caso, municipales.

El Real Decreto 1372/1986 de 13 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de bienes de las entidades locales y la ley del patrimonio de las administraciones públicas pretenden evitar que una corporación local se ponga de acuerdo con una entidad privada para vender un bien inmueble por debajo de su precio de mercado favoreciendo ilegalmente al que adquiere el bien en perjuicio del erario público.

Considera que de asumirse los criterios de la Dirección General del Catastro de Madrid el Ayuntamiento de Fuenlabrada ha vendido un bien valorado en 3.158.188,74 euros por poco menos de la mitad, esto es, 1.489.600,00 euros, lo que incurriría, a priori, en un delito de cohecho.

En realidad, el Ayuntamiento de Fuenlabrada, asistido de sus asesores técnicos y legales, ha culminado el proceso de enajenación del bien inmueble conforme al Real Decreto 1372/1986, de 13 de junio, Reglamento de bienes de las entidades locales, artículo 118, "Será requisito previo a toda venta o permuta de bienes patrimoniales la valoración técnica de los mismos que acredite de modo fehaciente su justiprecio", de forma supletoria la ley 33/2003, de 3 de noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas. (artículos 135 y concordantes). Y analógicamente la Ley 3/2001, de 21 de junio de patrimonio de la Comunidad de Madrid. (artículo 50.4)

Se ha demostrado que el valor de mercado es inferior al catastral, así lo confirma la tasación encargada por el ayuntamiento de Fuenlabrada que forma parte del expediente administrativo, tasación que no desconoce la situación y valor catastral de la finca, y aun así determina un valor muy inferior al valor que figura en catastro.

No cabe aplicar el contenido de la sentencia de esta Sala de 21 de diciembre de 2015, pues se trata de supuestos radicalmente distintos, por lo ya expuesto. Por último, es necesario destacar que el error en el valor catastral de la finca no se ha hecho patente con anterioridad, pues el ayuntamiento propietario estaba exento del pago del citado impuesto y por consiguiente no le afectaba la realidad o no del valor catastral. Ahora bien, a la actora sí, pues aplicar un valor catastral superior al valor de mercado del bien inmueble, no solo es injusto, sino contrario a derecho, y por ello instó su modificación.

Cuarto.

Por el contrario, el Abogado del Estado, solicita la desestimación del presente recurso contencioso administrativo, remitiéndose a los razonamientos de la resolución recurrida.

Quinto.

Para el enjuiciamiento de la pretensión actora consistente en la anulación de la resolución recurrida y la modificación de la base imponible del IBI, teniendo como referencia el valor real de mercado del inmueble, esto es, 1.489.579,78 euros, es preciso tener en cuenta que 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."

A partir de aquí, como dice la sentencia del Tribunal Supremo de 19 de mayo de 2020, rec. 5812/2017, queda en manos del interesado, acreditar, si así le conviene, que los valores de mercado tomados en consideración en la Ponencia no responden a la realidad y, en definitiva, acreditar, en su caso, 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.

Sexto.

En realidad, la recurrente no discute el valor catastral por infracción de las normas técnicas que lo determinan sino porque considera que el precio abonado por la adquisición del inmueble es el valor de mercado y su importe es menos de la mitad del valor catastral lo que a su juicio, vulnera el art. 23.2 y entiende que ello es así por la necesidad de acudir a una tasación independiente que refleje el valor real, de mercado del inmueble.

El art. 118 del Reglamento de Bienes de las entidades Locales dice que:

"Será requisito previo a toda venta o permuta de bienes patrimoniales la valoración técnica de los mismos que acredite de modo fehaciente su justiprecio."

Ahora bien, eso no significa que ese valor sea el de mercado. En el expediente administrativo no figura el informe de tasación de ARCO VALORACIONES y tampoco se ha aportado por la actora con la demanda ni se ha solicitado en trámite de prueba. Desconocemos por ello qué criterios se han tomado en consideración para realizarlo y si para fijarlo se analizaron muestras representativas de edificios similares que permitan considerar que el fijado responde al precio de mercado. Tampoco explica la demanda, más allá de dar por vuelo el valor así fijado como de mercado qué criterios se han analizado para llegar a ese valor.

En el pliego de cláusulas particulares que ha de regir la enajenación del inmueble se dice que:

El valor de tasación de este bien inmueble actualmente, que determina a su vez la base y precio de licitación es de 1.489,579, 78 euros.

Para la valoración de las proposiciones y la determinación de la oferta económicamente más ventajosa se aplicará un solo criterio objetivo de adjudicación. el precio, según lo recogido en el art. 150.1 LCSP , resultando en este caso adjudicatario, el licitador que realice la oferta más elevada respecto de tipo/precio de licitación, en definitiva el mayor incremento del tipo de licitación.

Recordemos que la sentencia del Tribunal Supremo de 19 de mayo de 2020, rec. 5812/2017 ha declarado que "l as tasaciones inmobiliarias efectuadas conforme a la metodología establecida en la OM ECO 805/2003, normativa que responde a una finalidad hipotecaria pueden ser válidas para desvirtuar la relación entre el valor catastral calculado conforme a los criterios de la ponencia de valores y el valor de mercado".

Esa tasación puede libremente valorarse conforme a los criterios de la sana crítica para desvirtuar en su caso, la relación entre el valor catastral calculado conforme a los criterios de la ponencia de valores y el valor de mercado".

Por tanto, podemos valorar esa tasación, pero no admitir automáticamente que la tasación refleje el valor de mercado del bien.

Por otra parte, como resulta del expediente, la Junta de Gobierno Local, el 26 de septiembre de 2014, acordó aprobar la alienabilidad del bien patrimonial y autorizar el precio tipo de enajenación en la cantidad de 1.489.579,98 euros, importe correspondiente a la tasación realizada a efectos del art. 151 del Texto Refundido de la Ley de Contratos, es decir, adjudicar la enajenación del bien a la oferta económicamente más ventajosa. En este caso, solo hubo una oferta, la que realizó la actora que obtuvo la adjudicación del bien por 1.489.600,00 euros.

Por esa razón, aunque pudiera sorprender la diferencia existente entre el precio de adjudicación y el valor catastral asignado al inmueble no podemos considerar vulnerado el límite del art. 23.2 TRLCI, por el mero hecho de que el precio de adjudicación corresponda al de una tasación que ignoramos con arreglo a qué metodología y criterios se ha realizado.

Por lo tanto, debemos desestimar el recurso y confirmar la resolución recurrida.

Séptimo.

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 139.1 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, procede imponer las costas a la parte recurrente dada la desestimación del recurso.

FALLAMOS

Que debemos DESESTIMAR el presente recurso contencioso administrativo interpuesto por la Procuradora de los Tribunales D^a. Carla Matito Abril, en nombre y representación de LAGUNA REDONDA, S.L., contra la resolución del Tribunal Económico Administrativo Central de fecha 30 de septiembre de 2020, por la que se desestima la reclamación económico administrativa interpuesta contra la resolución de 19 de octubre de 2015, de la Gerencia Regional del Catastro de Madrid, por la que se acordó la no alteración de la descripción catastral, por no apreciar discrepancia con la realidad de los datos catastrales correspondientes al inmueble adjudicado a LAGUNA REDONDA, S.L, resolución que declaramos conforme a derecho.

Con imposición de costas a la parte recurrente.

Así por esta nuestra Sentencia, que se notificará en la forma prevenida por el art. 248 de la Ley Orgánica del Poder Judicial, y contra la que cabe recurso de casación que deberá prepararse ante esta Sala en el plazo de 30 días contados desde el siguiente al de su notificación; en el escrito de preparación del recurso deberá acreditarse el cumplimiento de los requisitos establecidos en el artículo 89.2. de la Ley de la Jurisdicción justificando el interés casacional objetivo que presenta, lo pronunciamos, mandamos y firmamos.

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.