

TRIBUNAL ECONÓMICO-ADMINISTRATIVO CENTRAL

Resolución de 9 de julio de 2026

Sala 4.^a

R.G. 206/2024

SUMARIO:**Actos de la Administración Catastral. Resolución del Director General del Catastro sobre elementos precisos para la determinación de los valores de referencia de los rústicos del ejercicio 2024.**

Expediente completo, ausencia de indefensión y suficiencia de la motivación y metodología empleadas. La reclamante impugna la resolución desestimatoria del recurso de reposición interpuesto contra la Resolución de 25 de octubre de 2023 de la Dirección General del Catastro, relativa a los elementos para determinar los valores de referencia de los inmuebles rústicos sin construcciones del ejercicio 2024. Alega omisiones en el expediente, indefensión y falta de justificación de los ámbitos territoriales homogéneos, agrupaciones de cultivos, dinámica inmobiliaria, fórmula de cálculo y determinados coeficientes, así como insuficiencia técnica y científica del Informe del mercado inmobiliario y extralimitación de la Resolución. El Tribunal considera que no se ha acreditado que la documentación que la reclamante considera omitida deba integrar el expediente, que las cuestiones planteadas ya fueron respondidas por el centro directivo y que la reclamante pudo formular alegaciones, por lo que no existe indefensión. Asimismo, considera que la Resolución contiene todos los elementos necesarios para determinar el valor de referencia y ofrece una respuesta suficientemente razonada. Destaca que el valor de referencia se determina de forma objetiva y con el límite del valor de mercado, a partir de los precios comunicados por los fedatarios públicos en las compraventas efectivamente realizadas, mediante una metodología científica y técnica, consistente, válida y confiable. En definitiva, el Tribunal concluye que no existe un expediente incompleto ni indefensión material, sino una discrepancia de la reclamante sobre los antecedentes que considera omitidos, y confirma que la resolución impugnada está suficientemente motivada.

En MADRID, se ha constituido el Tribunal como arriba se indica, para resolver en única instancia la reclamación de referencia, tramitada por procedimiento general.

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO.- En el Boletín Oficial del Estado de 26 de septiembre de 2023, se insertó anuncio de la Dirección General del Catastro que ponía en conocimiento de todos los interesados la apertura del trámite de audiencia colectiva previo a la aprobación de la Resolución del Director General del Catastro sobre elementos precisos para la determinación de los valores de referencia de los inmuebles rústicos sin construcciones del ejercicio 2024, comunicando la puesta de manifiesto del expediente en las Gerencias del Catastro durante el plazo de diez días contados a partir del siguiente al de su publicación, de lunes a viernes, dentro del horario ordinario de atención al público, previa obtención de cita a través de la Línea Directa del Catastro; y también, que la propuesta de Resolución podía ser consultada en la Sede Electrónica del Catastro (www.sedecatastro.gob.es), a fin de que, en ese mismo plazo se pudieran formular las alegaciones y presentar las pruebas pertinentes.

SEGUNDO.- Evacuado el trámite de alegaciones concedido, y dentro del plazo otorgado, la parte hoy reclamante dedujo escrito de alegaciones, encontrándose las mismas en los documentos remitidos por la Dirección General del Catastro, constando un resumen de ellas y del informe del centro directivo en el expediente administrativo, "*en el documento 04 y 05 del pen drive bajo la numeración REGAGE23e...817*", según se indica en el oficio de remisión de la reclamación.

TERCERO.- En cumplimiento de la disposición final tercera del texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario, tras el preceptivo trámite de audiencia, y a la vista de las alegaciones presentadas, la Dirección General del Catastro aprobó la Resolución de 25 de octubre de 2023, sobre elementos precisos para la determinación de los valores de referencia de los inmuebles rústicos sin construcciones del ejercicio 2024, publicada por edicto en la Sede Electrónica del Catastro (www.sedecatastro.gob.es), el siguiente 27 de

Síguenos en...



octubre; la Resolución contenía pie de recurso en el que se informaba que contra la misma podía interponerse, en el plazo de un mes, contado a partir del día siguiente a su publicación, reclamación económico-administrativa ante el Tribunal Económico-administrativo Central o, potestativamente y con carácter previo, recurso de reposición ante la Dirección General del Catastro, sin que ambos pudiesen simultanearse; igualmente se indicaba que el expediente podía ser consultado, en el mismo plazo, en las Gerencias del Catastro, de lunes a viernes y dentro del horario de atención al público, previa obtención de cita a través de la Línea Directa del Catastro.

CUARTO.- La presente reclamación, según consta en el oficio de remisión remitido por la Dirección General del Catastro, ha sido interpuesta contra la resolución desestimatoria del recurso de reposición número ...39.97/23, del que se adjunta copia, así como su resolución, de fecha 15/12/2023, interpuesto a su vez contra la citada Resolución sobre elementos precisos para la determinación del valor de referencia de los inmuebles rústicos sin construcción del ejercicio 2024.

En el recurso de reposición se reitera el contenido de las alegaciones presentadas en el trámite de audiencia previo y se solicita respuesta expresa a cada una de ellas, pues se considera no han sido contestadas, lo que sitúa al recurrente en una situación de indefensión.

El centro directivo da respuesta a las mismas en los siguientes términos -que se trasladan de forma resumida-:

"Al respecto, cabe indicar que de conformidad con el artículo 76 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, las alegaciones, documentos u otros elementos de juicio aportados por los interesados "serán tenidos en cuenta por el órgano competente al redactar la correspondiente propuesta de resolución". Por tanto, este centro directivo entiende que, respecto a las alegaciones presentadas, la normativa no contempla la obligación de que sean contestadas y, si, por el contrario, que sean estudiadas y tenidas en cuenta a la hora de redactar el contenido final de la Resolución.

En efecto, la Dirección General del Catastro, como prueba concluyente del cumplimiento de esta obligación, elaboró un informe sobre aquellas, el cual ha sido incorporado al expediente y ha podido ser consultado por el reclamante y comprobado si sus alegaciones han sido o no aceptadas, durante el periodo de puesta de manifiesto del expediente de Resolución, a efectos de poder interponer el correspondiente recurso de reposición, derecho que ha sido ejercitado en tiempo y forma.

Por todo ello, no es posible reconocer la situación de indefensión en la que, a juicio del interesado, se le ha situado como consecuencia de no haberse contestado a las alegaciones presentadas durante el trámite de audiencia colectiva."

(...)

CUARTO.- Alega el recurrente, en primer lugar, la omisión de antecedentes en el expediente o falta de justificación de las siguientes circunstancias:

- En el documento de 406 páginas denominado "RESOLUCIÓN DE LA DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO, SOBRE LOS ELEMENTOS PRECISOS PARA LA DETERMINACIÓN DE LOS VALORES DE REFERENCIA DE LOS BIENES INMUEBLES RÚSTICOS SIN CONSTRUCCIONES DEL EJERCICIO 2024", alegan que falta la explicación y justificación de la extensión, delimitación y definición de los "Ámbitos Territoriales Homogéneos", de las 25 agrupaciones de cultivos o aprovechamientos, así como de la clasificación en tres tipos, de los criterios para determinar la "dinámica inmobiliaria suficientemente significativa" en orden a la obtención de los productos inmobiliarios representativos, del origen, la fuente, el modo de obtención y la validez de la fórmula para la obtención del valor de referencia y del origen y antecedentes de los coeficientes FA, CS, FLS, CP, DE que se mencionan incluida su forma de obtención.

(...)

QUINTO.- Alega el recurrente, nulidad de la resolución que se pretende aprobar por cuanto innova el ordenamiento jurídico excediendo de su condición de acto jurídico, actuando como si de una disposición general se tratase.

Alega que la Resolución innova/modifica el ordenamiento jurídico vigente en cuanto a:

- La fórmula de determinación del valor de referencia.

Síguenos en...



- Delimitando los supuestos en los que el valor de referencia no podrá llegar a existir.

Añade que considera que la vocación que tiene la Resolución de actuar como disposición de carácter general excediendo su naturaleza de acto administrativo se manifiesta en su propia estructura que se compone de una suerte de introducción explicativa al estilo de una exposición de motivos y siete “disposiciones” normativas y una suerte de disposición final estableciendo el periodo de vigencia, acotada por Ley a la determinación de los valores de referencia en el periodo comprendido entre el 1 de enero y el 31 de diciembre de 2024.

Al respecto, cabe señalar que la Resolución alegada se ajusta plenamente a lo prescrito en la disposición final tercera y en la disposición transitoria novena del texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario, y tal como señala su Disposición primera.

(...)

SEXTO.- Alega el recurrente, así mismo, nulidad de la Resolución por cuanto no hay ninguna norma jurídica que regule la estructura, contenido o criterios técnicos que deben seguirse para la elaboración del Informe del mercado inmobiliario, considerando que el informe anual que determina los mapas de valores y los valores medios sobre los que pivota el valor de referencia carece de la necesaria regulación jurídica en una disposición de carácter general no siendo, la Circular del centro directivo al respecto del valor de referencia, suficiente ni vinculante para los ciudadanos. Considera necesario, por las implicaciones fiscales que tiene, que la determinación del valor de referencia esté sustentada en unas bases técnicas muy sólidas, homologadas y establecidas normativamente, de manera que su fiabilidad pueda ser técnicamente revisada y contrastada en cuanto al reflejo de la capacidad económica de los contribuyentes.

(...)

En lo que respecta a las aclaraciones que se solicitan sobre la transparencia y motivación de los criterios, así como en lo que se refiere a la secuencia y metodología que se ha seguido para el análisis de los precios que exige la disposición final tercera del texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario, para la delimitación de los ámbitos, la determinación de los productos inmobiliarios representativos, y la asignación de los módulos de valor medio, hay que señalar que se recogen explícitamente en el aludido Informe del mercado inmobiliario, que obra en el expediente y que se ha publicado en la Sede Electrónica del Catastro, añadiéndose, que para nada contradice a lo previsto en la citada disposición final tercera, en cumplimiento del principio de legalidad, ni en lo relativo a su estructura, contenido o criterios técnicos.

SÉPTIMO.- Alega nulidad de la Resolución, por cuanto el valor de referencia está determinado a partir de las compraventas comprendidas entre los años 2021 (1 de abril) y 2022 (8 de abril) cuando ha de determinarse con periodicidad anual a partir del informe anual del mercado inmobiliario. Por tanto, considera que, si el informe debe reflejar anualmente el valor de referencia de los inmuebles en un año determinado, debe basarse en las compraventas realizadas, como mucho, en el año inmediatamente anterior pero no en más de un ejercicio, añadiendo que el Informe contradice la Circular del propio centro directivo en este sentido. Por último, alega que la validez científica del informe resulta cuestionable por sus resultados y citan un ejemplo (en el municipio de **MUNICIPIO_1**)

Asimismo, alega nulidad de la Resolución, por considerar que no tiene el Informe del mercado inmobiliario base científica suficiente para extraer conclusiones válidas. En este sentido, considera se no puede establecerse el valor de referencia de los inmuebles de todo el territorio nacional a partir de una muestra de 253.263 operaciones.

En este sentido, en relación a estas alegaciones, el criterio adoptado respecto del ámbito temporal de estudio del Informe, se concreta como se señala en el mismo entre el 1 de abril de 2021 y el 31 de marzo de 2023, abarcando dos años completos, sin que se apliquen tendencias de serie temporal sobre los precios, para garantizar la objetividad de las conclusiones. Este ámbito temporal, permite, dando cumplimiento a lo establecido en la disposición final tercera del texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario obtener con garantías técnicas las conclusiones exigidas en forma de módulos de valor medio, transparentes y objetivos.

El número de compraventas analizadas asciende, como señala el propio Informe, a 646.907, lo que supone la totalidad de las compraventas producidas efectivamente en el territorio, en cumplimiento de la disposición final tercera del texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario. Esto es, no se trata de una

muestra (que se define como un subconjunto de individuos de una población) sino de la totalidad de la población de compraventas producidas.

Por tanto, en lo referente a la garantía de representatividad, el número de inmuebles rústicos se encuentra recogido en el portal electrónico de la Dirección General del Catastro, y la disposición final tercera del texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario, establece que el valor de referencia será el resultante del análisis de los precios comunicados por los fedatarios públicos en las compraventas inmobiliarias efectuadas, y en cumplimiento de tal disposición, se realiza el análisis en el informe anual del mercado inmobiliario.

En cuanto a los valores medios que se aportan como ejemplo para el municipio de **MUNICIPIO_1**, todos ellos se han calculado con arreglo a lo establecido en la disposición final tercera. Esto implica que los módulos de valor se calculan a partir de los precios de compraventas realizadas en escritura pública, ante notario, que como fedatario público, es garantía de legalidad de los actos y contratos que autoriza. Es decir que su firma y figura otorgan seguridad contractual que apoya los módulos obtenidos mediante el análisis de dichos precios.

En la determinación de los módulos de valor a los que se hace referencia, en el ámbito territorial homogéneo 1505, para el Olivo Secano (VIS) se han empleado 66 compraventas (no incluidas en ninguna casuística) y para las Tierras Arables de Secano (TAS), 211 compraventas. Esto implica que los módulos de valor se han calculado a partir de los precios de compraventas realizadas en escritura pública, ante notario, que como fedatario público, es garantía de legalidad de los actos y contratos que autoriza. Es decir que su firma y figura otorgan seguridad contractual que apoya los módulos obtenidos mediante el análisis de dichos precios.

Es de señalar que la metodología empleada en el Informe Anual del Mercado Inmobiliario es científica y técnica, lo que la hace consistente, válida y confiable. Por tanto, esta metodología no es única y estrictamente matemática ya que ha adaptarse a todas las situaciones del territorio nacional, como base para la determinación del valor de referencia. La participación activa de técnicos expertos en la materia de las tres esferas de la Administración en el proceso garantiza la correcta explicación y justificación de todos los elementos participativos en el IAMIR y en la Resolución y aporta la objetividad, fiabilidad técnica y consistencia a los resultados.

(...)

QUINTO.- Contra la indicada Resolución, notificada el 22 de diciembre de 2023, D. **Axy**, actuando en nombre y representación de D. **Bxy**; y de la **XZ** (en abreviatura **XZ**) interpuso la presente reclamación en escrito presentado el 26 de diciembre de 2023; tras instar el reclamante y serle concedida la ampliación del expediente, con fecha 30 de octubre de 2024 dedujo escrito de alegaciones en el que, en síntesis, formula las siguientes:

- Que el expediente ahora examinado en el TEAC (se aporta el Índice como DOCUMENTO 1) no da respuesta a ninguna de las cuestiones planteadas, lo que nos sitúa en indefensión y debería acarrear la anulación del acto impugnado.
- Que de manera supletoria a lo anterior, se reiteran las alegaciones formuladas en el recurso de reposición, que tampoco consta en el expediente administrativo y aportamos copia como DOCUMENTO 2.

Y en virtud de lo expuesto, SOLICITA se tenga por presentado en tiempo y forma este escrito y documentos que se acompañan a todos los efectos oportunos y se anule el acto impugnado por ser contrario a Derecho.

SEXTO.- El expediente administrativo de aprobación de la Resolución, de 25 de octubre de 2023, sobre elementos precisos para la determinación de los valores de referencia de los inmuebles rústicos sin construcciones del ejercicio 2024, remitido por la Dirección General del Catastro, está integrado por los siguientes documentos:

1. Certificado de la Comisión Superior de Coordinación Inmobiliaria de conocimiento de los informes del mercado inmobiliario (IAMIR) regionales, informe previo a la aprobación del IAMIR nacional, verificación de la coordinación e informe previo al proyecto de resolución de elementos
2. Informe del mercado inmobiliario rústico de 2023

3. Anuncio de apertura del trámite de audiencia colectiva
4. Alegaciones presentadas en el trámite de audiencia colectiva
5. Informes a las alegaciones presentadas en el trámite de audiencia colectiva a la propuesta de Resolución de la Dirección General del Catastro sobre elementos precisos para la determinación de los valores de referencia de los bienes inmuebles rústicos sin construcciones del ejercicio 2024
6. Edicto de publicación de la Resolución de 25 de octubre de 2023 de la Dirección General del Catastro sobre elementos precisos para la determinación de los valores de referencia de los inmuebles rústicos sin construcciones del ejercicio 2024 (*Este documento se encuentra publicado en la Sede Electrónica del Catastro*)
7. Resolución de 25 de octubre de 2023 de la Dirección General del Catastro sobre para la determinación de los valores de referencia de los inmuebles rústicos sin construcciones del ejercicio 2024 (*Este documento se encuentra publicado en la Sede Electrónica del Catastro*)

Se incorporan como Anexos a la Resolución los siguientes documentos:

ANEXO I. Ámbitos Territoriales Homogéneos

ANEXO II. Agrupaciones de cultivos o aprovechamientos

ANEXO III. Módulos de valor medio de productos inmobiliarios representativos.

ANEXO IV. Superficie Excesiva para cada Ámbito Territorial Homogéneo y Agrupación de cultivo o aprovechamiento.

ANEXO V. Agrupaciones de Municipios (AM)

En el oficio de remisión se indica que estos documentos se corresponden "*con la documentación que se puso a disposición de los interesados en el trámite de puesta de manifiesto previo a la interposición del recurso de reposición, los cuales, en cumplimiento de los artículos 95 de la Ley General Tributaria y 95.1 del Real Decreto 1065/2007, de 27 de julio, por el que se aprueba el Reglamento General de las actuaciones y los procedimientos de gestión e inspección tributaria y de desarrollo de las normas comunes de los procedimientos de aplicación de los tributos, no contienen datos reservados de trascendencia tributaria, ni datos confidenciales de carácter personal, ya que no afectan a todos aquellos que puedan tener la condición de interesados en el expediente.*"

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO.- Este Tribunal es competente para dictar la presente resolución, 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.

SEGUNDO.- Este Tribunal debe pronunciarse respecto a lo siguiente:

La conformidad a Derecho de la resolución impugnada, cuyo objeto viene dado por el pronunciamiento desestimatorio del recurso de reposición promovido contra la Resolución de 25 de octubre de 2023, de la Dirección General del Catastro, sobre elementos precisos para la determinación de los valores de referencia de los inmuebles rústicos sin construcciones del ejercicio 2024.

TERCERO.- A la vista de los antecedentes expuestos, habiendo fundamentado la parte reclamante los motivos de impugnación de la resolución desestimatoria del recurso de reposición, en defectos del expediente puesto a su disposición, tras solicitar que se completara, y habiendo alegado que por incompleto, le habría impedido ejercer plenamente sus derechos de defensa, cabe precisar al respecto que, reclamados los antecedentes que se decían omitidos (que ya se solicitaron en las alegaciones en el trámite de audiencia colectiva) y, a la vista del expediente puesto de manifiesto, no cabe objetar que las actuaciones objeto de la presente impugnación se hayan documentado incorrectamente, siendo suficiente la documentación remitida para conocer los parámetros que han de determinar el valor de referencia de los inmuebles rústicos sin construcciones del ejercicio 2024; y cabe también precisar, en relación con la

Síguenos en...



petición de completar aquel, que el Real Decreto 520/2005, de 13 de mayo, (RGRVA), en su artículo 55, establece, por lo que aquí interesa:

Artículo 55. Trámites para completar el expediente.

- 1. El tribunal podrá solicitar que se complete el expediente, de oficio o a petición de cualquier interesado.*
- 2. La solicitud del interesado podrá formularse una sola vez y deberá presentarse dentro del plazo de alegaciones otorgado. Dicha solicitud deberá formularse mediante un escrito en el que se detallen los antecedentes que deban integrar el expediente conforme a las normas que lo regulan pero que no figuren en él.*

La petición para completar el expediente suspenderá el trámite de alegaciones.

- 3. Si el tribunal deniega la petición, se reanudará el plazo de alegaciones por el tiempo que quedara en el momento de la solicitud del interesado.*

- 4. Si el tribunal acepta la petición, deberá remitir el acuerdo con el que reclame los antecedentes al órgano que haya dictado el acto. Recibidos los antecedentes o la declaración de que estos no existen o no forman parte del expediente según su normativa reguladora, el tribunal concederá un nuevo plazo de alegaciones.*

.../...

Del precepto transcrito resulta que la solicitud del interesado para que se complete el expediente podrá formularse una sola vez, mediante escrito en el que se detallen los antecedentes que deban integrar el mismo conforme a las normas que lo regulan, requisito este último que exige identificar los preceptos de índole procedimental o de cualquier otra naturaleza, con incidencia en la resolución impugnada, lo que en ningún momento se ha efectuado por la parte reclamante; a lo que se debe añadir que esta ya recibió respuesta del Centro Directivo, al informar sobre los extremos cuestionados en relación con la falta de expediente alegada, con motivo del trámite de audiencia previo, habiendo tenido oportunidad procesal de formular recurso de reposición contra la cuestionada Resolución y deducir cualquier motivo de impugnación relacionado con la falta de expediente, de la que recibió cumplida respuesta por parte del centro directivo, mediante resolución expresa al mismo; se advierte, por otra parte, que intenta derivar la pretendida omisión de lo que no es sino una discrepancia de carácter subjetivo acerca de la documentación que debió incluirse en el expediente, circunstancia que de ninguna manera es determinante de la indefensión alegada, si se tiene en cuenta que, a mayor abundamiento, no se ha visto imposibilitada de aducir en apoyo de sus intereses cuantas alegaciones consideró pertinentes sobre el fondo del asunto, ya en el trámite de audiencia previo.

CUARTO.- Examinado el expediente administrativo y en concreto, la resolución impugnada, se aprecia que da respuesta a las cuestiones suscitadas, analizadas con detalle, y adecuadamente resueltas, con argumentación que esta Sala asume como propia y da por reproducida en su integridad; y, por su parte, la Resolución de 25 de octubre de 2023, de la Dirección General del Catastro, sobre elementos precisos inmuebles rústicos sin construcciones del ejercicio 2024, contiene todos los elementos necesarios para determinar el valor de referencia, suficientemente desarrollados, de conformidad con la disposición final tercera y disposición transitoria novena del texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario, TRLCI, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo, a cuyo tenor:

Disposición final tercera. Valor de referencia.

La Dirección General del Catastro determinará de forma objetiva y con el límite del valor de mercado, a partir de los datos obrantes en el Catastro, el valor de referencia, resultante del análisis de los precios comunicados por los fedatarios públicos en las compraventas inmobiliarias efectuadas.

A este efecto, incluirá las conclusiones del análisis de los citados precios en un informe anual del mercado inmobiliario, y en un mapa de valores que contendrá la delimitación de ámbitos territoriales homogéneos de valoración, a los que asignará módulos de valor medio de los productos inmobiliarios representativos. El citado mapa se publicará en la sede electrónica de la Dirección General del Catastro.

Con el fin de que el valor de referencia de los inmuebles no supere el valor de mercado se fijará, mediante orden de la Ministra de Hacienda, un factor de minoración al mercado para los bienes de una misma clase.

Con periodicidad anual, la Dirección General del Catastro aprobará, mediante resolución, los elementos precisos para la determinación del valor de referencia de cada inmueble por aplicación de los citados

Síguenos en...



módulos de valor medio y de los factores de minoración correspondientes, en la forma en la que reglamentariamente se determine.

Esta resolución se publicará por edicto en la Sede Electrónica de la Dirección General del Catastro antes del 30 de octubre del año anterior a aquel en que deba surtir efecto, previo trámite de audiencia colectiva. A este efecto, se publicará un edicto en el «Boletín Oficial del Estado» en el que se anunciará la apertura del mencionado trámite por un periodo de diez días, durante el cual los interesados podrán presentar las alegaciones y pruebas que estimen convenientes.

La citada resolución será recurrible en vía económico-administrativa, o potestativamente mediante recurso de reposición, por los interesados y en el plazo de un mes desde su publicación, sin que la interposición de la reclamación suspenda su ejecución.

En los 20 primeros días del mes de diciembre, la Dirección General del Catastro publicará en el "Boletín Oficial del Estado" anuncio informativo para general conocimiento de los valores de referencia de cada inmueble, que, al no tener condición de datos de carácter personal, podrán ser consultados de forma permanente a través de la Sede Electrónica del Catastro.

.../...

Disposición transitoria novena. Régimen transitorio para la determinación del valor de referencia de cada inmueble.

En tanto no se apruebe el desarrollo reglamentario, la aplicación de los módulos de valor medio previstos en la disposición final tercera para la determinación del valor de referencia de cada inmueble se realizará de acuerdo con las siguientes directrices:

a) Para los bienes inmuebles urbanos, los criterios y reglas de cálculo se ajustarán a lo previsto en las normas técnicas de valoración y cuadro marco de valores del suelo y de las construcciones para determinar el valor catastral de los bienes inmuebles de naturaleza urbana.

Serán de aplicación los módulos básicos de suelo y construcción de cada municipio, que se aprueben de acuerdo con las directrices dictadas para la coordinación de valores.

Los valores de suelo de zona permitirán la reproducción de los módulos de valor medio de los productos inmobiliarios representativos en cada ámbito territorial homogéneo de valoración.

La resolución a aprobar por la Dirección General del Catastro definirá su ámbito de aplicación y concretará criterios y reglas de cálculo, módulos básicos de suelo y construcción, valores de suelo de zona y costes de construcción, así como, en su caso, campos de aplicación de coeficientes correctores.

b) Para los inmuebles rústicos sin construcciones, la resolución a aprobar por la Dirección General del Catastro definirá su ámbito de aplicación, y concretará criterios y reglas de cálculo, así como, en su caso, importes y campos de aplicación de coeficientes correctores de localización, agronómicos y socioeconómicos.

El informe anual del mercado inmobiliario al que hace referencia la disposición final tercera determinará los coeficientes correctores aplicables, así como sus importes.

QUINTO.- Además, la Orden HFP/1104/2021, de 7 de octubre, publicó el factor de minoración para la determinación los valores de referencia de los inmuebles rústicos, en los siguientes términos:

La disposición final tercera del texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo, regula el valor de referencia de los bienes inmuebles, una de las características económicas de su descripción catastral.

El valor de referencia es el determinado por la Dirección General del Catastro como resultado del análisis de los precios de todas las compraventas inmobiliarias que se realizan ante fedatario. Así, el valor de referencia de los inmuebles se determinará, anualmente, por aplicación de módulos de valor medio, basados en los precios de todas las compraventas de inmuebles efectivamente realizadas ante fedatario y obtenidos en el marco de informes anuales del mercado inmobiliario, en función de las características catastrales de cada inmueble.

En todo caso, esta Ley señala que el valor de referencia se determinará con el límite del valor de mercado, sin que pueda superarlo, y con este objeto se fijarán, mediante Orden de la Ministra de Hacienda, factores de minoración para los bienes de una misma clase.

Síguenos en...

De acuerdo con lo dispuesto en la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, la elaboración de esta orden se ha efectuado de acuerdo con los principios de necesidad, eficacia, proporcionalidad, seguridad jurídica, transparencia y eficiencia.

.../...

Artículo 2. Factor de minoración para inmuebles rústicos.

Con el fin de que el valor de referencia de los bienes inmuebles rústicos no supere el valor de mercado, en su determinación será de aplicación el factor de minoración (FM) 0,9.

Dicho factor se contempla en la expresión que recoge los factores que intervienen en la formación del valor de referencia de los bienes inmuebles rústicos, tal como puede constatarse en la disposición quinta de la Resolución.

SEXTO.- No se puede olvidar finalmente que, como señala la reciente sentencia del Tribunal Constitucional 13/2026, de 12 de febrero, fue la reforma operada por la Ley 11/2021, de 9 de julio, la que dotó de una regulación más completa al “valor de referencia”, para garantizar un contenido sustantivo y procedimental en orden a su individualización (mediante las disposiciones final tercera y transitoria novena TRLCI), siendo absolutamente relevante en el presente caso que los módulos de valor medio asignados a cada producto inmobiliario representativo, queden documentados en la Resolución final, como aquí ha ocurrido, en tanto que sobre ellos se configura el valor de referencia, de acuerdo con el expresado mandato legal (*la determinación del valor de referencia de cada inmueble por aplicación de los citados módulos de valor medio y de los factores de minoración correspondientes*).

SÉPTIMO.- En conclusión, no nos encontramos ante un expediente incompleto, sino ante la valoración que la reclamante hace de lo que considera antecedentes omitidos, aunque sin conexión alguna con la normativa de aplicación; y la mera reacción contra el expediente incompleto no puede ser interpretada como una admisión de todo lo que, a su juicio, no se encuentre incorporado al mismo, ni puede considerarse causa de indefensión material, es decir que le haya limitado o privado de su derecho de defensa, que es lo relevante para que un defecto formal sea invalidante; así lo entiende la resolución impugnada, que excluye la indefensión y con ello la trascendencia que la parte recurrente anuda a la pretendida omisión de antecedentes. Por lo demás, dicha resolución desestima el recurso promovido con argumentación que, como ha quedado expuesto, esta Sala asume como propia, sin necesidad de ulteriores razonamientos, debiendo advertirse que la reclamante, siendo carga de su incumbencia, nada alega que desvirtúe tal pormenorizada respuesta, todo lo cual hace improcedente su anulación.

Por lo expuesto,

Este Tribunal Económico-Administrativo acuerda DESESTIMAR la presente reclamación, confirmando el acto impugnado.

El contenido de la presente resolución respeta fielmente el suministrado de forma oficial por la Base de datos “Doctrina y Criterios de los Tribunales Económico-Administrativos (DYCTEA)”.

Fuente: Sitio web del Ministerio de Hacienda

Síguenos en...

