

Sentencia 195/2016 del TSJ Comunidad Valenciana de 10/03/16 (Rec. 1621/2012)

Título Sentencia 195/2016 del TSJ Comunidad Valenciana de 10/03/16 (Rec. 1621/2012)
Fecha 10/03/2016
Órgano TSJ Comunidad Valenciana
Sede 46
Ponente LUIS MANGLANO SADA

SENTENCIA Nº 195/2016**TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA DE LA COMUNIDAD****VALENCIANA****SALA DE LO CONTENCIOSO-ADMINISTRATIVO****Sección Tercera**

Ilmos. Srs.:

Presidente:

D. LUIS MANGLANO SADA.

Magistrados:

D. RAFAEL PÉREZ NIETO.

D. ANTONIO LÓPEZ TOMÁS.

En la Ciudad de Valencia, a 10 de marzo de dos mil dieciséis.

VISTO por la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de la Comunidad Valenciana, el recurso contencioso-administrativo nº 1621/12, interpuesto por PROMOCIONES MAISA S.L., representada por la Procuradora D^a. Elena Gil Bayo y asistida por el Letrado D. Francisco Orovay Gimeno, contra el Tribunal Económico-Administrativo Regional de la Comunidad Valenciana, habiendo sido parte en autos la Administración demandada, representada por la Abogada del Estado.

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO .- Interpuesto el recurso y seguidos los trámites prevenidos por la Ley, se emplazó a la parte recurrente para que formalizara la demanda, lo que realizó mediante escrito en que solicitó se dictase sentencia declarando no ajustada a derecho la resolución recurrida.

SEGUNDO .- La representación de la parte demandada contestó a la demanda, mediante escrito en el que solicitó se dictara sentencia por la que se confirmara la resolución recurrida.

TERCERO .- Habiéndose recibido el proceso a prueba y realizado trámite de conclusiones, quedaron los autos pendientes para votación y fallo.

CUARTO .- Se señaló la votación y fallo para el día 8 de marzo de dos mil dieciséis, teniendo así lugar.

QUINTO .- En la tramitación del presente proceso se han observado las prescripciones legales.

VISTOS: Los preceptos legales citados por las partes, concordantes y de general aplicación.

Siendo Ponente el Magistrado Ilmo. Sr. D. LUIS MANGLANO SADA.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO .- El presente recurso contencioso-administrativo se ha interpuesto por PROMOCIONES MAISA, S.L., contra la resolución de 29-2-2012 del Tribunal Económico Administrativo Regional de la Comunidad Valenciana, por la que se desestima la reclamación 03/2227/11 formulada contra la notificación del valor catastral por la Gerencia Territorial del Catastro de Alicante, relativa a un inmueble referencia catastral 4116101YH4741N00011A, sito en Finestrat, Pl. Alfarella, Sector 13-1, suelo, con un valor de 1.071.616,61 euros, con efectos de 1-1-2008.

SEGUNDO.- Del expediente administrativo y de la prueba documental y pericial practicada en el proceso se desprende que la alteración catastral objeto de impugnación viene referida a un inmueble de Finestrat, Pl. Alfarella, Sector 13-1, suelo sin edificar, con un valor de 1.071.616,61 euros, con efectos de 1-1-2008.

La demandante PROMOCIONES MAISA, S.L., alega la falta de motivación de la ponencia de valores parcial de Finestrat, por no constar en sus apenas 7 folios las directrices y criterios dictados por la Comisión Superior de Coordinación Inmobiliaria, como tampoco el pertinente estudio de mercado u otros estudios previos que justifiquen el aumento de valor catastral del Sector PP 13 L? Alfarella. Denuncia la parte recurrente que los nuevos valores catastrales son superiores a los de mercado y que tendrían que haberse calculado sobre los que son propios de las parcelas sin urbanizar.

La Administración demandada se opone al recurso y solicita su desestimación, con remisión a la argumentación del TEARCV, sin que exista prueba suficiente de la improcedencia del valor catastral cuestionado.

TERCERO.- Nos encontramos ante la impugnación de la valoración catastral realizada por la Gerencia Territorial del Catastro de Alicante respecto a una parcela sin edificar en Finestrat, centrándose el debate en la falta de estudio previo de mercado y en el valor asignado.

Para resolver este debate procede desentrañar las normas legales y reglamentarias que regulan la antedicha cuestión. Estamos ante una cuestión que afecta al ámbito de la gestión catastral, relativa al IBI, y cuyo marco normativo se inició con la Ley 39/1988, de 28 de diciembre, Reguladora de las Haciendas Locales, que estableció el nuevo Impuesto sobre Bienes Inmuebles, en su modalidad de naturaleza urbana, en sustitución de la antigua Contribución Territorial Urbana, con notables diferencias sustantivas, pero mantuvo el modelo de gestión anterior, basado en la que se ha venido a denominar por la jurisprudencia como "*tasación colectiva de ciudades*".

En este modelo de exacción la gestión catastral es de competencia del Estado -Ministerio de Hacienda- Centro de Gestión Catastral y Cooperación Tributaria, hoy Dirección General del Catastro, y de sus Dependencias Territoriales, cuyas competencia se extiende a la delimitación del suelo urbano, aprobación de la Ponencia de Valores catastrales por la Gerencia o Dependencia provincial de la Gerencia Catastral, siguiendo las Normas técnicas vigentes, y las directrices de coordinación nacional de valores, determinación de los valores catastrales concretos señalados a cada unidad catastral urbana, notificados individualmente, y formación del Padrón, que es el punto de conexión entre la gestión catastral y la gestión tributaria de los Ayuntamientos.

Una adecuada motivación del acto de notificación del nuevo valor catastral nos lleva al Texto Refundido del Catastro Inmobiliario, aprobado por el RD Legislativo 1/2004, artículo 25 y ss. y al RD 1020 /1993, aprobando 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, que exigen la previa aprobación de la Ponencia de Valores (en el presente caso, se dice que se aprobó el 11-10-2007), la tramitación del expediente correspondiente y la fijación individualizada del valor correspondiente a cada inmueble, con la correcta aplicación de los módulos de valoración previstos en la Ponencia de valores y de los coeficientes correctores oportunos del suelo, construcción y conjuntos, para determinar el valor individual, que permita al notificado conocer el nexo de la notificación del valor catastral respecto de un inmueble concreto con la Ponencia de Valores de la que trae causa, no exigiéndose notificación personal de esta Ponencia, sino la notificación de la valoración que resulte de la aplicación de esos coeficientes y que supone el valor catastral de un bien inmueble concreto.

Concretando el marco normativo aplicable, el artículo 65 del Real Decreto Legislativo 2/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Haciendas Locales, establece que:

" La base imponible de este impuesto [IBI] estará constituida por el valor catastral de los bienes inmuebles, que se determinará, notificará y será susceptible de impugnación conforme a lo dispuesto en las normas reguladoras del Catastro Inmobiliario ".

Por su parte, el artículo 22 del RD Legislativo 1/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario (TRLRHL), dispone:

" El valor catastral es el determinado objetivamente para cada bien inmueble a partir de los datos obrantes en el Catastro Inmobiliario y estará integrado por el valor catastral del suelo y el valor catastral de las construcciones ."

El artículo 23 TRLRHL determina los criterios de determinación del valor catastral:

" 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. "

El artículo 24 TRLRHL establece que:

" 1. La determinación del valor catastral, salvo en los supuestos a los que se refiere el apartado 2.c 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 los capítulos II, III y IV de este título 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 de valoración colectiva simplificada... ".

Por su parte, el RD 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, establece en el Anexo I las Normas Técnicas.

La Norma 3 sobre metodología general, establece que:

"1. Para el cálculo del valor catastral se tomará como referencia el valor de mercado, sin que en ningún caso pueda exceder de éste. Dicho cálculo se realizará de acuerdo con lo preceptuado en las presentes normas técnicas..."

La Norma 16 regula:

" 1. Considerando todos los factores que intervienen en la formación del valor del producto inmobiliario, se establece la siguiente expresión:

$$VV = 1,40 [VR + VC] FL$$

La norma 22, relativa a las ponencias de valores, dispone que:

" 1. Las ponencias de valores son los documentos administrativos que recogen los valores del suelo y de las construcciones, así como los coeficientes correctores a aplicar en el ámbito territorial al que se refieran.

2. Dichas ponencias serán realizadas por las Gerencias territoriales del Centro de Gestión Catastral y Cooperación Tributaria, teniendo en cuenta la normativa urbanística y la de valoración catastral, así como los estudios y análisis del mercado inmobiliario establecidos en la norma 23 "

La Norma 23 regula los estudios del mercado inmobiliario urbano, estableciendo:

" 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 . "

Finalmente, la Orden del Ministerio de Economía y Hacienda núm. 1213/2005, de 26 de abril, establece que:

*"El Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario, establece que para la determinación del valor catastral se tendrán en cuenta las circunstancias y los **valores de mercado, que no podrán superarse y a los que estará referenciado** .*

(...)

*Debe destacarse que la modificación del valor del módulo M no supone una modificación de los valores catastrales en vigor, ya que únicamente se aplicará en los procedimientos de valoración colectiva de carácter general que se realicen a partir de su aprobación, así como en aquellos de carácter parcial posteriores a dicho procedimiento general. Asimismo, **el nuevo módulo no altera la relación entre los valores catastrales que se revisen y los valores de mercado, relación que se mantiene en 0,50, conforme a lo dispuesto en 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**" .*

Centrado el marco normativo que atañe a las dos cuestiones planteadas por la demanda, procederá en primer lugar estimar el motivo alegado sobre la inexistencia de estudio de mercado en la Ponencia de valores parcial de Finestrat, publicada en el BOP de Alicante 207, de 22-10-2007, tal como ya se ha dicho por esta Sala en dos anteriores sentencias firmes, la nº 4275, de 18- 11-2014 (R. 1199/10) y la nº 422, de 22-9-2015 (R. 1660/10), exponiendo en su FD Tercero la primera de ellas lo siguiente:

" Otro tipo de impugnación es aquella que denuncia que las nuevas valoraciones no tienen como antecedente un estudio de mercado alguno relativo al municipio de El Finestrat. Señala la parte recurrente que se ha remitido el estudio de la ponencia, pero el del año 2000, "sin que obren testigos de la zona que nos ocupa, por lo que difícilmente se puede ajustar a la ponencia parcial impugnada".

En relación con la importancia del estudio de mercado, como elemento previo para la determinación del valor catastral, la jurisprudencia del Tribunal Supremo se ha pronunciado suficientemente en el siguiente sentido expresado en la STS de 1-2- 2005, según la cual: "El art. 66 de la Ley 39/1988 , reguladora de las Haciendas Locales, establece que la base imponible de este Impuesto estará constituida por el valor de los bienes inmuebles y que, para la determinación de la citada base, 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.

Por su parte, la Norma 22 del Anexo del RD 1020/1993, de 25 de junio, sobre normas técnicas de valoración, dispone en el punto dos que las ponencias de valores serán realizadas por las Gerencias Territoriales del Centro de Gestión Catastral y Cooperación Tributaria, teniendo en cuenta la normativa urbanística y la de valoración catastral, así como los estudios y análisis del mercado inmobiliario establecidos en la norma 23 agregando en el siguiente punto 3 que las ponencias de valores se acompañarán, en documento separado, de los análisis y las conclusiones de los estudios de mercado y de los resultados obtenidos por aplicación de los mismos a un número suficiente de fincas, al objeto de comprobar la relación de los valores catastrales con los valores de mercado.

Finalmente, en relación a los estudios del mercado inmobiliario urbano, especifica la norma 23 que 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. 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 art. 66 de la Ley 39/1988, Reguladora de las Haciendas Locales .

De todo lo anterior se deduce que la finalidad del estudio de mercado es orientar a los técnicos de la ponencia para que fijen unos valores básicos a las calles y polígonos del municipio, de forma que su aplicación a fincas concretas conduzca a unos valores catastrales que resulten referidos a los valores del mercado. El número de fichas o muestras a recoger dependerá de las unidades urbanas existentes en el ámbito, no encontrándose, sin embargo, fijado normativamente el número preciso de las que han de realizarse, aunque se requiere el suficiente, que sirva para comprobar la adecuada correspondencia".

Lo cierto es que, con relación a las actuaciones catastrales relativas a la ponencia de valores parcial del municipio de El Finestrat, no existe el preceptivo estudio de mercado. Se ha unido el estudio de mercado correspondiente a la ponencia de valores general ("total") del municipio del año 2000. Sin embargo, el propio informe sobre el recurso de reposición, emitido por Delegación del Catastro en la provincia de Alicante, da la siguiente justificación de la variación que supuso la ponencia parcial se transcribe lo que sigue: "En el municipio de El Finestrat se han producido modificaciones en el planeamiento urbanístico vigente en el momento de la aprobación de la ponencia de valores total, sí contemplando ésta (sic), parámetros de valoración para los bienes inmuebles afectados por dicha modificación", justificación que se pretende asimilarse a un estudio de mercado, que desde luego no lo es.

Así pues, se ha omitido el estudio de mercado de la ponencia de valores parcial de El Finestrat, estudio que es hecho legitimador para dotar de base las asignaciones de valor catastral que se cuestionan. La Administración demandada tiene que asumir consecuencias procesales negativas de dicha omisión. La inexistencia del estudio de mercado es causa suficiente para la estimación del recurso contencioso-administrativo, pues las carencias de motivación y justificación se localizan en la esencia de las decisiones con relevancia valorativa de la ponencia de valores que aquí se trata".

La aplicación al supuesto de autos de dichas sentencias resulta evidente por su identidad de objeto, lo que ya de por sí debiera suponer la estimación de la demanda, pero conviene entrar, además, a analizar el segundo motivo de la misma, el referido al excesivo valor catastral asignado a la parcela litigiosa, más allá del que corresponde al valor de mercado de la misma.

En efecto, sobre esta cuestión rige el artículo 105 de la Ley General Tributaria ("quien haga valer su derecho deberá probar los hechos constitutivos del mismo"), y en el ámbito del proceso el artículo 217 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, y corresponde a la actora probar la disconformidad a derecho de la valoración asignado a su parcela, lo que nos lleva a la prueba pericial de arquitecto practicada en el proceso, con dictamen del arquitecto D. Julio, con pleno valor probatorio a la vista de su adecuada motivación y suficiencia técnica, al que debe prestársele la adecuada atención.

Pues bien, de dicho informe pericial se desprende que indebidamente la Gerencia Catastral valoró la parcela en cuestión como neta y urbanizada, cuando lo real es que se encuentra sin urbanizar, con un valor real de mercado total de 714.396,68 euros, lo que debe suponer la estimación de la pretensión actora de que se anule el valor catastral asignado para 2008, puesto que este valor vulnera el límite del valor de mercado.

Por el contrario, no se acepta en este proceso la alteración del valor catastral por rectificación de errores presentada por la Abogacía del Estado más allá del trámite de conclusiones, pues la resolución de 27-6-2014 de la Gerencia Territorial del catastro de Alicante no solo es tardía sino que vuelve a superar el valor de mercado fijado por la pericial de autos, pues asigna un valor de 785.836,34 euros.

En consecuencia, procederá estimar el recurso contencioso-administrativo.

CUARTO .- La estimación del recurso contencioso-administrativo determina, en aplicación del artículo 139.1 de la Ley de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa (redacción dada por Ley 37/2011, de 10 de octubre), la imposición de las costas procesales a las Administraciones demandadas, a razón de 1/3 a la Administración del Estado y 2/3 a la autonómica, por ser la autora del acto sancionador anulado.

La Sala, haciendo uso de la facultad reconocida en el art. 139.3 de dicho texto legal, señala las costas en un máximo de 1.500 euros en concepto de honorarios de Letrado y 334,38 euros por los derechos de Procurador, más la Tasa jurisdiccional abonada, en su caso.

FALLAMOS

Estimamos el recurso contencioso-administrativo interpuesto por PROMOCIONES MAISA, S.L., contra la resolución de 29-2-2012 del Tribunal Económico Administrativo Regional de la Comunidad Valenciana, por la que se desestima la reclamación 03/2227/11 formulada contra la notificación del valor catastral por la Gerencia Territorial del Catastro de Alicante, relativa a un inmueble referencia catastral 4116101YH4741N00011A, anulando y dejando sin efecto los actos impugnados, con expresa imposición de las costas procesales a la demandada.

Contra esta Sentencia no cabe recurso ordinario alguno.

A su tiempo, y con certificación literal de la presente sentencia, devuélvase el expediente administrativo al órgano de su procedencia.

Así, por esta nuestra sentencia, lo pronunciamos, mandamos y firmamos.

PUBLICACIÓN: Leída y publicada ha sido la anterior sentencia por el Ilmo. Sr. Magistrado Ponente designado para la resolución del presente recurso, estando celebrando audiencia pública esta Sala, de lo que certifico como Secretario de la misma. Valencia, en la fecha arriba indicada.