

**BASE DE DATOS NORMACEF FISCAL Y CONTABLE**

Referencia: NFJ054813

**AUDIENCIA NACIONAL**

Sentencia de 26 de mayo de 2014

Sala de lo Contencioso-Administrativo

Rec. n.º 413/2011

**SUMARIO:**

**IBI. Base imponible. Asignación individual de los valores catastrales. Notificaciones.** Las ponencias de valores son instrumentos de valoración colectiva de los bienes inmuebles, por lo que obedecen en su estructura y configuración a un procedimiento objetivo que debe necesariamente tomar en consideración los parámetros que al efecto establecen 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. Por esta razón, la asignación del valor individual sólo podrá ser combatida eficazmente cuando se demuestre que, en la determinación de la misma, se ha producido una quiebra de legalidad, como sería su falta de motivación, la falta de un estudio de mercado con datos suficientes para la determinación de los valores medios del mercado, o cualquiera de los elementos a que se refiere la normativa sectorial antes citada. La ponencia de valores así elaborada, no tiene por objeto facilitar el cálculo del valor de un bien en un momento preciso y determinado en atención a sus circunstancias puramente subjetivas, sino establecer una valoración presunta y objetivada, con una vocación de vigencia máxima de 10 años y mínima de 5 que tendrá como límite el valor real de mercado. Un examen de las alegaciones de la interesada y del expediente administrativo pone de manifiesto que no se ha producido ninguna quiebra de legalidad en la elaboración de la ponencia de valores y asignación de valores catastrales, causante de indefensión. La determinación del valor catastral está suficientemente motivada, ya que en la misma se consigna la ponencia de la que trae causa, los módulos básicos de suelo y construcción, el valor en polígono, calle tramo zona o paraje, el valor del tipo de las construcciones, la identificación de los coeficientes correctores aplicados y la superficie de los inmuebles. Voto particular.

**PRECEPTOS:**

RDLeg. 1/2004 (TR Ley del Catastro Inmobiliario), arts. 2.º, 12, 23 y 25 a 28.

RD 1020/1993 (Normas Técnicas de Valoración), norma 23.

Ley 29/1998 (LJCA), art. 26 y 27.

**PONENTE:***Doña María Asunción Salvo Tambo.*

Magistrados:

Don ANA ISABEL RESA GOMEZ

Don CONCEPCION MONICA MONTERO ELENA

Don JAVIER EUGENIO LOPEZ CANDELA

Don MARIA ASUNCION SALVO TAMBO

Don SANTIAGO PABLO SOLDEVILA FRAGOSO

**SENTENCIA**

Madrid, a veintiseis de mayo de dos mil catorce.

Vistos los autos del recurso contencioso-administrativo num. 413/2011 que ante esta Sala de lo Contencioso-Administrativo de la Audiencia Nacional ha promovido la Procuradora D<sup>a</sup>. María del Carmen García Martín, en nombre y representación de la entidad B&C BIENESTAR Y CONFORT, S.A., contra Resolución de fecha 27 de mayo de 2011 del Tribunal Económico Administrativo Central, sobre el IMPUESTO DE BIENES INMUEBLES ; y en el que la Administración demandada ha estado representada y defendida por el Sr. Abogado del Estado.

**ANTECEDENTES DE HECHO**

1. La parte actora interpuso, en fecha 3 de agosto de 2011, este recurso; admitido a trámite y reclamado el expediente se le dio traslado para que formalizara la demanda, lo que hizo en tiempo; y en ella realizó una exposición fáctica y la alegación de los preceptos legales que estimó aplicables, concretando su petición en el suplico de la misma, en el que literalmente dijo:

"SUPLICO A LA SALA, que teniendo por presentado este escrito, junto con los documentos acompañados y sus copias, se sirva admitirlo y disponer su unión al Recurso Contencioso Administrativo ordinario 413/2011 y, previos los trámites legales, dicte en su día Sentencia por la que estime el Recurso interpuesto contra la Resolución del Tribunal Económico-Administrativo, dictada el día 27 de mayo del 2011, por la que desestimó la reclamación económico-administrativa interpuesta por la mercantil B&C BIENESTAR Y CONFORT S.A contra las notificaciones individualizadas de valores catastrales correspondientes a los bienes inmuebles de misma en el municipio de Alcalá de Henares, por las que se realizó la asignación, por la Gerencia Regional del Catastro de Madrid, del valor catastral para 2009, por aplicación de la Ponencia de Valores Catastrales aprobada en el 2008, y, tras los trámites legales oportunos, además, dando lugar a las pretensiones ejercitadas por mis representados, declare:

1º - La revocación de la Resolución desestimatoria recurrida así como la nulidad/anulación de los valores catastrales asignados a los siguientes bienes inmuebles de naturaleza urbana del municipio de Alcalá de Henares, objeto de dichas notificaciones individualizadas de las liquidaciones del Impuesto de Bienes Inmuebles comunicadas, propiedad de la demandante, según se relaciona:

Referencia catastral 9007519VK6890N0184AL (local), sito en el num. 35 de la CL. Paseo de Pastrana de Alcalá de Henares, (Madrid), con valor catastral fijado en 2.338.849,80 €.

PROMOCIÓN INMUEBLE REF. CATASTRAL

MANZANA M-3 VIVIENDAS

C/ Rosa Chacel N° 46 (n.º 28 obra) 9846828VK6894N0001 JW

N° 44 (n.º 1 obra) 9846801 VK6894N0001 SW

C/ Fernán Caballero N°58 (n.º14 obra) 984681 4VK6894N0001 PW

PROMOCIÓN INMUEBLE REF. CATASTRAL

MANZANA M-4 VIVIENDAS

C/ Rosa Chacel N°42(n.º14 obra) 9847801 VK6894N0001 JW

N°19 (n.º25 obra) 984781 8VK6894N0001 TW

N° 25 (n.º 28 obra) 984781 5VK6894N0001 QW

C/ Ortega y Gasset N°12 (n.º13 obra) 9847802VK6894N0001 EW

C/, Ortega y Gasset N° 24 (n.º 7 obra) 9847808VK6894N0001AW

N° 30 (n.º 4 obra) 9847811VK6894N0001AW

PROMOCIÓN INMUEBLE REF. CATASTRAL

MANZANAM-13 VIVIENDAS

C/ José Pía N° 24 (n.º 23 obra) 01 50630VK7805S0001 DE

N° 2 (n.º 34 obra) 01 50619VK7805S0001 FE

PROMOCIÓN INMUEBLE REF. CATASTRAL

EDIF. REY FERNANDO LOCALES

Avda. Reyes Católicos 1 LOCAL BJ1 851 0501 VK6881 S0059AZ

LOCAL BJ3 85 1 0501 VK6881 S0061 PB

LOCAL BJ4 851 0501 VK6881 S0062AZ

LOCAL BJ5 851 0501 VK6881 S0063SX

LOCAL BJ6

EDIF. REY FERNANDO OFICINAS 851 0501 VK6881 S0064DM

Avda. Reyes Católicos 1 OFICINA N° 1 85 1 0501 VK6881 S0065FQ

OFICINA N° 2 85 1 0501 VK6881 S0066GW

OFICINA N° 3 851 0501 VK6881 S0067HE

OFICINA N° 5 8510501VK6881S0069KT

OFICINA N° 6 851 0501 VK6881 S0070HE

PROMOCIÓN INMUEBLE REF. CATASTRAL

RONDA FISCAL P4G LOCALES

Ps. Pastrana 35 ESC. 1 LOCAL 1 900751 9VK6890N0159KE

C/ Ronda Fiscal 8A ESC. 6 LOCAL 6 900751 9VK6890N0277PK

PROMOCIÓN INMUEBLE REF. CATASTRAL

LA GARENA SOLAR  
AV. MADRID, 37 6409303VK6860N0001 HF  
CL FRANCIA, 10A 731 2801 VK6871S0001HB  
POLÍGONO 21 E SOLAR  
CL. AVIACIÓN ESPAÑOLA, 81 02301 02VK7803S0001 BG  
SECTOR 115B SOLAR  
C/ José Pía 252 MANZANA M-25.2 0050703VK7805S0001 QE  
C/ José Pía 251 MANZANA M-25.1 0050702VK7805S0001 GE  
C/ José Pía 15 MANZANA M-1 5 0251 901 VK7805S0001EE

2° - En su lugar, que el valor catastral debe quedar fijado, con efectos, al menos, de 1 de enero del 2009, (momento de efectividad de las notificaciones individualizadas del valor catastral recurridas):

En 634,07€/m<sup>2</sup> para los locales y en 925,19 €/m<sup>2</sup> para los locales del Edificio Residencial Rey Fernando, propiedad de esta mercantil.

En 634,07€/m<sup>2</sup> para los locales del Polígono 4 G, propiedad de esta mercantil.

En 634,41 €/m<sup>2</sup> para los locales del Polígono 21-D, propiedad de esta mercantil.

En 631,67 €/m<sup>2</sup> para las viviendas unifamiliares de las Manzanas M-3, M-4 y M-13 del Sector 115-B, propiedad de esta mercantil.

En 81,68 €/m<sup>2</sup> para el solar (M-15) sito en el Sector 115-B, propiedad de esta mercantil.

En 158,20 €/m<sup>2</sup> para el suelo sito en Polígono 21 E, con uso residencial unifamiliar, propiedad de esta mercantil.

3° - En cualquier caso, y con carácter subsidiario, la aplicación únicamente para los bienes inmuebles cuyas referencias catastrales se reseñan seguidamente:

a) A la superficie correspondiente a los Bajo Cubiertas-Trasteros de las viviendas unifamiliares sitas en la M-3 del Sector 115-B, con referencias catastrales 9847801VK6894NOOO1JW, 9847801VK6894NOOO1JW, 9847815VK6894NOOO1QW, 9847802 VK6894NOOO1EW, 9847808VK6894NOOO1AW y 9847811VK6894N0001AW, se les aplique el coeficiente 0,65 así como a la superficie de las viviendas citadas el coeficiente 1,15 sobre el valor básico de construcción (455,00, €/m<sup>2</sup> y 805,00 €/m<sup>2</sup>, respectivamente), en los términos expuestos más arriba, modificándose en consecuencia las bases liquidables y las liquidaciones notificadas al respecto.

b) A la superficie del local comercial sito en la Avda. Reyes Católicos 1, del municipio de Alcalá de Henares, con referencia catastral 8510501VK6881S0061PB, se le aplique el coeficiente 1,20 (local comercial en edificio mixto) sobre el valor básico de construcción (840,00 €/m<sup>2</sup>), en los términos expuestos más arriba, modificándose en consecuencia las bases liquidables y las liquidaciones notificadas al respecto.

4°- En todo caso, la modificación de la superficie de las parcelas con referencia catastral 6409303VK6860N0001HF y 7312301VK6871S0001HB para fijarla, respectivamente, en la de 81.533 y 8.202 m<sup>2</sup>, en los términos expuestos en este escrito de demanda, modificándose en consecuencia las bases liquidables y las liquidaciones notificadas al respecto.

5° - Que el Catastro Inmobiliario deberá pasar y estar por las anteriores declaraciones y, en consecuencia, deberá actualizar y ajustar los valores catastrales del suelo y construcción necesarios al efecto, facilitando la información correspondiente al Ayuntamiento de Alcalá de Henares, a los efectos oportunos.

6° . - Con expresa condena en costas a la Administración demandada."

2. De la demanda se dio traslado al Sr. Abogado del Estado, quien en nombre de la Administración demandada contestó en un relato fáctico y una argumentación jurídica que sirvió al mismo para concretar su oposición al recurso en el suplico de la misma, en el cual solicitó: "dicte Sentencia desestimando el mismo y declarando la conformidad a Derecho de la resolución recurrida."

3. Solicitado el recibimiento a prueba del recurso, la Sala dictó auto, de fecha 30 de octubre de 2013 acordando el recibimiento a prueba, habiéndose practicado la propuesta y admitida con el resultado obrante en autos, tras lo cual siguió el trámite de conclusiones; por último, mediante providencia de fecha 11 de abril de 2014 se señaló para votación y fallo el día 13 de mayo de 2014, en que efectivamente se deliberó y votó.

En el momento de la votación la Ponente declinó la redacción de la ponencia anunciando su voto particular y asumiendo aquella la Presidente de la Sección con arreglo al art. 203 de la Ley de Enjuiciamiento Civil .

4. En el presente recurso contencioso-administrativo no se han quebrantado las formas legales exigidas por la Ley que regula la Jurisdicción. Y ha sido Ponente la Ilma. Sra. D<sup>a</sup> MARIA ASUNCION SALVO TAMBO, Presidente de la Sección.

### FUNDAMENTOS JURÍDICOS

1. Se impugna por la entidad B&C BIENESTAR Y CONFORT S.A. la Resolución del Tribunal Económico Administrativo Central de fecha 27 de mayo de 2011, dictada en la reclamación económico-administrativa formulada por dicha Entidad contra los acuerdos de determinación de los valores catastrales asignados para 2009 a inmuebles urbanos del término municipal de Alcalá de Henares (Madrid).

2. La resolución impugnada tiene como antecedente la aprobación, el día 23 de junio de 2008, por la Dirección General del Catastro, de la Ponencia catastral de valores total de suelo de naturaleza urbana y de las construcciones del municipio de Alcalá de Henares, al amparo de lo establecido en el Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo (Texto Refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario).

Posteriormente, el día 21 de noviembre de 2008, se notificaron los valores catastrales correspondientes a los bienes inmuebles de la hoy actora en el municipio citado, entre otros: 9847801 VK6894N 0001JW, 9847818 VK6894N0001TW, y 9847815 VK6894N 0001QW (promoción MANZANA M-4 el Rosa Chacel), 9847802 VK6894N 0001EW (promoción MANZANA M-4 c/ Ortega y Gasset), 9846828 VK6894N 0001AW y 9847811 VK6894N 0001AW (promoción MANZANA M-4 c/ Ortega y Gasset), 9846828 VK6894N 0001JW y 9846801 VK6894N 0001SW (promoción MANZANA M-3 el Rosa Chacel), 9846814 VK6894N 0001PW (promoción MANZANA M-3 c/ Fernán Caballero), 0150630 VK7805S 0001DE y 0150619 VK7805S 0001FE (promoción MANZANA M-13 c/ José Pla), a la sazón viviendas unifamiliares; a los de referencia 8510501 VK6881S (promoción Edificio residencial Rey Fernando, avenida de los Reyes Católicos 1), 9007519 VK6890N (promoción Ronda Fiscal P4G, Paseo Pastrana 35 y con acceso también por c/ Ronda Fiscal 8A) y 0230603 VK7803S (promoción P.21D RAMÓN FRANCO, c/ Ramón Franco 1, 3 y 5); y a las parcelas sin edificar 6409303 VK6860N 0001HF (Avda Madrid 37), 7312801 VK6871S 0001HB (c/ Francia 10A), 0230102 VK7803S 0001BG (c/ Aviación Española 81), 0050703 VK7805S 0001QE (Manzana M-25.2) 0050702 VK7805S 0001GE (Manzana M-25.1) y 0251901 VK7805S 0001EE (Manzana M-15).

El día 19 de diciembre de 2008, se interpuso reclamación económico-administrativa por la hoy actora frente a "los actos de valoración catastral en el procedimiento de valoración colectiva de carácter general del municipio de Alcalá de Henares, objeto de notificación individualizada referenciados..." ; solicitándose la declaración de "la nulidad/anulación de las bases impositivas y las liquidaciones notificadas cuya relación pormenorizada consta en el escrito de formulación...y, en su lugar, declare como valores catastrales del suelo y de la construcción los que se derivan de los datos obrantes en este escrito y los documentos acompañados" (se refería al escrito de interposición de la reclamación), solicitándose, subsidiariamente, para determinados inmuebles, la aplicación de determinados coeficientes y modificación de la superficie de determinadas parcelas. También, por último, se solicitaba que se declarase el carácter de "zona común-piscina" de determinadas parcelas así como la "identificación como titular a la Comunidad de Propietarios para ambas" .

Frente a la precitada resolución desestimatoria se interpone este recurso contencioso-administrativo.

3. La parte actora solicita, en primer término y tal y como más arriba dejamos reseñado, la anulación de los valores catastrales asignados a los bienes más arriba descritos sitios en el municipio de Alcalá de Henares. Considera, en efecto, que la asignación de valores catastrales no deja de constituir una falacia valorativa creada artificiosamente con fines recaudatorios, alejada del servicio del principio de justicia tributaria y crítica pormenorizadamente los valores otorgados a determinados inmuebles, ya en el año 2007 y, después en el año 2008, incluso antes de la actualización en el año 2009 una vez aprobada la Ponencia de Valores lo que, a su juicio, se ha realizado vulnerando lo dispuesto en los artículos 2.1 y 23 del TRLCI, vulneraciones que se producen al fijarse los valores catastrales de la Ponencia arbitrariamente, según la parte actora, que también señala que pese a la aplicación del coeficiente RM 0,5 superan los valores reales de mercado a finales de 2007-principios del 2008 en el municipio de Alcalá de Henares y más si se comprende que, cuando entran en vigor, a partir del año 2009, el mercado inmobiliario es prácticamente inexistente por lo que -continúa diciendo- el valor de tales inmuebles, en dicho mercado es materialmente nulo, lo que desnaturaliza la propia elaboración y aprobación de la Ponencia de Valores para el municipio de Alcalá de Henares.

De otra parte entiende la actora, que el valor catastral asignado a los bienes objetos de litigio, por aplicación de Ponencia de Valores aprobada en el 2008, incumple los criterios y límites establecidos legalmente (artículo 23.1 del TRLCI) para la determinación del valor catastral ya que no se han tenido en cuenta los siguientes criterios:

(i) La localización de los inmuebles y ello porque para la Ponencia de Valores Total de Alcalá de Henares, aprobada en el 2008 y aplicada en el 2009, con asignación de valores mediante la notificación ahora recurrida del 2009, es igual para todo ese municipio, con independencia de su aptitud para su producción y promoción.

(ii) Los gastos de producción y beneficios de la actividad empresarial de la promoción y ello porque para la Ponencia de Valores Total de Alcalá de Henares, aprobada en el 2008 y aplicada en el 2009, con asignación de valores mediante las notificaciones individualizadas ahora recurridas del 2009, es igual para todo ese municipio, con independencia de la circunstancias pasadas y actuales del mercado.

(iii) Las circunstancias y valores de mercado y ello porque para la Ponencia de Valores Total de Alcalá de Henares, aprobada en el 2008 y aplicada en el 2009, con asignación de valores mediante las notificaciones individualizadas ahora recurridas del 2009, la valoración asignada se determinó partiendo de los valores de mercado existentes en el momento culmen del boom inmobiliario, con independencia y al margen de la situación de crisis económica iniciada precisamente en el 2007 y en recesión económica tras ello y, en la actualidad, nueva recesión.

Entiende, en definitiva, que dicho incumplimiento no sólo ha quedado acreditado con los informes de tasación acompañados a su escrito en vía económico-administrativo sino que queda ratificado con el informe de valoración que acompaña a su demanda.

Por último la actora se refiere a circunstancias especiales de determinados inmuebles, particularmente con determinadas tipologías y categorías constructivas asignadas solicitando la aplicación de un coeficiente menor teniendo en cuenta los diversos destinos (garaje, vivienda, etc., a las diversas plantas y elementos comunes).

El Abogado del Estado se opone, en primer término, a la impugnación indirecta de la Ponencia de Valores negando que las Ponencias de Valores sean disposiciones de carácter general, tratándose, sin embargo, de un acto plúrimo, un acto concreto con pluralidad de destinatarios, con invocación de la jurisprudencia del Tribunal Supremo sobre el particular (SST de 10 de mayo de 2006, entre otras). En segundo lugar entiende el Abogado del Estado que no es posible dejar sin efecto los valores catastrales determinados según la Ponencia de Valores sobre la base de un simple informe pericial de parte, citando la SAN de 12 de noviembre de 2012 y argumentando que la posibilidad por parte de los interesados de solicitar la tasación pericial contradictoria afecta sólo a los procedimientos individualizados de valoración, pero no a los colectivos, como la fijación de los valores catastrales, donde previamente a la correspondiente asignación individual, se han aprobado las Ponencias de Valores con los valores básicos y los criterios técnicos de valoración de carácter general aplicables después a cada finca, pudiendo estos valores básicos y criterios ser objeto de impugnación al tiempo de la exposición pública de las Ponencias. Señaló, por último, que el error en la superficie de determinadas fincas, como el del coeficiente reductor aplicado a construcciones como garajes o trasteros y error en la aplicación del coeficiente a los locales comerciales que señala la actora, tampoco puede prosperar ante la inexistencia de prueba del error alegado.

**4.** El primero de los motivos alegados en la demanda es el referido a la vulneración por la Ponencia de Valores en el recurso indirecto planteado en aplicación de los artículos 26 y 27 de la Ley Jurisdiccional .

Esta y el resto de las cuestiones planteadas han sido ya objeto de análisis por la Sala en las sentencias recaídas en los recursos n.º 411 y n.º 412/2011 a cuyas consideraciones aquí aplicables nos atenemos a continuación en aras de la seguridad jurídica y del principio de igualdad en la aplicación de la ley.

Pues bien, la respuesta negativa a las cuestiones planteadas la hemos dado en dichas sentencias, ambas de fecha 13 de diciembre de 2013 resolviendo aquellos otros recursos de contenido sustancialmente idéntico a éste . La lectura de la demanda, y en concreto los fundamentos de derecho I. 4 y III.1, ponen de manifiesto que la declarada intención de la recurrente es la de interponer un recurso con un doble objetivo: por una parte se ataca la concreta e individual asignación de valores catastrales para el ejercicio de 2009, y por otra, se cuestionan, como recurso indirecto, los criterios y valoraciones establecidos en la ponencia de valores. A este respecto, la sentencia del el Tribunal Supremo de 4 de octubre de 2013, recurso de casación n.º 6523 / 201, viene a reiterar una doctrina ya consolidada en el seno de dicho Tribunal en el sentido de que las ponencias de valores no son disposiciones generales, sino actos administrativos con destinatarios plurales. La consecuencia inmediata de esta doctrina, es la de que no cabe, con ocasión de la impugnación de un acto de concreta asignación de valores catastrales, cuestionar con amparo en el artículo 26 de la LJCA, la legalidad de la ponencia de valores que sirve de base a dicha asignación. Ello no obstante, en aras a la protección de la tutela judicial efectiva de quienes interpongan recursos contra los actos de asignación de valores sin haber antes impugnado la ponencia, como ocurre en este caso, procederemos a un análisis de los motivos de recurso planteados en el sentido indicado a los efectos de verificar que no ha existido una quiebra del procedimiento de elaboración de la ponencia de valores de tal magnitud, que ha causado verdadera indefensión a la recurrente, tomando en consideración el dato de que el acto de aprobación de la ponencia de valores, por su propia naturaleza, no puede ser objeto de notificación individual.

**5.** Las críticas que se formulan a la ponencia de valores esencialmente pueden reconducirse a la, en opinión de la recurrente, arbitraria y sesgada forma de selección de las distintas muestras de transacciones que se

tuvieron en consideración para su elaboración, así como al desconocido origen de las mismas y su falta de exhaustividad, lo que determina que la asignación de valores concreta e individualizada que se ha realizado y que constituye el real objeto de este recurso, reflejan un valor superior al de mercado. De esta manera se produciría una violación flagrante de lo dispuesto en el artículo 23.2 del Texto Refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario (TRLCI), aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2004 de 5 de marzo.

Con carácter previo es necesario recordar que las ponencias de valores son instrumentos de valoración colectiva de los bienes inmuebles, por lo que obedecen en su estructura y configuración a un procedimiento objetivo que debe necesariamente tomar en consideración los parámetros que al efecto establece el artículo 25 del TRLIC completado con el Real Decreto 1020/1993 por el que aprobaron 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. Por esta razón, la asignación del valor individual sólo podrá ser combatida eficazmente cuando se demuestre que, en la determinación de la misma, se ha producido una quiebra de legalidad, como sería su falta de motivación, la falta de un estudio de mercado con datos suficientes para la determinación de los valores medios del mercado, o cualquiera de los elementos a que se refiere la normativa sectorial antes citada. La ponencia de valores así elaborada, no tiene por objeto facilitar el cálculo del valor de un bien en un momento preciso y determinado en atención a sus circunstancias puramente subjetivas, sino establecer una valoración presunta y objetivada, con una vocación de vigencia máxima de 10 años y mínima de 5 que tendrá como límite el valor real de mercado. A estos efectos y dada la voluntad de permanencia en el tiempo de la ponencia, se aplica el coeficiente RM fijado por la OM de 14 de octubre de 1998 en el 0,5 que permite amortiguar las oscilaciones puntuales del mercado con el objetivo de respetar el límite máximo del valor de mercado asignado al bien objeto de valoración. Es por ello por lo que las tasaciones individuales, realizadas al margen del procedimiento de valoración colectiva, no pueden oponerse al asignación de valores realizadas en aplicación de la ponencia.

6. Un examen de las alegaciones de la recurrente y del expediente administrativo pone de manifiesto que no se ha producido ninguna quiebra de legalidad en la elaboración de la ponencia de valores y asignación de valores catastrales, causante de indefensión. La determinación del valor catastral está suficientemente motivada, de acuerdo con las exigencias del artículo 12.3 del TRLIC, ya que en la misma se consigna la ponencia de la que trae causa, los módulos básicos de suelo y construcción, el valor en polígono, calle tramo zona o paraje, el valor del tipo de las construcciones, la identificación de los coeficientes correctores aplicados y la superficie de los inmuebles. La recurrente estima que la asignación de valores no debe tomar en consideración el valor por polígonos, sino descender más en el detalle, pero como indica el texto legal mencionado, no es esa la exigencia del legislador. Las demás menciones legales constan también en los términos definidos en la norma.

Los estudios de mercado no son la ponencia misma, sino actos de trámite, preliminares y preparatorios en los que se apoya la ponencia. Reiterada jurisprudencia que el abogado del Estado cita, recuerda que es la Norma 23 del RD 1020/1993 la que determina su contenido, sin que pueda exigirse un número mínimo de muestras, bastando la fijación de criterios orientativos, ni tampoco equivale a un inventario de fincas, por lo que no es necesario que contengas un catálogo completo de las mismas. En definitiva, tienen por objeto realizar una investigación de los datos económicos del mercado inmobiliario urbano, sistematizarlas y establecer unas conclusiones sobre la situación del mercado. Las críticas que efectúa la recurrente al estudio de mercado y posterior asunción por la ponencia de valores de los criterios de valoración establecidos en el mismo, no ponen de manifiesto ninguna quiebra esencial de legalidad, pues no se da razón alguna objetiva que haga razonable pensar que el número de muestras debió ser más elevado, especialmente si se tiene en cuenta que el primer trimestre del año 2008 se vio especialmente afectado por la crisis del sector inmobiliario, y por otra parte, e la fuente de las muestras elegidas es la habitual en este tipo de actuaciones, pues se trató de datos extraídos de transacciones realizadas ante notario e inscritas en el registro de la propiedad, o bien de anuncios comerciales de inmobiliarias accesibles en internet. De forma singular debe llamarse la atención sobre el hecho de que, en las transacciones ante notario, como es sobradamente conocido, existe una tendencia generalizada por parte de los contratantes a declarar un valor de transacción inferior al valor real de la misma.

Por otra parte, la circunstancia de que las ponencias parciales de 2006 y 2007 hayan procedido a actualizar la ponencia de 1997 con valores inferiores a los que se establecen en la nueva ponencia total de 2008, no encierra contradicción alguna ya que las ponencias parciales no contienen una nueva evaluación global de los bienes inmuebles, sino que, con motivo de la actualización de valores de determinados inmuebles de una misma clase en la misma zona o polígono, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 28.3 b) del TRLCI, deberán garantizar la coordinación de los nuevos valores catastrales con los del resto del municipio, es decir, con los fijados en la ponencia total previa, en este caso de 1997 que recogía valores sensiblemente inferiores a los establecidos en la ponencia de 2008, esencialmente elaborada sobre la base de los elevados valores que en la realidad tenía el mercado inmobiliario en 2007.

En relación con el trato uniforme y estereotipado dado a las zonas de valor establecidas, que son base para la determinación de los valores del suelo, sólo cabe decir que se han definido teniendo en cuenta la

localización de los inmuebles en los términos que el TRLCI exige, singularmente su artículo 23 que remite a las normas reglamentarias, entre las que destaca el Real Decreto 1020/1993 que parte, para la localización de los bienes, de la figura del Polígono ( artículo 7), sin que la recurrente haya desvirtuado en su demanda la correcta aplicación de los parámetros de valoración que con detalle se establecen en dicha norma reglamentaria.

También, se han tenido en cuenta para fijar los valores, las transacciones producidas en momentos inmediatos anteriores, pues por definición no pueden tomarse en consideración valores posteriores a la aprobación de la ponencia. En el mismo sentido, cabe decir que los gastos y beneficios de la promoción, se corresponden con los valores medios aplicados a todos los inmuebles del municipio en el momento de aprobarse la ponencia por lo que tampoco puede reprocharse arbitrariedad alguna a esta forma de proceder.

Tampoco, no podemos compartir la afirmación de la recurrente, en la que se afirma que la ponencia fija un módulo MBC de 1, el más elevado, del municipio de Alcalá de Henares sin motivación alguna, cuando la simple lectura de la ponencia revela lo contrario, justificándose la medidas en el pleno desarrollo urbanístico del municipio y su cercanía a Madrid. Tampoco puede compartirse el argumento de que la ponencia no ha justificado por qué determinados valores no han sido tenidos en consideración, pues corresponde a la Administración hacer esa selección siempre que no se aprecie arbitrariedad en el procedimiento, lo que es distinto de la simple discrepancia que pueda presentar la recurrente que en realidad pretende imponer su propio método de selección frente al empleado por la Administración.

Por último tampoco podemos aceptar, una vez examinados detenidamente las conclusiones de los Informes Periciales que acompañó la actora a su demanda y que fueron ratificados en el período probatorio, que el valor catastral determinado por la Ponencia de Valores recurrida incumpla el límite del valor de mercado en el momento de efectividad de los valores que se impugnan (artículo 23.2 del TRLCI). Al respecto la Sala ha de tener en cuenta la metodología empleada en este caso para la obtención de los valores unitarios de suelo así como la metodología empleada para la determinación de los costes unitarios de la construcción (documentos 5, 6, 7, 8 y 9) y las carencias detectadas en dicho método en el que, tal y como se pone de relieve en el informe remitido por la Administración y que se recoge en el escrito de conclusiones del Abogado del Estado, estas deficiencias impiden comprobar si el peso asignado a cada una de las muestras es o no el adecuado así como si los criterios elegidos para la determinación de los factores que determinan el peso asignado a cada una de las muestras son coherentes. Sin olvidar que el valor que se presenta en el Documento n.º 8 asciende a 1.268,82 euros/m<sup>2</sup>, precio notablemente inferior al valor medio de venta declarado en torno a un mínimo de 2.900 m<sup>2</sup> que deriva de la Ponencia de Valores de Alcalá de Henares utilizando las muestras de Notarios y Registradores (analizando los valores declarados en las transmisiones, depuradas por el método de regresión) y que la actora en ningún momento justifica; antes al contrario de la tasación presentada resulta que los locales comerciales objeto de la tasación (situados en el polígono 08 de Valoración de la Ponencia de Valores de Alcalá de Henares) ni siquiera se encuentran en dicho polígono sino que están mayoritariamente en otros polígonos para los que la propia ponencia asigna valores de suelo distintos a los correspondientes a las fincas objeto de tasación.

7. De lo anterior deriva la procedencia de desestimar el recurso con la paralela confirmación de la resolución administrativa impugnada por su conformidad a Derecho.

No se aprecian circunstancias que determinen un especial pronunciamiento sobre costas, según el artículo 139.1 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa.

## FALLO

En atención a lo expuesto la Sección Sexta de la Sala de lo Contencioso-Administrativo de la Audiencia Nacional ha decidido:

### DESESTIMAR

el recurso contencioso-administrativo interpuesto por la representación procesal de entidad B&C BIENESTAR Y CONFORT, S.A., contra la resolución del Tribunal Económico Administrativo Central de fecha 27 de mayo de 2011, a que las presentes actuaciones se contraen y, en consecuencia, confirmar la resolución impugnada por su conformidad a Derecho.

Sin expresa imposición de costas.

Así por ésta nuestra sentencia, que se notificará haciendo constar que contra la misma no cabe recurso de casación, siguiendo las indicaciones prescritas en el artículo 248 de la Ley Orgánica 6/1985, y testimonio de la cual será remitido en su momento a la oficina de origen a los efectos legales junto con el expediente, en su caso, lo pronunciamos, mandamos y firmamos.

*VOTO PARTICULAR que formula la Ilma. Sr. Magistrada D<sup>a</sup> CONCEPCION MONICA MONTERO ELENA a la sentencia dictada en el recurso 413/2011.*

Las razones de mi discrepancia con la decisión adoptada por la mayoría, que en todo caso acato y respeto, se centran en la cuestión relativa a la valoración de prueba relativa al valor mercado, y su consecuencia sobre la petición actora:

En nuestra sentencia de 2 de junio de 2012, recurso 223/2007, decíamos:

"SEGUNDO : En el examen de la naturaleza del valor catastral es importante tener en cuenta la dicción del artículo 23.2 del Real Decreto Legislativo 1/2004 :

"2. 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.

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

No puede identificarse valor catastral con base imponible. Así, el valor del bien constituye la base imponible, y tal valor del bien viene determinado por el fijado como valor catastral. El valor catastral es una valoración de un bien relevante a efectos jurídicos y que se lleva a cabo de manera preestablecida por las normas jurídicas. Esta valoración catastral opera como base imponible del IBI en cuanto refleja el valor del bien.

El valor catastral asignado al bien, no puede exceder del valor mercado."

Antes de entrar en el análisis de la concreta prueba practicada, hemos de recordar la doctrina que, sobre esta materia, ha elaborado el TS.

La sentencia de 10 de febrero de 2011, recurso 2892/2006;

"Previamente al análisis de las cuestiones que se le someten, la Sala de instancia señala las líneas esenciales del régimen de valoración a efectos del IBI.

El artículo 66 de la Ley 39/1988 - en la redacción aquí aplicable anterior a la reforma operada por Ley 51/2002 - determina que el valor catastral de los inmuebles se establecerá con referencia al valor mercado:

"2. Para la determinación de la base imponible 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 aquellos, sin que, en ningún caso, pueda exceder de este". - pero sin que haya de coincidir con éste si bien nunca podrá exceder del mismo -. Y el artículo 67 del mismo Texto Legal y en la misma redacción, determina que el valor catastral de los inmuebles urbanos vendrá constituido por el valor del suelo y el de las construcciones. En todo caso, los recurrentes, podrán exigir la correspondiente corrección de valor resultante de aplicar la ponencia sobre los inmuebles de que son titulares, cuando el resultado excediese del valor mercado.

Este sistema de determinación de valor del inmueble en atención al valor mercado, es también el existente en la anterior regulación recogida en los artículos 252 a 272 del Real Decreto Legislativo 781/1986 ...

Con independencia de que la modificación de 1999 fuese la mera adaptación de los valores al Plan Metropolitano, como sostiene la demandada, o supusiera una auténtica revisión de los valores catastrales, como sostiene la actora, lo cierto es que en ambos casos es posible la elaboración de una nueva Ponencia de Valores para el 2002 y siguientes años. Por otra parte, el que tal Ponencia suponga un incremento del 500%, como afirma la actora, en el valor del inmueble no significa que el valor sea contrario a Derecho, pues es perfectamente posible, como argumenta el Abogado del Estado, que el bien se encontrase infravalorado.

Lo esencial en este aspecto es si el valor atribuido es superior al valor mercado, cuestión esta que analizaremos más tarde..."

Respecto de la importancia de la valoración de la prueba, la sentencia del TS de 14 de marzo de 2014, recurso 600/2012 :

"2. Es doctrina de esta Sala, sentada en la sentencia de 18 de septiembre de 2009 (cas. 2730/2005) y reiterada en la más reciente de 6 de mayo de 2013 (cas. 5693/2011), la siguiente

Conviene tener en cuenta que la finalidad que está llamada a cumplir el derecho a utilizar los medios de prueba pertinentes, y que forma parte del contenido esencial de este derecho, se integra por el poder jurídico que se reconoce a quien interviene como litigante en un proceso de provocar la actividad procesal necesaria para



lograr la convicción del órgano judicial sobre la existencia o inexistencia de los hechos relevantes para la decisión del conflicto objeto del proceso (por todas, SSTC 37/2000, de 14 de febrero y 88/2004, de 10 de mayo ). De modo que mal podrá cumplirse esta función si el órgano judicial que ha de decidir no valora el contenido de las pruebas admitidas y practicadas, o no exterioriza ni manifiesta si ha realizado una valoración al respecto.

Téngase en cuenta que una vez admitidas y practicadas las pruebas declaradas pertinentes, los órganos judiciales deben realizar su valoración conforme a las reglas de la lógica y de la sana crítica, según lo alegado y probado, fallando en consecuencia. Y desde luego tendrá relevancia casacional la ausencia de valoración de una prueba, que fue admitida y practicada, por haber sido considerada por la Sala de instancia pertinente y trascendente para la resolución del recurso, ex artículo 60 de la LJCA . No puede, en definitiva, prescindirse del resultado de una prueba admitida y practicada desairando, sin explicación lógica, lo acordado por la propia Sala y contradiciendo los postulados que consideraba necesarios para adoptar una decisión en el recurso contencioso administrativo. La incidencia, por tanto, del resultado de la prueba pericial en el proceso, y singularmente en la conclusión que se alcanza en la sentencia, ha de ser explicada en la sentencia para que las partes puedan conocer por qué la Sala de instancia no toma en consideración las consideraciones del perito, cuales son los reparos al contenido del informe o, en definitiva, para determinar si sus consideraciones han proporcionado, y en qué medida, las bases de la decisión judicial.

Y si bien la infracción de las normas reguladoras de la sentencia (art. 88.1.c) inciso primero) no exige la concurrencia de indefensión, que resulta esencial en la infracción de las normas que rigen los actos y garantías procesales, en el caso examinado el desconocimiento sobre la incidencia de la prueba pericial en la resolución del recurso sí ocasiona indefensión cuando en la propia sentencia se reconoce, como veremos en el siguiente fundamento, que para la estimación del recurso contencioso administrativo era necesario acreditar determinados extremos".

Por su parte, la sentencia del TS de 4 marzo de 2013, recurso 6387/2011, valora la prueba pericial en los siguientes términos:

"En estas circunstancias, valorando esa prueba pericial con arreglo a las reglas de la sana crítica ( artículo 348 de la Ley de Enjuiciamiento civil ), hemos de tener por acreditada la realidad que refleja el dictamen, de los tres técnicos informantes, con una fuerza de convicción reforzada en el acto de ratificación, cuya grabación audiovisual esta Sala ha visionado. En dicho dictamen los técnicos que intervinieron en su elaboración dan cumplida cuenta del recuento de los edificios, explicando, en particular, que aquellas dos balsas (plantas de tratamiento de aguas, ya valoradas como construcciones singulares) no son construcciones convencionales y que diecinueve edificios contabilizados por la Administración son en realidad casetas que protegen bombas contra incendios ("tejaditos de uralita"). Hablan también de marquesinas que han sido consideradas construcciones convencionales. La fuerza probatoria del dictamen no sólo alcanza al número y condición de las construcciones, sino también a su valoración, pues los técnicos que lo han elaborado han conocido de primera mano su estado, por lo que, habiendo utilizado la misma metodología que la Administración, su aprecio se acerca más a la realidad de las cosas.

Por consiguiente, en este extremo el acuerdo de valoración catastral notificado a la compañía recurrente es disconforme a derecho, procediendo su anulación y declarar que la valoración de las construcciones convencionales debe alcanzar el montante que refleja la prueba pericial; esto es, 2.946.120,71 euros."

De lo expuesto hasta ahora, hemos de concluir: A) La valoración catastral no puede superar el valor mercado del bien. Este valor mercado se define en el Real Decreto Legislativo 1/2004, desde los siguientes parámetros: 1) precio más probable por el cual podría venderse, 2) entre partes independientes, 3) un inmueble libre de cargas. El valor mercado constituye un precio probable de venta, que podrían celebrar partes independientes, respecto de un bien libre de cargas. B) En la valoración de la prueba pericial, según la sentencia del TS últimamente citada, ha de ponderarse la ratificación de los técnicos, el que tales técnicos han conocido de primera mano el estado de los inmuebles lo que implica una apreciación más cercana a la realidad. Ello no excluye, obviamente, la valoración del informe pericial según las reglas de la sana crítica.

Señalado lo anterior, deben analizarse las circunstancias concretas del presente caso.

Respecto de la asignación del valor catastral, la alegación esencial contenida en la demanda, lo es que tal valor supera al de mercado. En la demanda se contiene un cuadro comparativo de los valores catastrales y valores de mercado según los informes periciales. Centrándonos en tales informes y en los cuadros resúmenes de los mismos reflejados en la demanda, y, especialmente, los aportados como documentos 8 y 9, resulta de su lectura, que el valor mercado se ha determinado desde los principios de sustitución, mayor y mejor uso, probabilidad, prudencia y temporalidad. Se afirma que se han visitado los inmuebles. En la determinación del valor mercado, se ha referido al 2008, se ha distinguido el uso comercial del uso residencial, se ha establecido el promedio del precio por m2 con referencia a muestras y al índice de precios de la CAM que publica el INE.

Hemos de concluir que los informes periciales se encuentran fundados y se han realizado de forma individualizada a los inmuebles, tras visitarlos, circunstancia que la sentencia del TS de 4 de marzo de 2013 considera un criterio relevante a la hora de valorar el efecto probatorio.

No se olvida, que la representación de la demandada, en su escrito de conclusiones, ha manifestado reparos respecto de algunos elementos de los informes periciales. Se señala que no se han identificado correctamente los porcentajes de descensos, y, respecto a las muestras, no en todos los casos se refieren a inmuebles situados en el mismo polígono y son escasas respecto a las tomadas por la Administración en la Ponencia de Valores. Ahora bien, respecto de esta última crítica, hemos de considerar que las muestras tomadas lo han sido de forma individualizada respecto de los inmuebles, y las muestras de la Ponencia de Valores lo son de forma generalizada por zonas.

Este carácter individualizado en la valoración de los inmuebles es relevante a la vista de la regulación contenida en el artículo 23 del Real Decreto Legislativo 1/2004, que, no olvidemos, define el valor mercado como el precio más probable por el cual podría venderse, entre partes independientes, un inmueble libre de cargas.

Ahora bien, los justificados argumentos de la demandada impiden, en mi opinión, aceptar las valoraciones periciales en los términos formuladas, pero estas, introducen un cuestionamiento claro de los valores catastrales asignados.

A mi juicio, la existencia de informes periciales que se encuentran extensamente motivados, con aportación de los documentos necesarios para comprobar las magnitudes utilizadas, y que están referidos a los inmuebles de manera individualizada, unido al hecho de que la asignación administrativa del valor no motiva su relación con el valor mercado, ni aún después de las reclamaciones presentadas por la interesada, debió llevar a la Sala a la anulación del valor asignado, para que se atribuya el que corresponda motivadamente, y en relación con el valor mercado.

A mi entender debió estimarse parcialmente el recurso, anulándose el valor catastral asignado y retrotraer actuaciones a fin de que por la Administración se atribuya el que corresponda motivadamente, y en relación con el valor mercado.

PUBLICACIÓN Leída y publicada ha sido la anterior Sentencia por la Magistrada Ponente en la misma, Ilma. Sra. D<sup>a</sup> MARIA ASUNCION SALVO TAMBO estando celebrando Audiencia Pública la Sala de lo Contencioso-Administrativo Doy fe.

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.