

Aplicación de la modulación de valores catastrales y de la referencia a los valores de mercado en la valoración catastral de construcciones urbanas

En diversos fallos dictados en segunda instancia, el Tribunal Económico-Administrativo Central ha decretado la anulación del valor catastral de las construcciones de naturaleza urbana, ordenando su sustitución por otro, menor necesariamente, obtenido sin aplicación del factor 1,40 que, para computar los gastos y beneficios obtenidos del producto inmobiliario, aparece en la Norma 16.1 tanto de la Orden Ministerial de 28 de diciembre de 1989, por la que se aprueban las normas técnicas de valoración y el cuadro marco de valores del suelo y de la construcción para determinar el valor catastral de los bienes inmuebles de naturaleza urbana, como del Real Decreto 1020/1993, de 25 de junio, del mismo nombre, para la modulación de valores.

El hecho de que con posterioridad a la publicación de la Resolución de 15 de enero de 1993, por la que se coordina y homogeneiza en todo el territorio nacional el parámetro de referencia los valores catastrales con los del mercado (RM) y fija un coeficiente 0,5 aplicable con carácter general al valor resultante de las Ponencias de valores vigentes, la Dirección General del Catastro, por razones de economía, celeridad y eficacia, en lugar de calcular primero el valor individualizado resultante de la Ponencia de valores y posteriormente aplicar el coeficiente RM, aplicara conjuntamente dicho coeficiente con el factor 1,40, pudo inducir a error al Tribunal Económico-Administrativo Central, ya que en las hojas de valoración de los inmuebles no aparece de forma explícita dicho factor.

En todo caso, tal forma de actuación, que se traduce en la simple alteración del orden de los factores, deja inalterado el resultado final de la operación, de modo que el importe del valor catastral así obtenido es el mismo que se hubiera fijado de haber procedido a determinar, en primer lugar, el valor de mercado y después, aplicar a este valor el coeficiente RM 0,5.

Por su parte, la inaplicación del factor 1,40 recogido en la normativa reguladora del procedimiento para la determinación del valor catastral de los bienes inmuebles de naturaleza urbana, infringe el ordenamiento jurídico, puesto que goza de carácter de imperatividad al estar establecido en las referidas normas jurídicas.

En base a estos argumentos y en virtud del perjuicio económico que origina a los intereses públicos la asignación de unos valores catastrales inferiores a los resultantes de la aplicación normativa vigente en cada caso, al incidir directa-

mente en diversos tributos (Impuesto sobre Bienes Inmuebles, Impuesto sobre el Incremento del Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana, I.R.P.F., I.P.P.F., etc.), la Dirección General del Catastro promovió, en orden a su posterior impugnación ante la Jurisdicción Contencioso-Administrativa, la declaración de lesividad de las resoluciones del Tribunal Económico-Administrativo Central de referencia, entre las que se encuentra la de fecha 11 de septiembre de 1996 que se recoge en esta sección.

Así, con fecha 23 de enero de 1998, el Vicepresidente Segundo del Gobierno y Ministro de Economía y Hacienda dictó una Orden Ministerial –asimismo incluida en la sección– por la que se declaraban lesivas a los intereses públicos 13 resoluciones del Tribunal Económico-Administrativo Central sobre valoración catastral.

Posteriormente, el propio Tribunal Central, mediante resolución de 2 de abril de 1998 que igualmente se transcribe, modificó su criterio respecto a la aplicación de los coeficientes RM y 1,40 en el cálculo del valor catastral al desestimar el recurso de alzada interpuesto por un particular, estableciendo que el coeficiente aplicado en la valoración catastral procede del producto obtenido de la aplicación del coeficiente RM sobre el factor 1,40, y que dicho factor ha de tenerse en cuenta para determinar el valor individual de los bienes inmuebles construidos.

Resolución del Tribunal Económico-Administrativo Central (11.9.1996)

Impuesto sobre bienes inmuebles

En la Villa de Madrid, a 11 de septiembre de 1996, en la reclamación económico-administrativa, en segunda instancia, pende de resolución ante este Tribunal Económico-Administrativo Central, en Sala, en virtud del recurso de alzada interpuesto por con domicilio a efectos de notificaciones en contra fallo del Tribunal Económico Administrativo Regional de Andalucía, de fecha 12 de junio de 1995, dictado en la reclamación núm. 2151/93, en asunto relativo al valor catastral del Impuesto sobre Bienes Inmuebles, por importe de 76.248.306 pesetas;

Antecedentes de hecho

Primero. La Gerencia Territorial de Cádiz, notificó a el valor

catastral asignado a la finca situada en el término municipal con referencia catastral, por importe de 76.248.306 pesetas, con efectos de 1 de enero de 1994, como consecuencia de la revisión catastral efectuada en dicho municipio.

Segundo. Contra esta notificación, presentó reclamación económico administrativa ante el Tribunal Regional de Andalucía, el día 15 de septiembre de 1993, alegando: 1º.- Se ha infringido el art. 66.2 de la Ley 39/1988, la norma 22.3 de la Orden de 28 de diciembre de 1989 y la Disposición Final Primera de esta orden sobre la aprobación anual de los módulos del suelo y construcción; 2º.- El coeficiente RM de la resolución de 15 de enero de 1993, es del 0,5 y en la valoración se aplica el coeficiente del 0,7; 3º.- Solicita que se oficie a Consejería de Economía y Hacienda para que certifique el valor de la finca referido al año 1993, que fue estimado en la cantidad de 74.426.000.

Tercero. El Tribunal Regional, en su resolución de 12 de junio de 1995, dictada en la reclamación núm. 2151/93, acordó desestimarla en primera instancia por considerar

que el módulo aplicado es el fijado en el Real Decreto 1020/1993 y no en la Orden de 28 de diciembre de 1989; que el estudio de mercado que comprende 53 muestras, es suficiente para determinar el valor de mercado de las fincas; no falta motivación del acto impugnado, puesto que la notificación se ajusta a lo dispuesto en el artículo 70.5 de la Ley 39/1988; no aporta prueba alguna que demuestre que el valor catastral es superior al valor de mercado; el factor de relación al mercado RM, se ha calculado partiendo de la fórmula establecida en la norma 16 de la Orden de 28 de diciembre de 1989, de donde resulta que la constante total a aplicar a la suma del valor del suelo y de la construcción es el 0,7, tal como ha resuelto la Gerencia Territorial; y que el valor asignado a la finca a efectos de otro impuesto, no es argumento que demuestre la improcedencia del valor catastral asignado.

Cuarto. El día 17 de julio de 1995, la interesada interpuso recurso de alzada contra el fallo del Tribunal Regional, alegando que: 1º Se ha infringido el art. 62.2 de la Ley 39/1988 y la Orden de 29 de diciembre de 1988, dado que se aplica el mismo módulo del año 1989 en 1994, cuando la normativa establece la obligatoriedad de ajustar el módulo a las variaciones experimentadas en el mercado inmobiliario; 2º Según consta en el informe de la Sociedad, se ha producido una baja de los valores de mercado desde el año 1992, por lo tanto no puede ser igual el valor del año 1989 que en 1994; 4º.- La prueba solicitada sobre el valor de la finca ante la Consejería de Economía y Hacienda, no ha sido practicada; 5º.- Solicita la anulación del valor catastral impugnado que se fije el valor de 37.213.000 pesetas, de acuerdo con el criterio de valoración de la Consejería de Economía y Hacienda.

Fundamentos de derecho

Primero. Las cuestiones que plantea la presente alzada son las siguientes: a) Si el valor catastral supera o no al valor del

mercado; b) Si el módulo aplicado se ajusta o no a la normativa vigente; c) Si el coeficiente RM se ha aplicado correctamente.

Segundo. El recurrente, tanto en primera instancia como en esta alzada, alega que se ha infringido el art. 66.2 de la Ley 39/1988, en cuanto establece que el valor catastral en ningún caso puede exceder del valor de mercado, lo que fundamenta en base al informe emitido por la Sociedad y en la valoración practicada por la Consejería de Economía y Hacienda; sin embargo, examinado el informe referenciado, este se dedica primordialmente a realizar un examen de la evaluación histórica de la imposición inmobiliaria, después recoge las principales disposiciones de la Ley 39/1988 y afirma que los valores del suelo y de la construcción resultantes de las ponencias de valores de diferentes municipios de la provincia de Cádiz, exceden de los valores de mercado, sin que en dicho informe se cite en ningún momento el municipio de que es donde esta situada la finca, ni la Ponencia de Valores que motiva la revisión catastral de dicho municipio, por lo que carece de la más mínima base probatoria que puede exigirse a cualquier estudio de mercado y no puede tenerse en cuenta a los efectos probatorios pretendidos por el reclamante. Además el interesado, alega la nulidad de la valoración por insuficiencia del estudio de mercado, cuando este se refiere exclusivamente al municipio objeto de la revisión catastral y consta de 53 muestras obtenidas en dicho municipio y pretende que se tenga en cuenta el informe referenciado, que no menciona expresamente ningún municipio, y no contiene ninguna muestra sobre el valor de mercado. El otro fundamento de su alegación, que es la valoración de la finca realizada por la Consejería de Economía y Hacienda de la Junta de Andalucía, no aporta ningún documento sobre la misma, pretendiendo que se practique una prueba de oficio, pero con inde-

pendencia de que tal como expone el Tribunal Regional, el valor asignado a la finca a efectos de otros impuestos, no es argumento que demuestre la improcedencia del valor catastral, puesto que según establece el artículo 9.1.b) de la Ley General Tributaria, los tributos cualquiera que sea su naturaleza y carácter se regirán por las Leyes propias de cada tributo, por lo que resulta irrelevante la valoración realizada a efectos de otro impuesto; y sobre la prueba solicitada por el reclamante, el Tribunal, lógicamente, al exponer el razonamiento anterior no estimo necesario el practicarlo; además la practica de oficio de la prueba esta previsto para el caso de que el interesado no pueda obtener el documento en cuestión, pero en este caso, resulta evidente que el recurrente posee la valoración realizada por la Consejería de Economía y Hacienda, por lo que debería haberla unido a la reclamación y no solicitar la práctica de una prueba de oficio sobre algo que tenía en su poder. Por todo lo cual hay que llegar a la conclusión de que no se ha probado que el valor catastral asignado a la finca sea superior al valor de mercado y por lo tanto que no se ha infringido el límite establecido en el art. 66.2 de la Ley 39/1988.

Tercero. El recurrente también impugna el modelo tenido en cuenta en la Ponencia de Valores y por lo tanto en el cálculo del valor catastral asignado a la finca, por entender que el módulo fijado para el año 1989 no puede aplicarse para el año 1994, porque entre ambos períodos se ha producido una recesión económica que ha ocasionado un descenso en el mercado inmobiliario y que la Orden de 28 de diciembre de 1989, obliga a revisar dicho módulo anualmente; pero es preciso observar, que la citada orden aprobó el módulo M, que servirá de base a los MBR y MBC, módulos base del suelo y construcción, respectivamente, para el año 1990 y no para el año 1989 y que la Ponencia de valores se aprobó en el primer semestre de 1993, aunque para

regir en 1 de enero de 1994, por lo que el período de vigencia de los módulos no comprende el período de seis años, que entiende el reclamante, sino el más reducido de cuatro años. La orden referenciada, en su apartado segundo, dispone que se aprobará anualmente el módulo M que servirá de base a los del suelo y construcciones, para recoger las variaciones experimentadas en dicho período, en el valor de mercado de los bienes inmuebles; pero lo cierto es que durante el período antes referenciado no se modificó en ningún año el módulo en cuestión, por lo que razonablemente hay que entender, que el Centro de Gestión Catastral y Cooperación Tributaria, estimó que no se habían producido variaciones del mercado inmobiliario significativas, que justificasen la modificación de los módulos, por lo que continuaron en vigor y pudieron formar parte de la Ponencia de Valores aprobada para el municipio de.....

Cuarto. El recurrente, al impugnar el valor catastral en su día notificado, alega que el coeficiente RM, aprobado por Resolución de la Presidencia del Centro de Gestión Catastral y Cooperación Tributaria de 15 de enero de 1993, no se ha aplicado correctamente, pues debe ser el 0,5 y no el 0,7 tenido en cuenta por la Gerencia Territorial en la asignación del valor catastral de la finca. Pues bien, a este respecto es de señalar que el artículo 66 de la Ley 39/1988, dispone que la base imponible del impuesto será el valor catastral de los bienes inmuebles y que el valor catastral «se fijará tomando como referencia el valor de mercado, sin que en ningún caso pueda exceder de éste», de donde se infiere de forma inequívoca que ha sido voluntad del legislador que la base del tributo sea un valor catastral igual o inferior al valor de mercado, pero haciéndolo sin concretar el grado de aproximación de uno al otro, abriendo un amplio abanico de posibilidades que condujeron en cierta medida a una heterogeneidad de los valores catastrales, rechazable por obvias razones de

justicia tributaria, motivo por el que, al no constar nada al respecto en la Orden de 28 de diciembre de 1989, por la 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, la Dirección General del Centro de Gestión Catastral y Cooperación Tributaria dictó la Circular 8.04/90 de 26 de febrero, con el fin, entre otros, de homogeneizar el criterio de valoración en la redacción de las ponencias de valores, incluyendo el factor RM de referencia al mercado que lo cuantificó en el 0,7 simplemente como un elemento a considerar en la confección de las ponencias de valores, de manera tal que los valores catastrales resultantes de las mismas, fuesen el 70 por ciento de los valores de mercado, criterio este último de orden interno a tales efectos, ya que la citada Circular no había sido objeto de publicación en el Boletín Oficial del Estado.

Quinto. Con este sistema de valoración se redactaron las ponencias de los años 1990, 1991 y 1992, hasta que en el B.O.E. de 27 de enero de 1993, se publica la Resolución de la Presidencia del Centro de Gestión Catastral y Cooperación Tributaria de 15 de enero de 1993, en la que según lo justifica en la Exposición de Motivos, se hizo necesario coordinar y homogeneizar en todo el territorio nacional, el parámetro RM de referencia de los valores catastrales a los de mercado, de conformidad con lo establecido en el art. 78.1 de la Ley 39/1988, estableciendo su Norma 2ª el coeficiente de 0,5 como relación del valor catastral al de mercado y disponiendo su apartado 3º «que dicho coeficiente RM se aplicará con carácter general al valor individualizado resultante de las Ponencias de Valores vigentes en cada caso». En su consecuencia, el tratamiento tributario que se da al factor RM, cambia de naturaleza, al pasar de ser un coeficiente a tener en cuenta en la redacción de las ponencias de valores, a

un coeficiente con carácter individualizado para determinar el valor catastral a partir del valor de mercado que resulte de la ponencia de valores. Por todo ello los valores catastrales a notificar a los sujetos pasivos del impuesto, a partir de la entrada en vigor de la Resolución de 15 de enero de 1993, será el 50 por 100 de los valores de mercado, en los municipios en que se revisen o modifiquen los valores catastrales. Criterio que ha sido entendido y aplicado por varias Gerencias Territoriales, mientras que otras como es el caso de la Gerencia Territorial de Cádiz, lo interpretan de manera diferente.

Sexto. Por lo tanto, desde la publicación de la Resolución de 15 de enero de 1993, en la redacción de las ponencias de valores no interviene el factor RM, sino que éste ha de aplicarse al valor individualizado resultante de la ponencia de valores en cada caso concreto, que obviamente debe configurarse a nivel comercial de precio de mercado, valor que debe figurar en la hoja de valoración catastral y ser conocido por los interesados. En conclusión, determinado en el presente caso, el valor individualizado de la finca en la cantidad de 108.926.152 pesetas, resultante de la aplicación en la Ponencia de Valores del municipio de, es a esta cantidad a la que debe aplicarse el coeficiente RM del 0,5 de donde resulta el valor catastral final de 54.463.076 pesetas; por lo que procede anular el valor catastral notificado al reclamante y que sea sustituido por el anterior, con efectos de 1 de enero de 1994.

Séptimo. Por otra parte, es de señalar que el órgano gestor había aplicado en el caso cuestionado el coeficiente del 0,7 sobre los valores resultantes de la Ponencia de Valores, coeficiente que a su vez resulta de aplicar el factor RM del 0,5 sobre el 1,4 que aparece en la fórmula establecida en la Norma 16 de la Orden Ministerial de 28 de diciembre de 1989, separándose así del criterio ordenado en la Resolución del Centro de Gestión Catastral de 1993 y ha-

ciéndolo sin percatarse de que la fórmula establecida en la referida Norma 16 fue dictada para la modulación de valores y no para relacionar los valores catastrales con los de mercado como, sin embargo, lo hizo la Resolución de 15 de enero de 1993, por lo que siendo claro el mandato establecido en la Resolución del Centro de Gestión Catastral, que no da lugar a interpretaciones equívocas, es de concluir declarando ajustado a Derecho el criterio sostenido por el recurrente en contra de lo erróneamente mantenido por la Oficina Gestora.

El Tribunal Económico-Administrativo Central, en Sala, resolviendo el recurso de alzada interpuesto por contra fallo del Tribunal Económico Administrativo Regional de Andalucía, de fecha 12 de junio de 1995, dictado en la reclamación número 2151/93 en asunto relativo al valor catastral del Impuesto sobre Bienes Inmuebles, ACUERDA: Estimar en parte el recurso de alzada, revocando la resolución del Tribunal Regional y anulando el valor catastral notificado al interesado, que deberá ser sustituido por otro por importe de 54.463.076 pesetas, con efectos de 1 de enero de 1994; y desestimado el resto.

Orden de 23 de enero de 1998 por la que se declaran lesivas a los intereses públicos determinadas resoluciones del Tribunal Económico-Administrativo Central sobre valoración catastral

Vista la propuesta de declaración de lesividad de determinadas Resoluciones del Tribunal Económico-Administrativo Central formulada por el excelentísimo señor Secretario de Estado de Hacienda, este Ministerio ha dictado la siguiente Orden:

Antecedentes

Primero. La Gerencia Territorial de Cádiz de la Dirección General del Centro de Gestión Catastral y Cooperación Tributaria fijó, con efectos de 1 de enero de 1994, los valores catastrales de determinadas fincas urbanas sitas en el término municipal de El Puerto de Santa María. Disconformes los titulares de aquéllas con los valores catastrales asignados, interpusieron las oportunas reclamaciones económico-administrativas ante el Tribunal Económico-Administrativo Regional (TEAR) de Andalucía, que las desestimó mediante Resoluciones de 12 de junio, 17 de julio y 9 de octubre de 1995 y 11 de enero de 1996, confirmando los actos impugnados.

Segundo. Contra las Resoluciones del TEAR de Andalucía, los interesados interpusieron los correspondientes recursos de alzada ante el Tribunal Económico-Administrativo Central (TEAC), que los estimó, revocando las Resoluciones del TEAR de Andalucía y disponiéndola sustitución de los valores catastrales asignados por la Gerencia Territorial de Cádiz, que quedan anulados, por los fijados por el propio TEAC en sus Resoluciones.

Las aludidas Resoluciones del TEAC son las que a continuación se reseñan:

1. Resolución de 11 de septiembre de 1996; referencia RG.7417-95 y RS.322-95; recurrente:
2. Resolución de 9 de octubre de 1996; referencia: RG.7120-95 y RS.393-95; recurrente:
3. Resolución de 9 de octubre de 1996; referencia: RG.7425-95 y RS.323-95; recurrente:
4. Resolución de 23 de octubre de 1996; referencia: RG.6880-95 y RS.426-95; recurrente:
5. Resolución de 23 de octubre de 1996; referencia: RG.6264-95 y RS.345-95; recurrente:
6. Resolución de 23 de octubre de 1996; referencia: RG.8190-95 y RS.427-95; recurrente:

7. Resolución de 23 de octubre de 1996; referencia: RG.2976-96 y RS.252-96; recurrente:

8. Resolución de 23 de octubre de 1996; referencia: RG.379-96 y RS.41-96; recurrente:

9. Resolución de 6 de noviembre de 1996; referencia: RG.1872-96 y RS.91-96; recurrente:

10. Resolución de 15 de enero de 1997; referencia: RG.1884-96 y RS.93-96; recurrente:

11. Resolución de 15 de enero de 1997; referencia: RG.1847-96 y RS.88-96; recurrente:

12. Resolución de 29 de enero de 1997; referencia: RG.7403-95 y RS.104-96; recurrente:

13. Resolución de 29 de enero de 1997; referencia: RG.5429-95 y RS.202-96; recurrente:

Tercero. La Asesoría Jurídica de Estado de Hacienda redactó, con fecha 8 de julio de 1997, una «Nota sobre la Resolución del Tribunal Económico-Administrativo Central de 11 de septiembre de 1996 sobre la aplicación del coeficiente RM por parte de la Gerencia Territorial del Catastro de Cádiz». En dicha nota se concluye que la referida Resolución «está viciada de anulabilidad, conforme al artículo 63 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común» y que «la citada Resolución, en cuanto incurre en vicio de anulabilidad y constituye un acto declarativo de derechos, que origina un grave perjuicio para el interés general, debe declararse lesiva e impugnarse posteriormente en el orden jurisdiccional contencioso-administrativo ...»

Cuarto. La Dirección General del Catastro emitió, el 3 de noviembre de 1997, un informe sobre los criterios del TEAC y de la propia Dirección General del Catastro respecto a la aplicación del coeficiente de relación al mercado (RM) en el que se concluye que «el criterio mantenido por el

TEAC en su Resolución de 11 de septiembre de 1996 y que se ha reflejado en las Resoluciones emitidas con posterioridad por diversos Tribunales Económico-Administrativos Regionales infringe el ordenamiento jurídico en la medida en que se aparta de las normas de valoración establecidas tanto en la Orden de 28 de diciembre de 1989 como en el Real Decreto 1020/1993, de 25 de junio, razón por la cual incurre en un vicio de anulabilidad de acuerdo con el artículo 63.1 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común», entendiéndose, en consecuencia que la Resolución del TEAC de 11 de septiembre de 1996, así como las emitidas con posterioridad y fundadas en el mismo criterio deben declararse lesivas e impugnarse ante la jurisdicción contencioso-administrativa, habiéndose pronunciado en el mismo sentido la Asesoría Jurídica la Secretaría de Estado de Hacienda en informe emitido el 12 de noviembre de 1997.

Quinto. El Director general del Catastro solicitó informe de la Dirección General del Servicio Jurídico del Estado sobre la posible declaración de lesividad de las Resoluciones del TEAC reseñadas en el antecedente segundo.

Sexto. La Dirección General del Servicio Jurídico del Estado emitió el informe solicitado con fecha 18 de diciembre de 1997 concluyendo en el mismo que existía base suficiente para declarar la lesividad de las Resoluciones de referencia.

Fundamentos jurídicos

El artículo 56.1 de la Ley de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa, de 27 de diciembre de 1956 (LJCA), dispone que «cuando la propia Administración autora de algún acto pretendiere demandar ante la Jurisdicción Contencioso-Administrativa su anulación, deberá previamente declararlo lesivo a los intereses públicos, de carácter económico o de otra naturaleza, en el

plazo de cuatro años, a contar desde la fecha en que hubiese sido dictado».

En análogos términos se pronunciaba la Ley de Procedimiento Administrativo de 17 de julio de 1958 (LPA), cuyo artículo 110, apartado 1, prevenía que en aquellos casos en que la Administración no tuviera facultades para anular de oficio sus propios actos, facultades que se encontraban reguladas por el artículo 109 (en cuanto a los actos nulos de pleno derecho) y 110, apartado 1 (en cuanto a los actos que infrinjan manifiestamente la Ley), «la anulación de los actos declarativos requerirá la declaración previa de lesividad para el interés público y la ulterior impugnación ante la Jurisdicción Contencioso-Administrativa».

En el mismo sentido, se pronuncia el artículo 103.2 de la vigente Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común (LRJ-PAC),

La LRJ-PAC (como la LPA) conceptúa, pues, la declaración de lesividad como el cauce para la revisión de oficio, en vía jurisdiccional, de aquellos actos administrativos respecto de los cuales la Administración autora de los mismos carece de facultades para anularlos por sí misma, facultades que están reguladas en el artículo 102 (en cuanto a los actos nulos de pleno derecho) y en el artículo 103.1 (en cuanto a los actos que infrinjan gravemente normas de rango legal o reglamentario).

De los preceptos legales citados resulta que la declaración de lesividad se configura en nuestro Derecho como un acto administrativo que es requisito o presupuesto procesal indispensable para la legitimación activa de la Administración del Estado, en los casos en que se proponga actuar contra sus propios actos declarativos de derechos (Sentencias de 20 de enero de 1936, 27 de marzo de 1957 y 21 de marzo de 1961, entre otras). Sus efectos se centran, por tanto, en legitimar activamente a la Administración que demanda la anulación de sus propios actos, y, consiguientemente, en autorizar la interposición, admisión y tramitación

del recurso contencioso-administrativo por ella promovido, sin perjuicio, como es natural, de las facultades del Tribunal para declarar si el acto impugnado es o no conforme a Derecho, y si realmente produce los efectos perjudiciales alegados por la Administración recurrente.

II

Para determinar, con carácter general, si procede o no la declaración de lesividad es preciso detenerse en el examen de los requisitos que a tales efectos deben concurrir en un acto administrativo.

El artículo 56 de la LJCA exige, en primer lugar, y como ya queda señalado, que el acto lesione los intereses públicos, «de carácter económico o de otra naturaleza», superándose con ello la jurisprudencia dictada en aplicación de la legislación anterior, que venía requiriendo la lesión conjunta de derechos e intereses precisamente económicos.

A este primer requisito, la lesión de los intereses públicos, de carácter económico o de otra naturaleza, ha de unirse un segundo requisito, imprescindible para que sea posible proceder a la declaración de lesividad. Este segundo requisito consiste en la ilegalidad del acto, esto es, en que la resolución que se pretenda impugnar ante el orden jurisdiccional contencioso-administrativo incurra en alguna forma de infracción del ordenamiento jurídico y, por otra, sea nula de pleno derecho o anulable, conforme a lo establecido por los artículos 62 y 63, respectivamente, de la LRJ-PAC (análogos a los artículos 47 y 48 de la anterior LPA).

Aunque el artículo 56 de la antes mencionada LJCA, de 27 de diciembre de 1956 destaque singularmente el requisito de la lesión, la exigencia del segundo presupuesto —la desconformidad del acto con el ordenamiento jurídico— se desprende con toda claridad de los principios básicos que informan nuestro sistema de justicia administrativa, así como de diversos preceptos concretos del articulado de la propia LJCA (cfr., entre otros, los artículos 28, 41, 42, y 84). La jurisprudencia

del Tribunal Supremo se ha pronunciado en este sentido de manera reiterada, como es el caso de la sentencia de 23 de marzo de 1993, en la que claramente afirma que el sólo hecho de resultar gravoso para la Administración la eficacia de un acto administrativo (en el caso se trataba de una expropiación), no concurriendo ningún tipo de irregularidad invalidante, no puede ser causa suficiente para declarar la lesividad del acto.

III

Pasando al examen del caso concreto, y por lo que se refiere, en primer lugar, al requisito de la lesión a los intereses públicos, es evidente que las Resoluciones reseñadas en el antecedente segundo resultan lesivas para los intereses del Estado de carácter económico. En efecto, aunque el Impuesto sobre Bienes Inmuebles (IBI) sea, con arreglo a los artículos 601 y siguientes de la Ley 39/1988, de 28 de diciembre, Reguladora de las Haciendas Locales (LRHL), un tributo municipal, la fijación por el TEAC de un valor catastral inferior al asignado por la Gerencia Territorial de Cádiz, comporta un evidente perjuicio económico no sólo para el Ayuntamiento de que se trate en cada caso (el de Barbate respecto de las fincas números 6 y 11 de las relacionadas en el antecedente 21, y el de El Puerto de Santa María en todas las demás), dada la menor recaudación que obtendría por el aludido impuesto (así como por el Impuesto sobre el Incremento del Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana, por cuanto que, estando constituida la base imponible de este tributo por el incremento real del valor de los terrenos de naturaleza urbana puesto de manifiesto en el momento del devengo y experimentado a lo largo de un período máximo de veinte años, (según el artículo 108.1 de la LRHL, en los casos de transmisión de terrenos, el valor de los mismos en el momento del devengo del tributo es el fijado en dicho momento a efectos del IBI, conforme establece el artículo 108.3 del aludido texto legal), sino también para la

Hacienda Pública estatal, que verá reducida su recaudación por el Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas, ya que el artículo 34.b) de la Ley 18/1991, de 6 de junio, del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas ordena computar, como rendimiento íntegro del capital inmobiliario en el caso de inmuebles urbanos que no estén arrendados o subarrendados, el 2 por 100 o el 1,10 por 100, según los casos, del valor catastral que tengan asignado.

Por otra parte, y aunque no consta que ninguno de los inmuebles a que se refieren las Resoluciones del TEAC, cuya declaración de lesividad se pretende pertenezca a una entidad no residente, no puede desconocerse que la fijación por las aludidas Resoluciones de un valor catastral inferior al asignado por la Gerencia Territorial de Cádiz daría lugar, en su caso, a una reducción de la recaudación por el Gravamen Especial sobre Bienes Inmuebles de entidades no residentes, ya que el artículo 64.2 de la Ley 43/1995, de 27 de diciembre, del Impuesto sobre Sociedades, establece que la base imponible del mencionado gravamen especial estará constituida por el valor catastral de los bienes inmuebles.

IV

Por lo que respecta, en segundo término, al requisito de que el acto administrativo cuya declaración de lesividad se pretende incurra en infracción del ordenamiento jurídico, la apreciación de la concurrencia de este segundo requisito exige analizar, en todo caso, el procedimiento para la determinación del valor catastral de los bienes inmuebles de naturaleza urbana.

Como ya se ha hecho constar en el fundamento jurídico III de la presente Orden, el valor catastral es utilizado para la determinación de la base imponible de ciertos tributos locales sin perjuicio de que, conforme también se ha manifestado, la fijación del mismo incida o tenga repercusión en el ámbito de la Hacienda Pública estatal.

Así, el artículo 66 de la LRHL. dispone lo siguiente:

«1. La base imponible de este impuesto (Impuesto sobre Bienes Inmuebles) estará constituida por el valor de los bienes inmuebles.

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 aquéllos, sin que, en ningún caso, pueda exceder de éste.»

Por su parte, el artículo 67.1 del aludido texto legal establece:

«El valor catastral de los bienes inmuebles de naturaleza urbana estará integrado por el valor del suelo y el de las construcciones.»

Los preceptos transcritos fueron desarrollados, hasta la entrada en vigor del Real Decreto 1.020/1993, de 25 de junio, de 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, por Orden del Ministerio de Economía y Hacienda, de 28 de diciembre de 1989, del mismo nombre.

La norma 3.1 de la citada Orden establecía que «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». Pues bien, aunque la orden de 28 de diciembre de 1989 no lo dispusiera expresamente (a diferencia del Real Decreto 1020/1993, de 25 de junio, cfr. Norma 3.2 del mismo), la expresión matemática que, durante la vigencia de la Orden de continua referencia, recogía todos los factores que intervienen en la formación del valor del producto inmobiliario, es decir, del valor de mercado –valor de mercado que, según el artículo 66.2 de la LRHL, sirve de referencia para fijar el valor catastral, era la siguiente, establecida en la norma 16.1 de la citada Orden (por lo demás, plena-

mente coincidente con la establecida en el Real Decreto):

$$V_v = 1,4 (V_v + V_c) F_l$$

en la que

V_v , es el valor en venta del producto inmobiliario (es decir, el valor de mercado) en pesetas/m² construido;

V_c , el valor de repercusión del suelo en pesetas/m² construido, obtenido, según la norma 9.2, mediante el método residual, es decir, deduciendo del valor del producto inmobiliario el importe de la construcción existente, los costes de la producción y los beneficios de la promoción;

V_c , el valor de construcción en pesetas/m² construido, obtenido por el método de reposición, es decir, y según la norma 12.1, calculando su coste actual, depreciado por la antigüedad, uso, calidad y estado de conservación, carácter histórico-artístico y demás circunstancias contempladas en la norma 14;

F_l el factor de localización, que evalúa las diferencias de valor de productos inmobiliarios análogos por su ubicación y características constructivas;

Finalmente, el

Factor 1.4, el coeficiente en que se fija la suma de los gastos de producción y beneficio de la promoción, últimos componentes del valor de mercado.

Ahora bien, como el valor de mercado no constituye el valor catastral, sino la base o parámetro que se utiliza como referente para la determinación del valor catastral, tal y como establece el artículo 66.2 de la LRHL, al resultado a que conduce la fórmula antes transcrita ha de aplicarse un factor o coeficiente de relación al valor de mercado (RM). Este último factor o coeficiente se cuantificó por la Circular 8.04/90, de 26 de febrero, de la Dirección General del Centro de Gestión Catastral y Cooperación Tributaria (no publicada en el «Boletín Oficial del Estado») en el 0,7, fijándose en el 0,5 por la Resolución de la Presidencia del Centro de Gestión Catastral y Cooperación Tributaria de 15 de

enero de 1993 («Boletín Oficial del Estado» número 23, de 27 de enero), lo que determinó que los valores catastrales pasasen de ser el 70 por 100 de los valores de mercado a ser el 50 por 100 de estos últimos.

Por lo demás, la referida Resolución, al ordenar la aplicación del coeficiente RM sobre el valor individualizado resultante de las ponencias de valores (apartado tercero), no supuso ninguna alteración del procedimiento o sistema de determinación de los valores en venta, y, a partir de ellos, de los valores catastrales establecidos en la Orden del Ministerio de Economía y Hacienda, de 28 de diciembre de 1989 (concretado, en expresión matemática, en la fórmula de la norma 16.1), y que reproduce el Real Decreto 1020/1993, de 25 de junio (norma 16.1), sino sólo la modificación del coeficiente de relación al mercado (RM), que en la Circular 8.04/90 de la Dirección General del Centro de Gestión Catastral y Cooperación Tributaria era 0,7 y que en la Resolución de continua referencia se fija en 0,5.

Así las cosas, tras la Resolución de 15 de enero de 1993, el valor catastral de bienes inmuebles de naturaleza urbana construidos es el resultado de aplicar el coeficiente RM (coeficiente de relación al mercado) al valor de mercado, valor en venta o valor individualizado resultante de la ponencia de valores; es decir, y en expresión matemática $RM \times V_v$ o, lo que es igual, a la vista de la fórmula de la norma 16.1 de la Orden de 28 de diciembre de 1989:

$$\text{Valor catastral} = RM \times 1,4 (V_v + V_v) F_L$$

En definitiva, éste era y es —puesto que el Real Decreto 1020/1993 no ha introducido ninguna modificación al respecto salvo en la definición de algún coeficiente corrector— el procedimiento para la determinación del valor catastral de los bienes inmuebles de naturaleza urbana y, en cuanto tal, de obligatoria observancia para todo aquel que, en virtud de sus competencias, procediera o proceda a tal fijación o determinación. Sin

embargo, como se dirá a continuación, el Tribunal Económico-Administrativo Central, en las Resoluciones cuya lesividad se declara mediante la presente Orden, no se ha ajustado al procedimiento descrito, puesto que en todas ellas, al calcular el nuevo valor catastral, ha obviado el coeficiente 1,40 establecido en la norma 16.1 de la Orden de 28 de diciembre de 1989.

V

En efecto, en las citadas Resoluciones, el Tribunal Económico-Administrativo Central, estimando parcialmente las reclamaciones económico-administrativas interpuestas, anula el valor catastral inicialmente notificado por la Gerencia Territorial del Catastro de Cádiz y lo sustituye por otro menor. Así,

1. En la Resolución de 11 de septiembre de 1996; referencia RG.7417-95 y RS.322-95; recurrente:, anula el de 76.248.306 pesetas y lo sustituye por el de 54.463.076 pesetas.

2. En la Resolución de 9 de octubre de 1996; referencia: RG.7120-95 y RS.393-95; recurrente:, el de 61.997.076 pesetas por el de 44.283.627 pesetas.

3. En la Resolución de 9 de octubre de 1996; referencia: RG.7425-95 y RS.323-95; recurrente:el de 60.322.207 pesetas por el de 43.087.291 pesetas.

4. En la Resolución de 23 de octubre de 1996; referencia: RG.6880-95 y RS.426-95; recurrente:, el de 629.374.627 pesetas por el de 449.553.309 pesetas.

5. En la Resolución de 23 de octubre de 1996; referencia: RG.6264-95 y RS.345-95; recurrente:, el de 118.906.412 pesetas por el de 84.933.152 pesetas.

6. En la Resolución de 23 de octubre de 1996; referencia: RG.8190-95 y RS.427-95; recurrente:, el de 51.578.604 pesetas por el de 36.841.860 pesetas.

7. En la Resolución de 23 de octubre de 1996; referencia: RG.2976-96 y RS.252-96; recurrente:, el de 55.385.349 pesetas por el de 39.560.964 pesetas.

8. En la Resolución de 23 de octubre de 1996; referencia: RG.379-96 y RS.41-96; recurrente:, el de 60.482.740 pesetas por el de 43.201.958 pesetas.

9. En la Resolución de 6 de noviembre de 1996; referencia: RG.1872-96 y RS.91-96; recurrente:, el de 458.635.260 pesetas por el de 327.596.614 pesetas.

10. En la Resolución de 15 de enero de 1997; referencia: RG.1884-96 y RS.93-96; recurrente:, el de 139.189.450 pesetas por el de 99.421.035 pesetas.

11. En la Resolución de 15 de enero de 1997; referencia: RG.1847-96 y RS.88-96; recurrente:, los de 66.527.907, 43.394.815 y 5.088.122 pesetas por los de 47.519.934, 30.996.296 y 3.634.373 pesetas, respectivamente.

12. En la Resolución de 29 de enero de 1997; referencia: RG.7403-95 y RS.104-96; recurrente:, el de 71.538.509 pesetas por el de 51.098.935 pesetas.

y, finalmente,

13. En la Resolución de 29 de enero de 1997; referencia: RG.5429-95 y RS.202-96; recurrente:, anula el valor catastral inicialmente notificado por la Gerencia Territorial de Cádiz de 85.008.823 pesetas y lo sustituye por el de 60.720.588 pesetas.

Tal anulación y posterior fijación de un valor catastral distinto y menor al inicialmente notificado la fundamenta el Tribunal Económico-Administrativo Central, en todos los casos, en que «desde la publicación de la Resolución de 15 de enero de 1993 en la redacción de las ponencias de valores no interviene el factor RM sino que éste ha de aplicarse al valor individualizado resultante de la ponencia

de valores en cada caso concreto... valor que debe figurar en la hoja de valoración catastral y ser conocido por los interesados». Ahora bien, este argumento, que considerado aislado o abstractamente carecería de trascendencia alguna, requiere que el valor individualizado determinado por el Tribunal Central al revisar los valores catastrales coincida —puesto que es lo mismo— con el valor de venta (V_v) o valor de mercado, como ya se ha expresado con anterioridad, pues, en caso contrario, se produciría una infracción de la normativa reguladora del procedimiento para la determinación del valor catastral de los bienes inmuebles de naturaleza urbana constituida, en los supuestos objetos de examen, por la Orden de 28 de diciembre de 1989 y, actualmente, por el Real Decreto 1020/1993.

Pues bien, es en este punto —la coincidencia entre valor individualizado y valor en venta— en donde el Tribunal Económico-Administrativo Central incurre en un error, determinante de la consiguiente infracción del ordenamiento jurídico y legitimador, por tanto, de la declaración de lesividad que mediante la presente Orden se realiza.

En efecto, en todas las Resoluciones analizadas, el Tribunal fija una determinada cantidad en concepto de valor individualizado de la finca. Sin embargo, esta cantidad únicamente responde a los conceptos «valor del suelo más valor de la construcción» que figuran en las distintas hojas de valoración catastral ($V_s + V_c$ en la fórmula contenida en la norma 16.1 de la Orden) sin incluir, en consecuencia, el coeficiente multiplicador del 1,4.

Ciertamente, este coeficiente no figura, separada o diferenciadamente en las hojas referidas. Pero esta no constancia no significa que la Gerencia Territorial de Cádiz no lo tuviera en cuenta a la hora de determinar el valor catastral sino que, antes al contrario, y por ser un mandato imperativo de la Orden y actualmente del Real Decreto, sí que lo hizo. Lo que sucede es que

la Gerencia, en vez de aplicar el coeficiente RM a los valores individualizados resultantes de las ponencias de los valores, valor en venta o valor de mercado, aplicó —porque el resultado no se altera por ello—, conjuntamente y en primer lugar, el aludido coeficiente RM y el factor 1,4 y, en segundo lugar y posteriormente, el resultado obtenido (0,7) se aplicó a la suma del valor de repercusión del suelo o valor del suelo (V_s) y el valor de la construcción (V_c) modulado por el factor de localización (F_l). En efecto, el modus operandi en relación al inmueble a que se refiere la Resolución del Tribunal Central de 11 de septiembre de 1996; referencia RG 7417-95 y RS 322-95; recurrente: —y, que a estos efectos, se toma como ejemplo pues tal modo de operar fue el mismo en todas las Resoluciones— fue el siguiente:

$RM \times 1,4 = 0,5 \times 1,4 = 0,7$ (porcentaje que viene recogido en la columna denominada total coeficiente —total coeficiente o «RM x GB» de la hoja de valoración catastral).

$(V_s + V_c) F_l = 108.926.152$ (valor que se fija en la columna «suelo + construcción»).

Por tanto, valor catastral = $0,7 \times 108.926.152$ pesetas = 76.248.306 pesetas.

Este mismo valor catastral es el que se hubiera fijado de haber procedido la mencionada Gerencia determinando, en primer lugar, el valor de mercado, valor de venta o valor individualizado resultante de la ponencia de valores y después aplicando al mismo, para obtener el valor catastral, el coeficiente RM (0,5). Es decir:

Valor de venta (V_v) = $1,4 (V_s + V_c) F_l$
y sustituyendo = $1,4 \times 108.926.152$ pesetas = 152.496.612 pesetas.

y, posteriormente

Valor catastral = $RM \times V_v = 152.496.612$ pesetas $\times 0,5 = 76.248.306$ pesetas.

En cualquier caso, hay que advertir que el factor de localización — F_l —, si bien tampoco consta en las distintas hojas de valoración, ello obedece a que, teniendo como finalidad el mismo evaluar las diferencias de valor que puedan originarse en productos inmobiliarios análogos por su ubicación o características constructivas, tales diferencias no se ponían de manifiesto en los expedientes objeto de las Resoluciones del Tribunal Económico-Administrativo Central. Ello determinó, y también determina en todos estos casos, la aplicación de un factor de localización con valor igual a la unidad por lo que, siendo intrascendente a los efectos del cálculo del valor en venta, no se hizo y no se hace constar en las mencionadas hojas de valoración.

En consecuencia, el Tribunal Económico-Administrativo Central, al señalar como valor individualizado de las fincas determinadas cantidades que sólo responden a los conceptos «suelo más construcción» y ordenar que sobre las mismas se aplique el coeficiente del 0,5 —y no del 0,7 que como se ha dicho incluía la variable del 1,4—, no tiene en cuenta el coeficiente del 1,4 establecido en la norma 16.1 de la Orden de 28 de diciembre de 1989, incurriendo en infracción de la misma.

VI

El coeficiente 1,40 establecido en la Orden de 28 de diciembre de 1989, y reiterado en el Real Decreto 1020/1993, representa la suma de los gastos de producción y beneficio de la promoción como se hace constar en el fundamento jurídico IV de la presente Orden.

Su definición resulta tanto de su expresa constancia en la norma 16.1 de la regulación citada como, conceptualmente, de lo dispuesto en la norma 9 de la Orden y, actualmente del Real Decreto. En efecto, este último precepto tras indicar, en su apartado primero, que, como regla general, el suelo se valorará por el valor de repercusión definido en pesetas por metro cuadrado de construcción real o potencial, establece, en su apartado segundo, que «el valor de repercu-

sión básico del suelo en cada polígono o, en su caso, calle, tramo de calle, zona o paraje se obtendrá mediante el método residual. Para ello, se deducirá del valor del producto inmobiliario el importe de la construcción existente, los costes de producción y los be-

neficios de la promoción, de acuerdo con lo señalado en el capítulo III». Es decir, relacionando lo recogido en la norma 9.2 con la fórmula de la norma 16 y prescindiendo del factor de localización (F_1), y en expresión matemática,

V_v (Valor en venta del
Producto inmobiliario)

V_r (Valor de repercusión del suelo) ————— V_c (Valor de construcción)

1,4 (Coste de producción y
beneficios de la promoción)

En conclusión, el factor 1,4 goza de sustantividad propia, tanto desde la perspectiva conceptual (norma 9.2) como desde la perspectiva de su exigibilidad (norma 16.1), y, por tanto, debe ser tenido en cuenta para la determinación del valor catastral de los bienes inmuebles de naturaleza urbana, y al no haberlo hecho así, el Tribunal Económico-Administrativo Central ha incurrido en infracción del artículo 66.2 de la LRHL en relación con las normas 9.2 y 16.1 de la Orden del Ministerio de Economía y Hacienda de 28 de diciembre de 1989.

En virtud de lo anterior,

Este Ministro, por todo lo expuesto y de conformidad con lo dictaminado por la Dirección General del Servicio Jurídico del Estado, acuerda declarar lesivas a los intereses públicos las Resoluciones del Tribunal Económico-Administrativo Central señaladas en el antecedente segundo de la presente Orden, y que se reproducen a continuación:

1. Resolución de 11 de septiembre de 1996; referencia RG.7417-95 y RS.322-95; recurrente:

2. Resolución de 9 de octubre de 1996; referencia: RG.7120-95 y RS.393-95; recurrente:

3. Resolución de 9 de octubre de 1996; referencia: RG.7425-95 y RS.323-95; recurrente:

4. Resolución de 23 de octubre de 1996; referencia: RG.6880-95 y RS.426-95; recurrente:

5. Resolución de 23 de octubre de 1996; referencia: RG.6264-95 y RS.345-95; recurrente:

6. Resolución de 23 de octubre de 1996; referencia: RG.8190-95 y RS.427-95; recurrente:

7. Resolución de 23 de octubre de 1996; referencia: RG.2976-96 y RS.252-96; recurrente:

8. Resolución de 23 de octubre de 1996; referencia: RG.379-96 y RS.41-96; recurrente:

9. Resolución de 6 de noviembre de 1996; referencia: RG.1872-96 y RS.91-96; recurrente:

10. Resolución de 15 de enero de 1997; referencia: RG.1884-96 y RS.93-96; recurrente:

11. Resolución de 15 de enero de 1997; referencia: RG.1847-96 y RS.88-96; recurrente:

12. Resolución de 29 de enero de 1997; referencia: RG.7403-95 y RS.104-96; recurrente:

13. Resolución de 29 de enero de 1997; referencia: RG.5429-95 y RS.202-96; recurrente:

Madrid, 23 de enero de 1998

DE RATO Y FIGAREDO

Excmo. Sr. Secretario de Estado de Hacienda.

Resolución del Tribunal Económico-Administrativo Central (2.4.1998)

En la Villa de Madrid, a 2 de abril de 1998 en la reclamación económico-administrativa que, en segunda instancia, prende de resolución ante este Tribunal Central, en Pleno, en virtud del recurso de alzada interpuesto por, con domicilio a efectos de notificaciones en contra fallo del Tribunal Económico-Administrativo Regional de Andalucía, de fecha 14 de marzo de 1996, dictado en la reclamación núm. 6612/94, en asunto relativo al valor catastral del Impuesto sobre Bienes Inmuebles; por importe de 81.772.5777 pesetas.

Antecedentes de Hecho

Primero. D....., presentó reclamación económico-administrativa ante el Tribunal Regional de Andalucía el día 10 de octubre de 1994, contra el valor catastral asignado en la finca situada en el municipio de, con referencia catastral....., por importe de 81.772.577 pesetas, con efectos del año 1994, alegando: 1.º Notificación defectuosa por no constar todos los elementos que la motiva; 2.º No está motivado en la Ponencia el valor de repercusión atribuido al polígono catastral por importe de 4.832 ptas./m²; 3.º El estudio de mercado no es fiable, por no contener la fuente de donde se han obtenido los datos; 4.º La hoja de valoración es un documento ilegible e idescifrable; 5.º Se aplica el coeficiente RM al 0,7, cuando la Resolución de 15 de enero de 1993, dispone que es el 0,5.

Segundo. El Tribunal Regional en su resolución de 14 de marzo de 1996, dictada en la reclamación n.º 6.612/94, acordó desestimarla en primera instancia, por considerar que tanto la notificación como la valoración se ajustan a la normativa vigente.

Tercero. Contra este fallo interpone recurso de alzada el día 16 de mayo de 1996, insistiendo en las mismas alegaciones expuestas anteriormente.

Fundamentos de Hecho

Primero. Concurren en el presente caso los requisitos procedimentales de competencia, legitimación, plazo y cuantía necesarios para la admisión a trámite del recurso de alzada, donde se plantean las siguientes cuestiones: a) Si la notificación se ajusta o no a la normativa vigente; b) Si el valor de repercusión del polígono catastral donde está situada la finca y el estudio de mercado están motivados; c) Si la aplicación del coeficiente RM se ajusta o no a la Resolución de 15 de enero de 1993.

Segundo. La recurrente insiste en que la valoración no está motivada, por lo que debe ser anulada. Pero es de observar que el Centro de Gestión está obligado a notificar al sujeto pasivo el valor catastral individual resultante de la Ponencia de Valores, pero sin especificar nada sobre cualquier otra documentación que necesariamente tenga que unirse a esta notificación, que teniendo en cuenta que el antecedente del que se obtiene el valor catastral de cada finca es la Ponencia de Valores que comprende un expediente de varios volúmenes en el que junto a la normativa general aplicable, se recogen los valores de repercusión en polígono y en calle, así como los valores unitarios correspondientes a las áreas en que existan suelos que puedan ser valorados por repercusión, para determinar el valor catastral de los bienes inmuebles de naturaleza urbana, no es posible adjuntar este expediente a la notificación individual del valor catastral; que en el expediente de la reclamación consta la ficha catastral de la finca remitida por el Centro de Gestión con anterioridad a la formulación de alegaciones en primera instancia, en la que de manera pormenorizada se especifican todas las características físicas de la finca, los valores unitarios y de repercusión del suelo, la tipología de la construcción y

los coeficientes correctores aplicados, de donde resulta que la valoración se encuentra perfectamente motivada; que el Tribunal Supremo en su Sentencia de 27 de enero de 1992, manifiesta que la notificación individual del valor catastral, no debe comprender todo el complejo proceso de valoraciones que conduce al resultado del valor catastral, sin que pueda decirse que ello produce indefensión a los contubuyentes; por todo lo cual hay que resolver declarando que la notificación individual del valor catastral se ajusta a lo establecido en la normativa vigente y que la motivación de la valoración está determinada y concretada en la Ponencia de Valores aprobada para el Municipio de El Puerto de Santa María; siguiendo de esta manera el criterio de la Sala Primera de este Tribunal, en sus Resoluciones de 21 de febrero y 23 de julio de 1996 y 26 de septiembre de 1997.

Tercero. En relación con la falta de motivación del valor de repercusión del polígono y del estudio de mercado, es preciso observar que el fundamento o motivación de los valores de repercusión de cada polígono catastral, VRB, se obtienen del estudio de mercado, el cual de conformidad con la Circular nº 804/90 de la Dirección General del Centro de Gestión Catastral y Cooperación Tributaria deberán comprender, entre otros documentos, un mapa del término municipal, dividido en polígonos o zonas homogéneas, sobre las que se indicará el valor predominante en pesetas para metro cuadrado y el tipo o uso a que se refiera. Sin embargo el reclamante se queja de que no consta la fuente informativa de la que se han obtenido los datos, pero ello no puede ser causa de su anulación, tal como pretende el recurrente, puesto que cualquiera que sea la procedencia de la muestra del estudio de mercado, la finalidad del mismo consiste en determinar cual es el valor de repercusión de cada polígono, por lo que el interesado debería haber probado que el valor asignado al polígono catastral, donde está situada su finca no se ajusta a la realidad del mercado in-

mobiliario y que es superior al valor de mercado, que es el límite establecido en el art. 66.2 de la Ley 39/1988, por lo que no habiendo aportado ninguna prueba tendente a desvirtuar el valor asignado al polígono catastral, hay que resolver desestimando este aspecto de la reclamación.

Cuarto. El recurrente, al impugnar el valor catastral en su día notificado, alega que el coeficiente RM, aprobado por Resolución de la Presidencia del Centro de Gestión Catastral y Cooperación Tributaria de 15 de enero de 1993, no se ha aplicado correctamente, pues debe ser el 0,5 y no el 0,7 tenido en cuenta por la Gerencia Territorial en la asignación del valor catastral de la finca. Pero es de observar que el coeficiente del 0,7 aplicado en la valoración catastral, no se refiere únicamente al coeficiente RM de relación al mercado, sino que tal como figura en la casilla correspondiente procede del producto obtenido por el citado coeficiente del 0,5 por el factor 1,4, GB, que es la suma de gastos de producción y beneficios de promoción, previsto en la fórmula de la Norma 16 de la Orden de 28 de diciembre de 1989.

Quinto. Este Tribunal en Sala venía considerando que la aplicación de la Norma 16 se efectuaba en las Ponencias de Valores al fijar los valores del suelo y construcción que figuran en ellas, de modo que los valores resultantes eran ya valores de mercado, con lo que, si también se aplicaba después, al determinar el valor individual de las fincas, se producía una duplicidad que resultaba inadmisibles. Ello se veía reforzado por el hecho de que el coeficiente del 1,4 no figura de forma explícita y separada en ninguna de las hojas de valoración catastral, deduciendo, por lo tanto, que se había aplicado antes de fijar los valores de las Ponencias.

Sexto. Sin embargo, dicho coeficiente ha de tenerse en cuenta para determinar el valor catastral individual de los bienes inmuebles construidos, después de aplicar a cada finca los valores y coeficientes correctores de las Ponencias. Así se deduce de la Norma 9.2 de la citada Orden, a cuyo te-

nor: «El valor de repercusión básico del suelo en cada polígono o, en su caso, calle, tramo de calle, zona o paraje, se obtendrá mediante el método residual. Para ello se deducirá del valor del producto inmobiliario, el importe de la construcción existente, los costes de la producción y los beneficios de la promoción, de acuerdo con lo señalado en el capítulo III». Poniendo en conexión esta norma con la norma 16, que establece la expresión « $V_v = 1,40 (V_r + V_c) F_1$ », para la formación del producto inmobiliario, se desprende que el mencionado coeficiente de gastos y beneficios no figura en las valoraciones de las Ponencias, por lo que no puede afirmarse que el mismo sea aplicado dos veces; debiendo añadirse que, sentado lo anterior, es obviamente lo mismo aplicar el factor RM del 0,5 al 1,4 que

aplicar directamente el 0,7 a los valores resultantes de la aplicación de las Ponencias de Valores. No queda, pues, en relación con este extremo, acreditada la incorrección del cálculo del valor catastral efectuado; lo cual lleva a modificar el criterio mantenido por este Tribunal Central en anteriores resoluciones.

El Tribunal Económico-Administrativo Central, en pleno, resolviendo el recurso de alzada interpuesto por, contra fallo del Tribunal Económico Administrativo Regional de Andalucía, de fecha 14 de marzo de 1996, dictado en la reclamación núm. 6.612/94, en asunto relativo al valor catastral del Impuesto sobre Bienes Inmuebles. **Acuerda:** Desestimar el recurso de alzada y confirmar la resolución del Tribunal Regional. ■