



Roj: **SAN 233/2024 - ECLI:ES:AN:2024:233**

Id Cendoj: **28079230062024100008**

Órgano: **Audiencia Nacional. Sala de lo Contencioso**

Sede: **Madrid**

Sección: **6**

Fecha: **11/01/2024**

Nº de Recurso: **356/2020**

Nº de Resolución:

Procedimiento: **Procedimiento ordinario**

Ponente: **MARIA JESUS VEGAS TORRES**

Tipo de Resolución: **Sentencia**

## **AUDIENCIA NACIONAL**

**Sala de lo Contencioso-Administrativo**

### **SECCIÓN SEXTA**

**Núm. de Recurso:** 0000356 /2020

**Tipo de Recurso:** PROCEDIMIENTO ORDINARIO

**Núm. Registro General:** 2393/2020

**Demandante:** VOLVO GROUP ESPAÑA, S.A.

**Procurador:** D<sup>a</sup>. ADELA CANO LANTERO

**Demandado:** TRIBUNAL ECONOMICO ADMINISTRATIVO CENTRAL

**Abogado Del Estado**

**Ponente Ilma. Sra.:** D<sup>a</sup>. MARIA JESUS VEGAS TORRES

### **SENTENCIA N<sup>o</sup>:**

**Ilma. Sra. Presidente:**

D<sup>a</sup>. BERTA SANTILLAN PEDROSA

**Ilmos. Sres. Magistrados:**

D. FRANCISCO DE LA PEÑA ELIAS

D. SANTOS GANDARILLAS MARTOS

D<sup>a</sup>. MARIA JESUS VEGAS TORRES

D. RAMÓN CASTILLO BADAL

Madrid, a once de enero de dos mil veinticuatro.

Se ha visto por la Sección Sexta de esta Sala, el recurso contencioso-administrativo 356/2020, promovido por **VOLVO GROUP ESPAÑA, S.A.**, representada por la procuradora D<sup>a</sup>. Adela Cano Lantero, contra la desestimación presunta del recurso de alzada interpuesto frente a la Resolución del Tribunal Económico - Administrativo Regional de Madrid, de fecha 31 de Julio de 2.018, desestimatoria de la reclamación económico - administrativa presentada contra la valoración catastral del inmueble sito en Madrid (28041), calle Eduardo Barreiros nº 104 (Ref. Catastral 0280501VK4607G0001KS), del que resulta un valor catastral de 42.582.680 Euros, posteriormente ampliado a la resolución expresa dictada con fecha de 30 de junio de 2022 por el Tribunal Económico Administrativo Central, por la que se estima en parte el recurso de alzada y se anula la resolución impugnada, acordando la retroacción de actuaciones para que el **Catastro** se pronuncie motivadamente, ajustando el valor catastral del bien a la superficie potencial construible que en Derecho



corresponda, manteniendo, por otra parte la superficie de parcela que venía constando en la base de datos catastral. Ha sido comparecido como parte demandada la Administración General del Estado representada por el abogado del Estado.

### ANTECEDENTES DE HECHO

**PRIMERO:** Interpuesto el recurso y seguidos los trámites previstos en la ley, se emplazó a la parte demandante para que formalizara la demanda, dándose cumplimiento a este trámite dentro de plazo, mediante escrito en el que se terminó suplicando que se dicte Sentencia anulando y dejando sin ningún efecto el valor catastral asignado al inmueble que contiene tres parcelas en la C/Eduardo Barreiros nº 104 de Madrid para el año 2.013 y siguientes por importe de 42.582.680,00 €.

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

**TERCERO:** No habiéndose solicitado el recibimiento del recurso a prueba, se confirió traslado a las partes para la formulación de conclusiones escritas, verificado lo cual quedaron los autos pendientes para votación y fallo, a cuyo efecto se señaló el día 10 de enero del año en curso, fecha en la que ha tenido lugar.

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

Ha sido ponente la Ilma. Sra. D<sup>a</sup> M<sup>a</sup> Jesús Vegas Torres, quien expresa el parecer de la Sala.

### FUNDAMENTOS DE DERECHO

**PRIMERO.-** Es objeto de impugnación en este proceso la desestimación presunta del recurso de alzada interpuesto frente a la Resolución del Tribunal Económico - Administrativo Regional de Madrid, de fecha 31 de Julio de 2.018, desestimatoria de la reclamación económico - administrativa presentada contra la valoración catastral del inmueble sito en Madrid (28041), calle Eduardo Barreiros nº 104 (Ref. Catastral 0280501VK4607G0001KS), del que resulta un valor de mercado de 85.165.360 Euros y un valor catastral de 42.582.680 Euros, posteriormente ampliado a la resolución expresa dictada con fecha 30 de junio de 2022 por el Tribunal Económico Administrativo Central, por la que se estima en parte el recurso de alzada y se anula la resolución impugnada, acordando la retroacción de actuaciones para que el **Catastro** se pronuncie motivadamente, ajustando el valor catastral del bien a la superficie potencial construible que en Derecho corresponda, manteniendo, por otra parte la superficie de parcela que venía constando en la base de datos catastral.

Los antecedentes de interés para resolverlo, a la vista de los documentos que integran el expediente administrativo y de los aportados a los autos, son en resumen los siguientes:

1) Con fecha 28 de diciembre de 2012, se presentó ante **Catastro**, en nombre de 'RENAULT ESPAÑA SA', declaración (modelo 904N) de demolición de la edificación existente sobre la parcela de su propiedad (Ref. Cat. 0280501 VK4607G 0001KS), de 152.081 m<sup>2</sup>, sita en Madrid, c/ Eduardo Barreiros 104, para inscribir la nueva situación del inmueble.

2) La Agencia Tributaria Madrid, Organismo Autónomo del Ayuntamiento de Madrid, actuando en delegación de competencias en virtud del Convenio de colaboración en materia catastral suscrito entre la Dirección General del **Catastro** y el citado Ayuntamiento, dictó resolución con fecha 3 de abril de 2013, en la que acordó la inscripción de la alteración catastral producida, con determinación de nuevo valor catastral para el inmueble, por importe de 42.582.680,00 euros, correspondiente íntegramente al suelo, consecuencia de aplicar la Ponencia de Valores vigente (en concreto, el valor de repercusión de la zona R311 y una edificabilidad de 2,00 m<sup>2</sup>) y con fecha de alteración 22 de diciembre de 2012.

3) Contra la citada resolución se interpuso recurso de reposición alegando, en esencia, que se había modificado erróneamente la superficie de la parcela, pues hasta entonces constaba en la base de datos catastral con una medición inferior, de 152.071 m<sup>2</sup>, y que se debería haber valorado el suelo por unitario con aplicación del coeficiente corrector E (superficie distinta a la mínima), en lugar de por repercusión., que fue desestimado por resolución de 27 de mayo de 2013, manifestando que la superficie de parcela en la cartografía catastral era ya antes de la demolición de 152.081 m<sup>2</sup>, y que con el expediente de alteración física se corrigió la superficie errónea de 152.071 m<sup>2</sup> que figuraba en la base de datos alfanumérica. Que la Ponencia de Valores de Madrid de 2011 vigente establece una única forma de valorar los solares, siendo ésta la que se aplicó en la valoración tras la demolición total en la parcela. Que la aplicación del coeficiente E corrector del valor del suelo por



superficie distinta y superior a la mínima está supeditada a que la subparcela en exceso de superficie no se pueda subdividir, según la Ponencia de Valores de Madrid de 2011.

4) Disconforme nuevamente con dicho acuerdo, el 3 de julio de 2013, la representación de 'RENAULT ESPAÑA SA' interpuso ante el Tribunal Regional de Madrid la reclamación 28-09365-2014 y en el momento oportuno alegó, en síntesis: que se trata de un solar de uso industrial en edificación abierta, afectado por la Norma 9.5 del PGOU de Madrid 1997, vigente; que durante las obras de demolición no se modificó el perímetro de la parcela, habiéndose actuado tan solo en el interior de la misma, por lo que no había podido modificarse su superficie; en cuanto a la metodología de valoración, insistía en que *"tanto del RD 1020/93 como del apartado 2.2.3.1 de la Ponencia de 2011 se puede valorar el solar por Valor Unitario"*, sosteniendo igualmente la posibilidad de corregir el valor unitario mediante el coeficiente E, por tratarse de una parcela que superaba ampliamente el doble de la superficie mínima de planeamiento, establecida en 1.000 m<sup>2</sup>; por último, reiteraba la sobrevaloración de la parcela, en relación con el valor de mercado del suelo industrial en la calle Eduardo Barreiros, a cuyo efecto remitía a las referencias de valores de parcela, de la Subdirección de Valoraciones de la Consejería de Hacienda de la Comunidad Autónoma de Madrid (para la determinación de las bases impositivas en los impuestos sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados; y Sucesiones y Donaciones.

5) Mediante escrito posterior, de 22 de diciembre de 2016, D. Enrique Gómez García, actuando en nombre y representación de 'VOLVO GROUP ESPAÑA, SAU', en su condición de sociedad absorbente de 'RENAULT ESPAÑA, SA', efectuó alegaciones complementarias, continuándose con ella el procedimiento. En el mencionado escrito recuerda que en el ejercicio 2012 el inmueble referenciado tenía una valoración catastral total de 29.572.735 euros, de los que 19.715.157 correspondían al suelo y 9.857.578,50 a la construcción; y considera que la simple demolición de un edificio no puede provocar semejante incremento del valor del suelo (42.582.680,00 euros que resultan de la alteración catastral, tras la demolición), algo que, a su juicio, no respalda el valor de mercado; aportando distintas tasaciones del inmueble, todas ellas inferiores a 85.000.000,00 euros, importe del que considera parte el **Catastro** para establecer el valor catastral en 42.583.680,00 euros;-

6) El 30 de diciembre de 2016, D. Celestino Martín Barrigón, actuando en nombre y representación de la Sociedad denominada 'COGEIN, SL' solicitó al TEAR se le tuviera por personada en calidad de interesada en la reclamación, por ser la actual propietaria del inmueble, siendo estimada su solicitud en resolución de 18 de mayo de 2018.

7) Notificada, por otra parte, la referida resolución del TEAR de Madrid a "COGEIN, SL", con fecha 1 de octubre de 2018, por disconformidad con la misma promovió recurso de alzada el siguiente 24 de octubre en el que, en primer lugar, se adhiere a las manifestaciones y fundamentos alegados por la entidad "VOLVO GROUP ESPAÑA, SAU".

8) El recurso de alzada interpuesto por la recurrente contra la Resolución del Tribunal Económico - Administrativo Regional de Madrid, de fecha 31 de Julio de 2.018, desestimatoria de la reclamación económico - administrativa presentada contra la valoración catastral del inmueble sito en Madrid (28041), calle Eduardo Barreiros nº 104 (Ref. Catastral 0280501VK4607G0001KS), del que resulta un valor catastral de 42.582.680 Euros fue desestimado por silencio administrativo, frente al cual se interpuso el presente recurso contencioso administrativo posteriormente ampliado a la resolución expresa dictada con fecha de 30 de junio de 2022 por el Tribunal Económico Administrativo Central, por la que se estima en parte el recurso de alzada y se anula la resolución impugnada, acordando la retroacción de actuaciones para que el **Catastro** se pronuncie motivadamente, ajustando el valor catastral del bien a la superficie potencial construible que en Derecho corresponda, manteniendo, por otra parte la superficie de parcela que venía constando en la base de datos catastral. La precitada resolución expresa se fundamentó en los siguientes términos:

*"SEXTO.- Y, por otra parte, cabe especialmente subrayar que en resolución de 27 de mayo de 2021 (procedimiento 00-01367-2017; 00-10589-2017; 00-10590-2017; 00- 10591-2017; 00-10592-2017; 00-10593-2017) este Tribunal Económico Administrativo Central anuló, en un caso análogo (parcela sin edificar de uso industrial, sujeto a la misma norma zonal urbanística, es decir, 9.5 del PGOU de Madrid 1997, con edificabilidad de planeamiento de 2,00 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>) el valor catastral del inmueble, a la vista de un informe ampliamente documentado y probado, referido a un estudio de edificabilidad media en la zona en el que se constataba: "Como se puede observar del estudio de los diferentes polígonos y sectores del sur metropolitano madrileño, la edificabilidad de los suelos destinados a usos industriales rondan el metro cuadrado por metro cuadrado de suelo o son muy inferiores, en torno a 0,65 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.- Solamente en polígonos industriales muy antiguos el planeamiento urbanístico otorga una edificabilidad semejante (Polígono de Villaverde). Pero en ningún caso la superficie construida media por parcela, la edificabilidad consumida, se acerca 2m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.- Confirma la sinrazón de ese coeficiente el hecho, observado en el entorno, que la materialización de la edificabilidad asignada es muy inferior a la máxima permitida. Es decir, de lo observado en los sectores y polígonos industriales cercanos se puede deducir que la edificabilidad*



materializada es de 0,79 m<sup>2</sup>c/m<sup>2</sup>s, valor muy inferior a 2m<sup>2</sup>c/m<sup>2</sup>s.- Y, a la postre, cabe cuestionar la procedencia del coeficiente de edificabilidad máxima del grado 5 de la norma zonal 9 a estos terrenos. ..."

En la citada resolución, este Tribunal argumentó que la valoración afectaba a una enorme extensión de suelo (ahora se trata de una parcela aún mayor), que no podía considerarse como una parcela tipo industrial y consideró manifiestamente improcedente aplicar, sin mediar justificación alguna, la edificabilidad máxima permitida por el planeamiento, 2,00 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, circunstancias que concurren en el presente caso y conducen a idéntica conclusión; este precedente unido a la falta de motivación, en la vía de gestión catastral, de un dato esencial como es la edificabilidad considerada en el acto de valoración, impiden conocer, con un mínimo de rigor, si el valor obtenido se ajusta o no a derecho, cuestión que subyace en las alegaciones insistentemente formuladas, con respaldo en los documentos aportados, si bien bastaría simplemente acudir al contenido de la Ponencia (apartado 2.2.3.2), para cuestionar la edificabilidad adoptada en el cálculo de la superficie potencial construible, no bastando con afirmar, como hizo la Administración Catastral en su resolución, que "La Ponencia de Valores de Madrid de 2011 vigente establece una única forma de valorar los solares, siendo ésta la que se aplicó en la valoración tras la demolición total en la parcela", ya que se está ante un supuesto que puede dar lugar a superficies potenciales muy diferentes, visto que en este caso la media ponderada de la edificabilidad real materializada es muy inferior a la máxima permitida por el planeamiento:

#### 2.2.3.2. Determinación de edificabilidades

A los efectos del cálculo de la superficie potencial construible, se han considerado las siguientes edificabilidades:

La edificabilidad permitida por el planeamiento, referida a la zona urbanística correspondiente.

La media de la edificabilidad permitida por el planeamiento cuando éste fije edificabilidades concretas sensiblemente semejantes. La media ponderada de la edificabilidad real medida sobre parcelas edificadas.

**SÉPTIMO.**- En definitiva, no cabe, por coherencia con lo resuelto por este TEAC en un asunto similar, sino concluir en la improcedente edificabilidad adoptada en la valoración aquí combatida, dada la singularidad de la parcela, lo que conduce a su anulación, todo lo cual lleva a estimar la pretensión, también deducida ante el TEAR, que solicita la retroacción de actuaciones ante la Oficina Catastral para realizar una valoración conforme a Derecho, con la consiguiente anulación de la resolución del recurso de reposición, en la parte afectada por esta retroacción, lo que conlleva la necesidad de que el **Catastro** se pronuncie motivadamente, ajustando el valor catastral del bien a la superficie potencial construible que en Derecho corresponda, manteniendo, por otra parte la superficie de parcela que venía constando en la base de datos catastral, conforme ha quedado expuesto en el Fundamento de Derecho Tercero de la presente resolución. Por lo expuesto Este Tribunal Económico-Administrativo acuerda **ESTIMAR EN PARTE** el recurso, anulando la resolución impugnada, y acordando la retroacción de actuaciones, en los términos señalados en la presente resolución".

9) A la vista de la citada resolución expresa, el Abogado del Estado solicitó que se acordara la finalización del presente procedimiento por pérdida sobrevenida de su objeto.

10) La parte recurrente interesa que se dicte Sentencia en el presente recurso por existir objeto del recurso y tal efecto, argumenta que: "En el recurso ante esa Sala se solicita la nulidad de valoración efectuada por el **Catastro** por no ajustarse al valor de mercado, contraviniendo toda la normativa que se invoca en el escrito de demanda.

El interés legítimo de mi representada es doble, por una parte establecer la nulidad de la valoración realizada y, por otra, determinar que el valor de mercado del inmueble es el fijado en el momento de la venta a terceros.

- En el escrito de demanda se justifica con rotundidad cual es el valor de mercado del inmueble originador del presente recurso, no haciendo falta retrotraer las actuaciones al **Catastro** para una nueva valoración. -

- El **Catastro** actualmente no podrá valorar el inmueble con fecha 2013, pues se enajenó en 2016 y, a buen seguro, dicho terreno ha sufrido en estos casi siete años una total transformación.

- En la súplica del escrito de demanda se solicitaba, además, la nulidad de los recibos del IBI emitidos y la liquidación del IIVTNU efectuada, pues se fundan en unos parámetros nulos e inconstitucionales. -

-La LJCA no contempla este supuesto para finalizar el procedimiento, cuestión que reconoce el propio Abogado del Estado.

-El presente asunto no requiere sentar doctrina general sino, al contrario, resolver un caso particular, el de mi representada, que se ha visto agraviada por la Administración por aplicar ilegalmente la normativa aplicable".

**SEGUNDO** .- En su demanda expone la mercantil actora que el valor catastral asignado por el **Catastro** al inmueble de la calle Eduardo Barreiros 104 de Madrid se fijó para el ejercicio 2.013 en la cantidad de 42.582.680,00 euros, lo que supone que el valor de mercado calculado para este inmueble es de 85.165.360,00



Euros. Afirma que el valor catastral es el 50% del valor de mercado y que el incremento del valor catastral entre el año 2.012 (29.572.735,00 €) y el año 2.013 supuso en un solo año el 144%.

Explica que la Sociedad Renault VI España, S.A., entidad propietaria del inmueble objeto de este recurso, que fue absorbida por Volvo Group España, S.A.U., encargó a la Consultora Inmobiliaria AXIS PROPERTY, especializada en mercados inmobiliarios industriales y terciarios, una valoración de dicho terreno. Que con fecha 14 de agosto de 2.014 emitió un dictamen en el que se valoraba en la cantidad de 20.186.364,00 euros (documento nº 4 de los aportados ante el Tribunal Económico - Administrativo Regional de Madrid) y que a partir de esta fecha, Axis Property recibió el encargo de vender este inmueble. Que la Inmobiliaria Talus Real Estate, S.L. realizó una oferta vinculante de compra con fecha 29 de Abril de 2.016 por importe de 17.500.000,00 €, para el caso de precio aplazado, y de 15.000.000,00 € en caso de pago al contado (documento nº 5 de los aportados ante el TEAR de Madrid) Que mediante Escritura Pública de fecha 29 de Agosto de 2.016, la recurrente enajenó el inmueble a que se refiere el presente recurso a la entidad COGEIN, S.L. por un importe de 15.000.000,00 Euros. (documento nº 6 de los aportados ante el TEAR de Madrid).

Así las cosas sostiene que en ese momento quedaba determinado el valor de mercado del inmueble sito en la C/ Barreriro nº 104 de Madrid puesto que la vendedora y COGEIN, S.L, son partes independientes, sin que exista vinculación alguna entre ellas.

Que por razones procesales, se solicitó una valoración a la entidad TINSA (Tasaciones Inmobiliarias, S.A.), sociedad tasadora homologada por el Banco de España y en certificación RICS (Royal Institution of Chartered Surveyors), quien emitió su dictamen con fecha 5 de Diciembre de 2.015 valorando el inmueble en 14.017.000,00 Euros (documento nº 7 de los aportados ante el TEAR de Madrid).

Por lo expuesto concluye que puede afirmarse que entre el valor de mercado que el **Catastro** estableció para el inmueble objeto de este recurso, cuyo importe fue de 85.165.360,00 €, y el valor real de mercado por cuantía de 15.000.000,00 €, existe una importantísima diferencia de más de 70.000.000,00 €. Y que, en consecuencia, la determinación del valor catastral del inmueble es errónea, pues sigue encontrándose más de 27.000.000,00 € por encima del valor de mercado, vulnerándose, de esta forma, la normativa reguladora del valor catastral.

Dicho lo anterior aduce la recurrente que el Ayuntamiento de Madrid practicó liquidación por el IIVTNU por la venta realizada sobre la base del valor catastral fijado para el año 2.013 y ss. cuyo importe es 42.582.680 €, resultando una cantidad a pagar de 7.502.197,92 €, cuantía que supone más de la mitad del valor de venta del inmueble y denuncia que en el caso de que la liquidación del IIVTNU se hubiera basado en el valor de mercado (valor de venta), la cantidad que hubiera resultado a pagar hubiera sido 2.510.820,00 €, lo que supone una diferencia de 4.991.377,91 €. Por lo que el perjuicio sufrido es enorme cuantitativamente hablando, y todo ello por haberse establecido un valor catastral ilegal al contravenir sus normas reguladoras, solicitando que se declare la ilegalidad y nulidad del valor catastral establecido por el año 2.013 y ss. por importe de 42.582.680,00 € y, al objeto de paliar los perjuicios económicos sufridos, la nulidad de las liquidaciones tributarias basadas en dicho valor catastral y que de él derivan, especialmente la liquidación por el IIVTNU mencionada y de las liquidaciones del IBI y del IIVTNU por basarse en un valor catastral ilegal, procediendo la devolución de los ingresos indebidos pertinentes, pretensiones que se fundamentan en la Sentencia del Tribunal Supremo de fecha 30 de Junio de 2.020.

Por lo demás, se opone que en la determinación del valor de mercado no se han llevado a cabo los estudios de mercado inmobiliario que exige la normativa catastral para la redacción de la Ponencia de Valores, vulnerándose por tanto los principios de objetividad y especificidad del artículo 23 del TRLCI.

A estos efectos refiere que la Ponencia de Valores, en la página 2-31, incorpora los datos del mercado y estudios previos, que han debido realizarse de conformidad con la Norma 21 del Real Decreto 1020/1993, indicando que los valores del suelo se han determinado a partir de los valores de venta y de los costes de construcción. Que en la página 2-32 se recoge que en cada zona homogénea se ha realizado un estudio de los productos inmobiliarios existentes con el objeto de obtener una muestra representativa. Que el número total de operaciones consignado en la distribución de muestra es de 7002. Que distribuidos por usos y fuentes resulta que, en relación con el uso industrial, que es el uso característico de la finca adquirida por COGEIN, S.L., sólo se analizan un total de 20, de los que (i) 7 son de datos que se obtienen del mercado y (ii) 13 de los Notarios y del Registro de la Propiedad, siendo que:

(i) En relación a los datos obtenidos de operaciones suministradas por entidades externas, en lo que afecta a TODO EL DISTRITO DE VILLAVERDE tan solo se han considerado 3 muestras (pág. 2-51).

(ii) Y, respecto de las 13 muestras que facilitan los Notarios y el Registro de la Propiedad, en lo que afecta a TODO EL DISTRITO DE VILLAVERDE tan solo se han considerado 3 operaciones de uso industrial (pág. 2-48 de la Ponencia).



Expone que, de los 20 inmuebles analizados, tan solo se adjunta la ficha de uno de ellos, en concreto el que afecta a la referencia catastral 9458301VK3695G, y que resulta ser uso comercial, principal de oficinas, con una superficie construida de 3.183 m<sup>2</sup>, de la que ni siquiera un 10% de la superficie se dedica a suelo industrial (257 m<sup>2</sup>) y recuerda que la parcela transmitida contiene más de 150.000 metros cuadrados, y una edificabilidad potencial industrial de más de 244.000 m<sup>2</sup>. Por lo que no alcanza a conocer la relación que un inmueble con unas características como el que aquí se discute puede tener con el que se incorpora a Ponencia de Valores (257 m<sup>2</sup> de uso industrial), como muestra representativa cuando resulta que la parcela adquirida es una de las que mayor superficie tiene en todo Madrid, lo que hubiera exigido un estudio individualizado.

El Abogado del Estado se opone al recurso e interesa su desestimación.

**TERCERO.-** Expuestos los términos del debate, debemos insistir en que la resolución expresa resolución expresa dictada con fecha de 30 de junio de 2022 por el Tribunal Económico Administrativo Central, estimó en parte el recurso de alzada y anuló la resolución impugnada, acordando la retroacción de actuaciones para que el **Catastro** se pronuncie motivadamente, ajustando el valor catastral del bien a la superficie potencial construable que en Derecho corresponda, manteniendo, por otra parte la superficie de parcela que venía constando en la base de datos catastral.

Pues bien, como ya hemos recogido, la parte recurrente entiende que el valor de mercado del inmueble es el fijado en el momento de la venta a terceros, no haciendo falta retrotraer las actuaciones al **Catastro** para una nueva valoración.

Es éste el argumento central de la demanda que parte en su exposición del tenor literal del artículo 23.2 del Real Decreto 1020/1993, de 25 de junio, cuyo apartado segundo establece que el valor catastral de los inmuebles no podrá superar el valor de mercado, entendiendo por tal el precio más probable por el cual pueda venderse, entre partes independientes, un inmueble libre de cargas, a cuyo efecto se fijará, mediante Orden del Ministerio de hacienda, un coeficiente de referencia al mercado para los bienes de una misma clase ", y de lo previsto en el capítulo II del Anexo sobre normas técnicas de valoración para determinar el valor catastral, que contiene igual limitación. Además, invoca jurisprudencia que mantiene la importancia de este principio, es decir, que el valor catastral sea inferior al de mercado, "*por simple coherencia con el mercado y por respeto al principio de capacidad económica*".

Asimismo, supone que no solo debe ser inferior, sino que puede alcanzar, como máximo, el 0,5 del valor de mercado con apoyo en la Orden de 14 de octubre de 1998, sobre aprobación del módulo de valor M y del coeficiente RM, que habrían establecido un coeficiente de relación de mercado (RM) de 0,5.

Sobre esta concreta cuestión son varias las sentencias de esta Sección que han aclarado como debe aplicarse ese coeficiente.

Entre ellas, la de 14 de noviembre de 2014 lo explica con referencia a otras anteriores dictadas en igual sentido:

*"Se alega igualmente que el valor catastral atribuido por la Administración es superior al valor mercado. En nuestra sentencia de 2 de junio de 2012, recurso 223/2007, decíamos:*

*"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."*

*La recurrente afirma en su informe que el valor límite lo es el que resulta de aplicar el coeficiente RM 0,5 al valor mercado. Ello no es correcto. Reiteradamente hemos señalado, entre otras en la sentencia de 1 de julio de 2013 (, recurso 409/2011, que:*

*"Por último hemos de aclarar que el factor RM, no implica la mitad del valor mercado ya que la ley exige que el valor catastral no supere al valor del mercado, y una vez aplicadas las normas técnicas de la ponencia, se aplica el coeficiente RM, para ajustar el valor resultante al valor del mercado. Por lo tanto, ello no significa que el valor resultante deba calcularse en la mitad del valor del mercado, sino que se trata de aproximar el valor fijado*



para el posterior cálculo de la liquidación tributaria con la realidad inmobiliaria. De modo que el coeficiente RM complementa la fórmula técnica con la finalidad de adaptar el valor resultante al valor de mercado.

En resumen, el coeficiente RM, considera esta Sala, no se aplica sobre el valor de mercado, sino sobre los valores individualizados resultantes de la Ponencia de Valores, a tenor de lo dispuesto en los artículos 24 y siguientes del Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo (LA LEY 356/2004), por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario (LA LEY 356/2004) (en adelante TRLCI); y una vez hecha esta aplicación es cuando se ha de tener en cuenta el límite del antiguo artículo 66 de la LRHL, modificado por la Ley 51/2002 de 27 de diciembre (LA LEY 1795/2002) y actual artículo 23.2 del TRLCI, de que el valor catastral no exceda del valor de mercado, lo que tampoco sucede en el presente supuesto enjuiciado por lo arriba expuesto."

Efectivamente, el límite que establece el artículo 23 del RDL 1/2004, es el del valor mercado, no el de la mitad del valor mercado".

Por otra parte, y para justificar que el valor catastral excede al de mercado, aduce la recurrente que el inmueble controvertido se ha vendido por precio de 15.000.000 euros y, por tanto, muy inferior al valor catastral lo que demostraría que éste superaba al de mercado.

Razona que la escritura de compraventa sería la que mejor plasma el precio de mercado, y se remite al informe de tasación en su día aportado.

Pues bien, en cuanto a la pretendida identificación del valor de mercado con el precio que se refleja en la escritura de compraventa de las parcelas objeto de valoración, no compartimos la conclusión de que esa identificación sea obligada.

Una cosa es el precio que plasmen ambas partes en una escritura de compraventa, sobre cuya concreción pueden influir innumerables factores ajenos al valor real de la finca como puedan ser cualesquiera acuerdos accesorios o complementarios entre los contratantes no reflejados en el contrato, y otra bien distinta el valor de mercado del inmueble, que ha de obedecer en todo caso a criterios objetivos y generalizables.

La diferencia es tan clara que no merece mayor consideración".

Así las cosas, el presente recurso ha de ser desestimado, por cuanto que el valor catastral del inmueble no puede venir determinado por el precio de la venta fijado en el contrato de compraventa.

**CUARTO.** - Las costas de esta instancia habrán de ser satisfechas por la parte actora en aplicación de lo prevenido en el artículo 139.1 de la Ley jurisdiccional.

VISTOS los artículos citados y demás de general y pertinente aplicación

## FALLAMOS

Desestimar el recurso contencioso-administrativo promovido por **VOLVO GROUP ESPAÑA, S.A.**, representada por la procuradora D<sup>a</sup>. Adela Cano Lantero, contra la desestimación presunta del recurso de alzada interpuesto frente a la Resolución del Tribunal Económico - Administrativo Regional de Madrid, de fecha 31 de Julio de 2.018, desestimatoria de la reclamación económico - administrativa presentada contra la valoración catastral del inmueble sito en Madrid (28041), calle Eduardo Barreiros nº 104 (Ref. Catastral 0280501VK4607G0001KS), del que resulta un valor catastral de 42.582.680 Euros, posteriormente ampliado a la resolución expresa dictada con fecha de 30 de junio de 2022 por el Tribunal Económico Administrativo Central, con imposición de costas a la parte recurrente.

La presente sentencia es susceptible de recurso de casación que deberá prepararse ante esta Sala en el plazo de 30 días contados desde el siguiente al de su notificación; en el escrito de preparación del recurso deberá acreditarse el cumplimiento de los requisitos establecidos en el artículo 89.2. de la Ley de la Jurisdicción justificando el interés casacional objetivo que presenta. Lo que pronunciamos, mandamos y firmamos.