



Roj: **STSJ M 12288/2016 - ECLI:ES:TSJM:2016:12288**

Id Cendoj: **28079330062016100607**

Órgano: **Tribunal Superior de Justicia. Sala de lo Contencioso**

Sede: **Madrid**

Sección: **6**

Fecha: **04/11/2016**

Nº de Recurso: **911/2015**

Nº de Resolución: **624/2016**

Procedimiento: **PROCEDIMIENTO ORDINARIO**

Ponente: **EVA ISABEL GALLARDO MARTIN DE BLAS**

Tipo de Resolución: **Sentencia**

**Tribunal Superior de Justicia de Madrid**

Sala de lo Contencioso-Administrativo

**Sección Sexta**

C/ General Castaños, 1 , Planta Baja - 28004

33009750

**NIG:** 28.079.00.3-2015/0022859

251658240

**Procedimiento Ordinario 911/2015**

**Demandante:** D./Dña. Alejo

PROCURADOR D./Dña. LUCIA VAZQUEZ-PIMENTEL SANCHEZ

**Demandado:** TRIBUNAL ECONOMICO ADMINISTRATIVO REGIONAL DE MADRID MEH

Sr. ABOGADO DEL ESTADO

AYUNTAMIENTO DE MADRID

**Rec.nº 911/2015**

Ponente : Sra . EVA ISABEL GALLARDO MARTIN DE BLAS

**S E N T E N C I A N U M . 6 2 4**

**TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA**

**SALA DE LO CONTENCIOSO ADMINISTRATIVO**

**SECCION SEXTA**

**ILMOS . SRES . :**

**PRESIDENTE :**

Dña . TERESA DELGADO VELASCO

**MAGISTRADOS :**

Dña . CRISTINA CADENAS CORTINA

Dña . EVA ISABEL GALLARDO MARTIN DE BLAS

D. JOSÉ RAMÓN GIMÉNEZ CABEZÓN

En la Villa de Madrid, a cuatro de Noviembre de dos mil dieciséis.



**VISTO** el presente recurso contencioso-administrativo nº **911/2015**, interpuesto por la Procuradora Sra. Vázquez-Pimentel Sánchez, en nombre y representación de **D. Alejo**, contra la Resolución dictada, en fecha 24 de Julio de 2015 por el Tribunal Económico Administrativo Regional de Madrid en la reclamación NUM000 .Concepto IBI que desestimó la reclamación económico administrativa interpuesta por los recurrentes contra el Acuerdo de Notificación de Valoración Catastral en procedimiento de Valoración Colectiva de Carácter General en Madrid por aplicación de la Ponencia de Valores de 21 de Junio de 2011; habiendo sido parte en autos la Administración demandada, representada y defendida por el Abogado del Estado.

### ANTECEDENTES DE HECHO

**PRIMERO.** Interpuesto el recurso y seguidos los trámites prevenidos por la Ley, se emplazó al demandante para que formalizase la demanda, lo que verificó mediante escrito, en el que suplica se dicte Sentencia por la que se resuelva estimar el recurso en todas sus partes se declare que el valor catastral total es del 50% del precio máximo legal de venta de la vivienda y el garaje, dando lugar a que se devuelvan aquellas cantidades que han sido abonadas de forma indebida en exceso por parte de mi demandante en concepto de IBI y de Tasa por prestación del servicio de gestión de Residuos Urbanos durante los años en que estuvo vigente. Que en caso de que se esté haciendo una valoración incorrecta sea comunicada a la Dirección General del Catastro, para de esta forma proceder a realizar de forma efectiva la valoración catastral de cara a futuro. Todo ello con expresa imposición de costas a la Administración en caso de que se opusiera a la demanda.

**SEGUNDO.** El Abogado del Estado contesta a la demanda, mediante escrito en el que suplica se dicte sentencia por la que se confirme la resolución recurrida.

**TERCERO.** Verificada la contestación a la demanda, quedaron las actuaciones pendientes de señalamiento.

**CUARTO.** Para votación y fallo del presente proceso se señaló la audiencia el día 2 de Noviembre de 2016.

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

**VISTOS** los preceptos legales citados por las partes, concordantes y de general aplicación.

Siendo Ponente la Magistrada Ilma . Sra . Dña . EVA ISABEL GALLARDO MARTIN DE BLAS.

### FUNDAMENTOS DE DERECHO

**PRIMERO.** El presente recurso se interpone por la entidad actora contra el acto administrativo identificado en la resolución dictada, en fecha 24 de Julio de 2014, por el Tribunal Económico Administrativo Regional de Madrid. La resolución recurrida se dictó, en sentido desestimatorio de la reclamación económico administrativa formulada por la recurrente respecto de la finca de su propiedad con referencia catastral NUM001 sita en la CALLE000 Pi. NUM002 Pt D Madrid, en relación con el acuerdo de valor catastral dictado por la Gerencia Regional del Catastro, Delegación Especial de Economía y Hacienda del Ministerio de Economía y Hacienda en el que resultaba que el valor del suelo era de 137.732,71 y el valor de construcción era de 48.506, 84 euros siendo una Vivienda calificada con Protección Oficial otorgada por la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación Territorial de la Comunidad de Madrid que según el artículo 23.2 párrafo 2º de la Ley del Catastro .

El fundamento de la resolución era que siendo el precio el precio máximo de una vivienda de VPO en el municipio de Madrid 1.940,48 euros por metro cuadrado útil según la Orden 116/2008 de la Consejería de Vivienda de la Comunidad de Madrid y respecto del garaje el módulo correcto es 970,24 euros por m2 útil según el artículo 3.b) del Decreto 74/2009 del Consejo de Gobierno por el que se aprueba el Reglamento de Viviendas con Protección oficial de la Comunidad de Madrid la valoración catastral era correcta sobre los datos de la descripción catastral que se presumen correctos a tenor del artículo 3.3 de la Ley del Catastro y que la discrepancia sobre la superficie pasa por la práctica de una medición verificada por funcionario o persona que garantice la veracidad de tal medición. Añade que multiplicados los módulos de VPO 1940,8 euros/m2 para vivienda y 970,24 para plaza de garaje por la superficie consignada por el catastro de 25 metros como superficie máxima computable para plaza de aparcamiento y 100 para vivienda la suma de ambos asciende a 218.304 euros que es superior al valor catastral de la finca de referencia. .

**SEGUNDO.** El objeto del presente recurso se centra en determinar si el acuerdo de la valoración catastral impugnado en la reclamación económico- administrativa y la resolución que la ha revisado son o no conformes a Derecho.

La parte actora alega, en esencia que pretende que se fije el valor catrastral en el 50% del precio máximo legal de venta de la vivienda y el garaje por ser de Protección oficial tal como se reflejaba en los recibos abonados en el IBI del Ayuntamiento de Madrid de los años 90. Afirma que el valor catastral de una VPO es el valor



máximo legal de venta dado que estando limitado administrativamente el valor de venta el valor catastral total no puede superar ese precio y ese régimen legal de protección pública de las VPO es 30 años desde su calificación definitiva. Además el valor máximo de repercusión del suelo es el 15% del precio máximo legal de venta. Considera que la revisión catastral realizada en el año 2001 es sobre un 50% del mercado libre por encima de los módulos de la LCM 2001/264 y la revisión de 2011 se volvió a emitir en un 50% del valor de mercado libre. Considera que el cálculo correcto ha de ser respecto de una superficie de 83,68 m<sup>2</sup> a 1940,48 euros/m<sup>2</sup> de 162.379,37 euros y respecto de los 29,87 m<sup>2</sup> de garaje computando un máximo de 25 a 1164,29 euros el precio máximo de venta del garaje sería de 29.107,25 euros resultando un total de 191.486,62 euros al que hay que aplicar el 50% del precio máximo para obtener el valor catastral total de 95.743,31 euros según el artículo 2.d) del R.D. 3148/1978 y el valor máximo de repercusión del suelo es de 28.722,99 euros.

El Abogado del Estado y el Letrado del Ayuntamiento alegan, en esencia, que los precios aplicados son los correctos y que respecto de los 100 m<sup>2</sup> de la vivienda no se ha desvirtuado la medición reflejada en el catastro.

**SEGUNDO.** El acto originario es el acuerdo del Gerente Regional de Madrid de nueva valoración catastral individualizada como consecuencia del procedimiento de valoración colectiva de valor general llevado a cabo en el municipio de Madrid en base a los datos descriptivos del inmueble de aplicación a partir del día 1 de Enero de 2012.

La parte actora ha centrado la demanda en la impugnación de los actos recurridos porque no reconocen la calificación definitiva de la vivienda.

No se ha discutido por ninguna de las Administraciones demandadas la naturaleza de VPO de la vivienda del recurrente ni el precio máximo de venta por m<sup>2</sup> de vivienda y de garaje.

Pues bien el argumento relativo a que el Bien objeto de valoración catastral individualizada es un bien sometido al régimen de Protección Pública se expuso ante el TEAR por parte de la recurrente en la alegación Quinta de su escrito de reclamación aportando la calificación definitiva en ese sentido y en su resolución el TEAR realizó una única mención a este argumento en su Fundamento Cuarto dándole igual trato que a la impugnación del número de metros comunes utilizados para hallar el valor catastral fundando su desestimación de ambos argumentos en la presunción de certeza del artículo 3 de la Ley del Catastro. No puede considerarse que no se haya dado contestación a dicho argumento.

Se ha aportado al recurso la hoja correspondiente a los datos de la finca en el Registro de la Propiedad nº 3 de Madrid en la que consta que es Vivienda de Protección oficial con superficie útil de 86,68 m<sup>2</sup> a la que corresponde como anejo inseparable la plaza de garaje nº NUM003 con superficie de 29,87 m<sup>2</sup> datos de superficie que se corresponde con los que figuran en la escritura pública otorgada el 26 de Julio de 1996.

Además consta su consideración como socio de la Cooperativa Vitra que tenía adjudicada provisionalmente por el Ayuntamiento de Madrid la parcela final de Embajadores 2 del denominado Plan 18.000

Obra también la resolución de reconocimiento del derecho a la subsidiación de intereses para VPO de nueva construcción acogidas al Plan Cuatrienal 1992-1995 R.D 1932/91 de 20 de Diciembre. Constan recibos correspondientes a valores evaluados con arreglo a ponencias anteriores en los que los m<sup>2</sup> de superficie eran los mismos que los reflejados en el acuerdo de valoración. Sin embargo obra también certificado de la superficie útil y precio máximo de venta de la vivienda y garaje del actor emitido por un arquitecto técnico colegiado del Colegio Oficial de Arquitectos de Madrid el día 27 de Abril de 2016 en el que se refleja la superficie total de la vivienda y garaje coincidente con las reflejadas en el Registro de la Propiedad y que coinciden con las exigencias del artículo 1 del Real Decreto-Ley 31/1978, de 31 de octubre, sobre política de viviendas de protección oficial en cuanto al número de metros.

**TERCERO.** En primer lugar debemos decir que la discrepancia relativa a los metros de superficie tanto de la vivienda como del garaje

Al respecto hay que decir que en numerosas Sentencias del Tribunal Supremo como es la de 16 de Junio de 2011 RJ 2011/5400 ( Ponente: Sr. Lesmes Serrano y Sentencia de 14 de mayo de 2004 ( RJ 2004, 4407) y aplicando el art. 38 de la Ley Hipotecaria en relación con el 3.2 de la Ley de Expropiación Forzosa ( RCL 1954, 1848) , y 6.1, 7 y 19 del Reglamento ( RCL 1957, 843) de la misma, nuestra Sala de lo Contencioso Administrativo del Tribunal Supremo en su Sentencia declaró que "los titulares registrales están amparados por la presunción "iuris tantum" de legalidad de que gozan los asientos del Registro de la Propiedad de acuerdo con lo establecido por el artículo 38 de la Ley Hipotecaria, asientos que están bajo la salvaguardia de los Tribunales y producen todos sus efectos, mientras no se declare su inexactitud en los términos establecidos en esta ley" . Ahora bien esa presunción de titularidad no se extiende a los datos de hecho que en relación con las fincas inscritas puedan figurar en el Registro de la Propiedad, como son los relativos a la superficie o



cabida de la finca inscrita, los cuales, según reiterada doctrina jurisprudencial, no se encuentran amparados por el principio de legitimación registral."

Por lo demás y, según hemos visto, la mera aportación de los datos sobre la superficie, reflejados en una escritura de compraventa o los que figuran en el Registro de la Propiedad respecto de un bien inmueble no es prueba de la incorrección de los datos de superficie de dicho bien o finca. No obstante lo cual el propio artículo 3.2 de la Ley del Catastro aprobado por R.D. Levo 1/2004 de 5 de Marzo dispone:

*"3. Salvo prueba en contrario y sin perjuicio del Registro de la Propiedad, cuyos pronunciamientos jurídicos prevalecerán, los datos contenidos en el Catastro Inmobiliario se presumen ciertos."*

En consecuencia los datos sobre superficie reflejados en el Catastro están amparados por una presunción desvirtuable por prueba en contrario sin que la propia norma establezca unos requisitos específicos a dicha prueba por lo que, en principio, no existen más limitaciones que las derivadas de la propia credibilidad del informe en función de la objetividad, laboriosidad y seriedad del informe pericial emitido por persona con los conocimientos necesarios y la cualificación profesional adecuada. Así debe entenderse por los términos literales de la norma sin que pueda considerarse que tiene cobertura normativa alguna el motivo por el cual el TEAR no tuvo en consideración el informe pericial aportado por la recurrente para desvirtuar los metros de superficie de la vivienda y garaje fincas reflejados en el Acuerdo de Valoración Catastral.

El propio TEAC se ha pronunciado respecto de que, para desvirtuar la superficie reflejada en el Catastro, es preciso aportar informes técnicos realizados sobre el terreno visados por el Colegio Profesional correspondiente, únicos que podrían ser considerados prueba fehaciente para desvirtuar el número de metros de superficie reflejados en el Catastro dado que los datos fácticos reflejados en dicho Registro es fruto de mediciones realizadas por medios fotogramétricos, lo cual es consecuencia de la idoneidad de la prueba que se estima suficiente y fehaciente sobre el extremo que se pretende probar. Ello se traduce en que debe ser una conclusión obtenida como resultado de estudios de similar profundidad y forma a aquella en virtud de la cual se habían fijado los datos que se pretenden rebatir.

Esta prueba es la única que se reputaría idónea para combatir la presunción de los datos del Catastro según el artículo 3.3 de la Ley del Catastro cuando se refiere a que *salvo prueba en contrario ... los datos contenidos en el Catastro Inmobiliario se presumen ciertos*".

En consecuencia, la prueba pericial aportada por la recurrente consistente en un certificado expedido por un arquitecto colegiado en la que se reflejan el número de metros cuadrados de superficie de vivienda y garaje de que es titular el actor y visado por su colegio debe considerarse que se ha realizado por un profesional cualificado para emitir este tipo de certificados, y, en base a esta consideración que merece el informe pericial aportado por la recurrente ratificado en Vista pública y por la cualificación profesional del emitente a lo que se suma el Visado del Colegio profesional, es por lo que debe considerarse prueba en contrario idónea para desvirtuar la presunción de certeza de la superficie auténtica de la propiedad del recurrente.

**CUARTO.** Se ha sometido también a este Tribunal el precio máximo legal de venta de cada metro cuadrado útil respecto de la vivienda dada su condición de VPO no cuestionada y conforme al informe de venta y tabla de precios máximos de venta de este tipo de viviendas, según la Orden 116/2008 de la Conserjería de Vivienda de la Comunidad de Madrid en base al cual el precio máximo de venta se obtiene de multiplicar el precio básico nacional por el coeficiente autonómico y por el coeficiente del municipio de cuya operación resulta que el precio máximo de venta del m<sup>2</sup> útil es de 1.940,48 euros/m<sup>2</sup> por el número de metros de superficie respecto de la vivienda y respecto del garaje, en virtud del artículo 3.b) del R.D. 74/2009 de 30 de Julio del Consejo de Gobierno, sería el 50% de esa misma cantidad, es decir, 970,24 euro por un máximo computable de 25 m<sup>2</sup> dado el límite de metros en base a ser una dependencia aneja a la VPO.

Sobre estos precios, reconocidos por ambas Administraciones en sus escritos de contestación a la demanda, el recurrente invoca la aplicación del artículo 2.d) 1º párrafo del R.D. 3148/1978, a efectos de determinar el valor de repercusión aplicable en el acuerdo de valoración catastral siendo este un argumento que expuso en la reclamación económico-administrativa de tal forma que debió ser objeto de examen en la resolución del TEAR sin embargo no se hizo referencia alguna a esta cuestión, sino que se argumentó, únicamente, que como la suma de los precios conforme a las operaciones indicadas era superior al valor total reflejado en el Acuerdo recurrido no se modificaba el mismo.

Ahora bien, ni el acuerdo ni la resolución del recurso de reposición ni la resolución del TEAR ha tenido en consideración la procedencia o no de aplicar el artículo consiguiente del R.D. 3148/1978 lo que impide a este Tribunal revisar la idoneidad del valor de repercusión aplicado en el Acuerdo recurrido al ignorarse el fundamento del aplicado efectivamente y el motivo por el cual no se aplica el invocado por el recurrente.



Es por todo ello que procede estimar parcialmente el recurso interpuesto estimando los pedimentos concretados en la corrección del número de m<sup>3</sup> de superficie de la vivienda que es de 83,68 m<sup>2</sup> y la conformidad a Derecho del precio del m<sup>2</sup> útil de la vivienda y garaje debiendo emitirse un nuevo acuerdo de valoración catastral respecto de la vivienda y el garaje de los que es titular el actor en los que se refleje, los datos correctos respecto del número de m<sup>2</sup> de la vivienda, el precio máximo de venta del m<sup>2</sup> útil de vivienda y garaje computado el número máximo de metros permitido al garaje de una VPO, y en el que se indique el parámetro utilizado para determinar el valor de repercusión y si procediera aplicar, en su caso, el artículo 2.d) 1º párrafo del R.D. 3148/1978 de 10 de Noviembre a efectos de fijar que el valor catastral total es de 50% del precio máximo legal de venta de la vivienda y el garaje del que es titular el actor.

Es por todo ello que procede la estimación parcial del recurso.

**TERCERO.** Procede la imposición de costas a cada parte las causadas a su instancia y las comunes por mitad a tenor del artículo 139 de la Ley Reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa modificada por la ley 37/2011.

**VISTOS** los artículos citados y demás de general y pertinente aplicación:

### FALLAMOS

Que **DEBEMOS ESTIMAR PARCIALMENTE** el recurso contencioso-administrativo interpuesto por la Procuradora Sra. Vázquez-Pimentel Sánchez, en nombre y representación de **D. Alejo**, contra la Resolución dictada, en fecha 24 de Julio de 2015 por el Tribunal Económico Administrativo Regional de Madrid en la reclamación NUM000 .Concepto IBI que desestimó la reclamación económico administrativa interpuesta por el recurrente contra el Acuerdo de Notificación de Valoración Catastral en procedimiento de Valoración Colectiva de Carácter General en Madrid por aplicación de la Ponencia de Valores de 21 de Junio de 2011; y, en consecuencia, los anulamos, condenando a la Administración demandada a estar y pasar por ello y a que se proceda a emitir un nuevo Acuerdo de Notificación del Valor Catastral en aplicación de la ponencia de 21 de Julio de 2011 en el que se tenga en cuenta que el número de metros cuadrados de la vivienda es de 83,68 m<sup>2</sup>, el precio máximo legal de venta por m<sup>2</sup> conforme a la Orden 116/2008 de la Conserjería de Vivienda de la Comunidad de Madrid de la vivienda y respecto del garaje, la aplicación del artículo 3.b) del R.D. 74/2009 de 30 de Julio del Consejo de Gobierno y que exponga cuál es el valor de repercusión a aplicar pronunciándose expresamente sobre la procedencia o no de aplicar el artículo 2.d) 1º párrafo del R.D. 3148/1978 de 10 de Noviembre desestimando el resto de pedimentos de la demanda; todo ello con expresa imposición de costas a cada parte las causadas a su instancia y las comunes por mitad

Así por esta nuestra Sentencia, que se notificará en la forma prevenida por el art. 248 de la Ley Orgánica del Poder Judicial, y contra la que cabe interponer recurso de casación, lo pronunciamos, mandamos y firmamos.

### Procedimiento Ordinario 911/2015

**PUBLICACIÓN.-** Dada, leída y publicada ha sido la anterior sentencia por el/la Ilmo/a. Sr/a. Magistrado/a Ponente D./Dña. EVA ISABEL GALLARDO MARTIN DE BLAS, estando la Sala celebrando audiencia pública en el día 01 de diciembre de 2016 de lo que, como Letrada de la Administración de Justicia, certifico.