



Roj: **STSJ CV 2632/2015 - ECLI: ES:TSJCV:2015:2632**

Id Cendoj: **46250330032015100559**

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

Sede: **Valencia**

Sección: **3**

Fecha: **05/06/2015**

Nº de Recurso: **3175/2011**

Nº de Resolución: **586/2015**

Procedimiento: **CONTENCIOSO**

Ponente: **MARIA JESUS OLIVEROS ROSSELLO**

Tipo de Resolución: **Sentencia**

RECURSO Nº 3175-11

TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA DE LA COMUNIDAD

VALENCIANA

SALA DE LO CONTENCIOSO- ADMINISTRATIVO

SECCIÓN TERCERA

En la Ciudad de Valencia, a cinco de junio de dos mil quince.

VISTO por la Sección Tercera de la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de la Comunidad Valenciana, compuesta:

Presidente :

Ilmo. Sr. D. Luís Manglano Sada.

Magistrados Ilmos. Srs:

D. Rafael Pérez Nieto

Dª Mª Jesús Oliveros Rosselló.

SENTENCIA NUM: 586/2015

En el recurso contencioso administrativo num. 3175-11, interpuesto por FUTUR-HABITAT S.A., representada por el/la Procurador/a Dª Mª Luisa Izquierdo Tortosa,

-Contra la resolución del TEAR de fecha 19-7-2011, desestimatoria de la reclamación nº 46/07182/2010, formulada por la actora contra la resolución desestimatoria de la Gerencia Regional del Catastro de Valencia del recurso de reposición interpuesto por la actora frente a la valoración catastral del inmueble sito en Torrent C/ Atlanta nº 98 con referencia catastral 8070401YJ1687S (VPP).

-Contra la resolución del TEAR de fecha 29-6-2011, desestimatoria de la reclamación nº 46/11851/2010 y acumuladas 46/11852/2010 a 46/11865/2010, desestimatorias de las reclamaciones formuladas por la actora contra las 15 resoluciones desestimatorias de la Gerencia Regional del Catastro de Valencia del recurso de reposición interpuesto por la actora frente a la valoración catastral del inmueble sito en Torrent C/ Atlanta nº 96, locales diversos, con referencia catastral 8171901YJ1687S (VPP).

-Contra la resolución del TEAR de fecha 29-6-2011, desestimatoria de la reclamación nº 46/03159/2010 formulada por la actora contra las resolución desestimatoria de la Gerencia Regional del Catastro de Valencia recaída en el procedimiento de subsanación de discrepancias relativo al inmueble sito en Torrent Avd. Rey Juan Carlos I, nº 24 con referencia catastral 7975107 YJ1677N 0001 SX y valor catastral de 851.544,20 euros (VPP).

Habiendo sido parte en autos como Administración demandada ADMINISTRACIÓN DEL ESTADO representada y defendida por la ABOGACÍA DEL ESTADO y Magistrada ponente Dª Mª Jesús Oliveros Rosselló.



ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO .- Interpuesto el recurso y seguidos los trámites prevenidos por la Ley, se emplazó al demandante para que formalizara la demanda, lo que verificó mediante escrito en que suplica se dicte sentencia declarando no ajustadas a derecho las resoluciones recurridas.

SEGUNDO .- La representación de la parte demandada contestó a la demanda, mediante escrito en el que solicitó se dictara sentencia por la que se confirmasen las resoluciones recurridas.

TERCERO .- Habiéndose recibido el proceso a prueba, practicada la misma en los términos que obran en autos y evacuado el trámite de conclusiones prevenido por el artículo 62 de la Ley de la Jurisdicción, quedaron los autos pendientes para votación y fallo.

CUARTO .- Se señaló la votación para el día 26 de mayo de dos mil quince.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO.- En el presente proceso, la parte demandante FUTUR-HABITAT S.A., interpone recurso contencioso administrativo:

-Contra la resolución del TEAR de fecha 19-7-2011, desestimatoria de la reclamación nº 46/07182/2010, formulada por la actora contra la resolución desestimatoria de la Gerencia Regional del Catastro de Valencia del recurso de reposición interpuesto por la actora frente a la valoración catastral del inmueble sito en Torrent C/ Atlanta nº 98 con referencia catastral 8070401YJ1687S (VPP).

-Contra la resolución del TEAR de fecha 29-6-2011, desestimatoria de la reclamación nº 46/11851/2010 y acumuladas 46/11852/2010 a 46/11865/2010, desestimatorias de las reclamaciones formuladas por la actora contra las 15 resoluciones desestimatorias de la Gerencia Regional del Catastro de Valencia del recurso de reposición interpuesto por la actora frente a la valoración catastral del inmueble sito en Torrent C/ Atlanta nº 96, locales diversos, con referencia catastral 8171901YJ1687S (VPP).

-Contra la resolución del TEAR de fecha 29-6-2011, desestimatoria de la reclamación nº 46/03159/2010 formulada por la actora contra las resolución desestimatoria de la Gerencia Regional del Catastro de Valencia recaída en el procedimiento de subsanación de discrepancias relativo al inmueble sito en Torrent Avd. Rey Juan Carlos I, nº 24 con referencia catastral 7975107 YJ1677N 0001 SX y valor catastral de 851.544,20 euros (VPP).

SEGUNDO.- Alega la parte actora como sustento de su pretensión

-Nulidad de los valores catastrales por nulidad de la ponencia de valores de la que traen causa

1-necesidad de motivación y justificación de los valores que en el caso de autos no concurre respecto a Parc Central.

2-análisis del sistema seguido para la determinación del VRB y del VR de Polígonos P0 Parc Central :muestras de mercado insuficiente y no consta la fuente, infracción del Manual de Muestras de la Dirección General del Catastro, número de muestras insuficiente. Se aporta informe pericial de D. Jeronimo que acredita la nulidad de la ponencia de valores referida a Parc Central.

3-análisis de la ilegalidad de los valores referentes a C/Atlanta 98. Dictamen Pericial de D. Ruperto . Viviendas y anexos vinculados y garajes y trasteros no vinculados y locales de negocio.

4-análisis de la ilegalidad de los valores referentes a C/ Rey D. Juan Carlos I nº 24. Dictamen Pericial de D. Jeronimo . Solar. Su valor se determina por la edificabilidad, 1640 m2 edificables, un valor de repercusión de 1.018 euros el m2 determina un valor del suelo de 851.455,20 euros, el informe pericial acredita que dicha varo de repercusión es muy superior al que corresponde y por tanto que el valor del solar es muy superior a su valor de mercado.

Alega que en todos los casos no se respeta el límite del 50% del valor de mercado.

En el suplico de su demanda postula la anulación de las resoluciones recurridas y así como la de la ponencia de valores de la que traen causa los valores catastrales.

La administración demandada se opone al recurso entablado y respecto a al impugnación de la Ponencia de valores alega la naturaleza no reglamentaria de la misma, lo que impide su impugnación tanto directa como indirecta. Opone la incompetencia objetiva de la Sala para el enjuiciamiento de las Ponencia de Valores. Señala que la Ponencia de Torrent está suficientemente motivada, así como el Estudio de Mercado incorporado a la Ponencia. En cuanto a la impugnación que sustenta la actora respecto a los valores, señala que no se ha aportado elemento probatorio alguno suficiente del exceso de valoración, por lo que nos hallamos ante una



simple discrepancia de la parte actora y además el límite legal es el valor de venta y no el 50% de este como considera la parte actora.

TERCERO.- La doctrina actualmente vigente de la Sala en relación con las precitadas cuestiones suscitadas por la Abogacía del Estado arranca de nuestra sentencia nº 755/2013, de 10 de junio (habiendo sido recogida en múltiples sentencias posteriores), en la que nos pronunciamos del siguiente modo:

« La cuestión jurídica que se suscita en la primera de las alegaciones del escrito de contestación presentado por la Abogacía del Estado no ha sido resuelta por esta Sala de manera homogénea (entre otras razones, por los vaivenes jurisprudenciales al respecto), motivo por el cual, y al efecto de conferir una solución uniforme a la misma, es por lo que esta Sección de la Sala se constituye al efecto en el presente caso con la totalidad de sus Magistrados titulares.

La doctrina jurisprudencial actualmente vigente (SSTS de fechas 10.2.2011 , 23.2.2012 , 31.5.2012 , 12 y 27.2.2013 y 26.3.2013) se decanta por la naturaleza de las Ponencias de Valores como actos administrativos, a diferencia de la inmediatamente anterior (véanse, a título de ejemplo las SSTS de fechas 25.2.2010 y 31.5.2010) que les atribuía una naturaleza especial, calificada como "cuasi-reglamentaria".

Sentado lo anterior, y al margen de otras disquisiciones que esta Sala pudiera efectuar acerca de la naturaleza de las Ponencias de Valores (quizás una especie de "tertium genus" entre los meros actos administrativos y las disposiciones de carácter general), lo que no podemos dejar de considerar son los siguientes datos o aspectos que confluyen en las Ponencias de Valores:

Tienen carácter colectivo y van dirigidas a una pluralidad no completamente determinada de personas. De hecho, algunas de las mismas no podrán determinarse sino en el futuro (caso de nuevas construcciones a las que se aplique la Ponencia que esté vigente).

Las Ponencias de Valores tienen un contenido técnico complejo y especializado, en el que se compendian conceptos e instituciones de diversa índole (valorativa, catastral, urbanística y tributaria).

No son objeto de notificación individualizada y su publicidad está francamente menguada, pues se dan a conocer únicamente a través del anuncio de su aprobación en el Boletín Oficial de la Provincia o de la Comunidad Autónoma, pero sin que en dicha publicación se incluya el contenido completo de la Ponencia.

Precisamente como consecuencia de la conjugación de los anteriores datos, parece claro que -en la inmensa mayoría de los casos- los titulares de los inmuebles afectados por la Ponencia cuando van a tomar conciencia de la trascendencia (jurídica y, sobre todo, económica) de la Ponencia es precisamente cuando se les notifique el valor catastral de su inmueble.

Es por todo ello que, si bien la naturaleza de mero acto administrativo que la doctrina jurisprudencial actual atribuye a las Ponencias de Valores deja ya de permitir que se las considere susceptibles de impugnación indirecta con motivo de la impugnación directa de las notificaciones individualizadas de los valores catastrales - como algunas de las precitadas SSTS han afirmado expresamente-, esta Sala entiende que ello no puede impedir que en tal recurso directo frente a los valores catastrales pueda el interesado hacer valer defectos o vicios afectantes a la Ponencia cuya aplicación determina tal valor catastral (conforme ya se ha pronunciado la doctrina más actual y autorizada en la interpretación de la comentada nueva línea jurisprudencial). Otro entendimiento supondría imponer a los propietarios de los inmuebles la carga de tener que recurrir de manera directa la Ponencia, lo que, en la situación ya descrita (dadas las circunstancias antes vistas que quedan imbricadas en las Ponencias y su publicidad) no nos parece de recibo (aparte ya de que a algunos les sería materialmente imposible -caso de los propietarios de nuevas edificaciones-); razón por la cual concluimos con la afirmación de tal posibilidad, sin perjuicio -en aplicación de dicha nueva línea jurisprudencial- de que la eventual estimación de un recurso en el que se evidencien vicios invalidantes en la Ponencia ciña su eficacia al proceso de que se trate y, por tanto, únicamente a los valores catastrales impugnados en el mismo, quedando -por ello- vedada la posibilidad de anulación directa de la propia Ponencia de Valores o la de planteamiento de cuestión de ilegalidad.

La anterior conclusión torna innecesario entrar en la segunda de las alegaciones de la Abogacía del Estado, pues -conforme a lo razonado- en ningún caso vamos a proceder a la directa y propia anulación de la Ponencia de Valores ».

La aplicación al caso de tal doctrina permite rechazar estas dos alegaciones de la Abogacía del Estado en cuanto motivos obstativos al enjuiciamiento de esta litis, si bien deberá prosperar la causa de inadmisibilidad opuesta respecto a la pretensión de declaración de nulidad de la Ponencia de Valores en cuanto entraña el ejercicio de una acción de impugnación directa.

CUARTO.- Entrando en el examen de los motivos impugnatorios restantes procederemos en primer término al análisis de la cuestión relativa a la valoración de las viviendas de protección oficial. hay que señalar que el art.



23 del texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario, aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo, reitera in litem la regulación del valor catastral de la Ley 48/2002, de 23 de diciembre, del Catastro Inmobiliario, su art. 8 el valor catastral, en los siguientes términos:

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

2. Para la determinación del valor catastral se tendrán en cuenta los siguientes criterios:

a) La localización del inmueble, las circunstancias urbanísticas que afecten al suelo y su aptitud para la producción.

b) El coste de ejecución material de las construcciones, los beneficios de la contrata, honorarios profesionales y tributos que gravan la construcción, el uso, la calidad y la antigüedad edificatoria, así como el carácter histórico-artístico u otras condiciones de las edificaciones.

c) Los gastos de producción y beneficios de la actividad empresarial de promoción, o los factores que correspondan en los supuestos de inexistencia de la citada promoción.

d) Las circunstancias y valores del mercado.

e) Cualquier otro factor relevante que reglamentariamente se determine.

3. El valor catastral de los inmuebles no podrá superar el valor de mercado, entendiéndose por tal el precio más probable por el cual podría venderse, entre partes independientes, un inmueble libre de cargas, a cuyo efecto se fijará, mediante Orden ministerial, 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.

4. Reglamentariamente, se establecerán las normas técnicas comprensivas de los conceptos, reglas y restantes factores que, de acuerdo con los criterios anteriormente expuestos y en función de las características intrínsecas y extrínsecas que afecten a los bienes inmuebles, permitan determinar su valor catastral ».

Por su parte, la Disposición transitoria tercera (« Normativa preexistente ») de dicha Ley 48/2002 (que ha pasado, con el mismo tenor, a la Disposición transitoria cuarta del texto refundido) señaló que «**Hasta tanto se lleven a efecto las previsiones de desarrollo reglamentario contenidas en la presente Ley, continuarán en vigor, en cuanto no se opongan a ésta, las normas reglamentarias existentes, así como cualquier otra dictada en desarrollo de la normativa anterior ».**

Por ello continúa en vigor la normativa reglamentaria anterior, y, en lo que aquí interesa, el Real Decreto 1020/1993, de 25 de junio, por el que se aprueban las normas técnicas de valoración y el cuadro marco de valores del suelo y las construcciones para determinar el valor catastral de los bienes inmuebles de naturaleza urbana, sin más alteración que la modificación de las Normas 16 y 18 por el Real Decreto 1464/2007, de 2 de noviembre, que aprueba las normas técnicas de valoración catastral de los bienes inmuebles de características especiales.

Pues bien ni en el texto vigente de las normas técnicas de valoración generales, aprobadas por el Real Decreto 1020/1993, ni tampoco en la Ponencia de Valores de Torrent, se contempla ningún coeficiente corrector de valores que sea de aplicación a las viviendas de precio limitado administrativamente.

Expuesta la normativa de aplicación procede analizar la pretensión de que se declare que el valor de mercado a tener en cuenta para la determinación del valor catastral sea, para las viviendas con precio de venta limitado



administrativamente, dicho precio de venta, aplicando, a partir del mismo, el coeficiente de relación al mercado (RM), tal como se aplica a las viviendas en régimen libre, argumenta al respecto la actora que se está aplicando a las viviendas protegidas como base el valor de mercado de las viviendas libres, sin considerar que el precio de venta de las protegidas está limitado legalmente, por lo que debiera aplicarse el precio limitado.

-

A tenor del art. 23 del texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario, para la determinación del valor catastral se tendrán en cuenta, entre otros criterios, « las circunstancias y valores del mercado ». según la letra d) de su apartado 2. De acuerdo con el primer párrafo del apartado 3 del mismo precepto, « 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 », añadiéndose que « a cuyo efecto se fijará, mediante Orden ministerial, un coeficiente de referencia al mercado para los bienes de una misma clase », con el esencial añadido, a los efectos que aquí interesan de que « En los bienes inmuebles con precio de venta limitado administrativamente, el valor catastral no podrá en ningún caso superar dicho precio ». Termina el precepto, en su apartado 4, disponiendo que, reglamentariamente, se establecerán las normas técnicas comprensivas de los conceptos, reglas y restantes factores que, de acuerdo con los criterios anteriormente expuestos y en función de las características intrínsecas y extrínsecas que afecten a los bienes inmuebles, permitan determinar su valor catastral.

-

Tales normas reglamentarias no se han dictado todavía en lo que se refiere a la valoración general de los bienes inmuebles de naturaleza urbana, por lo que, conforme a las citadas disposiciones transitorias, continúa en vigor, con tal carácter transitorio, el ya citado Real Decreto 1020/1993, de 25 de junio, en cuanto no se oponga a la nueva normativa legal del Catastro Inmobiliario. Como el Real Decreto 1020/1993 no toma en consideración la esencial referencia que ha quedado subrayada, relativa a los inmuebles con precio de venta limitado administrativamente, habremos de precisar cuales sean los efectos tanto de la falta de desarrollo reglamentario de tal referencia como de la fijación por Orden ministerial del coeficiente de referencia al mercado (RM) que ahora tiene naturaleza legal.

-

La referencia legal al valor de mercado ha sido interpretada no sólo como un punto de partida y un término de comparación que no puede rebasarse, sino también en una relación matemática, expresada en forma de porcentaje, entre el valor de mercado y el valor catastral.

-

En efecto, primero la Circular 5.04/1990, de 8 de febrero, del Centro de Gestión Catastral y Cooperación Tributaria, sobre procedimiento para la coordinación de valores de los bienes de naturaleza urbana y después la Resolución de 15 de enero de 1993, del Centro de Gestión Catastral y Cooperación Tributaria, por la que se aprueba el coeficiente RM a efectos de lo establecido en la Ley Reguladora de las Haciendas Locales, establecen el factor de relación al mercado (RM), que finalmente ha quedado fijado en el 0,5 y definido como constante que expresa la relación que ha de mantener el valor catastral con el valor de mercado, tomando como referencia los estudios de mercado y demás análisis socio-económicos realizados.

-

Este coeficiente RM, de relación al valor de mercado del valor se reguló por la Orden Ministerial, la Orden de 14 de octubre de 1998 sobre aprobación del módulo de valor M y del coeficiente RM y sobre modificación de Ponencias de valores, que deroga la Resolución de 15 de enero de 1993, pero recoge en su integridad tanto su significado como la misma relación 0,5 de este coeficiente, con las siguientes reglas:

-

- La referencia establecida en el art. 66.2 LHL se realizará de forma homogénea en las valoraciones catastrales de bienes inmuebles de naturaleza urbana, a cuyo efecto se aplicará un coeficiente de relación al mercado (RM) de 0,5 al valor individualizado resultante de la Ponencia de valores.

-

- Dicho valor individualizado se obtendrá mediante la suma del valor del suelo en parcela y del valor de reposición de la construcción, corregidos ambos valores y su suma de acuerdo con lo establecido en la normativa técnica de valoración; y aplicando al resultado, de conformidad con la Norma 16 del Real Decreto 1020/1993 EDL 1993/16888, sólo en el caso de fincas construidas, el coeficiente 1,40 de gastos y beneficios de promoción.



-
- La aplicación del coeficiente de relación al mercado (RM) de 0,5 requerirá que la Ponencia de valores afecte a la totalidad de los inmuebles de naturaleza urbana del municipio y que haya sido aprobada con posterioridad al 27 de enero de 1993.

-
- Asimismo, el coeficiente RM será aplicable a los valores individualizados resultantes de los expedientes de modificación de estas Ponencias.

-
Según el preámbulo de la referida Orden de 14 de octubre de 1998, «la referencia al mercado, hasta ahora recogida en la mencionada Resolución de 15 de enero de 1993, es asimismo objeto de regulación en esta disposición, con el fin de garantizar un tratamiento homogéneo de la relación al mercado en las valoraciones catastrales resultantes de modificaciones de Ponencias de valores, a cuyo efecto se diferencian los supuestos en los que la modificación se realiza sobre Ponencias que ya dieron lugar a valores uniformemente referenciados con el coeficiente 0,5, de aquellos otros en los que la Ponencia que se modifica fue aprobada con anterioridad a la fijación del coeficiente de relación al mercado ».

-
Los problemas derivados de la interpretación de este factor RM afectaron incluso a la divergencia de criterios entre el Ministerio y el Tribunal Económico Administrativo Central, hasta el punto de dictarse por aquél una Orden de delegación en el Director general del Catastro para declarar la lesividad de los fallos de Tribunales Económico -Administrativos Regionales por aplicación incorrecta o falta de aplicación de este coeficiente de relación al mercado (RM) y del factor 1,4 de gastos y beneficios de promoción de la norma 16.1 del Real Decreto 1020/1993, de 25 de junio (Orden de 20 de marzo de 1998).

-
Con todo ello, como advierte la misma doctrina, se muestra la firme voluntad de que los valores catastrales equivalgan a la mitad de los de mercado, lo que vendría confirmado en la norma 24 del Real Decreto 1020/1993, de 25 de junio (« Referencia de los valores catastrales con los del mercado inmobiliario.- Realizados los estudios del mercado inmobiliario urbano establecidos en la norma 23 anterior, el Centro de Gestión Catastral y Cooperación Tributaria dictará las instrucciones oportunas para garantizar que la referencia prevista en el artículo 66.2 de la Ley 39/1988 , reguladora de las Haciendas Locales, se realice de forma coordinada y homogénea ».

-
a a

A partir de lo hasta aquí razonado, deberemos concluir en consecuencia que debe prosperar el motivo impugnatorio sustentado por la parte actora referido a esta cuestión, desechando pues lo argumentado por el Abogado del Estado en su contestación a la demanda que refiere la no aplicación del límite del 50% del valor de mercado. En efecto, la mención, en el segundo párrafo del art. 23.3 del texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario , a que « En los bienes inmuebles con precio de venta limitado administrativamente, el valor catastral no podrá en ningún caso superar dicho precio », no puede interpretarse en sus exclusivos y aislados términos gramaticales, sino, como dispone el art. 3.1 del Código civil , en relación con su contexto. De tal contexto resulta tanto que el valor catastral de los inmuebles no podrá superar el valor de mercado como que a tal efecto se fijará, mediante Orden ministerial, un coeficiente de referencia al mercado para los bienes de una misma clase. Y de esta forma, el valor catastral de los inmuebles con precio de venta limitado administrativamente no podrá superar, «en ningún caso», dicho precio, de la misma manera que el valor catastral en general no podrá superar el valor de mercado, en los términos en que se define legalmente, por lo que el coeficiente de referencia al mercado (RM) habrá de aplicarse, en tales inmuebles con precio de venta limitado, no sobre el valor de mercado establecido para los inmuebles con precio de mercado («libres»), sino sobre el precio de venta limitado administrativamente, que, a estos efectos, ha de entenderse como precio de mercado o sustitutivo del mismo.

_LLLalll La conclusión alcanzada viene a coincidir con el sentido del criterio recogido en la Coeficiente O) de la Orden de 28 de diciembre de 1989, precedente inmediato del Real Decreto 1020/1993 , del siguiente tenor:



« O) Inmuebles con fijación administrativa del precio máximo de venta: A la suma de los valores del suelo y de la construcción (Vs y Vc) de estos inmuebles obtenidos por aplicación de las presentes normas, le podrá ser de aplicación un coeficiente corrector igual a:

-

Precio máximo de venta/ Vs + Vc

-

La aplicación de este coeficiente exige la prueba del precio máximo de venta, para lo cual será necesario aportar certificación acreditativa del mismo expedida por el órgano competente, referida al 1 de enero del año en que se produjo la notificación individualizada del valor, así como la fecha de terminación del régimen de protección a que estuviere acogido el inmueble ».

-

La desaparición de este coeficiente en el Real Decreto 1020/1993 no puede suponer su derogación cuando de la nueva legislación del Catastro (Ley 48/2002 y texto refundido 1/2004) se desprende la actual vigencia de su sentido. Es más, sostener lo contrario, supondría dejar de todo punto irrita, esto es, inválida, nula, sin fuerza ni obligación, la mención legal a los inmuebles con precio de venta limitado administrativamente, pues, de no aplicarse el factor RM en la forma señalada, y a la vista de los actuales precios limitados y precios de mercado, nunca excede el valor catastral final del precio limitado.

CUARTO.- En cuanto al motivo impugnatorio referido a los DEFECTOS DE LA PONENCIA DE VALORES RESPECTO A LA ZONA PARC CENTRAL.

A tenor de las pruebas periciales practicadas en autos y del examen de la propia ponencia de valores, resulta acreditado que para la determinación de los valores del resto del municipio de Torrent, excluyendo Parc Central, se han analizado un total de 2.127 muestras y se han incorporado 1463, ninguna de ellas se refiere a Parc Central. Respecto a esta zona, lo único que existe en la ponencia son 6 fichas de mercado. Así pues, en la documentación que en CD ha sido aportada, consta un pdf con las 1.463 fichas de transacciones notariales relativas a las muestras incorporadas, un pdf con un plano, un pdf con el Manual de Muestras de la DG Catastro y un pdf con las 6 fichas de mercado de Parc Central. De estas muestras, en primer término hay que señalar que en absoluto se ajustan a lo dispuesto en el Manual de Muestras citado, pues en este se prevé como información preferente la procedente de Notarios y Registradores y como fuentes secundarias, la observación directa de Internet y las muestras suministradas por empresas contratadas o los precios de transmisión consignados en declaraciones catastrales, pero siempre verificando la fuente de procedencia y dejando constancia en el expediente, exigencia no cumplida. Pues las referidas 6 fichas que contiene la ponencia establecen como fuente el promotor, fuente que no está contemplada en el citado manual. Pero además en la ficha no se identifica la fuente pues la referencia es abstracta al promotor sin mayor determinación. Por lo que el actor y por ende esta Sala, carecen de medio alguno para contrastar la realidad del citado dato.

Asimismo señalar que el número de muestras es palmariamente insuficiente, teniendo en cuenta que se trata de 6 muestras para más de 2.000 viviendas, siendo que para el resto del municipio se han tenido en cuenta 1.463 muestras, por lo que el rango ínfimo de muestras impide dotar de objetividad el resultado.

Y por último señalar que además las muestras tomadas de Parc Central no coinciden salvo en un caso con las fichas de mercado.

En las páginas 12 y 13 del doc n1 2 aparecen las muestras seleccionadas de Parc Central, y resulta: el nº 59 coincide con la muestra C/ Munich 72, 33 de 239.500 euros. El número N60 coincide con la muestra Av. Juan Carlos I, si bien se fija el valor de 240.000 euros cuando el de la muestra es de 239.000 euros. El número 61 coincide con la muestra Av. Olímpica 12, si bien el valor de mercado es de 211.330 euros cuando el valor de la ficha es de 198.000 euros. El número 62 no corresponde con muestra alguna. Así pues de las 6 muestras que se obtuvieron solo 3 se han tomado en consideración y de las 3 muestras en 2 de ellas el valor de mercado que se le atribuye en el estudio es superior al de la ficha y de uno de los inmuebles ni si quiera ha y ficha, por lo que tal como alega la actora hemos de concluir que solo hay una muestra bien incorporada lo que nos conduce a la conclusión de que los valores catastrales referidos a la zona de Parc Central carecen del necesario soporte justificativo.

Los informes periciales apartados a los autos ponen de relieve los citados defectos y siendo así estos defectos nos conducen a la estimación del recurso anulando las valoraciones catastrales impugnadas por falta de motivación de las notificaciones individuales de valores catastrales que deviene de la falta de motivación de la ponencia catastral en los que se refiere a la zona Parc Central



QUINTO.- De conformidad con lo establecido en el art. 139.1 LJCA, no ha lugar a un expreso pronunciamiento sobre las costas causadas por el presente proceso, al no apreciarse temeridad o mala fe en ninguna de las partes.

VISTOS, los preceptos legales citados y demás normas de general aplicación

FALLAMOS

1º) ESTIMAMOS PARCIALMENTE el recurso contencioso administrativo interpuesto por FUTUR-HABITAT S.A.;

-Contra la resolución del TEAR de fecha 19-7-2011, desestimatoria de la reclamación nº 46/07182/2010, formulada por la actora contra la resolución desestimatoria de la Gerencia Regional del Catastro de Valencia del recurso de reposición interpuesto por la actora frente a la valoración catastral del inmueble sito en Torrent C/ Atlanta nº 98 con referencia catastral 8070401YJ1687S (VPP).

-Contra la resolución del TEAR de fecha 29-6-2011, desestimatoria de la reclamación nº 46/11851/2010 y acumuladas 46/11852/2010 a 46/11865/2010, desestimatorias de las reclamaciones formuladas por la actora contra las 15 resoluciones desestimatorias de la Gerencia Regional del Catastro de Valencia del recurso de reposición interpuesto por la actora frente a la valoración catastral del inmueble sito en Torrent C/ Atlanta nº 96, locales diversos, con referencia catastral 8171901YJ1687S (VPP).

-Contra la resolución del TEAR de fecha 29-6-2011, desestimatoria de la reclamación nº 46/03159/2010 formulada por la actora contra la resolución desestimatoria de la Gerencia Regional del Catastro de Valencia recaída en el procedimiento de subsanación de discrepancias relativo al inmueble sito en Torrent Avd. Rey Juan Carlos I, nº 24 con referencia catastral 7975107 YJ1677N 0001 SX y valor catastral de 851.544,20 euros (VPP).

2º) ANULAMOS las Resoluciones del TEAR impugnadas, y las liquidaciones que confirman, por ser contrarias a derecho. Desestimamos la pretensión de declaración de nulidad de la Ponencia de Valores de Torrent.

3º) Sin que proceda hacer expresa imposición de las costas procesales causadas.

Contra esta Sentencia no cabe interponer recurso ordinario.

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

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

PUBLICACION.- Leída y publicada ha sido la anterior sentencia por la Ilma. Sra. Magistrada ponente del presente recurso, estando celebrando Audiencia Pública esta Sala, de la que, como Secretaria de la misma, certifico.