



DOCUMENTO SOMETIDO AL TRÁMITE DE CONSULTA PÚBLICA PREVIA

CON FECHA 22/12/21

CONSULTA PÚBLICA PREVIA SOBRE EL PROYECTO DE REAL DECRETO QUE APROBARÁ EL REGLAMENTO QUE DESARROLLARÁ LA DISPOSICIÓN FINAL TERCERA DEL TEXTO REFUNDIDO DE LA LEY DEL CATASTRO INMOBILIARIO, EN LO QUE SE REFIERE A LOS ELEMENTOS PRECISOS PARA LA DETERMINACIÓN DE LOS VALORES DE REFERENCIA DE LOS BIENES INMUEBLES RÚSTICOS.

Los artículos 133 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, y 26.2 de la Ley 50/1997, de 27 de noviembre, del Gobierno, con el objetivo de mejorar la participación de los ciudadanos en el procedimiento de elaboración de normas con rango de ley y reglamentos, prevén la realización de una consulta pública, a través del portal de la web de la Administración competente, en la que se recabe la opinión de los sujetos y de las organizaciones más representativas potencialmente afectados por la futura norma acerca de:

- a) Los problemas que se pretenden solucionar con la iniciativa.
- b) La necesidad y oportunidad de su aprobación.
- c) Los objetivos de la norma.
- d) Las posibles soluciones alternativas regulatorias y no regulatorias.

En cumplimiento de lo anterior y de conformidad con lo dispuesto en el Acuerdo de Consejo de Ministros de 30 de septiembre de 2016, por el que se dictan instrucciones para habilitar la participación pública en el proceso de elaboración normativa a través de los portales web de los departamentos ministeriales, publicado por la Orden PRE/1590/2016, de 3 de octubre, los ciudadanos, organizaciones y asociaciones que así lo consideren, pueden hacer llegar sus comentarios hasta el 13 de enero de 2022, a través del siguiente buzón de correo electrónico: normativa.dgc@catastro.hacienda.gob.es.

1. Antecedentes.

El Catastro Inmobiliario es un registro administrativo dependiente del Ministerio de Hacienda y Función Pública en el que se describen los bienes inmuebles rústicos, urbanos y de características especiales.



De acuerdo con el texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo (BOE número 58, del 8 de marzo), la descripción catastral de cada bien inmueble comprende sus características físicas, económicas y jurídicas, y entre ellas se encuentra el valor de referencia. El valor de referencia es el determinado objetivamente por la Dirección General del Catastro, de forma objetiva, a partir de los datos obrantes en el Catastro y con el límite del valor de mercado, como resultado del análisis de los precios comunicados por los fedatarios públicos en las compraventas inmobiliarias efectuadas.

El citado texto refundido concreta en su disposición final tercera que el análisis de los precios debe concluirse en informes anuales del mercado inmobiliario y en mapas de valores, con la delimitación de ámbitos territoriales homogéneos de valoración y la asignación a los mismos de módulos de valor medio de los productos inmobiliarios representativos.

Estos módulos de valor medio, y los factores de minoración que se fijen por el Ministerio de Hacienda y Función Pública, son de aplicación para la determinación del valor de referencia de cada inmueble, urbano, rústico y de características especiales.

Dado que el valor de referencia es una característica descriptiva propia de cada inmueble, esta aplicación debe ser individualizada, exigiéndose para ello que anualmente, la Dirección General del Catastro apruebe los elementos precisos, mediante resolución.

La necesaria objetividad en el proceso exige de un marco normativo adecuado, que dote de seguridad jurídica a las reglas y criterios de cálculo aplicables en la individualización de los valores. Es por ello que el texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario exige que se realice en la forma en la que reglamentariamente se determine.

En defecto de reglamento al respecto, es de aplicación la disposición transitoria novena: en ella regula, de forma separada para bienes inmuebles urbanos y bienes inmuebles rústicos sin construcción, la forma de determinación del valor de referencia de cada inmueble y el contenido de las correspondientes resoluciones de la Dirección General del Catastro.

En el caso de los bienes inmuebles rústicos sin construcción, la citada disposición transitoria impone dos exigencias: La primera, que la resolución de la Dirección General del Catastro detalle criterios y reglas de cálculo, e importes y campos de aplicación de coeficientes correctores de localización, agronómicos y



socioeconómicos aplicables. La segunda, que el correspondiente informe anual del mercado inmobiliario determine los coeficientes correctores aplicables, así como sus importes.

2. Problema que se pretende solucionar con la nueva normativa.

Actualmente, en lo que se refiere a los bienes inmuebles rústicos sin construcción, el régimen transitorio aplicable en la individualización del valor de referencia goza de plenas garantías jurídicas, puesto que la resolución de la Dirección General del Catastro se somete a un trámite de audiencia colectiva previo a su aprobación, y es recurrible en vía económico-administrativa, o potestativamente mediante recurso de reposición, por los interesados y en el plazo de un mes desde su publicación.

Por lo que respecta a los inmuebles rústicos con construcciones, al no preverse un régimen transitorio para la determinación de sus valores de referencia, ésta no es posible en tanto no se disponga de desarrollo reglamentario al respecto.

Así mismo, la permanente mejora de la seguridad jurídica que debe perseguir la actuación administrativa aconseja aprobar el marco reglamentario previsto, concretando las reglas y criterios de cálculo aplicables para la determinación individualizada de los valores de referencia de los bienes inmuebles rústicos.

Por todo lo expuesto, se considera necesario adoptar medidas legislativas de desarrollo de la disposición final tercera del texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario, en lo que se refiere a los elementos precisos para la determinación de los valores de referencia de los bienes inmuebles rústicos.

3. Necesidad y oportunidad de su aprobación.

La disposición final tercera del texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliaria señala:

(...)

Con periodicidad anual, la Dirección General del Catastro aprobará, mediante resolución, los elementos precisos para la determinación del valor de referencia de cada inmueble por aplicación de los citados módulos de valor medio y de los factores de minoración correspondientes, en la forma en la que reglamentariamente se determine.

(...)



Conforme con esta habilitación reglamentaria, es necesario desarrollar el marco regulador de los elementos precisos para la determinación individualizada del valor de referencia de cada bien inmueble, que deban ser aprobados anualmente mediante resolución de la Dirección General del Catastro.

4. Objetivo de la norma.

El proyecto de reglamento tiene un doble objetivo:

Primero, precisar diversas cuestiones, con el fin de asegurar una aplicación justificada y proporcionada de la normativa:

- Concretar los elementos precisos para la determinación objetiva del valor de referencia de cada bien inmueble, a partir de los datos obrantes en el Catastro.
- Detallar las reglas y criterios de cálculo, así como la expresión que sirva de base para la citada determinación, por aplicación de los módulos de valor medio y de los factores de minoración aprobados al efecto por Orden Ministerial.

Segundo, mejorar la seguridad jurídica: establecer el contenido de la resolución que la Dirección General del Catastro debe aprobar en cumplimiento de la Ley.

Todo lo anterior se quiere delimitar para los bienes inmuebles rústicos a efectos catastrales, de forma coherente con las diferencias entre sus características descriptivas y las de los bienes inmuebles urbanos o de características especiales.

5. Posibles soluciones, alternativas regulatorias y no regulatorias.

No se considera otra alternativa para la consecución de los objetivos perseguidos al entender que la aprobación de un Real Decreto resulta la opción más adecuada, de conformidad con lo establecido en el artículo 24 de la Ley 50/1997, de 27 de noviembre, del Gobierno.