

BASE DE DATOS NORMACEF FISCAL Y CONTABLE

Referencia: NFJ058669

TRIBUNAL ECONÓMICO-ADMINISTRATIVO CENTRAL

Resolución de 11 de junio de 2015

Vocalía 7.^a

R.G. 1081/2012

SUMARIO:

IBI. Naturaleza y hecho imponible. Criterios sobre subparcelación. La subparcelación de parcelas prevista para determinados supuestos en los «Criterios Generales de subparcelación» que se incluyen en la Ponencia de valores de Madrid, aprobada con efectos de 1 de enero de 2012, limita su alcance y aplicación al elemento suelo, entendida la parcela como porción de suelo de una misma naturaleza, con arreglo a lo dispuesto en el art. 6 del RDLeg. 1/2004 (TR Ley Catastro Inmobiliario). En consecuencia, a efectos de valoración catastral, no cabe aplicar dichos criterios generales de subparcelación a los recintos constructivos. **(Criterio 1 de 2)** En el supuesto de concurrencia de zonas de valor sobre la misma parcela, caso de la valoración del suelo por repercusión en aplicación de la ponencia de valores total de Madrid aprobada en 2011, debe optarse aquella en la que se sitúa el acceso o fachada principal del inmueble. En el presente caso, nos encontramos ante un supuesto de valoración por repercusión de techo real o de superficie construida -m² de construcción real-, lo que no ha sido discutido, no siendo de aplicación los criterios de subparcelación de la ponencia, por cuanto se está valorando el suelo a partir de recintos constructivos; sentado ello, deben confirmarse los argumentos de la reclamante en cuanto a que la Ponencia de valores de Madrid no obliga, en caso de concurrencia de dos o más zonas de valor, a optar expresamente por la de mayor valor; siendo ello así, debe considerarse para la valoración por repercusión del suelo, de entre todas las posibles, la zona de valor en la que se sitúa el acceso o fachada principal del inmueble. **(Criterio 2 de 2)**

PRECEPTOS:

RDLeg. 1/2004 (TR Ley Catastro Inmobiliario), art. 6.

En la Villa de Madrid, en fecha 11 de junio de 2015 y en la reclamación económico-administrativa que pende de resolución en este Tribunal Central interpuesta por **D. JX**, en nombre y representación de **L, S.A.**, con domicilio a efectos de notificaciones en Madrid, **Calle ...**, contra resolución de la Gerencia Regional del Catastro de Madrid de 5 de julio de 2011, sobre notificación de valor catastral para 2012, a efectos del Impuesto sobre Bienes Inmuebles, relativa al inmueble de referencia catastral ..., siendo el importe consignado 8.331.147,83 euros.

ANTECEDENTES DE HECHO**Primero.**

En fecha 13 de septiembre de 2011, mediante comparecencia en la Sede Electrónica del Catastro, accedió la reclamante al acuerdo de notificación del valor catastral relativo al inmueble de su propiedad, destinado a aparcamiento y sito en el Paseo ... de Madrid, resultado del procedimiento de valoración colectiva de carácter general llevado a cabo en el citado municipio, con efectos de 1 de enero de 2012; al inmueble, cuya referencia catastral es ..., le había sido asignado un valor de 8.331.147,83 euros (de los cuales 6.642.636,00 correspondían al suelo y 1.688.511,83 a la construcción).

En la notificación practicada se consignaba, por lo que aquí interesa, la valoración del suelo por repercusión de la zona R11x y por importe de 632,00 €/m², correspondiente al uso Garaje.

Segundo.

Disconforme la interesada, en escrito presentado el 4 de octubre de 2011 promovió la presente reclamación y en trámite de alegaciones, dedujo nuevo escrito el 20 de abril de 2012 en el que, como único motivo de oposición, discrepa del cálculo del valor catastral del suelo, indicando, con carácter previo, que en la hoja de valoración figura como situación del objeto tributario "vía pública": **Paseo ...** frente a los croquis catastrales en los que se refleja como situación del objeto tributario "vía pública" **CL ...**; y que la situación correcta debe ser esta última, según el documento municipal aportado que así lo identifica (documento nº 4 que refleja la numeración que el Ayuntamiento de Madrid ha realizado con motivo de la nueva Ordenanza por la que se regula la asignación de

un código identificativo a los locales con puerta de calle y a las agrupaciones de locales ubicados en su término municipal); manifiesta, a continuación que la parcela según las ordenanzas del Plan General de Madrid está considerada como Patio-Abierto con la única posibilidad de poderse construir bajo rasante como aparcamiento rotatorio; que dicha parcela tiene dos linderos a la vía pública (uno en línea recta de 32,75 metros lineales con la calle ..., por donde tiene el **acceso principal**; y el otro, en línea de 14,68 metros lineales con el **Paseo ...**); y que, en la valoración catastral no se ha tenido en cuenta por el órgano gestor que el inmueble recae sobre dos zonas de valor, lo que, a su juicio, debió considerarse mediante la subparcelación correspondiente a cada una de ellas, conforme a los criterios previstos en la ponencia de valores de Madrid-2011 (en concreto, cita los apartados 2.2.2, 2.2.3.3 y 2.2.3.4 y las Circulares de la Dirección General del Catastro vigentes en lo que se refiere a la elaboración sobre Ponencias de Valores); indica, al respecto, que de la Cartografía catastral que acompaña a la Ponencia de Madrid, resulta que el inmueble en cuestión (que se sitúa en el polígono 0..) está afectado por dos zonas de valor: la **R14y** (fachada a ...) y la **R11x** (fachada al Paseo ...); indica también que, examinada la hoja de valoración, se constata que el suelo se ha valorado por repercusión sobre los metros cuadrados realmente construidos, tanto bajo rasante como sobre rasante, considerando una sola zona (la **R11x**) que corresponde a la de mayor valor; y que en ninguno de los documentos de que consta la ponencia figura que, en caso de concurrencia de dos zonas de valor, se esté obligado a optar por la de mayor valor; que entiende que la parcela está afectada en su totalidad por la zona **R14y** por sus condiciones de patio abierto y dados los criterios tenidos en consideración por el órgano gestor en la asignación de valor de las zonas colindantes; no obstante, si se considerase una posible subparcelación de la misma, por incidir sobre ella dos zonas diferentes, sostiene que, en aplicación del criterio 2.2.3.3 de *subparcelación*, corresponde determinar la superficie de las subparcelas que recaen sobre cada zona de valor, de lo que resulta, según sus cálculos, lo siguiente:

Subparcela 1 Fachada **calle ...** 3.108 m²,
Subparcela 2 Fachada **Paseo ...** 601 m²

Termina el escrito con la solicitud de que se tenga por presentado, y por formuladas las alegaciones que en él se contienen y, previas las comprobaciones oportunas, se dicte acuerdo estimatorio por el que se ordene una nueva valoración catastral en la que el cálculo del valor del suelo se atenga a lo expuesto.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Primero.

Concurren los requisitos de competencia, legitimación plazo y cuantía establecidos en la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria, que son presupuesto para la admisión a trámite de la presente reclamación.

Segundo.

La única cuestión planteada se centra en determinar si procede o no anular el valor catastral notificado para que se sustituya por otro en el que el valor del suelo se obtenga, bien a partir de las cuantías previstas exclusivamente en la zona de valor R14y, dada la condición de patio abierto de la parcela; o en todo caso, previa subdivisión en dos subparcelas, una con fachada a la **calle ...** (3.108 m²), y otra con fachada al **Paseo ...** (601 m²), al estar afectado por dos zonas de valor distintas, R14y y R11x; y, al respecto, la Sala debe precisar que la cuestión suscitada se ha reiterado en anteriores ocasiones, en términos análogos, con motivo de la impugnación de actos de gestión catastral relativos a la valoración de inmuebles urbanos en Madrid, en aplicación de la misma ponencia; por lo que, en coherencia con el criterio mantenido por este Tribunal, procede dar idéntica respuesta.

Tercero.

Por ello, para abordar dicha cuestión, debe partirse de la resolución de este Tribunal Central, de 10 de octubre de 2012 (R.G. 6583-11), en cuyos fundamentos de derecho se examina la cuestión relativa a la subparcelación en los siguientes términos:

QUINTO. *Centrado así el debate, procede examinar en primer lugar si es de aplicación lo establecido en la ponencia de Madrid en su apartado 2.2.3.3 dada la concurrencia de dos zonas de valor sobre la parcela, la **R10C** y la **R11D**; y, de la dicción literal del criterio (“Las parcelas se subparcelarán: Cuando estén afectadas por distintas zonas de valor”) se induce sin mayores dificultades el alcance impuesto a la subparcelación que, en todo caso, se limita exclusivamente a las parcelas (al elemento suelo), sin incluir los recintos constructivos; refuerza tal conclusión el artículo 6 del texto refundido de la Ley del Catastro, a cuyo tenor: “A los exclusivos efectos catastrales, tiene la consideración de bien inmueble la **parcela o porción de suelo de una misma naturaleza,***

*enclavada en un término municipal y cerrada por una línea poligonal que delimita, a tales efectos, el ámbito espacial del derecho de propiedad de un propietario o de varios pro indiviso y, en su caso, las construcciones emplazadas en dicho ámbito, ..."; pues bien, teniendo en cuenta la limitación del criterio es indudable que, aunque expresamente no se diga, sólo cabe delimitar subparcelas, caso de concurrencia de dos o más zonas de valor sobre una misma parcela, en los supuestos de valoración por unitario o por repercusión de techo potencial, por estar ambos referidos a **superficie de suelo o superficie de parcela (m² de suelo)**, pero no en la valoración por repercusión de techo real en que el objeto de valoración o la unidad de referencia es la superficie construida (m² de construcción real).*

De ello se desprende el siguiente criterio: "La subparcelación de parcelas prevista para determinados supuestos en los "Criterios Generales de subparcelación" que se incluyen en la Ponencia total de valores de Madrid, aprobada con efectos de 1 de enero de 2012, (apartado 2.2.3.3) limita su alcance y aplicación al elemento suelo, entendida la parcela como porción de suelo de una misma naturaleza, con arreglo a lo dispuesto en el artículo 6 del texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario.

En consecuencia, a efectos de valoración catastral, no cabe aplicar dichos criterios generales de subparcelación a los recintos constructivos".

En el presente caso, nos encontramos ante un supuesto de valoración por repercusión de techo real o de superficie construida (m² de construcción real), lo que no ha sido discutido, no siendo de aplicación los criterios de subparcelación de la ponencia, por cuanto se está valorando el suelo a partir de recintos constructivos; sentado ello, deben confirmarse los argumentos de la reclamante en cuanto a que la ponencia de valores de Madrid no obliga, en caso de concurrencia de dos o más zonas de valor, a optar expresamente por la de mayor valor; siendo ello así, la resolución de este Tribunal Central, de 10 de octubre de 2012 (R.G. 6591-11) ya razonó que, en tal supuesto, debe considerarse para la valoración por repercusión del suelo, de entre todas las posibles, la zona de valor en la que se sitúa el acceso o fachada principal del inmueble, por lo que como en el supuesto que se examina, según resulta de la documentación catastral incorporada al expediente, se está ante inmueble destinado a aparcamiento subterráneo con acceso principal por la calle ... (zona de valor **R14y**, por tanto), como así lo confirma la documentación aportada por la reclamante, procede estimar la reclamación en el sentido expuesto y anular el acto de valoración impugnado.

En consecuencia,

EL TRIBUNAL ECONOMICO-ADMINISTRATIVO CENTRAL, EN SALA, en la reclamación interpuesta en nombre y representación de **L, S.A.**, sobre notificación de valor catastral para 2012, a efectos del Impuesto sobre Bienes Inmuebles, relativa al inmueble de referencia catastral ..., siendo el importe consignado 8.331.147,83 euros,

ACUERDA:

Estimarla.

Fuente: Sitio web del Ministerio de Hacienda y Administraciones Públicas.