

**BASE DE DATOS DE Norma DEF.-**

Referencia: NFJ065570

**TRIBUNAL ECONÓMICO-ADMINISTRATIVO CENTRAL**

Resolución de 19 de enero de 2017

Vocalía 7.<sup>a</sup>

R.G. 6295/2012

**SUMARIO:**

**IBI. Base imponible. Valoración de fincas sobreadificadas. Inclusión de lo edificado bajo rasante.** Siempre que así lo determine la ponencia de valores, en caso de parcelas sobreadificadas y construcción bajo rasante, el suelo se valorará por aplicación del valor de repercusión a los metros realmente construidos, aun cuando ello suponga valorar un exceso de edificación en relación con la edificabilidad permitida por el planeamiento. El suelo vale en función del producto que en él se elabora, en este caso la construcción sobre rasante y bajo rasante, tanto en términos cuantitativos como cualitativos. Si de lo que se trata en el caso de autos es determinar el valor catastral de los bienes inmuebles, posee indudablemente mayor valor el edificio con zonas construidas en el subsuelo. **(Criterio 1 de 1)**

**PRECEPTOS:**

Ley 58/2003 (LGT), art. 235.

Código Civil, arts. 4 y 5.

RD 1020/1993 (Normas Técnicas de Valoración), norma 9.<sup>a</sup>.

En la Villa de Madrid, en la fecha arriba señalada y en la reclamación económico-administrativa que, en única instancia, pende de resolución en este Tribunal Central, interpuesta por D. **Fx...** con NIF ... en nombre y representación de **SB S.A.**, con NIF ... y domicilio en ..., contra la notificación del valor catastral asignado, como consecuencia de la tramitación del procedimiento de valoración colectiva de carácter general de los bienes inmuebles urbanos llevado a cabo en el municipio de Zaragoza, al bien inmueble de referencia catastral ..., por importe de 2.531.420,43 euros.

**ANTECEDENTES DE HECHO****Primero.**

En el Boletín Oficial de la Provincia de Zaragoza del día 17 de mayo de 2012, se insertó el anuncio de la Gerencia Regional del Catastro de Zaragoza, por el que se hacía pública la resolución de la Directora General del Catastro de 16 de mayo de 2012, por la que se aprobaba la ponencia de valores total de los bienes inmuebles urbanos del municipio de Zaragoza, señalando que la indicada ponencia se encontraba expuesta al público durante el plazo de quince días hábiles en la mencionada Gerencia, calle José Luis Albareda núm. 18, de Zaragoza, pudiendo ser impugnada mediante recurso de reposición o reclamación económico-administrativa en el plazo de un mes a partir del día siguiente a aquel en que finalizase la exposición pública, sin que ambos pudiesen simultanearse.

**Segundo.**

El 14 de junio de 2012, la Gerencia Regional del Catastro de Aragón-Zaragoza emitió el acuerdo de notificación del valor catastral asignado al inmueble indicado, como resultado del procedimiento de valoración colectiva de carácter general llevado a cabo en Zaragoza iniciado con la aprobación de la citada ponencia (documento ... del expediente ...), en la que constan los siguientes datos:

Clase: URBANO

Referencia Catastral: ...

Localización: ...  
Uso: Residencial  
Porcentaje de participación: 100,0000

#### DATOS DE VALORACIÓN

Publicación Ponencia BOP/BOC Fecha:17-05-2012 (Número: 110)  
Módulos Básicos Ponencia  
Construcción (MBC) : 700,00 euro/m2  
Suelo (MBR) : 1.200,00 euro/m2  
Valor de repercusión en polígono (VRB): 617,00 euro/m2

(...)

#### VALORES CATASTRALES (2013)

Valor catastral del suelo:	1.505.109,00 €
Valor catastral de la construcción:	1.026.311,43 €
Valor catastral total	2.531.420,43 €

#### **Tercero.**

Notificado el citado acuerdo el 21 de septiembre de 2012 según manifiesta la interesada, el 19 de octubre siguiente promovió reclamación económico-administrativa y tras la puesta de manifiesto del expediente, mediante escrito presentado el 30 de mayo de 2013 alegaba, en esencia, que a la finca objeto de valoración debe aplicársele el coeficiente L) puesto que el edificio está incluido dentro del perímetro de protección declarado en el Decreto 11/2003 del Gobierno de Aragón, del que adjunta copia, por el que se declara Bien de Interés Cultural, en la figura de Conjunto Histórico, el Centro Histórico de la ciudad; que a los locales con número de orden 1, 2, 4, 43 y 44 se les ha aplicado la tipología 1.2.3.5. que corresponde a garajes y porches en planta baja en vivienda unifamiliar cuando debería ser la 1.1.3.5; que debe aplicarse el coeficiente K) puesto que todas las ventanas de las letras F, G y H de las plantas en alzada dan al patio de parcela, se adjuntan planos de distribución de las plantas; que la edificabilidad atribuida a la finca en la ficha urbanística es de 2.679,26 m2 y se ha tomado en consideración la materializada (4.681 m2 de los cuales 447 m2 son bajo rasante), lo que infringe las normas establecidas en el artículo 9 del Real Decreto 1020/1993 invocando determinadas sentencias y la "inadecuación de la ponencia de valores de Zaragoza".

#### **FUNDAMENTOS DE DERECHO**

##### **Primero.**

Concurren en la reclamación, los requisitos de competencia, legitimación, formulación en plazo y cuantía que son presupuesto para su admisión a trámite, siendo las cuestiones planteadas la inadecuación de la ponencia de valores, si en la valoración procede aplicar los coeficientes L) y K), si es correcta la tipología de determinados locales y la edificabilidad tomadas en consideración, así como si el valor resultante de la ponencia supera el límite del de mercado.

##### **Segundo.**

Respecto a la impugnación de la ponencia, el artículo 235, apartado 1, de la Ley 58/2003, General Tributaria, establece que "La reclamación económico-administrativa en única o primera instancia se interpondrá en el plazo de un mes a contar desde el día siguiente al de la notificación del acto impugnado, ....", en este caso a partir del día siguiente a aquel en que finalice la exposición pública, tal y como se hizo constar en la publicación del acuerdo de aprobación de la Ponencia de Valores impugnada; a este respecto debe tenerse en cuenta que cuando los plazos

estuvieren fijados por meses se computarán de fecha a fecha según dispone el artículo 5 del Código Civil, de aplicación supletoria en virtud de su artículo 4.3, al no prever nada al respecto ni la Ley 58/2003 antes citada ni el Reglamento de revisión en vía administrativa aprobado por Real Decreto 520/2005, de 20 de mayo; cómputo que, a su vez, ha sido objeto de una reiterada jurisprudencia en el sentido de considerar que el “dies ad quem” sea, en el mes de que se trate, el equivalente al día de la notificación o publicación, y así, en la sentencia del Tribunal Supremo de 9 de marzo de 1988 se afirma que “...la doctrina jurisprudencial es en la actualidad categórica y concluyente, en establecer que en los plazos señalados por meses, **y aunque el cómputo de fecha a fecha se inicie al día siguiente de la notificación o publicación**, el día final de dichos plazos será siempre el correspondiente al mismo número ordinal del día de la notificación o publicación...”; en este mismo sentido se pronuncia la sentencia del Tribunal Supremo de 2 de diciembre de 1997 respecto a la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, al afirmar que en su artículo 48.4 mantiene el criterio de que, en los plazos señalados por meses o años, el “dies a quo” será el mismo día en que se realice la notificación o publicación del acto, ya que únicamente computa desde el día siguiente a la fecha de la notificación o publicación para la fijación del día inicial cuando los plazos se expresen por días.

En consecuencia, puesto que la publicación del anuncio de la resolución por la que se aprobó la Ponencia de Valores total de los bienes inmuebles del municipio de Zaragoza tuvo lugar el 17 de mayo de 2012 y estuvo expuesta los quince días hábiles comprendidos entre el 18 de dicho mes de mayo y el 4 de junio siguiente, el plazo hábil para la interposición de la reclamación se inició el 5 de junio de 2012 y concluyó el 4 de julio de dicho año, de modo que de modo que el día 5 de julio siguiente se inició el segundo mes desde la finalización de la exposición; y como la reclamación se promovió el 19 de octubre de 2012 no puede prosperar.

### Tercero.

En cuanto al coeficiente L) la ponencia de valores de Zaragoza en su apartado 2.2.5.1. determina que “*En caso de fincas con cargas singulares, por formar parte de conjuntos oficialmente declarados histórico-artístico o estar incluidas en Catálogos o Planes Especiales de Protección, se podrán aplicar los siguientes coeficientes, en función del grado de protección:*

*Protección integral (la naturaleza de la intervención posible es la de conservación; se permiten obras de reparación, restauración, mantenimiento o consolidación de sus elementos): 0,70.*

*Protección estructural (la naturaleza de la intervención posible es la de cambio de uso o redistribución): 0,80.*

*Protección ambiental (la naturaleza de la intervención posible es la de renovación por vaciado o sustitución interior, incluso la reproducción formal del cerramiento exterior): 0,90.*

*Campo de aplicación: Este coeficiente no será de aplicación en caso de que se permita su demolición total, aún cuando se imponga a la nueva construcción condiciones tales como acabados exteriores, ritmos de huecos u otros similares. Este coeficiente se aplicará al valor de la unidad constructiva que resulte afectada, después de haberle sumado el valor del suelo que corresponda”.*

En el caso que nos ocupa la interesada aporta copia del Decreto 11/2003, de 14 de enero, del Gobierno de Aragón, por el que se declara Bien de Interés Cultural, en la figura de conjunto Histórico, el «Centro Histórico» de la ciudad de Zaragoza, en el que se establecen las medidas de tutela necesarias para mantener la estructura urbana y arquitectónica del conjunto de Zaragoza, proteger el entorno urbano de cada uno de los Bienes de Interés Cultural de cualquier intervención que pueda afectarles negativamente, establecer las condiciones para que las nuevas edificaciones que se adapten a la escena urbana en la que se integran, etc., y determina la obligación de aprobar uno o varios Planes Especiales de Protección, u otro instrumento de planeamiento urbanístico similar, que establecerá las prescripciones que rijan las intervenciones en el Conjunto.

Vista la delimitación del conjunto y su entorno, así como que “La calle ... se encuentra en el entorno BIC (bienes de interés cultural) CONJUNTO CASCO HISTÓRICO” que figura en la Web de Urbanismo del Ayuntamiento de Zaragoza, no cabe duda de que la finca está afectada por un plan especial de protección, sin embargo no queda acreditado que no se permita su demolición total, aunque se exijan determinadas limitaciones para una nueva edificación con el fin de garantizar que no se producen afecciones negativas del entorno de protección.

#### Cuarto.

La interesada reclama la aplicación de la tipología 1.1.3.5. a los locales 1 2, 4, 43 y 44, que corresponde a garajes trasteros y locales en estructura en viviendas colectivas de carácter urbano, sin embargo la tipología asignada al local 4 es la 3.2.1.5 y en el inmueble no existe el local 44, debiendo entenderse que la alegación se refiere a los locales 1, 2, 41, 42 y 43 por ser estos los que tienen la tipología 1.2.3.5.

La asignación de tipología a los bienes inmuebles se determina por un técnico de la Gerencia, experto en construcción, conforme al catálogo de tipologías constructivas que se adjunta a la ponencia de valores, a partir de su experiencia en otros procedimientos de asignación de valor y de la propia documentación existente en el expediente (planos, fotografías, memoria de calidades, etc.), tomando como base las fichas de tipologías constructivas que, tal como prevé la norma 20 del anexo al Real Decreto 1020/1993, se contienen en el catálogo de edificios y construcciones elaborado por la Gerencia del Catastro y coordinado por la Junta Técnica Territorial de Coordinación Inmobiliaria en concordancia con las tipologías establecidas en el cuadro de coeficientes de dicha norma.

Sin embargo, en el presente caso, la Gerencia ha asignado la tipología 1.2.3.5 -garajes y porches en planta baja en viviendas unifamiliares de carácter urbano- a dichos locales sin contraponer las características constructivas del inmueble con las descritas en las fichas del catálogo que acompaña a la ponencia, en las que la tipología 1.2.3. se asigna a los garajes de un tipo de edificación que permite un grado de personalización máximo al estar destinada a que una única familia ocupe el edificio en su totalidad, características que no cumple el inmueble cuya valoración se impugna, en el que, a lo largo de siete plantas sobre rasante y una bajo rasante, coexiste un uso mayoritariamente residencial con otros complementarios, como el de oficinas, comercial o de aparcamiento, disponiendo de un acceso común, por lo que cabe acceder a la pretensión de la reclamante respecto a la tipología de dichos locales puesto que, según las fichas del catálogo, sus características constructivas se ajustan a la tipología 1.1.3.

#### Quinto.

En relación con la pretensión de que se aplique el coeficiente K) Viviendas y locales interiores en las puertas letras F, G y H de las plantas en alzada, por abrir todos sus huecos a patio de parcela, debe señalarse que el edificio no está acogido al régimen de propiedad horizontal (porcentaje de participación del inmueble del 100%), de forma que, conforme determina el artículo 6 del texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario, el conjunto formado por la parcela y la totalidad de la construcción emplazada en la misma constituye un único inmueble y, según el apartado 2.2.5.1 de la ponencia, los coeficientes correctores conjuntos, entre ellos el K), deben ser aplicados cuando se dan "*determinadas características intrínsecas y extrínsecas de los inmuebles*", y el campo de aplicación para este coeficiente es "*En manzana cerrada, cuando todos sus huecos abran a patio de parcela -no de manzana- considerando como tal el patio interior de la parcela, o aquel que no siéndolo tenga dimensiones que hagan imposible un círculo de diámetro  $d=h/3$  siendo  $h$  la altura de la edificación.*", así no procede la aplicación del coeficiente K) en el presente caso puesto que no todos los huecos de luces del edificio dan a patios de parcela.

#### Sexto.

Por otra parte, alega la reclamante que la edificabilidad considerada infringe las normas establecidas en el artículo 9 del Real Decreto 1020/1993, aludiendo a una sentencia de la Audiencia Nacional por la que se estima en parte el recurso número 198/11, en la que una de las cuestiones controvertidas es si, en una finca sobreedificada en la que el perito de parte y el de la sala difieren sobre los datos de la superficie, el valor de repercusión debería haberse aplicado sobre la edificabilidad prevista por el planeamiento o sobre la construcción real.

La norma 9 de dicho Real Decreto determina que "*6. Cuando se valoren parcelas cuya superficie realmente construida sea mayor que la que puede deducirse de la Ponencia de valores como susceptible de edificarse, el valor de repercusión podrá aplicarse sobre dicha superficie realmente construida, con las correcciones que en su caso procedan. 7. Las Ponencias de valores podrán contemplar repercusión de suelo para las construcciones existentes bajo rasante, según los usos, así como las normas de subparcelación a efectos valorativos.*", y la ponencia en su apartado 2.2.3.1 determina que "*El suelo se valorará por aplicación del valor de repercusión, euros por metro cuadrado construido, de cada uso recogido en la zona de valor correspondiente, sobre: b) En caso de suelo edificado, los metros realmente construidos.*", y en su apartado 2.2.3.7, que tratándose de parcelas

sobreedificadas, “Si estas se encuentran en zonas de valor con valores de repercusión, se valorará aplicando el valor de repercusión de la zona correspondiente a los metros cuadrados de construcción realmente edificados de cada uso”.

La Audiencia Nacional en la sentencia invocada por la recurrente, después de aludir a una sentencia del Tribunal Superior de Justicia de Cataluña que efectivamente anuló los valores catastrales del suelo al aplicarse el valor de repercusión sobre la edificación real, incluidas las construcciones bajo rasante, y no a la edificabilidad según el planeamiento, sin tener en cuenta las construcciones bajo rasante, recoge los fundamentos de la sentencia dictada por el Tribunal Supremo el 10 de octubre de 2007 en el recurso de casación en interés de ley promovido contra la misma, que destaca que el éxito del recurso interpuesto no “podría alterar el sentido de la resolución impugnada, aunque sea desacertada” y recoge los pronunciamientos de otra sentencia del Tribunal Supremo, de 23 de septiembre de 2003, que señala que “no puede entenderse que no puedan incluirse las edificaciones bajo rasante, (que) debe valorarse el suelo de la finca de autos tomando en consideración únicamente la superficie edificable de acuerdo con el planeamiento urbanístico, con inclusión de lo edificado bajo rasante (y que) la Administración deberá proceder a valorar el suelo de la finca litigiosa sobre la base de que el exceso de edificación en relación con la edificabilidad permitida por el planeamiento urbanístico es de 3.263,46 metros cuadrados.”, puesto que tal como dictamina el Alto Tribunal “el suelo vale en función del producto que en él se elabora, en este caso la construcción sobre rasante y bajo rasante, tanto en términos cuantitativos como cualitativos. Si de lo que se trata en el caso de autos es determinar el valor catastral de los bienes inmuebles, posee indudablemente mayor valor el edificio con zonas construidas en el subsuelo (destinables a garages (sic) archivos y sótanos) que el que no las posee”.

Así, teniendo en cuenta los pronunciamientos del Tribunal Supremo y que la Audiencia Nacional, en la sentencia invocada, también establece que la valoración debe realizarse “con inclusión de lo edificado bajo rasante”, debe concluirse que en el presente caso la valoración por repercusión sobre la superficie realmente edificada es conforme a Derecho.

Por lo expuesto,

**EL TRIBUNAL ECONÓMICO-ADMINISTRATIVO CENTRAL, EN SALA,**

**ACUERDA:**

Estimar en parte la reclamación interpuesta en nombre y representación de **SB S.A.**, contra la notificación de valor catastral resultante del procedimiento de valoración colectiva de carácter general de los bienes inmuebles urbanos llevado a cabo en el municipio de Zaragoza, documento ... del expediente ... .

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