

BASE DE DATOS DE Norma DEF.-

Referencia: NFJ071977

AUDIENCIA NACIONAL

Sentencia de 8 de octubre de 2018

Sala de lo Contencioso-Administrativo

Rec. n.º 473/2015

SUMARIO:

IBI. Base imponible. Normas técnicas de valoración. Hospital. La incorporación al Catastro una vez obtenido el correspondiente certificado final de obra acreditativo de que el edificio está acabado, determina la también obligada valoración en el estado en que se encuentra, que es, presumiblemente, lo que sucedió en el caso de los edificios aquí en cuestión, por lo que no se justifica una reducción de su valor por el grado de terminación interior. Admitida la presunción de certeza de las valoraciones catastrales y la intervención del técnico de Gerencia en los términos que refiere la resolución recurrida, cabe reconocer una justificación primaria que podría haber sido desvirtuada con una prueba suficiente que permitiera suponer acreditado que el valor de construcción asignado a las edificaciones en cuestión, por comparación con el atribuido a otras, o de cualquier otro modo, exigía necesariamente la asignación de un coeficiente menor. Queda acreditado un error en la medición de los espacios dedicados a uso sanitario, por lo que el valor asignado a esa zona, con los datos del Catastro es erróneo y la Sala, en el ejercicio de las facultades que le asisten para la libre valoración de la prueba, considera suficientemente acreditado tal extremo. También se considera aplicado indebidamente el coeficiente GB, ya que los edificios destinados a hospital y a residencia de la tercera edad valorados por el Catastro no se construyeron para su comercialización, sino para su explotación por la misma entidad titular, además de pesar sobre ellos una expresa exclusión de venta que determina que no puedan considerarse dentro del mercado inmobiliario ni resultar de aplicación, en consecuencia, el controvertido coeficiente GB 1'40 que atiende, precisamente, a la determinación del valor en venta del inmueble.

PRECEPTOS:

Ley 58/2003 (LGT), arts. 57, 105 y 214.

RDLeg. 1/2004 (TR Ley del Catastro Inmobiliario); arts. 3, 11, 12 y 23.

RD 1020/1993 (Normas Técnicas de Valoración), Normas 14, 20 y 22.

PONENTE:*Don Francisco de la Peña Elías.*

Magistrados:

Don FRANCISCO DE LA PEÑA ELIAS
Doña BERTA MARIA SANTILLAN PEDROSA
Don SANTIAGO PABLO SOLDEVILA FRAGOSO
Doña ANA ISABEL RESA GOMEZ
Don JOSE GUERRERO ZAPLANA
Don RAMON CASTILLO BADAL

AUDIENCIA NACIONAL

Sala de lo Contencioso-Administrativo

SECCIÓN SEXTA

Núm. de Recurso: 0000473 /2015

Tipo de Recurso: PROCEDIMIENTO ORDINARIO

Núm. Registro General: 04436/2015

Demandante: HOSPITAL NISA SEVILLA ALJARAFE, S.L.

Procurador: D. JAVIER IGLESIAS GÓMEZ

Demandado: TRIBUNAL ECONOMICO ADMINISTRATIVO CENTRAL

Abogado Del Estado

Ponente Ilmo. Sr.: D. FRANCISCO DE LA PEÑA ELIAS

S E N T E N C I A N.º:

Ilma. Sra. Presidente:

D^a. BERTA SANTILLAN PEDROSA

Ilmos. Sres. Magistrados:

D. SANTIAGO PABLO SOLDEVILA FRAGOSO

D. FRANCISCO DE LA PEÑA ELIAS

D^a. ANA ISABEL RESA GÓMEZ

D. JOSÉ GUERRERO ZAPLANA

D. RAMÓN CASTILLO BADAL

Madrid, a ocho de octubre de dos mil dieciocho.

VISTO el presente recurso contencioso-administrativo núm. 473/15 promovido por el Procurador D. Javier Iglesias Gómez en nombre y representación de HOSPITAL NISA SEVILLA ALJARAFE, S.L., contra la resolución dictada con fecha 16 de mayo de 2015 por el Tribunal Económico Administrativo Central, desestimatoria de la reclamación económico administrativa interpuesta contra la resolución del Tribunal Económico Administrativo Regional de Andalucía de 28 de junio de 2011 que desestimó, a su vez, la reclamación presentada frente a la resolución del recurso de reposición formulado contra el acuerdo de alteración dictado como consecuencia de la tramitación de una declaración relativa al bien inmueble de referencia 0226201QB6402N0001PA al que se asignó un valor catastral de 42.439.113,55 euros para el año 2007. Ha 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 oportunos trámites prevenidos por la Ley de la Jurisdicción, se emplazó a la parte demandante para que formalizase la demanda lo que verificó mediante escrito en el que, tras exponer los hechos y fundamentos de derecho que estimaba de aplicación, terminaba solicitando se dicte Sentencia por la que "... declare la nulidad de pleno derecho de la resolución recurrida y, subsidiariamente se anule y deje sin efecto la misma por los motivos invocados en este escrito; y ello con imposición de costas a la Administración".

Segundo.

El Abogado del Estado contestó a la demanda mediante escrito en el que suplicaba se dictase sentencia por la que se confirmasen los actos recurridos en todos sus extremos.

Tercero.

Pendiente el recurso de señalamiento para votación y fallo cuando por turno le correspondiera, se fijó para ello la audiencia del día 4 de julio de 2018.

Ha sido ponente el Ilmo. Sr. D. FRANCISCO DE LA PEÑA ELIAS, quien expresa el parecer de la Sala.

FUNDAMENTOS DE DERECHO**Primero.**

Es objeto de impugnación en este proceso la resolución dictada con fecha 16 de mayo de 2015 por el Tribunal Económico Administrativo Central, desestimatoria de la reclamación económico administrativa interpuesta contra la resolución del Tribunal Económico Administrativo Regional de Andalucía de 28 de junio de 2011 que desestimó, a su vez, la reclamación presentada frente a la resolución del recurso de reposición formulado contra el acuerdo de alteración dictado como consecuencia de la tramitación de una declaración relativa al bien inmueble de referencia 0226201QB6402N0001PA, al que se asignó un valor catastral de 42.439.113,55 euros para el año 2007.

Los antecedentes de interés para resolver el litigio, a la vista de los documentos que integran el expediente administrativo y de los aportados a los autos son, en resumen, los siguientes:

1) La entidad actora es titular del denominado HOSPITAL NISA SEVILLA ALJARAFE, así como del edificio destinado a Residencia de la Tercera Edad ubicado junto a dicho Hospital, situados ambos en la calle Plácido Fernández Viagas de Castilleja de la Cuesta (provincia de Sevilla).

2) La construcción de los edificios tiene su origen en un expediente administrativo de enajenación de una parcela por el Ayuntamiento de la citada ciudad cuya finalidad era que una empresa especializada y dedicada a la actividad sanitaria construyera un hospital y un centro geriátrico y desarrollase la actividad propia de los mismos al menos durante diez años.

3) Como relata la entidad recurrente, una vez realizada la construcción de las dos edificaciones recibió de la Gerencia Regional del Catastro Andalucía-Sevilla una notificación de inscripción de alteración de las características catastrales en inmueble urbano, referencia catastral 0226201QB6402N0001PA, que incluía la valoración catastral del mismo por la que se asignaba al suelo un valor de 11.832.647,93 de euros y a las construcciones de 30.606.465,62 euros.

4) Frente a este acuerdo interpuso NISA recurso de reposición que fue parcialmente estimado por resolución de la Gerencia Regional del Catastro Andalucía-Sevilla de fecha 2 de octubre de 2008 en la cual, si bien se mantuvo el valor de las construcciones en el inicialmente determinado de 30.606.465,62 de euros, el del suelo se redujo a 636.321,56 euros de los iniciales 11.832.647,93 euros.

5) Presentada contra la citada resolución reclamación económico administrativa ante el TEAR de Andalucía, éste la desestimó con fecha 28 de julio de 2011.

6) Interpuesto recurso de alzada, mediante resolución de 16 de abril de 2015 el TEAC lo desestimó igualmente no obstante declarar la incongruencia omisiva del pronunciamiento del TEAR y resolver las cuestiones no analizadas por éste.

Segundo.

En su demanda, la mercantil actora esgrime como primer motivo de impugnación la improcedencia de aplicar el coeficiente GB (1,40, correspondiente a gastos y beneficios) al inmueble en cuestión.

Para justificarlo, aduce que las dos edificaciones que incluye el inmueble, un hospital y una residencia de tercera edad, no están destinados a la venta, ni se construyeron para ser comercializadas. Antes al contrario, su venta estaría expresamente excluida en virtud del pliego de condiciones aprobado por el Ayuntamiento de Castilleja de la Cuesta para la enajenación de la parcela donde se ubican los edificios. Advierte que su construcción se llevó a cabo en una parcela enajenada previamente por el Ayuntamiento de Castilleja de la Cuesta mediante un expediente de adjudicación cuya finalidad era que una empresa especializada y dedicada a la actividad sanitaria edificara un hospital y un centro geriátrico en dicha parcela y desarrollara la actividad sanitaria y asistencial en los

mismos. Destaca que el pliego de condiciones, además de restringir la adjudicación únicamente a empresas con amplia experiencia (más de 20 años en el sector sanitario), imponía al adjudicatario la obligación de no transmisión a un tercero de la finca objeto del concurso en un plazo de 10 años contados desde la terminación del edificio e instalaciones.

Frente a tales argumentos, el TEAC sostiene (fundamento de derecho tercero) que el coeficiente 1,40 tiene sustantividad propia pues el producto inmobiliario requiere de una actividad económica de promoción que conlleva "gastos en el proceso de urbanización y construcción, así como los correspondientes beneficios"; que es acorde con lo dispuesto en el artículo 23 de la Ley del Catastro; y que el hecho de que los edificios se destinen a hospital o residencia de tercera edad no implica que estén fuera de mercado, por lo que no impide tampoco la aplicación del citado coeficiente.

En este caso, la pretendida inaplicación del coeficiente GB supondría que el valor catastral de las construcciones se redujera a la cantidad de 21.861.761,19 euros en lugar de los 30.606.465,62 euros en que se fijó por el Catastro.

Sobre esta cuestión interesa recordar que el coeficiente controvertido se contempla en 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 de las construcciones para determinar el valor catastral de los bienes inmuebles de naturaleza urbana.

En particular, la norma 16 de las citadas normas técnicas de valoración determina la aplicación de un coeficiente GB (de gastos y beneficios) para hallar el valor en venta del producto inmobiliario, coeficiente que fija en 1,40. Dice la referida norma, bajo la rúbrica "Modulación de los valores", lo siguiente:

" 1. Considerando todos los factores que intervienen en la formación del valor del producto inmobiliario, se establece la siguiente expresión:

$Vv = 1,40 [VR + VC] FL$ en la que:

VV= Valor en venta del producto inmobiliario, en euros/m2 construido.

VR= Valor de repercusión del suelo en euros/m2 construido.

VC= Valor de la construcción en euros/m2 construido.

FL= Factor de localización, que evalúa las diferencias de valor de productos inmobiliarios análogos por su ubicación, características constructivas y circunstancias socio- económicas de carácter local que afecten a la producción inmobiliaria. Las cuantías de este coeficiente estarán comprendidas entre las siguientes: 1,2857 FL 0,7143"

Pues bien, entiende la Sala que ha quedado acreditado de manera suficiente que no ha habido actividad empresarial de promoción y que fue la misma recurrente propietaria del inmueble quien soportó para sí misma los costes de construcción, no habiéndose llevado a cabo ésta con fines de venta, sino con objeto de ser utilizada por la entidad titular para el ejercicio de la actividad que le es propia, justificando que se trata de una sociedad que forma parte de un grupo empresarial, GRUPO NISA, "... que regenta y explota hasta siete hospitales y diversos centros sanitarios repartidos por diversas provincias españolas..." .

A ello se suma que, en el condicionado de adjudicación, la venta estaba expresamente excluida por un período de diez años establecido por el cedente, el Ayuntamiento de Castilla de la Cuesta.

Por lo tanto, las circunstancias expuestas nos llevan al claro convencimiento de que los edificios destinados a hospital y a residencia de la tercera edad valorados por el Catastro no se construyeron para su comercialización, sino para su explotación por la misma entidad titular, además de pesar sobre ellos una expresa exclusión de venta que determina que no puedan considerarse dentro del mercado inmobiliario ni resultar de aplicación, en consecuencia, el controvertido coeficiente GB 1'40 que atiende, precisamente, a la determinación del valor en venta del inmueble.

Y es que falta entonces el presupuesto de hecho que habilita la aplicación de un coeficiente que, por ser superior a la unidad, eleva el valor catastral cuando no existe justificación para ello, en contravención con el principio de necesaria aproximación entre el valor catastral y el valor real que reitera la sentencia del Tribunal Supremo de 18 julio 2018, recurso número 3736/2017.

De entre las reflexiones que se contienen en esta sentencia podemos destacar, por referirse precisamente a la determinación del valor real y a las potestades que asisten a la Administración para fijar el valor catastral, las siguientes:

"TERCERO. (...) a) Es fundamental la cuestión concerniente al método de valoración consistente en la aplicación de coeficientes sobre el valor catastral [art. 57.1.b) de la LGT] y su idoneidad, en términos generales, para determinar el valor de los inmuebles en los impuestos cuya base imponible se define en la ley por el valor real.

Adoptamos como punto de partida de estas reflexiones las contenidas en el voto particular formulado a las dos sentencias de esta misma Sala y Sección de 6 de abril de 2017 , antes reseñadas.

b) A tal respecto, el medio de comprobación previsto en el artículo 57.1.b) de la LGT , permite la "[...] estimación por referencia a los valores que figuren en los registros oficiales de carácter fiscal" , la cual, a su vez "[...] podrá consistir en la aplicación de los coeficientes multiplicadores que se determinen y publiquen por la Administración tributaria competente" siendo así que, cuando el objeto de avalúo son bienes inmuebles, se prevé en la norma que "... el registro oficial de carácter fiscal que se tomará como referencia a efectos de determinar los coeficientes multiplicadores para la valoración de dichos bienes será el Catastro inmobiliario" .

c) Este medio legal de comprobación presupone, por definición, la facultad de la Administración tributaria de basar su estimación, válida y eficaz potencialmente, con el fin de rectificar las declaraciones o autoliquidaciones del contribuyente, en la incorporación de datos o magnitudes genéricas, presuntivas y, por ende, meramente hipotéticas. Además de su generalidad, pueden conducir a una verdadera ficción cuando, por el transcurso del tiempo, los valores así asignados pierdan actualidad o se desvíen notablemente de la evolución de los precios en el mercado inmobiliario.

d) (...)

e) (...)El valor real configura un concepto jurídico indeterminado de imprecisos perfiles, como esta Sala ha subrayado en una jurisprudencia constante y uniforme, puesto que no se ampara en definición legal alguna y, permite, sea cual fuere el medio de comprobación o determinación que en cada caso se utilice, un cierto margen legítimo. El valor real no arroja -no puede hacerlo- un guarismo exacto, único y necesario, sino una franja admisible entre un máximo y un mínimo. Así sucede cuando se acepta el valor declarado por el administrado - que puede variar en unos y otros casos-; también cuando se acude al dictamen de peritos de la Administración [art. 57.1.e) de la LGT]; o, en fin, si se emplean otros medios de comprobación legalmente previstos, como los precios medios de mercado o las valoraciones atribuidas a efectos de aseguramiento o hipotecarios.

Esa inexactitud a priori, consustancial a la idea de valor real y a su integración en la categoría dogmática de los conceptos jurídicos indeterminados, guarda relación directa con la que padece otra noción relativamente semejante, la de valor de mercado. Ello hasta el punto de que esta misma Sala, en jurisprudencia reiterada, identifica ese valor real con el "[...] precio que sería acordado en condiciones de mercado entre partes independientes [...]" (sentencia, entre otras, de 18 de junio de 2012, pronunciada en el recurso de casación núm. 224/2009 , para un caso de IRPF). Siendo ello así, estamos en todo caso ante un valor que, al margen de su natural incertidumbre previa, sólo puede alcanzarse teniendo en cuenta las circunstancias singulares de la operación económica o manifestación de capacidad contributiva que se somete a tributación, así como apreciando las características propias del bien sometido a valoración, irreductibles al empleo de tablas, coeficientes o estimaciones globales.

f) Como recuerda el Tribunal Constitucional, la expresión del valor real impone a la Administración la obligación de circunscribirse, dentro de una esfera de apreciación, a unos criterios de naturaleza técnica que no puede obviar, de manera que puede afirmarse que la Ley impide que aquélla adopte decisiones que puedan calificarse, desde la perspectiva analizada, como libres, antojadizas, en suma, arbitrarias (STC 194/2000). Dice así la mencionada sentencia: "[...] Ciertamente, la Ley General Tributaria (art. 52) establece unos "medios" con arreglo a los cuales la Administración tributaria podrá comprobar el "valor de las rentas, productos, bienes y demás elementos del hecho imponible", medios de comprobación a los que, conforme al art. 46.2 Real Decreto Legislativo 1/1993, habrá de sujetarse en todo caso cuando, a los efectos del ITP, pretenda cuantificar el valor real de los bienes o derechos transmitidos. Y también es cierto que tanto la referencia al "valor real" -por muy indeterminados que resulten los vocablos "valor" y "real"- cuanto la existencia de estos medios tasados de comprobación para determinarlo, permiten rechazar que la norma autorice a la Administración para decidir con entera libertad el valor real del bien transmitido o del derecho que se constituya o ceda o, lo que es igual que, en detrimento de la reserva de ley recogida en el art. 133.1 C.E ., le esté permitiendo cuantificar, sin límite alguno, un elemento esencial del tributo. Estamos aquí, como en otros supuestos [STC 233/1999, de 16 de diciembre, FJ 19 a)], ante una fórmula - el "valor real"- que impone a la Administración la obligación de circunscribirse, dentro de una esfera de apreciación, a unos criterios de naturaleza técnica que no puede obviar, de manera que puede afirmarse que la Ley impide que

aquella adopte decisiones que puedan calificarse, desde la perspectiva analizada, como libres, antojadizas, en suma, arbitrarias".

g) En esta línea de razonamiento, una cosa es que la noción del valor real sea indeterminada en la enunciación legal, pero cuantificable sobre la base del empleo de los medios de comprobación que tipifica la ley, y otra bien distinta es que la Administración quede apoderada, por el artículo 57.1.b) de la LGT, para la sustitución libérrima de la determinación o comprobación del valor real por otro distinto que, en puridad, no lo es -o no necesariamente lo es-, en la medida en que se integra en una norma jurídica, una disposición de suyo abstracta, que por ello mismo se aleja de aspectos que velis nolis han de confluír en el establecimiento del valor de cada inmueble -como sucede con el estado de conservación, las mejoras incorporadas, la posición relativa del inmueble en un edificio o urbanización, etc...-

h) En resumen de lo anterior, ha dicho con constancia y reiteración la jurisprudencia de este Tribunal Supremo que el acto de determinación del valor real de los bienes inmuebles comprobados por la Administración - que, por ende, corrige o verifica los valores declarados por el interesado como precio o magnitud del negocio jurídico llevado a término- ha de ser: i) singularizado; ii) motivado; y iii) fruto de un examen del inmueble, normalmente mediante visita al lugar [véanse, por todas, las sentencias de 29 de marzo de 2012 (rec. cas. para unificación de doctrina núm. 34/2010); de 18 de junio de 2012 (rec. cas. núm. 224/2009); y de 26 de marzo de 2014 (rec. cas. núm. 3191/2011)].

i) Que la reseñada sea una doctrina concebida en principio para concretar los requisitos y condiciones de la prueba de peritos de la Administración no debe constituir un obstáculo serio para su proyección sobre cualquier valoración correctora que afectase a bienes inmuebles, cuando menos en el ámbito del impuesto que examinamos. De lo contrario, quedaría en manos de aquella la decisión sobre qué grado de cumplimiento de la jurisprudencia está dispuesta a aceptar, pues nuestra doctrina, aun referida a la prueba de peritos, por ser ésta la empleada en los asuntos en ella examinados, puede trasladarse sin violencia conceptual a cualquier medio de comprobación, en la medida en que con él se aspire a la obtención de dicho valor real".

La obtención del valor real como objetivo final de la actuación administrativa de valoración implica, a la vista de la doctrina que emana de esta sentencia, y de acuerdo con lo que hemos expuesto sobre las particulares circunstancias del inmueble objeto del presente litigio, que el motivo que denuncia la aplicación indebida del coeficiente GB 1,40 haya de ser, pues, estimado, sin que para ello obste eficazmente la alegación del TEAC según la cual el coeficiente GB tiene sustantividad propia conceptual y normativa -conceptual, dice, porque el producto inmobiliario requiere de una actuación de promoción inmobiliaria, que conlleva gastos de producción en el proceso de urbanización y construcción, así como los correspondientes beneficios; y normativa, porque tiene su justificación en las normas técnicas de valoración antes citadas-, afirmación puramente teórica que desconoce las particulares circunstancias y las limitaciones que afectan al inmueble y que han de incidir, como hemos señalado, en su valoración real.

Tercero.

También con base en la imposibilidad de venta denuncia la entidad recurrente la vulneración del artículo 23 del Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario, pues supone que esa especial situación debiera determinar la aplicación de un coeficiente corrector de reducción del valor. Y ante la falta de un coeficiente específico para estos casos propone la aplicación, por analogía, de lo que considera una situación parecida, cual sería la que determina la aplicación del coeficiente M de la norma 14 del Real Decreto 1020/1993, que es de 0,80.

Conforme al invocado artículo 23, y bajo la rúbrica Criterios y límites del valor catastral, dispone el Real decreto Legislativo 1/2004 que "1. 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".

A juicio de la demandante, es un factor relevante que afecta al valor de un inmueble el hecho de que el mismo, como consecuencia de una limitación establecida administrativamente, no pueda ser vendido durante diez años, por lo que sería de aplicación el apartado 1.e) del precepto transcrito.

Por su parte, la también invocada Norma 14, sobre Coeficientes correctores de los valores del suelo y de las construcciones, incluye lo que denomina Coeficiente M, aplicable a "Fincas afectadas por situaciones especiales de carácter extrínseco", y señala que "Para fincas afectadas por futuros viales, inconcreción urbanística, expropiación, reparcelación, compensación o fuera de ordenación por uso, y mientras persista tal situación, que deberá ser justificada anualmente, se aplicará el coeficiente 0,80, salvo que dichas circunstancias hayan sido tenidas en cuenta en la ponencia de valores correspondiente".

Insiste la recurrente en que la circunstancia que afecta al inmueble de autos constituye una "situación extrínseca especial", pues no puede venderse por estar vedado administrativamente.

Y argumenta que una aplicación analógica semejante se ha producido en otros casos en los que han concurrido factores diversos que hacían de muy difícil encaje datos de las ponencias de valores con situaciones reales, aplicación que habría sido refrendada jurisprudencialmente, con cita en particular de una sentencia del Tribunal Supremo de 20 de abril de 2002.

Discrepa la Sala, no obstante, de esa posibilidad por cuanto creemos que no existe analogía ni con las previsiones del artículo 23 del Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo, ni con las de la norma técnica 14.

En relación al primero, es clara la remisión a una previsión reglamentaria que ha de atribuir al factor de que se trate, en este caso la exclusión de la posibilidad de la venta, una virtualidad condicionante del valor catastral. Es decir, exige que la Administración haya ponderado dicho factor y que dicte una norma reglamentaria que le atribuya esa eficacia relevante que menciona. Lo que no ha sucedido aquí.

Y en cuanto a la norma 14, refiere unas concretas situaciones urbanísticas bien distintas de la limitación de venta que afecta al inmueble en cuestión. Por tanto, no solo es que se trate de una relación cerrada, es que además no se advierte la identidad de razón que pudiera justificar la pretendida aplicación analógica.

Cuarto.

Argumenta, además, la mercantil actora que en la valoración realizada por el Catastro no se ha tenido en cuenta que hay obras en los edificios que no han sido ejecutadas, de modo que buena parte de los mismos se encuentra completamente diáfana, lo que afecta al valor de construcción y, por tanto, y necesariamente, al valor catastral.

Denuncia en este sentido la vulneración de los artículos 3 y 12 del Real Decreto Legislativo 1/2004, del Catastro Inmobiliario. Sin embargo, cuando transcribe estos preceptos no lo hace de los correspondientes artículos del Real Decreto Legislativo 1/2004, sino de las Normas Técnicas de Valoración aprobadas por el Real Decreto 1020/1993, de 25 de junio.

La Norma 3, bajo la rúbrica Metodología general, establece en su apartado 1, párrafo primero, que "Para el cálculo del valor catastral se tomará como referencia el valor de mercado, sin que en ningún caso pueda exceder de éste. Dicho cálculo se realizará de acuerdo con lo preceptuado en las presentes normas técnicas".

Por su parte, la norma 12, sobre Valoración de las construcciones, dispone que "1. Para valorar las construcciones se utilizará el valor de reposición, calculando su coste actual, teniendo en cuenta uso, calidad y carácter histórico-artístico, depreciándose, cuando proceda, en función de la antigüedad, estado de conservación y demás circunstancias contempladas en la norma 14 para su adecuación al mercado. Se entenderá por coste actual el resultado de sumar al coste de ejecución, incluidos los beneficios de contrata, honorarios profesionales e importe de los tributos que gravan la construcción".

Para determinar si procede o no modificar, por esta causa, el valor asignado por el catastro, ha de coincidir en primer lugar con la parte actora en que la circunstancia de hecho en que se fundamenta su argumento, es decir, que una parte de los edificios se encuentra diáfana y sin terminar, ha sido suficientemente acreditada con el dictamen

pericial aportado que fue ratificado a presencia judicial y del que se sigue que, en efecto, las obras de interior no están acabadas en la parte de la edificación que indica la recurrente.

Entendemos, no obstante, que ello no es concluyente para justificar una disminución del valor catastral como la que propone pues la valoración asignada por el Catastro, que ahora cuestiona, no consta se hiciera atendiendo al grado de terminación interior de los edificios.

Como recuerda la resolución del TEAC de 16 de abril de 2015, el artículo 23 del Real Decreto Legislativo 1/2004, cuando relaciona los criterios a tener en cuenta para la determinación del valor catastral, alude a localización del inmueble, las circunstancias urbanísticas que afecten al suelo y su aptitud para la producción, 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, 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, las circunstancias y valores del mercado y cualquier otro -factor relevante reglamentariamente determinado. Del mismo modo, las normas técnicas recogidas en el Real Decreto 1020/1993 precisan el conjunto de conceptos, reglas y criterios que han de regir para la valoración, y la correspondiente ponencia de valores fija los criterios de valoración aplicables. Y ninguno de tales instrumentos prevé un coeficiente reductor por el hecho de que los espacios interiores de un edificio no se encuentren acabados.

Es obvio, en este sentido, que la valoración catastral no puede descender a la ponderación de la concreta terminación interior de un edificio que puede presentar graduaciones muy diversas.

La incorporación al Catastro -obligatoria conforme al artículo 11 del Real Decreto Legislativo 1/2004- una vez obtenido el correspondiente certificado final de obra acreditativo de que el edificio está acabado, determina la también obligada valoración en el estado en que se encuentra, que es, presumiblemente, lo que sucedió en el caso de los edificios aquí en cuestión, por lo que no se justifica una reducción de su valor por el grado de terminación interior que es, en definitiva, lo que pretende la actora.

Quinto.

A juicio de HOSPITAL NISA SEVILLA ALJARAFE, S.L., "... existe un error en la valoración realizada por el Catastro, derivada de un error en la medición de los espacios dedicados dentro de la planta -1 del edificio destinado a Residencia de la tercera edad, a los distintos usos".

Así, en relación con esa planta, y entre otros extremos, se entendió que hay una superficie de 1.670 m2 destinada a uso sanitario, por lo que el valor asignado a esa zona, con los datos del Catastro, ha sido de 1.104.059,23 euros.

Sin embargo, dice la actora, la fijación como uso sanitario de dicha superficie de 1.670 m2 es errónea pues, en realidad, de ella 329 m2 corresponden a uso deportivo (KPS), y 295 m2 a uso de almacén (AAL), por lo que solo el resto corresponderían a uso sanitario (YRS).

Se trata de una cuestión puramente fáctica que ha de resolverse en favor de la entidad recurrente pues el error denunciado se acredita, no solo con el informe del Ingeniero Técnico Industrial y Jefe de Mantenimiento del Hospital Nisa Sevilla Aljarafe, obrante en el expediente, y al que la Administración y el TEAC negaron eficacia suficiente, sino también, y sobre todo, por el informe pericial (documento núm. 13 de los que acompañan a la demanda) emitido por el Arquitecto Don Gumersindo en el que se hace constar que " En la planta (-1) (semisótano), además de los 125 m2 destinados a almacén y los 828 m2 destinados a aparcamiento, hay 295 m2 destinados a almacén y 329 m2 destinados a uso deportivo, por lo que en realidad, destinados a uso sanitario hay 1.046 m2 en lugar de los 1.670 m2 que figuran en el catastro". El informe incluye planos y fotografías.

La Sala, en el ejercicio de las facultades que le asisten para la libre valoración de la prueba, considera suficientemente acreditado tal extremo con dicha pericial por lo que el recurso debe ser también estimado en este particular.

Sexto.

Denuncia la entidad demandante la falta de motivación o de razonamiento suficiente en cuando a la aplicación del coeficiente previsto en la Norma 20 y el Anexo del Real Decreto 1020/1993, de 25 de junio, pues se

asigna el edificio a la categoría 3, que implica un coeficiente de 2,50, cuando en dichas normas se llega hasta la categoría 9, con un coeficiente de 1,20.

Dice que la asignación de la categoría 3 no está motivada y reclama entonces la aplicación de la categoría 9.

Recordemos que la norma 20 invocada, que se refiere a los coeficientes del valor de las construcciones, dispone en su apartado 1 que " Para el cálculo del valor de las construcciones se establece el cuadro de coeficientes que figura al final del presente anexo".

Por su parte, dicho anexo relaciona, en efecto, 9 categorías para cada una de las tipologías constructivas que contempla en relación con los diferentes usos, entre ellos la sanidad y, dentro de ella, la clase Sanitarios con camas.

Consta que el coeficiente aplicado en este caso fue el 3, si bien denuncia la recurrente que la Administración "... no ha dado en ningún momento justificación alguna para la aplicación de dicho coeficiente, de modo que es evidente que como consecuencia de la falta de motivación o justificación en orden a este punto resulta vulnerado el derecho a la tutela judicial efectiva de mi representada y se genera indefensión a la misma, ya que nada se razona sobre una cuestión esencial como esta que tiene una enorme importancia en el valor final", por lo que propone "... la aplicación de la categoría que menos gravosa resulte para el administrado, esto es, la 9, que sitúa el coeficiente en el 1,30".

Y la consecuencia que extrae es que "... respecto del valor MBC ha de aplicarse el coeficiente 1,3 en lugar del coeficiente 2,5 aplicado sin motivación o justificación alguna".

La sentencia del Tribunal Supremo de 26 diciembre 2012, recurso núm. 2939/2010, al abordar, precisamente, el alcance del deber de motivación en relación a los criterios de valoración catastral, señala lo siguiente: "Ocurre así porque la obligación de motivar los actos administrativos, que es consecuencia de los principios de seguridad jurídica y de interdicción de la arbitrariedad de los poderes públicos, garantizados por el artículo 9.3 de la Constitución española, y que se enmarca en el deber de la Administración de servir con objetividad los intereses generales y de actuar con sometimiento pleno a la ley y al derecho, como le impone el artículo 103 de la Constitución, se traduce en la exigencia de que los mismos contengan una referencia sucinta pero precisa y concreta de los hechos y de los fundamentos de derecho que permitan conocer al administrado la razón fáctica y jurídica de la decisión administrativa, posibilitándole el ejercicio de su derecho de defensa, tanto en la vía administrativa previa como en la ulterior jurisdiccional contencioso- administrativa, pero, respetado ese límite infranqueable, la concreta motivación exigible en cada caso dependerá de la potestad administrativa ejercitada, del acto administrativo de que se trate y de las circunstancias concurrentes [véanse, por todas, las sentencias de 5 de octubre de 2012 (casación 4430/10, FJ 10 º) y 24 de marzo de 2011 (casación 2885/06, FJ 4º)]".

Y añade que "Así las cosas, el supuesto defecto de motivación denunciado por ..., contraído, todo lo más, a la ausencia en el expediente de los criterios de coordinación aprobados por la Comisión Superior de Coordinación Inmobiliaria que hayan sido utilizados en las ponencias especiales de valores, sólo tendría la virtualidad de anularlas si hubiera determinado su indefensión material, consecuencia que ni siquiera alega, ya que guarda absoluto silencio sobre ese particular".

Por su parte, la resolución recurrida se remite a la norma 22.3 in fine del anexo al Real Decreto 1020/1993, en cuanto determina, en relación con las ponencias de valores, que "como documento separado, se acompañarán los catálogos de edificios y construcciones urbanas de la norma 20". Recuerda que la asignación de tipología y categoría 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.); y se remite a la presunción de certeza de los datos contenidos en el catastro Inmobiliario conforme a lo dispuesto en el artículo 3 del texto refundido de la Ley que lo regula, además de incidir en que el artículo 214 en relación con el artículo 105 de la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria, establece que, en los procedimientos especiales de revisión, recursos y reclamaciones, quien haga valer su derecho deberá probar los hechos constitutivos del mismo.

Pues bien, en el caso que nos ocupa, admitida esa presunción de certeza reflejada en el artículo 3 del Real Decreto Legislativo 1/2004, y la intervención del técnico de Gerencia en los términos que refiere la resolución recurrida, cabe reconocer una justificación primaria que podría haber sido desvirtuada con una prueba suficiente que permitiera suponer acreditado que el valor de construcción asignado a las edificaciones en cuestión, por

comparación con el atribuido a otras, o de cualquier otro modo, exigía necesariamente la asignación de un coeficiente menor.

Sin embargo, en el escrito de demanda, la prueba propuesta y admitida por la Sala se dirigía a acreditar extremos distintos, y la relativa al coste o al valor de la construcción se limitó al de las zonas diáfanas, desconectada en realidad del motivo impugnatorio que analizamos.

Es por esta razón por la que no puede ser acogido, sin que a ello obste el criterio mantenido por esta misma Sección en sentencia de 23 de mayo de 2017, recurso núm. 29/2016, en la que apreciamos falta de motivación suficiente respecto de la asignación del coeficiente correspondiente al valor constructivo pues en aquel caso existía un informe previo a la valoración catastral emitido por los servicios técnicos de la Gerencia en el que se calificaba la construcción como de categoría 3ª, siendo así que posteriormente, y sin que en el expediente se manifestaran las razones que pudieran justificarlo, se asignó la categoría 13, la máxima posible. Y es que la falta de motivación derivaba entonces del hecho de que, ni en la resolución notificada en su día, ni en ningún otro documento del expediente administrativo, se explicitaron las razones por las que la Administración se apartaba del informe previo de los servicios técnicos, lo que marca una diferencia sustancial con el supuesto enjuiciado ahora.

Séptimo.

Finalmente, cuestiona NISA la fecha de efectos -mayo de 2006- asignada a la valoración catastral, suponiendo que debería desplegar sus efectos al año siguiente al de su notificación por tratarse de un alta con valoración catastral y haberse rebasado los plazos para dictar la correspondiente resolución; o, subsidiariamente, a la fecha de obtención de las licencias municipales que habilitan para el uso sanitario y residencial de las edificaciones.

Frente a dicha alegación, en su día formulada en el recurso de alzada presentado contra la decisión del TEAR de Andaucía, el TEAC se limitó a remitirse a lo razonado por éste indicando literalmente que "... en la resolución impugnada se ha rebatido de una forma clara esta pretensión, con remisión al criterio establecido por este Tribunal y a la normativa de aplicación, por lo que sería ocioso reproducir la exposición hecha por el Tribunal Regional para llegar al acuerdo recurrido".

Por su parte, el TEAR rechazó las alegaciones de la recurrente, formuladas en el mismo sentido que las que ahora recoge en su demanda, con estos argumentos:

"Del examen del expediente de gestión y de la documentación aportada por el reclamante, se aprecia que el Órgano catastral ha considerado el efecto de la alteración del Inmueble desde el día siguiente a la fecha en que el reclamante presentó la declaración de alteración en 24 de mayo de 2006. A estos efectos, siguiendo la doctrina del Tribunal Económico Administrativo Central en su resolución R.G. 3169-02, R.S. 82-03 de 3 de julio de 2003, para unificación de criterio, en el sentido de que la efectividad de los acuerdos de alteración catastral será a partir del año siguiente en que éstos se produzcan, con independencia de si se declaran o no; el artículo 17 del Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario, regula la eficacia y notificación de los actos dictados en los procedimientos de incorporación mediante declaración, comunicación o solicitud, disponiendo que los actos dictados como consecuencia de los procedimientos regulados en este capítulo se notificarán a los interesados de conformidad con lo dispuesto en la Ley 58/2003, de 17 de diciembre. General Tributaria,.. y, tendrán efectividad el día siguiente a aquel en que se produjeron los hechos, actos o negocios que originaron la incorporación o modificación catastral, con independencia del momento en que se notifiquen. Por lo tanto, si la declaración de alteración se produjo el 24 de mayo de 2006, es a partir del momento en que se produjo su inscripción en los registros catastrales cuando debe tener efecto la alteración denunciada, con la salvedad del plazo de prescripción, aplicable por la correspondiente Entidad Local, para lo que el Órgano gestor deberá rectificar las anotaciones censales sobre dicha finca en el Padrón del Impuesto en el curso del procedimiento y comunicarlo al Ayuntamiento de Castilla de la Cuesta a los efectos procedentes"

Si la redacción del TEAR pudiera inducir a error en la medida en que alude al plazo de un año que menciona la resolución del TEAC citada, de 3 de julio de 2003, es lo cierto que se remite a lo previsto en el artículo 17 del Real Decreto Legislativo 1/2004 que entendemos viene a resolver la cuestión suscitada al disponer en su apartado 6 que " Los actos a que se refiere este artículo tendrán efectividad el día siguiente a aquel en que se produjeron los hechos,

actos o negocios que originaron la incorporación o modificación catastral, con independencia del momento en que se notifiquen".

Con ello sanciona la interpretación mantenida por el Catastro pues resulta incuestionable que la alteración catastral se produjo como consecuencia de la correspondiente declaración que tuvo lugar el 24 de mayo de 2006, interpretación que resultaba obligada como se sigue de lo establecido en el artículo 13.2 del mismo texto refundido de la Ley del Catastro conforme al cual "Los titulares de los derechos a que se refiere el artículo 9 están sujetos a la obligación de formalizar las declaraciones conducentes a la incorporación en el Catastro Inmobiliario de los inmuebles y de sus alteraciones, excepto en los supuestos de comunicación previstos en este Capítulo".

En rigor, la demandante no aporta argumento alguno que permita enervar la aplicación de estos preceptos, que no interpreta de modo distinto, y ni siquiera cita, pese a su evidente virtualidad, por lo que este motivo debe ser también rechazado.

Octavo.

No se hace expresa imposición de las costas en atención al pronunciamiento parcialmente estimatorio del recurso y a lo dispuesto para estos casos en el artículo 139.1 de la Ley jurisdiccional

VISTOS los artículos citados y demás de general y pertinente aplicación

FALLAMOS

1. Estimar el parte el recurso contencioso-administrativo interpuesto por el Procurador D. Javier Iglesias Gómez en nombre y representación de HOSPITAL NISA SEVILLA ALJARAFE, S.L., contra la resolución dictada con fecha 16 de mayo de 2015 por el Tribunal Económico Administrativo Central, desestimatoria de la reclamación económica administrativa interpuesta contra la resolución del Tribunal Económico Administrativo Regional de Andalucía de 28 de junio de 2011 que desestimó, a su vez, la reclamación presentada frente a la resolución del recurso de reposición formulado contra el acuerdo de alteración dictado como consecuencia de la tramitación de una declaración relativa al bien inmueble de referencia 0226201QB6402N0001PA al que se asignó un valor catastral de 42.439.113,55 euros para el año 2007.

2. Anular la referida resolución en cuanto aplica el coeficiente GB 1,40, que resulta improcedente; y en cuanto a la superficie que supone destinada a uso sanitario de la planta -1 del edificio dedicado a residencia de la tercera edad, que es de 1.046 m² en lugar de los 1.670 m² asignados. Con las consecuencias que ello haya de tener en la valoración catastral de los inmuebles en cuestión.

Sin hacer expresa imposición de costas.

La presente sentencia, que se notificará en la forma prevenida por el art. 248 de la Ley Orgánica del Poder Judicial, es susceptible de recurso de casación, que habrá de prepararse ante esta Sala en el plazo de 30 días contados desde el siguiente al de su notificación; en el escrito de preparación del recurso deberá acreditarse el cumplimiento de los requisitos establecidos en el artículo 89.2 de la Ley de la Jurisdicción justificando el interés casacional objetivo que presenta.

Lo que pronunciamos, mandamos y firmamos.

PUBLICACIÓN. Una vez firmada y publicada la anterior resolución entregada en esta Secretaría para su notificación, a las partes, expidiéndose certificación literal de la misma para su unión a las actuaciones.

En Madrid a 15/10/2018 doy fe.

El contenido de la presente resolución respeta fielmente el suministrado de forma oficial por el Centro de Documentación Judicial (CENDOJ). La Editorial CEF, respetando lo anterior, introduce sus propios marcadores, traza vínculos a otros documentos y hace agregaciones análogas percibiéndose con claridad que estos elementos no forman parte de la información original remitida por el CENDOJ.