

BASE DE DATOS DE Norma DEF.-

Referencia: NFJ075775

TRIBUNAL ECONÓMICO-ADMINISTRATIVO CENTRAL

Resolución de 5 de diciembre de 2019

Sala 4.^a

R.G. 7074/2017

SUMARIO:

IBI. Base imponible. Normas técnicas de valoración. Tipología constructiva de las viviendas con licencia de uso turístico a efectos catastrales. Las viviendas de uso turístico son, por definición, viviendas, con independencia de que se cedan por sus propietarios para el desarrollo de actividades debidamente autorizadas, como la de satisfacer necesidades de alojamiento temporal; de modo que, no solo no pierden, por ese hecho, sus características constructivas de vivienda, sino que deben cumplir en todo momento las condiciones técnicas y de calidad exigibles a las viviendas; por otra parte, el que su régimen de ocupación para alojamiento turístico se regule como una actividad económica, en nada afecta a sus características constructivas, que son las que se toman en consideración para clasificar las construcciones; a estos efectos debe recordarse que tendrán la consideración de construcciones los edificios; instalaciones industriales, comerciales, deportivas, de recreo, agrícolas, ganaderas, forestales y piscícolas de agua dulce; y las obras de urbanización y mejora.

Por tanto, si un edificio se diseñó y se ejecutó como edificio de viviendas colectivas de carácter urbano, es decir, de uso "Residencial", clase 1.1, conforme a la normativa catastral, así debe ser considerado en su integridad, sin que quepa excluir determinadas viviendas de ese edificio para incorporarlas al uso "Ocio y hostelería", modalidad 7.1.2 apartoteles, por el solo hecho de contar con una licencia de uso turístico; en primer lugar, porque se trata de viviendas, por lo que deben mantener su tipología constructiva; lo contrario, equivaldría a clasificar un mismo edificio con unidad de diseño, construcción e instalaciones en dos usos claramente diferentes ("Residencial" y "Ocio, hostelería"), lo que carece de todo fundamento técnico y jurídico; en segundo lugar, porque de no ser así, se estaría prescindiendo de la realidad inmobiliaria y también de la propia normativa catastral, en lo que concierne a la descripción catastral de los inmuebles y su valoración; en tercer lugar, porque las viviendas de uso turístico requieren de cédula de habitabilidad, documento que reconoce la aptitud de una vivienda para ser destinada a residencia humana, indispensable para proceder a su ocupación.

En consecuencia, lo procedente es que se clasifiquen, a efectos catastrales, como el edificio residencial del que formen parte, en su misma clase y modalidad; por tanto, conforme a lo previsto en la Norma 20 del RD 1020/1993 (Normas Técnicas de Valoración), su tipología constructiva atenderá al uso "Residencial", no al de "Ocio y hostelería". **(Criterio 1 de 1)**

PRECEPTOS:

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

RDLeg. 1/2004 (TR Ley Catastro Inmobiliario), arts. 23, 25 y 27.

Ley 39/1988 (LHL), art. 66.

Ley 1/2000 (LEC), art. 217.

RD 2568/1986 (Rgto de Organización, Funcionamiento y Régimen Jurídico de las Entidades Locales), art. 164.

En Madrid, se ha constituido el Tribunal como arriba se indica, para resolver en única instancia la reclamación de referencia, tramitada por procedimiento general.

Se ha visto la presente reclamación contra la resolución del Director General del Catastro, de 25 de mayo de 2017, por la que se aprobó la Ponencia de Valores total de los bienes inmuebles urbanos del municipio de Barcelona.

ANTECEDENTES DE HECHO

Primero.

El día 26 de mayo de 2017 se insertó, en la Sede Electrónica del Catastro, edicto de la Gerencia Regional del Catastro de Catalunya-Barcelona por el que se hacía pública la resolución del Director General del Catastro de 25 de mayo de 2017, por la que se aprobaba la ponencia de valores total de los bienes inmuebles urbanos del municipio de Barcelona, señalando que la indicada ponencia se encontraba expuesta al público durante el plazo de quince días hábiles en la mencionada Gerencia, Travessera de Gràcia, 58 bajos, de Barcelona, 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.

Contra la indicada resolución, se interpuso la presente reclamación en fecha 14 de julio de 2017; en resolución de 21 de enero de 2019 este Tribunal declaró inadmisibile la reclamación interpuesta, ante la falta de acreditación de la legitimación correspondiente; el 10 de abril de 2019 la interesada interpuso recurso de anulación alegando haberse declarado incorrectamente la inadmisibilidad de la reclamación, lo que fue debidamente acreditado; con fecha 11 de julio de 2019 se estimó el recurso de anulación promovido, admitiéndose la reclamación, en la que, en síntesis, se alega:

Falta de motivación del acto de asignación de parámetros de la ponencia de valores, por el hecho de que se fijen los valores a partir de un estudio de mercado que se desconoce; al respecto, se manifiesta que la Administración no puede aprobar una ponencia de valores sin los suficientes argumentos que permitan dirimir, por parte del administrado y de los órganos revisores, si es o no conforme a derecho, y que no constituye una actuación arbitraria destacándose, en esencia, que no se ha tenido acceso al contenido íntegro del estudio de mercado, sino únicamente a sus conclusiones, en las que no se encuentran los razonamientos para los valores tomados en la Ponencia; que la exigencia de motivación, según ha manifestado el Tribunal Constitucional en numerosas ocasiones, debe entenderse en una doble vertiente formal y material, por lo que no debe limitarse a si el interesado ha podido recurrir, sino en qué condiciones lo ha podido hacer; que la privación al interesado del conocimiento de los elementos de contraste esenciales para ejercer el derecho a su defensa, como en este caso, la de los estudios y análisis que justifiquen debidamente las decisiones adoptadas y los valores asignados, supone la limitación de ese ejercicio, argumentación también sostenida por el Tribunal Supremo (STS de 27 de junio de 2000); y que, a este respecto, resulta relevante el Auto del Tribunal Supremo, Sala de lo Contencioso-Administrativo, de 16 de marzo de 2018, rec 5812/2017, del que se adjunta copia, por el que se admite a trámite el recurso de casación presentado, planteando si la omisión del estudio de mercado en el expediente administrativo de la Ponencia de Valores puede resultar contrario a los artículos 9.3 y 24.1 de la Constitución Española, a los efectos de impedir a los interesados el cabal conocimiento de la íntegra motivación y fundamentación de la ponencia.

Indebida limitación de la aplicación del coeficiente L únicamente a las fincas afectadas por cargas singulares según la normativa urbanística, sin tener en cuenta lo dispuesto en la normativa catastral. Señala en este punto que la cuestión de fondo viene determinada por la restricción formal de no aplicar el coeficiente L salvo a inmuebles que estén individualmente catalogados, lo que se dice contrario a la definición del mencionado coeficiente en el Real Decreto 1020/1993 y perjudicial en el caso de los titulares de inmuebles del Eixample (Ensanche) cuya construcción es anterior al año 1932, pues están obligados a conservar sus fachadas, conforme al artículo 19 de la Ordenanza de Rehabilitación y Mejora del Ensanche.

Incorrecta tipificación de los inmuebles destinados a viviendas con licencia de "HABITATGES D'US TURISTIC" (HUT) en el "Catálogo de tipologías y estados de vida", debiendo tener el uso "Residencial", la tipología constructiva de la clase 1.1 de "Viviendas colectivas" y el valor de repercusión del suelo de "Vivienda"; la crítica a la Ponencia en este aspecto, se centra en que, en realidad, las viviendas de uso turístico con licencia "HUT", cuya definición se recoge en el artículo 50 bis de la Ley 13/2002, de 21 de junio, de turismo de Cataluña, son viviendas cedidas por su propietario, directa o indirectamente a terceros, a cambio de contraprestación económica, para una estancia de temporada, en condiciones de inmediata disponibilidad y con las características establecidas por reglamento, a diferencia de los establecimientos turísticos en los que las personas titulares ofrecen a las personas usuarias, mediante precio, alojamiento temporal en las unidades de alojamiento, así como

otros servicios turísticos de acuerdo con las condiciones establecidas en la norma, sin que puedan constituirse en viviendas; por lo que las viviendas "en ningún caso pueden tener la consideración de establecimiento turístico"; que, además, conforme a la normativa señalada (Ley 13/2002, de 21 de junio y Decreto 159/2012, de 20 de noviembre, de establecimientos de alojamiento turístico), resulta evidente que "las viviendas de uso turístico conservan a todos los efectos la catalogación urbanística de viviendas, precisan de cédula de habitabilidad, deben cumplir las condiciones técnicas y de calidad exigibles a las viviendas y están diferenciadas legalmente de los establecimientos turísticos de hoteles y apartahoteles"; y que la propia ley establece que las viviendas pueden destinarse al desarrollo de otras actividades debidamente autorizadas, como en este caso es el alquiler turístico, sin que por ello pierdan la condición del uso de vivienda, certificado mediante cédula de habitabilidad, por lo que, como tales, mantienen, por tanto, todos los elementos constructivos y características físicas de una vivienda y, en consecuencia, deben ser valoradas con uso residencial y tipología constructiva de la clase 1.1, conforme recoge la norma 20 del Real Decreto 1020/1993 y el valor de repercusión del suelo de "vivienda", de acuerdo con lo que establece el mismo Real Decreto y la Circular 03.04/18/P, de 6 de febrero.

Por último, se destaca en este último motivo de impugnación que la Ponencia de Valores de Barcelona incluye el "Catálogo de tipologías constructivas y estados de vida" en el que, como puede comprobarse en las fotografías, resulta evidente que estos inmuebles (viviendas de uso turístico con licencia "HUT") "tienen las características constructivas de vivienda y que en nada tienen que ver constructivamente con los apartahoteles, hoteles, moteles ni hostales"; con fundamento en ello, se solicita se eliminen de este Catálogo las fichas correspondientes a las viviendas con licencia "HUT" (que se adjuntan como documento número 5), por cuanto su clasificación constructiva se corresponde con la clase 1.1 de viviendas colectivas.

Termina el escrito con la solicitud de que se tenga por presentado en tiempo y forma, y por evacuado el trámite concedido; y que se proceda a dictar resolución en virtud de la cual se declare nulo de pleno derecho o quede sin efecto el acto de aprobación de la ponencia de valores total del municipio de Barcelona, de 26 de mayo de 2017, por carecer de motivación suficiente y no contener el expediente copia íntegra del estudio de mercado.

En su defecto, que se elimine la limitación del reconocimiento del coeficiente L únicamente a los inmuebles protegidos clasificados como categorías A, B o C, debiéndose aplicar dicho coeficiente a aquellos bienes inmuebles en relación con las limitaciones previstas en la Norma 14 del Real Decreto 1020/1993, con independencia de su catalogación urbanística, incluyendo, en su caso, todos aquellos inmuebles que se encuentren dentro de un conjunto protegido, con independencia de la eventual protección individual.

Que, en relación con las viviendas con licencia "HUT", se modifique el uso de "hostelería" a "residencial" y, en consecuencia, las tipologías constructivas, se rectifiquen de la 7.1.2 (correspondiente a "apartahotel") a la 1.1 ("viviendas colectivas") y el valor de repercusión del suelo sea el de "vivienda" (TV = 1)

Y que se eliminen del "Catálogo de tipologías constructivas y estado de vida" las fichas de las viviendas con licencia "HUT", por cuanto recogen incorrectamente el uso "hostelería" y la tipología constructiva 7.1.2. de "apartahotel".

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Primero.

Este Tribunal es competente para resolver de conformidad con lo dispuesto en la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria (LGT), así como en el Reglamento general de desarrollo de la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria, en materia de revisión en vía administrativa (RGRVA), aprobado por Real Decreto 520/2005, de 13 de mayo. No concurre ninguna de las causas de inadmisibilidad previstas en el artículo 239.4 de la LGT.

Segundo.

Este Tribunal debe pronunciarse respecto a lo siguiente:

Si es de apreciar la aducida nulidad por falta de motivación y por el hecho de no haberse podido acceder al contenido íntegro de los estudios de mercado; en su defecto, si procede o no modificar el campo de aplicación del coeficiente L definido en la ponencia de valores de Barcelona, aprobada por resolución del Director General

del Catastro, de 25 de mayo de 2017, con el fin de que dicho coeficiente pueda aplicarse a determinados inmuebles que sin estar catalogados individualmente se encuentran sin embargo afectados por alguna carga urbanística, como es el caso de los inmuebles del Ensanche, construidos con anterioridad a 1932; y, en relación con las viviendas de uso turístico (con licencia "HUT"), si procede o no su clasificación constructiva con la tipología 1.1 ("viviendas colectivas"), en vez de la 7.1.2 ("apartahoteles") y la valoración del suelo conforme al uso "residencial o de vivienda", en lugar del "turístico" previsto en la Ponencia; en caso afirmativo, si procede, en consecuencia, la eliminación de las fichas de estos inmuebles del "Catálogo de tipologías constructivas y estado de vida".

Tercero.

Con el fin de dar respuesta a las cuestiones suscitadas, debe precisarse en primer lugar que el procedimiento de valoración catastral, diseñado para la valoración masiva de los inmuebles (evaluación masiva de la propiedad), se basa en unos criterios normativos recogidos en el Real Decreto 1020/1993, de 25 de junio, que concreta y desarrolla el contenido de las ponencias, conforme a lo prevenido en el artículo 25 del texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario (TRLRJI); y según reiterado criterio jurisprudencial, si reúnen todos los elementos a que se refiere dicho artículo, están debidamente motivadas.

Así, la Sentencia del Tribunal Supremo, de 12 de febrero de 2013 señala que "no podrán exigirse a la Ponencia de Valores mayores concreciones que las que permite el artículo 25.1"

"Debe ponerse de manifiesto que el Real Decreto Legislativo 1/2004 establece dos momentos en la determinación del valor catastral: el primero constituido por la Ponencia de Valores, y el segundo por la determinación específica del concreto valor catastral. Así hay que inducirlo del art. 24.1, cuando señala que <<La determinación del valor catastral, salvo en los supuestos a que se refiere el apartado 2.c) del artículo 30, se efectuará mediante la aplicación de la correspondiente Ponencia de Valores>> [...]

Se trata, en realidad de dos momentos preclusivos y separables que desde luego hacen posible su impugnación autónoma, como expresamente señala el artículo 27.4. Ahora bien, ese régimen de impugnación separada permite acotar la misma exclusivamente en lo referente al contenido que cada mecanismo debe expresar de acuerdo con la Ley, sin que sea posible trasvasar a un instrumento anterior lo que es propio del posterior.

En esta línea debe advertirse que la Ponencia de Valores es un instrumento en el que se hacen formulaciones generales sobre criterios, elementos y módulos que han de tenerse en cuenta para llevar a cabo la determinación del valor catastral de cada uno de los bienes que se encuentran en su territorio de aplicación. Así lo dice expresamente el art. 25.1LCI, cuando indica que <<La ponencia de valores recogerá, según los casos y conforme a lo que se establezca reglamentariamente, los criterios, módulos de valoración, planeamiento urbanístico y demás elementos precisos para llevar a cabo la determinación del valor catastral, y se ajustará a las directrices dictadas para la coordinación de valores>>. [...]

Por el contrario, el valor catastral de cada bien que se encuentre en el territorio de la Ponencia responde a criterios más concretos y específicos, que vienen determinados en el artículo 23 LCI, y que son los siguientes: a) localización del inmueble, 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 de mercado; y e) cualquier otro factor relevante que reglamentariamente se determine. [...]

Pues bien, en este paso de lo general a lo específico, no podrán exigirse a la Ponencia de Valores mayores concreciones que las que permite el artículo 25.1, ...".

Cuarto.

En el presente caso, las críticas a la ponencia se limitan a resaltar que "no basta con que recoja catálogos de edificaciones, análisis o conclusiones de estudio de mercado, ni tampoco la fijación del módulo o módulos

correspondientes", sino que es necesario que dichos estudios y análisis justifiquen debidamente las decisiones adoptadas y los valores asignados, destacando que no se ha tenido acceso al contenido íntegro del estudio de mercado, lo que, a juicio de la reclamante, supone falta de motivación generadora de indefensión.

Pues bien, conforme al artículo 27 del texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario "La elaboración de las ponencias de valores se llevará a cabo por la Dirección General del Catastro, directamente o a través de los convenios de colaboración que se celebren con cualesquiera Administraciones públicas en los términos que reglamentariamente se establezca"; y el Real Decreto 1020/1993 por el que se aprueban las normas técnicas de valoración catastral de los bienes inmuebles de naturaleza urbana, en la norma 23 de su anexo con la rúbrica "estudios del mercado inmobiliario urbano" señala que "estos estudios tienen por objeto la realización de una investigación de los datos económicos del mercado inmobiliario urbano, su posterior recopilación y análisis y la elaboración de unas conclusiones que reflejen la situación del mercado a los efectos de lo previsto en el artículo 66 de la Ley 39/1988, Reguladora de las Haciendas Locales".

Por su parte, la naturaleza y el contenido de las ponencias de valores viene determinado por lo dispuesto en la norma 22 del referido anexo, a cuyo tenor:

"1. Las Ponencias de valores son los documentos administrativos que recogen los valores del suelo y de las construcciones, así como los coeficientes correctores a aplicar en el ámbito territorial al que se refieran.

2. Dichas Ponencias serán realizadas por las Gerencias Territoriales del Centro de Gestión Catastral y Cooperación Tributaria (hoy Dirección General del Catastro), teniendo en cuenta la normativa urbanística y la de valoración catastral, así como los estudios y análisis del mercado inmobiliario establecidos en la norma 23.

3. Las Ponencias de valores se acompañarán, en documento separado, de los análisis y las conclusiones de los estudios de mercado y de los resultados obtenidos por aplicación de los mismos a un número suficiente de fincas, al objeto de comprobar la relación de los valores catastrales con los valores de mercado. Igualmente, como documento separado, se acompañarán los catálogos de edificios y construcciones urbanas de la norma 20.

4. Previamente a su aprobación, las Juntas Técnicas territoriales de Coordinación Inmobiliaria de Urbana deberán verificar el cumplimiento de los criterios de coordinación establecidos y emitir el correspondiente informe."

Quinto.

Basta su lectura para advertir que, frente a las alegaciones formuladas, la única exigencia de contenido en lo que se refiere al mercado inmobiliario es un documento separado que refleje los análisis y conclusiones del estudio de mercado, incorporado en este caso como documento nº 2 que se acompaña a la ponencia de Barcelona, conforme a lo establecido en la citada norma; en relación con la importancia del estudio de mercado como elemento previo que ha de servir de base para el establecimiento de los valores en polígono, calle, zona o paraje a que hace referencia la norma 8 del mismo anexo, es criterio reiterado de este Tribunal en numerosas resoluciones (R.G. 1262/2007) que "los Estudios de Mercado no forman parte integrante de las Ponencias de valores, tratándose de actos previos, preparatorios y anteriores a la redacción de las mismas, cuya finalidad es la de orientar, guiar o encaminar a los redactores de las Ponencias para realizarlas de forma tal que los valores catastrales resultantes de su aplicación estén en relación con los valores de mercado, sin sobrepasarlos, conforme exige el artículo 23.2 del Texto Refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2004".

En el sentido expuesto se ha pronunciado el Tribunal Supremo, tal como se indica en la resolución impugnada; por su parte, también la Audiencia Nacional en numerosas sentencias, de la que cabe citar la de 18 de abril de 2012, que invoca otras precedentes, de 25 de marzo de 1999 (Rec. 747/96), 9 de marzo y 3 de abril y 16 de junio de 2000 (Recs 825/97, 661/98 y 791/98), precisa, respecto de los Estudios de Mercado previos a las Ponencias de Valores que "no constituyen la Ponencia de Valores, sino un elemento para su elaboración".

A ello conviene añadir que dicho criterio se viene consolidando en pronunciamientos más recientes de la Audiencia Nacional, como refleja la Sentencia, de 30 de octubre de 2015 (rec. 245/2014), donde se argumenta:

"En conclusión, la recurrente puede encontrar respuesta motivada a las cuestiones planteadas atendiendo a las conclusiones y criterios fijados en la documentación de la ponencia de valores, sin que pueda pretender, a falta de prueba pericial alguna de contrario, desvirtuar las consideraciones expuestas en dicha ponencia, siendo carga de la prueba de la actora, precisamente, desvirtuar las valoraciones de la ponencia, como hecho constitutivo de su pretensión, art.217.2 de la LEC 1/2000 , y no bastando con alegar de forma genérica la existencia de

indefensión, y solicitar toda documentación referida en el expediente administrativo, olvidando que sólo debe acogerse en el expediente aquélla que se convierta en antecedente necesario para dictar la resolución administrativa, conforme a la clásica definición de expediente administrativo acogido en el art.164 del ROFCL aprobado por RD 2568/1986, de 28 de noviembre:

<<Constituye expediente el conjunto ordenado de documentos y actuaciones que sirven de antecedente y fundamento a la resolución administrativa, así como las diligencias encaminadas a ejecutarla...>>

Por consiguiente, la ausencia de una documentación necesaria del expediente ha de redundar en perjuicio de la Administración, pero no la que no guarde relación directa con la resolución que pone fin al procedimiento como la que alega la actora, que ha podido contar con los datos necesarios para formular su impugnación aportando los medios de prueba precisos y las alegaciones de fondo que ha podido tener por conveniente, recordándose en todo caso la doctrina del Tribunal Supremo acerca de que los estudios de mercado no formen parte de la Ponencia de Valores (STS 14 de marzo de 2007)."

Sexto.

En Sentencia más reciente, de 10 de enero de 2019, rec. 195/2016, siguiendo idéntico criterio, la Audiencia Nacional razona en los siguientes términos:

"En segundo lugar, se denuncia la ausencia de estudio de mercado.

La norma 22.3 del Real Decreto 1020/1993, de 25 de junio, establece que las Ponencias de valores se acompañarán, de los análisis y las conclusiones de los estudios de mercado y de los resultados obtenidos por aplicación de los mismos a un número suficiente de fincas, al objeto de comprobar la relación de los valores catastrales con los valores de mercado. Además, la norma 23, establece que los estudios de mercado tienen por objeto la realización de una investigación de los datos económicos del mercado inmobiliario urbano, su posterior recopilación y análisis y la elaboración de unas conclusiones que reflejen la situación del mercado.

En el presente caso, se ha realizado el estudio de mercado del municipio de Zaragoza, como documento independiente, suficientemente motivado y que avala los resultados obtenidos de la valoración, garantizando que se ajustan a la realidad del mercado inmobiliario del municipio. Dicho documento se acompañó junto a la ponencia de Valores de Zaragoza como documento 2 del expediente administrativo.

En la sentencia de 21 de junio de 2018, rec. 191/2016 en el que se impugnaba la misma Ponencia de Valores ya dijimos que "ha quedado acreditado que la Ponencia de Valores en la determinación del valor catastral ha tenido en cuenta el documento nº 2 que se acompaña a la Ponencia denominado "Análisis y conclusiones del Estudio de mercado inmobiliario", que figura en el expediente administrativo junto con los Anexos I y II donde se han incorporado los certificados de la Comisión Superior de Coordinación Inmobiliaria así como la Diligencia de Coordinación de la Junta Técnica Territorial de Coordinación Inmobiliaria. El citado documento nº 2 recoge los análisis y conclusiones del estudio de mercado inmobiliario que ha servido de base para la elaboración de la ponencia de valores, en cumplimiento de la Norma 22.3 del Real Decreto 1020/1993, de 25 de junio. En la citada Norma se establece que las ponencias de valores se acompañarán, en documento separado, de los análisis y las conclusiones de los estudios de mercado y de los resultados obtenidos por aplicación de los mismos a un número suficiente de fincas, al objeto de comprobar la relación de los valores catastrales con los valores de mercado. Y en cumplimiento de las Normas 21 y 22 del Real Decreto 1020/1993, de 25 de junio, se recogen en ese documento: Los análisis y conclusiones de los estudios de mercado inmobiliario que han servido de base para la redacción de la ponencia de valores, y de los estudios previos que han servido a la coordinación tenida en cuenta en la redacción de la ponencia. Los estudios de mercado constituyen un documento independiente a la Ponencia de Valores, y tal como determina la Norma 23 del RD 1020/1993, tienen por objeto la realización de una investigación de los datos económicos del mercado inmobiliario urbano, así como su recopilación y tratamiento, para su posterior análisis y para la elaboración de unas conclusiones que reflejen la situación del mercado inmobiliario.

Pues bien, la Ponencia de Valores no ha fijado de forma arbitraria los valores catastrales puesto que ha tenido en cuenta los estudios de mercado elaborados que se han recogido en el denominado documento "Análisis y conclusiones del Estudio de Mercado inmobiliario" que figura en el expediente administrativo y cuyas conclusiones no se han desvirtuado por la parte recurrente. Únicamente justifica su pretensión refiriendo que los

estudios de mercado elaborados no figuran en el expediente administrativo y ello, según la recurrente, impide conocer que criterios de valoración se han seguido en los estudios de mercado. Dicha alegación no puede admitirse. El derecho de defensa no se ve alterado porque no figuran en el expediente administrativo los estudios de mercado que son actos previos, preparatorios y anteriores a la redacción de la Ponencia de Valores pero cuyas conclusiones si se han recogido en el documento "Análisis y conclusiones del estudio de mercado inmobiliario" que ha tenido en cuenta la Ponencia de Valores. El hecho de que los estudios de mercado no se incorporen al expediente de elaboración de las Ponencias de Valores supone que la Ponencia de Valores haya fijado de forma arbitraria los valores catastrales cuando, como es el caso, se ha apoyado en el aludido documento denominado "Análisis y conclusiones del estudio de mercado inmobiliario" que si figura en el expediente administrativo. Y, además, la no incorporación al procedimiento de elaboración de las ponencias de valores no supone ninguna irregularidad por cuanto con arreglo a la Norma 22 del Anexo del Real Decreto 1020/1993 a las ponencias de valores solo deben acompañar, en documento separado, los análisis y conclusiones de los estudios de mercado y de los resultados obtenidos.

Finalmente, tampoco se aprecia indefensión a la recurrente quien con el documento "Análisis y conclusiones del Estudio de Mercado Inmobiliario" pudo conocer los criterios que se tuvieron en cuenta en la Ponencia de Valores impugnada para determinar el valor catastral y su relación con el valor de mercado. Y, en todo caso, si la parte no estaba conforme con las conclusiones del estudio de mercado y de los resultados obtenidos, debió pedir la práctica de una prueba pericial para poder apoyar su recurso y justificar que los valores asignados no se correspondían con los de mercado, lo que no hizo, por versar todo su razonamiento en un puro debate jurídico

(...) el estudio de mercado no es un documento que, preceptivamente, haya de adjuntarse a la ponencia. Sí lo son los análisis y conclusiones de los estudios de mercado, que, en el caso de la Ponencia de Valores de Zaragoza si se acompañan a la misma. Criterio este que ya se expuso por esta misma Sección en la sentencia dictada en el recurso nº 229/2016 en el que también se impugnaba la Ponencia de Valores de los bienes inmuebles del municipio de Zaragoza.

Postura esta que, por otra parte, sigue el Tribunal Supremo en varias sentencias, entre otras, en la de 14 de marzo de 2007..."

Séptimo.

En consecuencia, aplicando los anteriores razonamientos al presente caso, y sin perjuicio del pronunciamiento que en su día pudiera recaer en el recurso de casación invocado (rec 5812/2017), pendiente de resolución, no puede sostenerse como motivo de nulidad de la ponencia de valores la ausencia, en el expediente administrativo, de los estudios de mercado preparatorios de la misma.

Octavo.

Por lo que se refiere a las alegaciones deducidas respecto al Coeficiente L cabe señalar que sobre esta cuestión ya se ha pronunciado este Tribunal Central en sus resoluciones de 13 de noviembre de 2018 (R.G. 4029/2018 y R.G. 4034/2019), cuyos fundamentos resultan plenamente aplicables al supuesto, estableciéndose en los mismos que:

Segundo.

El Real Decreto 1020/93, de 25 de junio, sobre normas técnicas de valoración catastral de los bienes inmuebles de naturaleza urbana, que resulta de aplicación al caso controvertido (página 1-1 de la ponencia), en su norma 14 establece los distintos coeficientes correctores de los valores del suelo y de las construcciones, entre otros, el denominado "Coeficiente L) Fincas afectadas por cargas singulares.

En caso de fincas con cargas singulares, por formar parte de conjuntos oficialmente declarados histórico-artísticos 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.

Este coeficiente no será de aplicación en caso de que se permita su demolición total, aun cuando se impongan a la nueva construcción condiciones tales como acabados exteriores, ritmos de huecos u otras similares".

El apartado 4 de la misma norma 14 previene que el campo de aplicación de los coeficientes correctores deberá ser definido en las ponencias de valores.

Tercero.

En coherencia con ello, la ponencia de valores del municipio de Barcelona describe el coeficiente L y delimita su campo de aplicación en el apartado 2.2.5.1. Coeficientes correctores conjuntos. Campo de aplicación, en los siguientes términos:

"Coeficiente L) Fincas afectadas por cargas singulares.

En caso de fincas con cargas singulares, por formar parte de conjuntos oficialmente declarados histórico-artísticos 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.

Campo de aplicación: de acuerdo con las determinaciones contenidas en los planes especiales de protección del patrimonio arquitectónico del municipio de Barcelona, este coeficiente será de aplicación a los edificios o locales clasificados con nivel A de protección y que se ven afectados por una protección que abarca la totalidad del inmueble.

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

Campo de aplicación: de acuerdo con las determinaciones contenidas en los planes especiales de protección del patrimonio arquitectónico del municipio de Barcelona, este coeficiente será de aplicación a los edificios o locales clasificados con nivel B de protección y que se ven afectados por una protección completa de elementos estructurales, pero que no constituyen una acción total en el inmueble.

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: de acuerdo con las determinaciones contenidas en los planes especiales de protección del patrimonio arquitectónico del municipio de Barcelona, este coeficiente será de aplicación a los edificios o locales clasificados con nivel C que se ven afectados por una protección de elementos como la fachada, o bien la volumetría y la fachada, pero que no permiten una amplia actuación en el edificio no habiéndose protegido completamente ni elementos estructurales, ni otros que precisan una acción total en la edificación.

En cuanto a los conjuntos o perímetros urbanos objeto de protección, será de aplicación el coeficiente L a cada uno de los edificios o locales que los forman, y con los criterios fijados anteriormente, únicamente cuando se den para dicho edificio o local las características señaladas en los párrafos anteriores.

Cuando dentro de una finca existen edificios aislados catalogados a los que el catálogo asigna una parte de la superficie total del suelo, o bien, en los locales susceptibles de ser individualizados por la ley de propiedad horizontal, a los que el catálogo se refiere de forma individual siempre que se permita en el resto de la finca aprovechamiento acorde con el planeamiento, se le podrá aplicar el coeficiente L según los criterios señalados a la subparcela que soporta el edificio catalogado o al local que se vea plenamente afectado."

Cuarto.

De lo transcrito se infiere que este coeficiente está previsto bien para fincas que formen parte de conjuntos oficialmente declarados histórico-artísticos (categoría de protección vinculada a la legislación patrimonial) o bien para las que se incluyan en catálogos o planes especiales de protección (instrumentos urbanísticos de protección);

y que, en todo caso, su aplicación, en cuantías variables, en función del grado de protección, es siempre potestativa ("se podrán aplicar los siguientes coeficientes"), debiendo concretarse los supuestos (campo de aplicación) en la correspondiente ponencia de valores.

En definitiva, se aplica siempre con carácter potestativo, en cualquiera de estos dos supuestos: 1) fincas que formen parte de conjuntos histórico-artísticos con declaración expresa; o 2) fincas incluidas en catálogos o planes especiales de protección.

Como primera precisión, conviene señalar que la denominación histórico-artísticos, en alusión a los conjuntos en el Real Decreto 1020/1993 y en anteriores normativas catastrales a los monumentos, se mantiene desde la Orden de 22 de septiembre de 1982, por la que se aprobaron las normas técnicas para determinar el valor catastral de los bienes inmuebles urbanos, debiendo entenderse referida hoy a los conjuntos históricos declarados Bienes de Interés Cultural, desde la promulgación de la Ley del Patrimonio Histórico Español (Ley 16/1985, de 25 de junio), ya que conforme a su disposición adicional primera: "Los bienes que con anterioridad hayan sido declarados histórico-artísticos o incluidos en el Inventario del Patrimonio Artístico y Arqueológico de España pasan a tener la consideración y a denominarse Bienes de Interés Cultural; los muebles que hayan sido declarados integrantes del Tesoro o incluidos en el Inventario del Patrimonio Histórico-Artístico tienen la condición de bienes inventariados conforme al artículo 26 de esta Ley, sin perjuicio de su posible declaración expresa como Bienes de Interés Cultural. Todos ellos quedan sometidos al régimen jurídico que para esos bienes la presente Ley establece".

A ello debe añadirse que, de acuerdo con la competencia que ostenta en esta materia, la Generalitat de Catalunya elaboró la Ley 9/1993, de 30 de septiembre, del Patrimonio Cultural Catalán, vigente al momento de las actuaciones; en dicha Ley se establecen tres categorías de protección para los bienes inmuebles: bienes culturales de interés nacional, bienes catalogados y el resto de bienes integrantes del amplio concepto de patrimonio cultural definido en su artículo 1, que no requieren de declaración expresa ni de catalogación; además, de acuerdo con la competencia reconocida por el Tribunal Constitucional en la Sentencia 17/1991, se atribuye al Gobierno de la Generalitat la facultad de declarar los bienes culturales de interés nacional (BCIN), que constituye la categoría de protección de mayor rango, la de los bienes de interés cultural definida por la Ley del Patrimonio Histórico Español; el procedimiento de declaración se regula en los artículos 8 y siguientes del referido texto legal; por su parte, los bienes catalogados, denominados bienes culturales de interés local (BCIL), son los incluidos tanto en catálogos de patrimonio arquitectónico incorporados en planes urbanísticos como en el Catálogo del patrimonio cultural Catalán; la catalogación de los bienes inmuebles se efectúa mediante su declaración como bienes de interés local, cuya competencia corresponde, según el artículo 17 de la Ley 9/1993, al Pleno del Ayuntamiento, en los municipios de más de cinco mil habitantes, y al Pleno del Consejo Comarcal, en los municipios de hasta cinco mil habitantes; la declaración se lleva a cabo mediante la tramitación previa del expediente administrativo correspondiente.

Quinto.

En el caso concreto del Ayuntamiento de Barcelona, el objetivo de compatibilizar las disposiciones contenidas en la legislación patrimonial con las determinaciones urbanísticas se plasmó en los Planes Especiales de Protección del Patrimonio Arquitectónico, por imperativo legal (Ley 9/1993), adaptados territorialmente en los distritos de la ciudad y aprobados definitivamente a lo largo del año 2000, y en un nuevo Catálogo que recogía y ampliaba el número de edificios hasta entonces protegidos. Estos Planes establecen cuatro niveles de protección; en este sentido, y en el caso concreto del Ensanche, las Normes Urbanístiques del Pla Especial del Patrimoni Arquitectònic Històric Artístic de la ciutat de Barcelona, Districte de l'Eixample (PEPPHA-Eixample), disponen en el Título Segundo 'Nivell de Protecció', artículo 8 'Classificacions' que las determinaciones específicas del Plan complementan el régimen de protección contenido en la Ley del Patrimonio Cultural Catalán, de acuerdo con la clasificación de los bienes; y que según los niveles de protección, los bienes individualmente considerados se clasifican como sigue:

Nivel A.- Comprende los bienes declarados de Interés Nacional según la Ley 9/1993, entendiéndose incorporados automáticamente los que se declaren en el futuro.

Nivel B.- El Plan Especial incorpora a este nivel los bienes que con anterioridad a la vigencia de la Ley 9/1993 estuviesen incluidos como bienes protegidos en los catálogos y planes de protección; y también los que,

con independencia del planeamiento, son objeto de declaración como bienes de Interés Local, según la Ley 9/1993.

Nivel C.- Se refiere a bienes (edificios y elementos de edificios) urbanísticamente protegidos, que, no habiendo sido objeto de declaración ni de catalogación, reúnen valores histórico-artísticos estéticos o tradicionales relevantes para el sector urbano donde se emplazan.

Nivel D.- Dentro de los bienes urbanísticamente protegidos se encuentran también los denominados de interés documental que son aquellos que pueden ser trasladados de su emplazamiento actual sin que afecte a su conservación (como las fuentes, pequeños monumentos u otros, fácilmente trasladables) o también elementos de interés histórico de los edificios que no impiden su desaparición; por ello, en este nivel se permite el derribo después de presentar y ser aprobado un estudio histórico-arquitectónico de los edificios, y se exige su conservación documental.

Sexto.

Hechas las anteriores consideraciones, y sin perjuicio de insistir en el carácter potestativo de la aplicación del coeficiente L, de los dos supuestos que contempla la norma 14, puede concluirse que el primero de ellos (fincas que formen parte de conjuntos histórico-artísticos con declaración expresa) es inexistente y no se hace mención alguna en la ponencia; además, conforme a lo normativa antes expuesta, conllevaría la tramitación de un expediente de declaración por el órgano competente, declaración que para el conjunto del Eixample de Barcelona no se acredita se haya producido, de forma que no cabe entender que se trate de un conjunto oficialmente declarado histórico-artístico en los términos de la norma 14 del Real Decreto 1020/1993; de modo que no concurriendo esta circunstancia, el coeficiente L invocado solo sería aplicable en el segundo de los supuestos de la norma 14, es decir, en el caso de edificios incluidos expresamente en catálogos o planes especiales de protección, o lo que es lo mismo, aquellos con nivel de protección A, B o C, del Plan Especial (PEPPHA-Eixample), que son los que se registran en el Catálogo con un código de identificación propio, denominado identificador; pues bien, en el caso de los inmuebles del Ensanche construidos con anterioridad a 1932, salvo aquellos catalogados individualmente en alguno de los niveles de protección A, B o C, no concurriría esta circunstancia, como reconoce la reclamante, pese a la afectación urbanística que señala, lo que convierte en ociosas las alegaciones formuladas.

Séptimo.

En conclusión, conforme a lo previsto en la norma 14 del Real Decreto 1020/1993, la corrección del valor catastral mediante el coeficiente L es, en todo caso, potestativa, y, además, su campo de aplicación debe definirse en las respectivas ponencias de valores; siendo ello así, no cabe acoger la pretensión de que se sustituyan los criterios de la ponencia impugnada por los de la ponencia anterior, con el fin de corregir el valor catastral de determinados inmuebles del Ensanche de Barcelona mediante este coeficiente, máxime cuando, en el presente caso, la delimitación de su campo de aplicación se ha realizado con estricta sujeción a lo dispuesto en dicho Real Decreto, pues la condición impuesta a las fincas para su aplicación es que formen parte de conjuntos oficialmente declarados histórico-artísticos, circunstancia no concurrente en el presente caso y que ni siquiera ha sido rebatida, o que estén incluidas en catálogos o planes especiales de protección, circunstancia que se circunscribe a aquellas catalogadas con nivel A, B, o C, de acuerdo con las determinaciones contenidas en los planes especiales de protección del patrimonio arquitectónico del municipio de Barcelona, según los criterios de la ponencia en los términos allí expuestos, lo que no solo no es contrario a la definición del mencionado coeficiente en el Real Decreto 1020/1993 (norma 14), sino que se ajusta estrictamente a lo previsto en los Planes Especiales de Protección del Patrimonio Arquitectónico y Catálogo correspondiente, ...; conviene por último destacar que de los cuatro niveles de protección previstos en el Plan Especial y trasladados después al Catálogo, mediante fichas individualizadas, en el presente caso se ha prescindido en la ponencia del nivel de protección D (conservación documental), lo que encuentra fundamento en el hecho de que, conforme establece la norma 14 del Real Decreto 1020/1993 "Este coeficiente no será de aplicación en caso de que se permita su demolición total, aun cuando se impongan a la nueva construcción condiciones tales como acabados exteriores, ritmos de huecos u otras similares", y, en el caso que nos ocupa, en este nivel, como se ha expuesto antes, se permite el derribo.

Noveno.

Por último, la reclamante viene a sostener que en el "Catálogo de tipologías y estados de vida" se tipifican incorrectamente los inmuebles destinados a viviendas turísticas (con licencia "HUT"); y concreta su petición, en este aspecto, en el sentido de que se eliminen de ese Catálogo las fichas de las viviendas con licencia "HUT", por tratarse de viviendas, conforme a la normativa jurídica que regula la materia, y estar incorrectamente clasificadas con el uso "hostelería" y la tipología 7.1.2. de "apartahotel"; y también, que el valor de repercusión del suelo sea el de "vivienda" (TV = 1).

Décimo.

Esta última cuestión, planteada en idénticos términos, ha sido ya resuelta por esta Sala, el 14 de noviembre de 2019, con motivo de la reclamación promovida con el número R.G. 7064-2017, por lo que, en coherencia con lo allí expuesto, procede dar la misma respuesta, debiendo anticiparse que en la mencionada resolución este Tribunal Central declaró, por una parte, la invalidez del Documento 3.2 "Catálogo de tipologías y estados de vida", como instrumento para clasificar las construcciones, y, además, ordenó eliminar del Catálogo de la Ponencia (Documento 3.1) las fichas correspondientes a las viviendas con licencia de uso turístico, 'Habitatges d'Ús Turístic' (HUT), con fundamento en que:

lo procedente es que se clasifiquen como el edificio residencial del que formen parte, lo que implica su valoración mediante la aplicación del correspondiente coeficiente fijado, a estos efectos, en el referido apartado 2.2.4.3. de la Ponencia, dentro del uso "Residencial", para su clase y modalidad.

Y, por lo que respecta al tipo valor de suelo aplicable a estos inmuebles, este Tribunal Central argumentó que no se concretaba por la reclamante, como ocurre ahora, en qué documento o apartado de la Ponencia se contenía el criterio que se decía incorrecto, lo que impedía realizar cualquier pronunciamiento al respecto.

Décimoprimer.

Las conclusiones alcanzadas entonces, lo fueron de acuerdo con los siguientes razonamientos:

... conviene recordar que el apartado 2.2.4 de la Ponencia Valoración de las construcciones, indica, en los mismos términos del TRLCI (art. 7.4):

1. A los efectos de aplicación de la presente ponencia de valores, tendrán la consideración de construcciones:

a) Los edificios, sean cualesquiera los materiales de que estén contruidos y el uso a que se destinen, siempre que se encuentren unidos permanentemente al suelo y con independencia de que se alcen sobre su superficie o se hallen enclavados en el subsuelo y de que puedan ser transportados o desmontados.

b) Las instalaciones industriales, comerciales, deportivas, de recreo, agrícolas, ganaderas, forestales y piscícolas de agua dulce, considerándose como tales, entre otras, los diques, tanques, cargaderos, muelles y pantalanes, excluyéndose en todo caso la maquinaria y el utillaje.

c) Las obras de urbanización y de mejora, tales como las explanaciones, y las que se realicen para el uso de los espacios descubiertos, como son los recintos destinados a mercados, los depósitos al aire libre, los campos para la práctica del deporte, los estacionamientos y los espacios anejos o accesorios a los edificios e instalaciones.

No tendrán la consideración de construcciones los tinglados o cobertizos de pequeña entidad.

Por su parte, la norma 22.3 del Real Decreto mencionado dispone:

3. Las ponencias de valores se acompañarán, en documento separado, de los análisis y las conclusiones de los estudios de mercado y de los resultados obtenidos por aplicación de los mismos a un número suficiente de fincas, al objeto de comprobar la relación de los valores catastrales con los valores de mercado.

Igualmente, como documento separado, se acompañarán los catálogos de edificios y construcciones urbanas de la norma 20.

Así las cosas, la Ponencia objeto de la presente impugnación, se acompaña de un Documento 3 que se describe como Catálogo de tipologías constructivas (pág. 0-2) en los siguientes términos:

En este documento se analizan las tipologías constructivas, en concordancia con las establecidas 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. Por comparación con dichas tipologías, se establece el uso, clase modalidad y categoría de las construcciones para su valoración.

Asimismo, se recoge un catálogo de construcciones representativas de los estados de vida, que permite la asignación de los mismos a las distintas construcciones, por comparación con las contenidas en las fichas del catálogo.

El examen del expediente administrativo permite constatar que el Documento 3 se subdivide en dos, a saber: 3.1 (Catálogo de tipologías constructivas, denominado Catálogo de Edificios, que se dice elaborado conforme a la norma 20 del Real Decreto 1020/1993) y 3.2 (Catálogo de estados de vida, denominado también Catálogo de construcciones, ANEXO, cuyo contenido, tal como se indica en su introducción, se compone de: "fichas descriptivas de los diferentes estados de vida a efectos de lo dispuesto en la Norma 13 del citado Real Decreto 1020/1993 sobre aplicación del Coeficiente H) Antigüedad de la construcción").

Décimotercero.

De acuerdo con lo expuesto, en el presente caso, el Catálogo de tipologías constructivas, es decir, el Documento 3.1, es el que se dice elaborado en concordancia con la norma 20 del mencionado Real Decreto, que parte del hecho diferencial del uso, clase y modalidad de las construcciones en tanto edificios, instalaciones de cualquiera de los tipos enumerados en el apartado 2.2.4.1 de la Ponencia o, en su caso, obras de urbanización y mejora, según se describen en el mismo apartado.

Consultado ese Documento 3.1, incorporado al expediente, hay que destacar que las fichas descriptivas reflejan las características constructivas de los edificios (estructura, cerramientos, cubierta, pavimentos, acabados, carpinterías...), y en el caso concreto de las del tipo 7.1.2, correspondientes al uso "Ocio y hostelería"; clase "Con residencia"; y modalidad "Aparthoteles, bungalows", se incluyen, además de los apartoteles, las viviendas con licencia para uso turístico; y, por lo que se refiere al Documento 3.2, que describe el estado de vida de las construcciones, recoge también estas viviendas, clasificadas como tipología 7.1.2, con la denominación de "Apartamento turístico HUTB-" seguido de un código de 6 dígitos.

A la vista de ambos documentos, la primera conclusión que se extrae es que, únicamente el 3.1 se dice elaborado de conformidad con la norma 20, lo que, sin entrar en más consideraciones, invalidaría el 3.2 como instrumento de clasificación de los edificios y las construcciones urbanas del ámbito territorial de la Ponencia, por contravenir lo dispuesto en el Real Decreto 1020/1993, de preceptiva aplicación; por lo que, descendiendo al examen del único Documento válido, a estos efectos, conviene señalar que, como alega la reclamante, la definición de vivienda de uso turístico se recoge en el artículo 50 bis de la Ley 13/2002, de 21 de junio, de turismo de Cataluña, conforme a la cual:

1. Las viviendas de uso turístico son viviendas que son cedidas por su propietario, directa o indirectamente, a terceros, a cambio de contraprestación económica, para una estancia de temporada, en condiciones de inmediata disponibilidad y con las características establecidas por reglamento.

2. Las viviendas de uso turístico requieren la correspondiente declaración responsable de cumplimiento de los requisitos exigidos por la normativa vigente.

3. Los ayuntamientos pueden establecer procedimientos de control periódico de la actividad de vivienda de uso turístico en los términos, los plazos y las condiciones que establezcan las respectivas ordenanzas. En el supuesto de que resulten desfavorables, los controles periódicos pueden comportar la extinción del título habilitante.

Y, dentro del marco jurídico que regula estas viviendas, el Decreto 159/2012, de 20 de noviembre, invocado también en las alegaciones, dedica el título II a regular las viviendas de uso turístico como modalidad de alojamiento de viviendas, configurándose como un ejercicio o actividad económica de la vivienda diferente de la residencial; el artículo 66 dispone:

1. Tienen la consideración de viviendas de uso turístico aquellas que son cedidas por su propietario, directamente o indirectamente, a terceros, y a cambio de contraprestación económica, para una estancia de temporada, en condiciones de inmediata disponibilidad y con las características establecidas en este Decreto.
2. Las viviendas de uso turístico se ceden al completo, y no se permite la cesión por estancias.
3. A efectos de este Decreto se considera estancia de temporada toda ocupación de la vivienda por un periodo de tiempo continuo igual o inferior a 31 días.

El siguiente, artículo 67, establece:

1. Las viviendas de uso turístico deben disponer de la cédula de habitabilidad y cumplir en todo momento las condiciones técnicas y de calidad exigibles a las viviendas. Las viviendas no pueden ser ocupadas con más plazas que las indicadas en la cédula.
2. Las viviendas deben estar suficientemente amuebladas y dotadas de los aparatos y enseres para su empleo inmediato, con el fin de prestar un servicio de alojamiento correcto en relación con la totalidad de plazas de que dispongan, todo en perfecto estado de higiene.
3. La persona propietaria de la vivienda, o la persona gestora en la que delegue, debe facilitar a personas usuarias y vecinos el teléfono para atender y resolver de manera inmediata consultas e incidencias relativas a la actividad de vivienda de uso turístico.
4. La persona propietaria, o la persona gestora en la que delegue, debe garantizar un servicio de asistencia y mantenimiento de la vivienda.

Frente a ello, el Título primero, bajo la rúbrica "Establecimientos de alojamiento turístico", define estos, en su artículo 1, como:

... los locales y las instalaciones abiertos al público donde, de forma habitual y con carácter profesional, las personas titulares ofrecen a las personas usuarias, mediante precio, alojamiento temporal en las unidades de alojamiento, así como otros servicios turísticos de acuerdo con las condiciones establecidas en esta norma.

2. Los establecimientos de alojamiento turístico no se pueden constituir en viviendas, con la única excepción de los establecimientos de turismo rural. Los establecimientos de alojamiento turístico no se pueden convertir en residencia principal ni secundaria de las personas usuarias turísticas, en ningún caso.

El artículo 3 regula los servicios turísticos, y la obligatoriedad de su prestación en función de la tipología del alojamiento y su categoría.

En otro orden de cosas, el artículo 8 del Decreto 141/2012, de 30 de octubre de 2012, invocado también por la interesada, que regula las condiciones mínimas de habitabilidad de las viviendas y la cédula de habitabilidad, define esta como:

... el acto administrativo en cuya virtud se acredita que una vivienda cumple las condiciones mínimas de habitabilidad que prevén la Ley 18/2007, de 28 de diciembre, del derecho a la vivienda, y este Decreto y que, por lo tanto, es apta para ser destinada a residencia humana, sin perjuicio de que se desarrollen otras actividades debidamente autorizadas.

8.2 La cédula se denomina de primera ocupación cuando se refiere a viviendas de nueva construcción; de segunda ocupación si se refiere a viviendas preexistentes y de primera ocupación de rehabilitación cuando se otorga para aquellas viviendas que son el resultado de una intervención o proceso de rehabilitación o gran rehabilitación.

El artículo 9, relativo a la vigencia y obligatoriedad de la cédula de habitabilidad expresamente señala:

9.1 Todas las viviendas tienen que disponer de cédula de habitabilidad, de conformidad con este Decreto. Esta cédula tiene una vigencia de 25 años para las viviendas de nueva construcción y de 15 años para las cédulas de segundas ocupaciones y de primera ocupación de rehabilitación.

Décimocuarto.

A la vista de los preceptos transcritos, debemos compartir los argumentos de la reclamante, en tanto las viviendas de uso turístico son, por definición, viviendas, con independencia de que se cedan por sus propietarios para el desarrollo de actividades debidamente autorizadas, como la de satisfacer necesidades de alojamiento

temporal; de modo que, no solo no pierden, por ese hecho, sus características constructivas de vivienda, sino que, de conformidad con el artículo 67 del Decreto 159/2012, de 20 de noviembre deben cumplir en todo momento las condiciones técnicas y de calidad exigibles a las viviendas; por otra parte, el que su régimen de ocupación para alojamiento turístico se regule como una actividad económica, en nada afecta a sus características constructivas, que son las que se toman en consideración para clasificar las construcciones, como ha quedado expuesto; a estos efectos debe recordarse que, como la propia Ponencia indica, tendrán la consideración de construcciones los edificios; instalaciones industriales, comerciales, deportivas, de recreo, agrícolas, ganaderas, forestales y piscícolas de agua dulce; y las obras de urbanización y mejora.

Por tanto, si un edificio se diseñó y se ejecutó como edificio de viviendas colectivas de carácter urbano, es decir, de uso "Residencial", clase 1.1, conforme a la normativa catastral, así debe ser considerado en su integridad, sin que quepa excluir determinadas viviendas de ese edificio para incorporarlas al uso "Ocio y hostelería", modalidad 7.1.2 apartoteles, por el solo hecho de contar con una licencia de uso turístico; en primer lugar, porque se trata de viviendas, por lo que deben mantener su tipología constructiva; lo contrario, equivaldría a clasificar un mismo edificio con unidad de diseño, construcción e instalaciones en dos usos claramente diferentes ("Residencial" y "Ocio, hostelería"), lo que carece de todo fundamento técnico y jurídico; en segundo lugar, porque de no ser así, se estaría prescindiendo de la realidad inmobiliaria y también de la propia normativa catastral, en lo que concierne a la descripción catastral de los inmuebles y su valoración; en tercer lugar, porque las viviendas de uso turístico requieren de cédula de habitabilidad, documento que reconoce la aptitud de una vivienda para ser destinada a residencia humana, indispensable para proceder a su ocupación.

A mayor abundamiento, aun en la hipótesis de aceptar la existencia de locales con un uso distinto del propio del edificio, la norma 20.8 del reiterado Real Decreto 1020/1993, trasladada en este caso a la Ponencia en el párrafo 6 del apartado 2.2.4.3, expresamente señala que:

6. Cuando en la tipificación de un edificio existan locales en los que el uso a que están destinados no corresponda a su tipología constructiva, (por ejemplo, oficinas ubicadas en locales de viviendas, comercio en viviendas, etc.), se aplicará a dichos locales el valor que corresponda a su tipología constructiva.

O, dicho de otra manera, conforme a este criterio legal, no cabe escindir el uso de los elementos de un edificio de su tipología constructiva, ya que prevalece en todo caso la tipología constructiva del edificio; como únicas excepciones se reconocen en el mismo Real Decreto el caso de los garajes, trasteros o locales en estructura:

Cuando se encuentren garajes, trasteros o locales en estructura en otros tipos diferentes al residencial se podrán tipificar en la modalidad 1.1.3.

Decimoquinto.

En conclusión, declarada la invalidez del Documento 3.2 como instrumento para clasificar las construcciones (Fundamento Décimo Tercero), debe también acogerse la pretensión de que se eliminen del Catálogo de la Ponencia (Documento 3.1) las fichas correspondientes a las viviendas con licencia de uso turístico, 'Habitatge d'Ús Turístic' (HUT), pues lo procedente es que se clasifiquen como el edificio residencial del que formen parte, lo que implica su valoración mediante la aplicación del correspondiente coeficiente fijado, a estos efectos, en el referido apartado 2.2.4.3. de la Ponencia, dentro del uso "Residencial", para su clase y modalidad.

Decimosexto.

Alega también la reclamante que, por lo que respecta al valor del suelo de estos inmuebles (viviendas de uso turístico), la Ponencia considera incorrectamente que les corresponde la repercusión del uso "Turístico", cuando, en realidad, el válido es el de "Vivienda"; sin embargo, no concreta en qué documento o apartado de la Ponencia se contiene este criterio; y, el examen del expediente revela que en este caso la Ponencia únicamente señala, de forma genérica, (pág. 1-20) que:

El suelo ubicado en una zona de valor de repercusión, se valorará por aplicación del valor de repercusión, en euros por metro cuadrado construido, de cada uso recogido en la zona de valor correspondiente, siendo, por tanto, en la posterior individualización de los valores catastrales cuando queden definitivamente concretados los usos asignados a cada inmueble.

Por tanto, en este caso concreto, no desvirtúa los criterios de la Ponencia, lo que impide realizar cualquier pronunciamiento por este Tribunal.

Por lo expuesto,

Este Tribunal Económico-Administrativo

ACUERDA

ESTIMAR EN PARTE la reclamación planteada, conforme a lo dispuesto en el Fundamento Décimo de la presente resolución.

Fuente: Sitio web del Ministerio de Hacienda y Función Pública.