

SUMARIO:

IBI. Base imponible. Normas técnicas de valoración. Impugnación del valor catastral. Torre de Cristal. Calificación y cómputo de diferentes instalaciones y superficies. El objeto de este recurso de casación viene referido a diversos aspectos, susceptibles de respuesta singularizada en cada uno de ellos, en lo referido al valor catastral asignado al edificio denominado *Torre de Cristal*, del que la recurrente es titular. El auto de admisión nos requiere para determinar si, en aplicación del inciso final de la Norma 20.8 RD 1020/1993 (Normas Técnicas de Valoración), las plantas o locales destinados exclusivamente a albergar instalaciones técnicas en un edificio de oficinas han de ser calificados bajo la tipología 0.1.1.3, o si esta tipología queda condicionada a que dichos elementos no cumplan una función accesoria con respecto a la tipología constructiva general asignada al edificio; además, determinar si es posible equiparar, a los efectos del inciso final de la Norma 11.3 RD 1020/1993 (Normas Técnicas de Valoración), los huecos de los ascensores a los patios de luces, en el sentido de excluir del cómputo de la superficie construida la correspondiente a estos elementos; y, finalmente, determinar si, a los efectos de distinguir entre la calificación de oficinas unitarias o múltiples, debe o no atenderse al uso o destino del inmueble, en el sentido de entender que estaremos ante un supuesto de oficina unitaria cuando la totalidad de la edificación se destine a albergar las oficinas de una misma entidad y ante un supuesto de oficina múltiple cuando se trate de oficinas cedidas a terceros, en régimen de arrendamiento u otros que impliquen la cesión de partes del inmueble. La Torre de Cristal es un edificio singular, en su diseño constructivo, en la estructura edificatoria y en su valor simbólico. Esto es relevante y determina, en cierto modo, que la doctrina que se establezca haga referencia a esta particularidad, que ya recoge la propia Ponencia de Valores al asignar al inmueble un coeficiente especialísimo y más elevado que para los de su categoría. La Sala da la razón a la recurrente respecto a la atribución indebida de un coeficiente único, esto es, la misma clasificación (3.1.2 del Anexo, *Oficinas unitarias en edificio exclusivo*), tanto para locales y plantas completas del edificio que, situadas sobre rasante, se destinan a uso exclusivo de oficina y tienen, por tanto, un mayor valor; que otras que, estando también sobre rasante, no se destinan a oficina, sino a otros fines accesorios: instalaciones técnicas, de electricidad, aire acondicionado, almacenaje, etc, y por ello las plantas sobre rasante no destinadas a oficinas, sino a servicios o dotaciones del propio edificio, sean clasificados con la categoría 1.1.3 del Anexo, 1.1.3 "*garajes, trasteros y locales en estructura*", dado el sentido de la mencionada Circular, que es clara, aunque no sea una norma jurídica, y la doctrina administrativa del TEAC, que no se ha seguido. Sin embargo el Tribunal rechaza el resto de los motivos esgrimidos por la recurrente, pues es razonable mantener el criterio de la Sala de instancia, no sólo en lo que supone de valoración negativa de la prueba pericial practica por ella al efecto, insusceptible de ser revisada en casación y porque razona convincentemente sobre la inclusión de la Torre de Cristal en la tipología de las oficinas exclusivas, pues no hay diferencia constatable -a falta de prueba, cuya carga incumbía a la recurrente- a efectos de la valoración catastral, por el hecho de que ciertas plantas o espacios interiores del edificio hayan sido cedidas a terceros en virtud de arrendamiento o algún otro título. En cuanto a la primera pregunta, relativa a la interpretación del inciso final de la Norma 20.8 del RD 1020/1993, las plantas o locales destinados exclusivamente a albergar instalaciones técnicas al servicio de un edificio de oficinas han de ser calificados bajo la tipología 0.1.1.3, aunque cumplan una función accesoria o instrumental, con respecto a la tipología constructiva general asignada al edificio. Respecto a si es posible equiparar, a los efectos del inciso final de la Norma 11.3 del RD 1020/1993, los huecos de los ascensores a los patios de luces, en el sentido de excluir del cómputo de la superficie construida la correspondiente a estos elementos, debe decirse que no cabe esa extensión analógica, en virtud de lo cual los huecos de los ascensores son superficie construida, a efectos de cómputo. Finalmente, sobre si a los efectos de distinguir entre la calificación de oficinas unitarias o múltiples, debe atenderse al uso o destino del inmueble, por lo que estaremos ante un supuesto de oficina unitaria cuando la totalidad de la edificación se destine a albergar las oficinas de una misma entidad y ante un supuesto de oficina múltiple cuando se trate de un edificio destinado a albergar las oficinas de una multiplicidad de entes jurídicos, la jurisprudencia que se establece es que a falta de prueba de lo contrario, el hecho de que la totalidad o parte de las oficinas, en un edificio destinado a tal uso, sea explotada de forma directa por el titular o lo sea por terceros en virtud de contrato que implique ese uso es un elemento indiferente, para casos como el debatido, a efectos de catalogar el edificio como de oficinas unitarias, calificación que no debe decaer en este caso [Vid., ATS de 29 de enero de 2021, recurso n.º 5343/2020 (NFJ080834) y SAN de 29 de enero de 2020, recurso n.º 1/2016 (NFJ080835) que se casa y anula exclusivamente en lo relativo a la

valoración singularizada de las plantas del edificio destinadas a elementos comunes o estructuras varias no directamente explotadas como oficinas, pero a las que prestan servicio necesario y directo].

PRECEPTOS:

RDLeg 1/2004 (TR ley del Catastro Inmobiliario), arts. 23 y 24.
RDLeg 2/2004 (TRLHL), art. 66.
RD 1020/1993 (Normas Técnicas de Valoración), Anexo I.
Ley 58/2003 (LGT), art. 14.

PONENTE:

Don Francisco Jose Navarro Sanchis.

Magistrados:

Don RAFAEL FERNANDEZ VALVERDE
Don JOSE ANTONIO MONTERO FERNANDEZ
Don FRANCISCO JOSE NAVARRO SANCHIS
Don DIMITRY TEODORO BERBEROFF AYUDA
Don ISAAC MERINO JARA

TRIBUNAL SUPREMO

Sala de lo Contencioso-Administrativo

Sección Segunda

Sentencia núm. 1.437/2021

Fecha de sentencia: 07/12/2021

Tipo de procedimiento: R. CASACION

Número del procedimiento: 5343/2020

Fallo/Acuerdo:

Fecha de Votación y Fallo: 23/11/2021

Ponente: Excmo. Sr. D. Francisco José Navarro Sanchís

Procedencia: AUD.NACIONAL SALA C/A. SECCION 6

Letrado de la Administración de Justicia: Ilmo. Sr. D. José Golderos Cebrián

Transcrito por:

Nota:

R. CASACION núm.: 5343/2020

Ponente: Excmo. Sr. D. Francisco José Navarro Sanchís

Letrado de la Administración de Justicia: Ilmo. Sr. D. José Golderos Cebrián

TRIBUNAL SUPREMO

Sala de lo Contencioso-Administrativo

Sección Segunda

Sentencia núm. 1437/2021

Excmos. Sres.

D. Rafael Fernández Valverde, presidente

D. José Antonio Montero Fernández

D. Francisco José Navarro Sanchís

D. Dimitry Berberoff Ayuda

D. Isaac Merino Jara

En Madrid, a 7 de diciembre de 2021.

Esta Sala ha visto , constituida en su Sección Segunda por los Excmos. Sres. Magistrados que figuran indicados al margen, el recurso de casación nº 5343/2020, interpuesto por el procurador don Jorge Deleito García, en nombre y representación de MUTUA AUTOMOVILISTA, SOCIEDAD DE SEGUROS A PRIMA FIJA, contra la sentencia de 29 de enero de 2020, dictada por la Sección Sexta de la Sala de lo Contencioso-Administrativo de la Audiencia Nacional en el recurso nº 1/2016. Es parte recurrida la ADMINISTRACIÓN GENERAL DEL ESTADO, representada y defendida por el Abogado del Estado.

Ha sido ponente el Excmo. Sr. D. Francisco José Navarro Sanchís.

ANTECEDENTES DE HECHO

Primero.

Resolución recurrida en casación y hechos del litigio.

1. Este recurso de casación tiene por objeto la mencionada sentencia de 29 de enero de 2020, en cuyo fallo se acuerda, literalmente, lo siguiente:

"[...] DESESTIMAR el recurso contencioso-administrativo nº 1/2016, promovido por el Procurador de los Tribunales D. Jorge Deleito García, en nombre y en representación de la entidad MUTUA MADRILEÑA AUTOMOVILÍSTICA, SOCIEDAD DE SEGUROS A PRIMA FIJA, contra la resolución dictada por el Tribunal Económico-Administrativo Central en fecha 17 de septiembre de 2015 por la que se estima parcialmente la reclamación económica administrativa no 1783/2012 interpuesta contra el acuerdo de notificación de valor catastral del inmueble urbano sito en Paseo de la Castellana nº 259 C de Madrid (Torre de Cristal) con referencia catastral 1212906VK4811B0001QJ y, en consecuencia, debemos confirmar y confirmamos dicha resolución en la parte que se ha impugnado en este proceso por ser ajustada al ordenamiento jurídico.

Se imponen a la entidad recurrente las costas procesales causadas en esta instancia [...]."

Segundo.

Preparación y admisión del recurso de casación.

1. Notificada dicha sentencia a las partes, el procurador don Jorge Deleito García, en nombre y representación de MUTUA AUTOMOVILISTA, SOCIEDAD DE SEGUROS A PRIMA FIJA, presentó escrito de 4 de mayo de 2020, en que se preparó el recurso de casación contra la sentencia indicada.

2. Tras justificar la concurrencia de los requisitos reglados de plazo, legitimación y recurribilidad de la sentencia, la parte recurrente identifica como disposiciones infringidas: (i) de un lado, el inciso final de la Norma 20.8 del 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 relación con el artículo 3.1, párrafo segundo, de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común (LRJPAC) y con el artículo 239.8 de la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria (LGT), al asignar un uso de oficinas a las

zonas y plantas técnicas dedicadas exclusivamente a almacenar instalaciones; (ii) la Norma 11.3 del Real Decreto 1020/1993, en relación con el artículo 4.1 del Código Civil y con las Normas 3, 9 y 12 del citado Real Decreto, al incluir, a efectos de determinar el valor de las construcciones, las zonas dedicadas a huecos de ascensores; y (iii) la Norma 20.1 del Real Decreto 1020/1993 y del cuadro de coeficientes del valor de las construcciones, al asignar la tipología constructiva de oficinas unitarias a determinados elementos constructivos que, en función de su uso y destino, deben calificarse de oficinas múltiples.

3. La Sala sentenciadora tuvo por preparado el recurso de casación por auto de 18 de septiembre de 2020, ordenando el emplazamiento a las partes para comparecer ante esta Sala Tercera del Tribunal Supremo. El procurador don Jorge Deleito García, en la representación reseñada, compareció como recurrente mediante escrito de 28 de septiembre de 2020 y el Abogado del Estado, en la representación que legalmente ostenta, como recurrido, el 22 de octubre de 2020, en el plazo de 30 días señalado en el artículo 89.5 LJCA.

Tercero.

Interposición y admisión del recurso de casación.

1. La sección primera de esta Sala admitió el recurso de casación mediante auto de 29 de enero de 2021, en que aprecia la concurrencia del interés casacional objetivo para la formación de la jurisprudencia, enunciada en estos literales términos:

"[...] Determinar si, en aplicación del inciso final de la Norma 20.8 del Real Decreto 1020/1993, las plantas o locales destinados exclusivamente a albergar instalaciones técnicas en un edificio de oficinas han de ser calificados bajo la tipología 0.1.1.3, o si esta tipología queda condicionada a que dichos elementos no cumplan una función accesoria con respecto a la tipología constructiva general asignada al edificio.

Determinar si es posible equiparar, a los efectos del inciso final de la Norma 11.3 del Real Decreto 1020/1993, los huecos de los ascensores a los patios de luces, en el sentido de excluir del cómputo de la superficie construida la correspondiente a estos elementos.

Determinar si, a los efectos de distinguir entre la calificación de oficinas unitarias o múltiples, debe o no atenderse al uso o destino del inmueble, en el sentido de entender que estaremos ante un supuesto de oficina unitaria cuando la totalidad de la edificación se destine a albergar las oficinas de una misma entidad y ante un supuesto de oficina múltiple cuando se trate de un edificio destinado a albergar las oficinas de una multiplicidad de entes jurídicos [...]"

2. La representación procesal de la entidad recurrente interpuso recurso de casación mediante escrito de 22 de marzo de 2021, en el que se mencionan como normas jurídicas infringidas las que han quedado citadas más arriba, solicitando de esta Sala que: "...[D]eclare que la Sentencia infringe el inciso final de la NTca 20.8 RD 1020/1993, en relación con el art. 3.1, párrafo 2º, de la LRJPAC y con el art. 239.8 LGT ; y, actuando como tribunal de instancia, estime el recurso nº 1/2016 interpuesto por mi mandante y, en su virtud, asigne la tipología 1.1.3 a las plantas y zonas técnicas del edificio. Declare que la Sentencia infringe la NTca 11.3 RD 1020/1993, en relación con el art. 4.1 CC y con las Normas 3 , 9 y 12 RD 1020/1993 ; y, actuando como tribunal de instancia, estime el recurso nº 1/2016 interpuesto por mi mandante y, en su virtud, deduzca la superficie de los huecos de ascensores de la superficie catastral a efectos de determinar el valor catastral. Declare que la Sentencia infringe la NTca 20.1 RD 1020/1993 y el Cuadro de Coeficientes; y, actuando como tribunal de instancia, estime el recurso contencioso-administrativo nº 1/2016 interpuesto por mi mandante y, en su virtud, asigne al edificio la tipología básica correspondiente a oficinas múltiples y no unitarias. Subsidiariamente, anule, sin necesidad de plantear cuestión de ilegalidad, en virtud de las facultades previstas en el art. 27.3 LJCA , la modalidad oficinas múltiples por ser la distinción entre oficinas múltiples y unitarias contraria a los principios de interdicción de la arbitrariedad, igualdad y capacidad económica previstos en los arts. 9.3 , 14 y 31.1 CE ...".

Cuarto.

Oposición al recurso de casación.

El Abogado del Estado, por escrito de 24 de abril de 2021, presentó ante esta Sala escrito de oposición, en el que solicita una sentencia que desestime el recurso de casación y confirme la de instancia, por ser ajustada a Derecho.

Quinto.

Deliberación, votación y fallo.

En virtud de la facultad que le confiere el artículo 92.6 LJCA, esta Sección Segunda no consideró necesaria la celebración de vista pública, quedando fijada la deliberación, votación y fallo de este recurso para el 23 de noviembre de 2021, día en que efectivamente se deliberó y votó, con el resultado que seguidamente se expresa.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Primero.

Objeto del presente recurso de casación.

El objeto de este recurso de casación viene referido a diversos aspectos, susceptibles de respuesta singularizada en cada uno de ellos, en lo referido al valor catastral asignado al edificio denominado Torre de Cristal, del que la recurrente es titular.

En particular, el auto de admisión nos requiere para determinar si, en aplicación del inciso final de la Norma 20.8 del Real Decreto 1020/1993, las plantas o locales destinados exclusivamente a albergar instalaciones técnicas en un edificio de oficinas han de ser calificados bajo la tipología 0.1.1.3, o si esta tipología queda condicionada a que dichos elementos no cumplan una función accesoria con respecto a la tipología constructiva general asignada al edificio; además, determinar si es posible equiparar, a los efectos del inciso final de la Norma 11.3 del Real Decreto 1020/1993, los huecos de los ascensores a los patios de luces, en el sentido de excluir del cómputo de la superficie construida la correspondiente a estos elementos; y, finalmente, determinar si, a los efectos de distinguir entre la calificación de oficinas unitarias o múltiples, debe o no atenderse al uso o destino del inmueble, en el sentido de entender que estaremos ante un supuesto de oficina unitaria cuando la totalidad de la edificación se destine a albergar las oficinas de una misma entidad y ante un supuesto de oficina múltiple cuando se trate de oficinas cedidas a terceros, en régimen de arrendamiento u otros que impliquen la cesión de partes del inmueble.

Segundo.

Algunas consideraciones preliminares sobre el interés casacional del presente recurso.

El abogado del Estado, en su escrito de oposición, aduce el escaso interés casacional que suscita, en su parecer, este recurso, lo que expresa en los siguientes términos:

"[...] Ahora bien, aun siendo cinco los supuestos potenciales que podrían dar lugar a dudas interpretativas (las cinco torres del Paseo de la Castellana en Madrid) la Sala pudiera entender que se está ante un supuesto casuístico peculiar, de ámbito limitado y resolución de caso concreto y que por ello no hay propiamente interés casacional en establecer como doctrina estas interpretaciones que ha resuelto la Sentencia de la Sala de la Audiencia Nacional. De haber interés casacional, como ha entendido en principio el Auto de admisión de la Sala TS, éste pudiera estar limitado tan sólo a estos cinco supuestos u otro homologable circunstancialmente (futuros edificios que pudieran construirse con similares características a estas cinco grandes torres de Madrid capital)".

De entrada, porque resulta una inferencia discutible la de que las cuestiones interpretativas aquí suscitadas sólo atañen a las cinco elevadas torres del paseo de la Castellana de Madrid, sin incluir siquiera otros edificios singulares de gran altura o de diseño singular que se encuentran en otras ciudades españolas, y también en esta villa, y no, por el contrario, a una multiplicidad más amplia de inmuebles, los que se encuentren en todas o algunas de las situaciones reguladas por las tres normas en juego y que reclaman una exégesis unificadora. Por ejemplo, la pretendida extensión a los huecos de los ascensores de la norma reguladora de la superficie construida prevista para los patios de luces, con toda evidencia, no puede limitarse a sólo unos cuantos inmuebles de características singulares.

Al margen de todo ello, aun cuando por hipótesis -no concurrente- dudásemos de la transcendencia del asunto desde el punto de vista del interés casacional objetivo para formar jurisprudencia, la sección sentenciadora no ostenta facultad procesal para negar el interés casacional declarado como tal en el auto de admisión. Así, en el punto IV del acuerdo del Pleno no jurisdiccional de la Sala Tercera de este Tribunal Supremo de 3 de noviembre pasado consta lo siguiente:

"[...] IV. Sobre la posibilidad de hacer en la sentencia una revisión o reconsideración crítica de la valoración del interés casacional hecha en el auto de admisión.

La sentencia de casación no puede rechazar un recurso (bien inadmitiéndolo o desestimándolo por entender que nunca debió haber sido admitido) bajo la consideración de que la Sección de enjuiciamiento no está de acuerdo con la valoración del interés casacional expresada en el auto de admisión. Debiendo por tanto resolver sobre la cuestión, sin perjuicio de reorientarla o reformularla a la vista del contenido del proceso tal y como queda expuesto en los escritos de interposición y oposición.

Esto es, la sentencia de inadmisión sólo se contempla en la LJCA para el caso de que el escrito de interposición incurra en los defectos de formalización que indica el apartado 4º, en relación con el 3º del artículo 92 [...]"

Tercero.

Examen de la pretensión amparada en la Norma 20.8 del Real Decreto 1020/1993, de 25 de junio, sobre tipología de las plantas que albergan servicios comunes del edificio, como calderas, aire acondicionado, electricidad y otras.

Se recurre aquí la sentencia de 29 de enero de 2020, dictada por la Sección 6ª de la Sala de esta jurisdicción de la Audiencia Nacional, que desestimó el recurso de MUTUA AUTOMOVILISTA frente a la resolución del TEAC que estimó parcialmente la reclamación contra el acuerdo de notificación del valor catastral dictado por la Gerencia Regional del Catastro el 15 de septiembre de 2011, en relación con el inmueble conocido como la Torre de Cristal, sito en P.º de la Castellana nº 259 de Madrid.

Es preciso señalar que se trata de un edificio singular, en su diseño constructivo, en la estructura edificatoria y en su valor simbólico. Esto es relevante y determina, en cierto modo, que la doctrina que se establezca haga referencia a esta particularidad, que ya recoge la propia Ponencia de Valores al asignar al inmueble un coeficiente especialísimo y más elevado que para los de su categoría.

Del valor catastral asignado -y confirmado por la sentencia- discrepa la MUTUA, titular de la Torre de Cristal, por estas razones que son, en realidad, tres pleitos distintos, en que están en juego las interpretaciones de otras tantas previsiones del citado Real Decreto 1020/1993 y sus anexos:

(i) que se ha atribuido indebidamente un coeficiente único, esto es, la misma clasificación (3.1.2 del Anexo, Oficinas unitarias en edificio exclusivo), tanto para locales y plantas completas del edificio que, situadas sobre rasante, se destinan a uso exclusivo de oficina y tienen, por tanto, un mayor valor; que otras que, estando también sobre rasante, no se destinan a oficina, sino a otros fines accesorios: instalaciones técnicas, de electricidad, aire acondicionado, almacenaje, etc.

La razón ofrecida por la sentencia es que el valor debe entenderse unitario para todo el inmueble, esto es, que no cabe fragmentar el valor para unas partes y otras de un edificio. Además, puesto que estas instalaciones, situadas en plantas completas, son instrumentales o accesorias, estando al servicio del inmueble en su totalidad, precisamente para su finalidad de oficina, que no puede ser utilizado prescindiendo de la electricidad, las telecomunicaciones, la calefacción, el aire acondicionado, etc., procedería asignar un valor único a la totalidad del edificio, prescindiendo de sus partes.

Según la MUTUA "[...] En su superficie sobre rasante, el Inmueble ha sido clasificado bajo la tipología constructiva 3.1.2 -Uso, oficinas; clase, edificio exclusivo; modalidad, oficinas unitarias-. Para la máxima categoría, esta tipología tiene asignado un coeficiente de 2,55. En el caso de mi representada, que es categoría aun superior (A) por permitirlo la ponencia de valores del Ayuntamiento de Madrid, el coeficiente es de 3,8250. Esta misma tipología se aplica a plantas y zonas técnicas sobre rasante que dedicadas exclusivamente a almacenar instalaciones y que, desde su construcción, han constituido cuerpos constructivos independientes, no accesibles ni habilitados para uso de oficinas. Sobre estos espacios, puestos al servicio del funcionamiento del resto del Inmueble, mi representada no puede extraer ninguna utilidad directa [...]".

Según razona al respecto la sentencia recurrida:

"[...] CUARTO.- Asimismo la mercantil recurrente sostiene que es errónea la asignación de la tipología 1.1.3 a las plantas técnicas con uso predominante no residencial según la normativa catastral aplicable. La Gerencia Regional del Catastro ha otorgado al edificio la tipología constructiva de oficinas unitarias y el recurrente entiende que es erróneo asignar esa misma tipología a la superficie construida destinada a albergar instalaciones diversas tales como maquinaria de aire acondicionado, calderas, telecomunicaciones* etc. Afirma que en relación con las plantas técnicas destinadas exclusivamente a instalaciones sería más correcto la asignación de la tipología constructiva 0.1.1.3 (garajes, trasteros y locales en estructura) o subsidiariamente la asignación de la tipología constructiva 0.2.1.3 (industrial; naves de fabricación y almacenamiento; almacenamiento). El recurrente se apoya en la Norma 20.8 del Anexo del Real Decreto 1020/1993 que, a su juicio, permite que sea perfectamente posible que en un mismo edificio convivan distintos usos y modalidades de tipologías constructivas, y esa norma lo que permite es que cada metro cuadrado de construcción se clasifique en la tipología constructiva que corresponda.

En la resolución que se recurre, el TEAC no ha apreciado dicho error, argumentando que 'tampoco cabe acoger en este punto las alegaciones formuladas, por cuanto descansan en una errónea interpretación de la referida norma 20.8 que incorpora, por su parte, la ponencia de valores de Madrid en el apartado 2.2.4.3.6: "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"; de donde se desprende que en el caso de que el uso de un local no coincida con la tipología constructiva del edificio se estará no al uso sino a la tipología; así, en el presente caso, aun admitiendo que el uso fuera distinto del de oficinas, resulta que debe prevalecer la tipología de. oficinas en edificio exclusivo; por idénticas razones, deben rechazarse las alegaciones referidas a la incorrecta

clasificación de las zonas técnicas en las plantas de oficinas, para las que se solicita la tipología 1.1.3 ("Garajes, trasteros y locales en estructura"), lo que determina también la imposibilidad de rectificar, como se pretende, el valor de repercusión asignado (el de oficinas) por el equivalente a "Otros 2" (Garajes y trasteros que consumen edificabilidad)".

"[...] Es cierto que la Norma 20.8 citada permite que dentro de un mismo edificio puedan asignarse distintas tipologías constructivas cuando en el mismo se ubiquen superficies construidas que no tengan relación con la tipología constructiva asignada al inmueble. Y en dicho precepto se señala como ejemplo un edificio de tipología constructiva residencial en el que existen oficinas, por ejemplo, en cuyo caso dada la falta de conexión entre ambas tipologías constructivas es admisible asignar en un mismo edificio distintas tipologías constructivas.

Las tipologías constructivas se corresponden, por tanto, con las características del inmueble.

Y como en el caso analizado estamos con un inmueble que es un edificio de oficinas ha sido correcta la asignación del uso de oficinas a las plantas técnicas dedicadas exclusivamente a instalaciones, por cuanto esas plantas técnicas se encuentran al servicio de las actividades desarrolladas en las oficinas. No se está, por tanto, ante unas plantas cuyo uso este totalmente desconectado del uso primordial del edificio como es el de uso de oficinas y ello impide aplicar la Norma 20.8 aludida.

La Norma 20.8 invocada por el recurrente no está pensando en una construcción que tiene carácter accesorio, como es el almacenamiento respecto de un edificio al que se le ha asignado uso de oficinas. Y en esos casos debe seguirse la tipología constructiva del edificio y por ello no es aplicable la regla invocada de la Norma 20.8 del Real Decreto 1020/1993, pues dicha regla está pensada para la posibilidad de aplicar en un mismo edificio distintas tipologías constructivas, pero nunca cuando, como es el caso, se trata de superficie construida que tiene un uso instrumental y accesorio (almacén) respecto de la tipología constructiva asignada al edificio (oficinas).

La regla invocada de la Norma 20.8 del Real Decreto 1020/1993 está pensada para la aplicación de dos usos distintos y principales de tipología constructiva, pero no para un uso instrumental y accesorio (almacén) respecto de otro (oficinas).

Por ello el Catastro ha aplicado a todo el inmueble la tipología constructiva 3.1.2 correspondiente a oficinas unitarias sin establecer una tipología constructiva específica para la superficie construida destinada al uso de las referidas plantas técnicas en las que se albergan diversas instalaciones y maquinaria dado el carácter accesorio e instrumental que esa superficie tiene en relación con la tipología constructiva asignada a la totalidad del edificio. El carácter accesorio de dichas instalaciones ha de seguir en todo caso el mismo régimen que el de la superficie principal [...]."

Aunque el criterio de la Sala de instancia nos parece razonable y nos resulta convincente, para decidir este punto es preciso examinar con detalle la alegación de la recurrente de que la Administración, en relación con el criterio establecido en la resolución combatida en la instancia, contradice su propio criterio precedente, dando lugar a la existencia de un acto propio del que no puede desvincularse sin vulnerar, al tiempo, las exigencias de la buena fe.

Así, se alega en este punto lo que sigue:

"[...] d) La pretensión de esta parte encuentra apoyo también en una interpretación sistemática del inciso final de la NTca 20.8 a la luz de lo dispuesto en el punto B).3 del Anexo de la Circular 03.04/11/P, de 14.11.2011 ("Circular") emitida por la DG del Catastro en desarrollo del RD 1020/1993. De acuerdo con esta regla, la tipología 1.1.3. debe ser aplicada cuando se trata de locales destinados a su uso como almacén o trastero en edificios con uso predominante distinto al industrial (como es el caso). Las razones por las que esta regla excluye al uso industrial también pueden explicarse a la luz de los criterios de clasificación contenidos en el cuadro de coeficientes pues, como hemos visto que sucede con el uso residencial, también en este uso hay modalidades específicas para clasificar espacios con un uso de almacenamiento (v. gr., modalidad 2.1.3 - Almacenamiento, con un coeficiente de 0,85). En este sentido, esta parte no desconoce que las circulares administrativas, al participar de la naturaleza jurídica de las instrucciones y órdenes de servicio previstas en el art. 21 LRJPAC, aplicable *ratione temporis* - precepto que se reproduce actualmente en el art. 6 Ley 40/2015, de 1 de octubre, de Régimen Jurídico del Sector Público ("LRJSP")-, "carecen de naturaleza normativa, por lo que, [proyectan] sus efectos vinculantes únicamente en el ámbito interno de la organización, respecto de los órganos jerárquicamente dependientes" (STS 1844/2018, rec. 31/2018). Pero esta circunstancia, según ha confirmado esta Excm. Sala en dicha sentencia, " no comporta, en ningún caso, que no puedan impugnarse en vía contencioso-administrativa los concretos actos de aplicación, incluso cuando estén fundados en dichas disposiciones internas". Pensamos, por ello, que esas circulares de la DG del Catastro deben ser tenidas en cuenta en una correcta interpretación sistemática del inciso final de la NTca 10.8. En este punto la Sentencia, al confirmar un acto administrativo que contiene una interpretación divergente de la que resulta de la Circular del Catastro, también supone una vulneración del principio de confianza legítima y actos propios de la Administración previsto en el párrafo 2º del art. 3.1 LRJPAC, aplicable *ratione temporis*, aunque plenamente vigente en la actualidad conforme al art. 3.1.e) LRJSP, según interpretación de la jurisprudencia de esta Excm. Sala (STS 1006/2018, rec. 2800/2017) cuando se refiere a la existencia de "actos o signos externos de esa misma

Administración lo suficientemente concluyentes" como generadores de una expectativa válida en la correcta interpretación de la norma.

Siendo la Circular de obligado cumplimiento para la Gerencia (órgano que dictó el Acuerdo de Valoración) y encontrándose publicada en la web de la DG del Catastro para conocimiento por los administrados, debe calificarse como un "acto o signo externo de esa misma Administración lo suficientemente concluyente" y, por ello, deberían haberse estimado las pretensiones de mi representada.

e) Por último, la pretensión de esta parte encuentra apoyo en la doctrina del propio TEAC -resoluciones de 3.7.03 (RG 1896/02), 10.10.06 (RG 2608/06), 28.4.10 (RG 8287/08), de 7.7.15 (RG 1786/12) y 19.1.17 (RG 6295/2012)- según el cual las plantas destinadas a albergar instalaciones técnicas en edificios de oficinas deben clasificarse según la tipología 1.1.3. Así, la resolución del TEAC de 07.07.15 (FJ 7) afirmaba textualmente lo siguiente:

"[...] En relación con la tipología asignada por una parte a los locales con destino almacén (27, 28, y 30), la 2.1.3 y, por otra a la planta instalaciones técnicas (local nº 23 con tipología de oficinas), debe accederse a la pretensión de que se rectifiquen por la 1.1.3 en ambos casos y, además, el tipo de valor 8 (Otros 2), 1114 €/m², en el caso del local 23; todo ello en atención al criterio contenido en la Circular mencionada [DG del Catastro 03.04/11/P] -Anexo 1,B).3)- por concurrir las circunstancias allí expuestas; siendo también de aplicación al caso del local 23 el criterio mantenido por este Tribunal (resoluciones de 3 de julio de 2003 (R.G. 1896-02), de 10 de octubre de 2006 (R.G. 2608-06) y de 28 de abril de 2010 (R.G. 8287-08) que considera las construcciones que albergan la maquinaria y otros elementos técnicos de la cubierta, en especial los casetones, como "almacenes de maquinaria".

Y sin ir más lejos, en la propia resolución confirmada por la Sentencia, el TEAC clasificó bajo la tipología 1.1.3, con un coeficiente de 0,80, los locales con destino almacén situados bajo rasante "en atención al inciso final de la norma 20.8 del RD 1020/1993 y al criterio contenido en la Circular mencionada" (FJ 7) en lugar de por la tipología 2.2.4, con un coeficiente 0,60, que es la que hubiera correspondido aplicar a estos espacios bajo rasante la tipología del resto de espacios bajo rasante del edificio. En este punto la Sentencia Recurrída, al confirmar en última instancia un acto administrativo que se aparta de la doctrina vinculante del TEAC también supone una vulneración del art. 239.8 LGT, según el cual "la doctrina que de modo reiterado establezca el Tribunal Económico-Administrativo Central vinculará a los tribunales económico-administrativos regionales y locales y a los órganos económico-administrativos de las Comunidades Autónomas y de las Ciudades con Estatuto de Autonomía y al resto de la Administración tributaria del Estado y de las Comunidades Autónomas y de las Ciudades con Estatuto de Autonomía". Y ello porque, si la doctrina establecida por el TEAC es vinculante para toda la Administración tributaria, también lo será, por tanto, ex art. 2.3.c) Real Decreto 1113/2018, de 7 de septiembre, por el que se desarrolla la estructura orgánica básica del Ministerio de Hacienda, para la DG del Catastro y los órganos dependientes de él por lo que el valor catastral debería haberse aplicado teniendo en cuenta esta previa interpretación vinculante del TEAC [...]"

Por tal razón, procede dar la razón al recurrente en la exégesis de la Norma 20.8, toda vez que debemos considerar la aplicación al caso de la doctrina de los propios actos (venire contra factum proprium nulli conceditur), que encuentra su plasmación formal en el principio de confianza legítima, dada la infracción del TEAC a su propio precedente, inmotivadamente, unido a la existencia de un criterio técnico establecido en la Circular 03.04/11/P, de 14 de noviembre de 2011, de anterior referencia, que obliga a los funcionarios catastrales a seguir las pautas y aplicación de reglas de avalúo, lo que no ha sucedido, todo ello unido al silencio observado en este punto por el Abogado del Estado en el escrito de oposición al recurso, que no se pronuncia sobre esta alegación, sustentada ya en la demanda.

Por ello debe darse la razón a la recurrente en este punto, en el sentido de que las plantas sobre rasante no destinadas a oficinas, sino a servicios o dotaciones del propio edificio, sean clasificados con la categoría 1.1.3 del Anexo, 1.1.3 "garajes, trasteros y locales en estructura", dado el sentido de la mencionada Circular, que es clara, aunque no sea una norma jurídica, y la doctrina administrativa del TEAC, que no se ha seguido.

Avala decisivamente este criterio el silencio del Abogado del Estado en el escrito de oposición al recurso de casación, en que no refuta la existencia de estas fuentes interpretativas, en tanto implican el reconocimiento de la Administración al criterio postulado por la recurrente y desoído en la resolución del TEAC impugnada en el litigio de instancia, ni tampoco se niega en tal escrito la presencia del principio de vinculación a los propios actos, lo que equivale, debe entenderse, a aquiescencia o falta de argumentos jurídicos de contradicción de la tesis esgrimida de contrario en este punto.

Cuarto.

Examen de la infracción imputada en relación con la norma 11.3 del mencionado Real Decreto (huecos de ascensores).

En una segunda alegación se postula por la entidad recurrente que, a efectos de determinar la superficie construida para hallar el valor catastral, debe descontarse la superficie destinada a huecos de ascensores, de

acuerdo con la interpretación administrativa de las normas técnicas de valoración del RD 1020/1993, disposición que desarrolla la Ley del Catastro Inmobiliario (Ley del Catastro), aprobada por el Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo.

Así, la norma 11.3 RD dice:

"Se entiende como superficie construida la superficie incluida dentro de la línea exterior de los parámetros perimetrales de una edificación y, en su caso, de los ejes de las medianerías, deducida la superficie de los patios de luces".

La MUTUA considera que cabe la analogía en este caso, puesto que la prohibición de ésta (art. 14 LGT) lo es en materia tributaria, no catastral y que entre los patios de luces y los huecos de ascensor habría identidad de razón jurídica.

Siendo cierto el punto de partida de que la prohibición que establece el artículo 14 LGT lo es a efectos tributarios, no así catastrales, también lo es que la analogía precisa que exista identidad de razón y que el silencio de la norma no pueda entenderse como exclusión del supuesto que se pretende. Aduce al respecto la recurrente que esa analogía proviene del hecho de que, en ambos casos, se trata de un hueco o vacío que excluye la construcción, que es el elemento definitorio del valor catastral (el valor de reposición de lo construido). Sin embargo, habría hecho falta un esfuerzo argumental mayor para considerar incluido en la norma -cuya legalidad no se discute- un caso no citado en ella, cuando sí se mencionan, de forma expresa, los patios de luces, sin acompañarse de la indicación de que se trata de un ejemplo o forma parte de una enumeración abierta.

Por otra parte, tampoco estamos ante una enumeración de casos de exclusión de la superficie construida computable que pudiera interpretarse como *numerus apertus* o enumerativa. Más bien se trata, por el contrario, de la aplicación del principio general interpretativo "*inclusio unius, exclusio alterius*".

Procede, por tanto, rechazar el recurso en este punto.

Quinto.

Sobre la infracción de la Norma 20.1 del Real Decreto aplicable, sobre la clasificación global del edificio en la tipología correspondiente a oficinas unitarias, en lugar de las múltiples.

Esto es, se aduce que el inmueble debe ser clasificado bajo la tipología 3.1.2. - oficinas unitarias- por cuanto "el concepto de unitarias o de múltiples no puede depender de que sean uno o varios los destinatarios de las oficinas ya que ese elemento es ajeno a la valoración catastral por cuanto se atiende exclusivamente a su tipología constructiva y a su uso (sic)" (FJ 3).

Según la MUTUA, se alega error en la interpretación de la Norma 20.1 Real Decreto 1020/1993 y del Cuadro de Coeficientes, al asignar la tipología constructiva "oficinas unitarias" a determinados elementos constructivos que, en función de su uso o destino, deben calificarse de "oficinas múltiples".

A tenor de lo alegado:

"[...] 1. Hechos no controvertidos. El Inmueble de mi representada es un edificio destinado íntegramente a oficinas, alquiladas a varios usuarios. El acuerdo de asignación del valor catastral lo ha clasificado bajo la categoría general 3.1.2 (Oficinas unitarias) en lugar de la 3.1.1 (Oficinas múltiples).

2. Afirma que la NTca 20.1 RD 1020/1993 señala que "para el cálculo del valor de las construcciones se establece el cuadro de coeficientes que figura al final del presente anexo".

Ese cuadro distingue, para el uso oficinas, tres clases de tipologías: 3.1. Edificio exclusivo, 3.2. Edificio mixto y 3.3. Banca y seguros. Dentro de la clase 3.1. Edificio exclusivo, que es la que corresponde al Inmueble, se diferencian dos modalidades: 3.1.1. Oficinas múltiples, con un coeficiente para la categoría 1 del 2,35, y 3.1.2. Oficinas unitarias, con un coeficiente para la categoría 1 del 2,55.

No hay, sin embargo, ni en el RD 1020/1993 ni en la DG Catastro criterio alguno para diferenciar una y otra. El acuerdo de valoración ha clasificado a MUTUA en la categoría 3.1.2. (Oficinas unitarias). MUTUA entiende, no obstante, que a falta de previsión normativa y criterios administrativos específicos, la distinción entre oficinas múltiples y unitarias debe hacerse en función del uso, principalmente porque, atendiendo a una interpretación finalista de la normativa catastral, el uso por varios destinatarios suele conllevar instalaciones y acabados constructivos que reducen el valor de reposición de edificio respecto de los existentes cuando el edificio es usado por un único destinatario (v. gr. sedes corporativas).

La sentencia, en cambio, considera que "el concepto de unitarias o de múltiples no puede depender de que sean uno o varios los destinatarios de las oficinas ya que ese elemento es ajeno a la valoración catastral por cuanto se atiende exclusivamente a su tipología constructiva y a su uso (sic)". Para la sentencia, un edificio debe clasificarse en la modalidad de oficinas unitarias cuando exista "identidad en la estructura, en los cerramientos, cubierta, pavimentos, acabados, carpintería transmitiendo así la construcción una idea de identidad, de similitud y de representatividad unitaria y de transmisión de una misma imagen" y en la modalidad de oficinas múltiples en "los

casos en los que la multiplicidad de usuarios del edificio justifique diferencias constructivas (instalaciones particulares, acabados y materiales diferentes) entre un espacio privativo y otro".

3. La normativa catastral no excluye el uso como elemento al que atender para la clasificación tipológica de las construcciones. La sentencia entiende que el uso del edificio por uno o varios destinatarios es "ajeno a la valoración catastral". Paradójicamente, afirma que la valoración catastral "atiende exclusivamente a su tipología constructiva y a su uso". Como se ha expuesto, la valoración catastral de las construcciones propende a ofrecer una magnitud que refleje el valor de reposición (el coste de construcción) del edificio, pero también atiende a otros factores para evitar que esa magnitud exceda del valor de mercado -teniendo en cuenta que ese valor catastral se utiliza como índice de capacidad contributiva de numerosos tributos-. Y en este sentido, no es cierto que el uso de la construcción sea irrelevante en la determinación del valor catastral:

a) Tanto el art. 23.1 Ley del Catastro, como la NTca 12.1 RD 1020/1993 prevén como uno de los elementos a tener en cuenta para la determinación del valor catastral, el uso o destino del inmueble. Según el primero, "para determinar el valor catastral se tendrán en cuenta los siguientes criterios: (...) 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". Según la segunda, "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".

b) El cuadro de coeficientes atiende como criterio primero y principal de clasificación al uso o destino. En primer lugar, el cuadro de coeficientes hace una discriminación de los edificios en función de su uso primario (residencial, industrial, oficinas, comercial, deportes, espectáculos, ocio y hostelería, sanidad y beneficencia, culturales y religiosos, y edificios singulares). En segundo lugar, cada uso se subdivide en clases atendiendo a posibles criterios de clasificación, siendo también el uso el criterio primordial de clasificación cuando se trata de edificios de oficinas -se distingue entre (i) edificios con uso exclusivo de oficinas (tipología 3.1), (ii) edificios con uso mixto (tipología 3.2), y (iii) edificios usados por entidades de banca y seguro (tipología 3.3.). En tercer lugar, cada clase se subdivide en modalidades; la clase 3.2. (edificios con uso exclusivo de oficinas) se divide entre oficinas múltiples (3.1.1) y oficinas unitarias (3.1.2) antes referidas. La pregunta que surge para MUTUA es ¿y por qué el uso no puede servir para determinar el tercer criterio de clasificación del cuadro ("modalidad") cuando es el único criterio que se tiene en cuenta para el primer criterio de clasificación ("uso") y uno de los principales -único en "oficinas"- en el segundo criterio de clasificación ("clase").

4. El sentido de atender al uso unitario o múltiple puesto en relación con la finalidad de las normas de valoración catastral. Los criterios de clasificación contenidos en el Cuadro de Coeficientes no son arbitrarios ni caprichosos, sino que se entiende que inciden en la determinación del valor de reposición de las edificaciones y su valor de mercado, hay que preguntarse por qué las oficinas unitarias tienen atribuido un coeficiente más elevado que las oficinas múltiples. Para MUTUA, la justificación es que el criterio de clasificación se basa justamente en el uso: las mayores calidades constructivas y de instalaciones que un edificio utilizado como sede corporativa puede emplear, así como la mayor facilidad de gestión y mantenimiento de esos edificios, que justificaría su mayor valor de mercado, y que explicaría que las oficinas unitarias tuvieran asignado un mayor coeficiente mayor".

Discrepa de la sentencia porque "la identidad en la estructura" en lo que afecta a elementos comunes (fachada, cubierta, cerramientos) es propia de todo edificio, pudiendo quedar alterada solo mediante acuerdo unánime de la comunidad, por lo que la interpretación de la Sala a quo dejaría vacío de contenido a la modalidad 3.1.2 Oficinas unitarias. De hecho, según argumenta, ese criterio no es coherente con las fotos contenidas en el catálogo de tipologías constructivas que figura como anexo a la ponencia de valores de Madrid, que lleva como ejemplo de la tipología "oficinas múltiples" edificios que, al igual que el inmueble valorado, son destinados al alquiler de espacios de oficinas por varios usuarios -como la Torre Picasso o la Torre Europa-, a pesar de que son edificios en los que existe "identidad en la estructura", en los cerramientos, cubierta, fachada, o elementos comunes.

En definitiva, la tesis de MUTUA es que hay que darle contenido y justificación a esta diferencia que la norma técnica establece, es verdad que de modo absolutamente inmotivado, pero no tiene razón, a nuestro juicio, puesto que, si el uso a que se destina el edificio, ya diseñado y construido para la consecución de tal fin, es el elemento diferencial, el hecho del arrendamiento o alguna otra forma de cesión de plantas o espacios a terceros es un factor no sólo ajeno a la edificación llevada a cabo en su día, sino que no afectaría, por actos posteriores, al valor del edificio.

La sentencia es acertada cuando afirma que no se puede hacer depender de que unas o todas las oficinas estén arrendadas a terceros la concreta clasificación. De hecho, la tesis de la recurrente se contradice, pues si la diferencia entre oficinas exclusivas y oficinas múltiples está basada en el uso, el alquiler de plantas o locales para oficinas no hace variar el uso del edificio, que permanece igual.

Según argumenta la sentencia, siguiendo al TEAC:

"[...] No discute la recurrente que el edificio de la Torre Cristal se diseñó y concibió proyecto de ejecución como un edificio exclusivo de oficinas. Lo que se discute es si debe aplicarse la tipología 3.1.2 de la Norma 20 del Real Decreto 1020/1993 como OFICINAS UNITARIAS o la tipología 3.1.1 como OFICINAS MÚLTIPLES. La actora justifica que se aplique la tipología de Oficinas Múltiples porque las oficinas del edificio de la Torre de Cristal se han alquilado a entidades que desarrollan actividades económicas diversas lo que impide hablar de unidad.

Sobre esta cuestión el TEAC en la resolución impugnada ha señalado que: "...las construcciones se tipifican de acuerdo con el Cuadro de coeficientes del apartado 2.2.43 en función de su uso, clase, modalidad y categoría, y en correspondencia con el Catálogo de tipologías que se incluye como Documento 3; en dicho Documento se distingue, en efecto, dentro del uso 3, correspondiente a 'OFICINAS' y de la clase 'EDIFICIO EXCLUSIVO (3.1)', la existencia de las dos modalidades ya citadas que se describen como 'oficina múltiple' (tipología 3.1.1) y 'oficina unitaria' (tipología 3.1.2), a partir de las fotografías que obran en el Catálogo, ordenadas según categorías; por tanto, la adscripción a la modalidad solicitada (la 3.1.1) será pertinente si efectivamente se trata de una 'oficina múltiple', según los modelos del Catálogo, dándose, sin embargo, la circunstancia de que el edificio en cuestión se encuentra incluido en dicho Catálogo como modelo de oficina unitaria en edificio exclusivo con categoría A. Es decir, como modelo de la tipología 3.1.2 A, aspecto que no se menciona en el informe pericial, el cual se limita a rebatir la clasificación desde el punto de vista de la explotación del edificio (arrendamiento de varias oficinas de forma independiente), lo que resulta indiferente a estos efectos, por cuanto lo que se está discutiendo es el valor de la construcción de la torre; debe también hacerse constar que no es razonable esperar que el edificio en cuestión, dada su singularidad, según se desprende de la memoria descriptiva de la Obra Nueva del Edificio, que se aporta con la documentación presentada, sea equiparable a cualquier otro de los modelos del Catálogo, salvo el de referencia catastral. 1712905 VK4811B que representa la torre colindante dentro del mismo Parque Empresarial, clasificado igualmente como 'OFICINA UNITARIA'.

En conclusión, la decisión del órgano gestor se ha adoptado en correspondencia estricta con el Catálogo de tipologías constructivas (Documento 3), lo que pone de manifiesto que no ha actuado con arbitrariedad, sino de acuerdo con lo previsto en las determinaciones de la ponencia de valores que resulta de aplicación al caso".

Esta Sección no acoge la tesis del actor. En el caso analizado, el valor de la construcción se ha obtenido teniendo en cuenta su tipología constructiva atendiendo al uso, clase, modalidad y categoría, así como a la antigüedad del inmueble. Y en este caso, la Dirección General del Catastro ha valorado la construcción teniendo en cuenta que es un edificio de oficinas y ha aplicado el coeficiente de OFICINAS UNITARIAS. La aplicación de este concepto, por contraposición al de OFICINAS MÚLTIPLES - que quiere aplicar el actor-, no puede depender de la existencia de uno o varios arrendatarios en las oficinas del edificio cuya valoración catastral se revisa.

Al efectuar la valoración catastral de un edificio destinado a oficinas el concepto de unitarias o de múltiples, se insiste en que no puede depender de que sean uno o varios los destinatarios de las oficinas ya que ese elemento es ajeno a la valoración catastral por cuanto se atiende exclusivamente a su tipología constructiva y a su uso. Y en este caso la tipología constructiva y el uso del edificio permite aplicar la modalidad asignada de Oficinas Unitarias (3.1.2) por cuando existe identidad en la estructura, en los cerramientos, cubierta, pavimentos, acabados, carpintería trasmitiendo así la construcción una idea de identidad, de similitud y de representatividad unitaria y de transmisión de una misma imagen. El concepto de oficinas múltiples está previsto para los casos en los que la multiplicidad de usuarios del edificio justifique diferencias constructivas (instalaciones particulares, acabados y materiales diferentes) entre un espacio privativo y otro, lo cual no se da en el caso de la Torre Cristal. El edificio ahora valorado se diseñó y se concibió en su proyecto de ejecución como un edificio exclusivo de oficinas unitarias y de este modo se ejecutó. Por lo tanto, constructivamente hay unicidad de diseño, construcción e instalaciones y debe ser considerado como edificio con oficina unitaria.

En el Catálogo de tipos edificatorios la tipología se describe exclusivamente por sus características constructivas técnicas de proyecto y ejecución (estructura, cerramientos, cubierta, pavimentos, acabados, carpintería...). Y en el caso analizado las oficinas son de todo punto unitarias por la unidad y homogeneidad constructiva del edificio y resulta intrascendente a los efectos de su clasificación en la tipología constructiva la existencia o no de diferentes empresas arrendatarias en el edificio.

La mercantil recurrente apoya su pretensión en el informe pericial emitido por la entidad ARQ Socios de Arquitectura y ratificado en vía judicial por el Arquitecto D. Ezequias. En dicho informe se sostiene que el criterio diferenciador de un edificio de oficinas múltiples o de oficinas unitarias debe ser el destino y el uso de dichas oficinas según corresponda a una o a varias empresas.

Esta Sala no puede acoger el criterio del citado informe pericial porque es esta una cuestión jurídica que implica una valoración jurídica que excede de la función técnica asignada a un perito que, además, en la fase de ratificación judicial se ha limitado a otorgar su opinión profesional pero sin estar apoyada en ninguna consideración técnica propia de su pericia mas allá de su opinión coincidente con la tesis que mantiene la parte recurrente que le ha propuesto como perito en una prueba pericial.

Finalmente, debemos destacar que esta Sala no está vinculada por decisiones del Catastro adoptadas en relación con otros edificios de oficinas cuando desconocemos si concurre la posible similitud constructiva con el que ahora examinamos [...]."

En definitiva, la norma no distingue entre lo que constituya, en la categoría de Edificios de Oficinas (3) y dentro de edificios exclusivos (3.1.), o oficinas múltiples (3.1.1.) y oficinas unitarias (3.1.2.), salvo que las segundas tienen asignado un coeficiente superior, que arroja como cociente un mayor valor catastral. Todo esto deriva, además, de las prescripciones establecidas en la Ponencia de valores, que no está aquí impugnada, y de la documentación gráfica y técnica que en ella se establece al efecto.

Además, según se recoge en la resolución del TEAC impugnada en la instancia, esta catalogación la reconoció la MUTUA en dos reclamaciones, referidas al parque empresarial de las cuatro torres, entre las que está la Torre de Cristal:

"[...] Antes de abordar el examen de esta cuestión, conviene recordar que en las reclamaciones R.G. 1785-12 y 1786-12 promovidas en relación con el valor catastral asignado en el mismo procedimiento a otros inmuebles de su propiedad, la interesada reconoce la máxima categoría ('A') "a los 4 edificios del parque Empresarial Cuatro Torres Business Area (CTBA)", entre los que se encuentra el que constituye el objeto de la presente impugnación, lo que pone de manifiesto la inconsistencia de criterio y la falta de rigor técnico, al decidir más bien por pura conveniencia la categoría constructiva que se considera correcta en cada momento".

En el fondo subyace en esta concreta infracción denunciada un problema de valoración de la prueba, partiendo de la consideración, que incorpora acertadamente a su recurso la entidad recurrente, de que se trata de precisar si las oficinas unitarias, dado que tienen asignado un mayor catastral y, por ende, un valor superior de reposición, valen más que las múltiples, y qué razones existen para ello.

La resolución del TEAC de 17 de diciembre de 2020, cuyo criterio adoptamos en este punto, efectúa la distinción entre ambas figuras:

"[...] La modalidad de oficinas unitarias (3.1.2), frente a la de oficinas múltiples (3.1.1) no puede vincularse a la forma de explotación del edificio o a la existencia de uno o varios arrendatarios en el mismo, pues resulta indiferente a estos efectos, en los que la cuestión atiende exclusivamente a la forma de valorar las construcciones (Norma 12 del Real Decreto 1020/1993) a partir de su valor de reposición (coste actual); tampoco puede vincularse a las posibles formas de distribución interior del edificio, a fin de adaptar su uso a una o a distintas necesidades funcionales, pues tratándose de una cuestión que remite a la asignación de tipología constructiva, ha de resolverse, en primer lugar, por los criterios del Catálogo de tipologías constructivas de la Ponencia que resulte de aplicación y a partir de los modelos que se incluyan en cada modalidad; y, en todo caso, en ausencia de criterios o de modelos, por un juicio fundado en elementos de carácter exclusivamente técnico (características constructivas), teniendo en cuenta que la modalidad de oficinas unitarias supone un mayor coste, generalmente asociado a edificios de excelente calidad y diseño singular, dotados normalmente de elementos urbanísticos propios, como plazas, aparcamientos, ajardinamientos, etc..., y que transmitan una idea de representatividad o identidad arquitectónica a través de su homogeneidad constructiva, siendo comúnmente los que se corresponden con Sedes Corporativas empresariales o institucionales".

Aunque la norma reglamentaria aplicable dista de ser clara, pues se limita a la inserción en una u otra categoría, a efectos de su valoración catastral, al edificio a que se refiere la impugnación, sin que tales diferencias vengan definidas o incluidas en un precepto susceptible de ser interpretado conforme a las reglas hermenéuticas generales, es razonable mantener el criterio de la Sala de instancia, no sólo en lo que supone de valoración negativa de la prueba pericial practica por ella al efecto, insusceptible de ser revisada en casación (art. 87 bis,1 LJCA), sino también porque la sentencia razona convincentemente sobre la inclusión de la Torre de Cristal en la tipología de las oficinas exclusivas, pues no hay diferencia constatable -a falta de prueba, cuya carga incumbía a la MUTUA- a efectos de la valoración catastral, por el hecho de que ciertas plantas o espacios interiores del edificio hayan sido cedidas a terceros en virtud de arrendamiento o algún otro título.

Sexto.

Jurisprudencia que se establece.

De todo lo razonado se infiere la respuesta que hemos de dar a las cuestiones de interés casacional, aun reconociendo que el valor general de los criterios viene condicionado por la identidad de los datos, elementos o circunstancias de los bienes sometidos a valoración catastral. Sentado esto, cabe decir:

1) En cuanto a la primera pregunta, relativa a la interpretación del inciso final de la Norma 20.8 del Real Decreto 1020/1993, las plantas o locales destinados exclusivamente a albergar instalaciones técnicas al servicio de un edificio de oficinas han de ser calificados bajo la tipología 0.1.1.3, aunque cumplan una función accesoria o instrumental, con respecto a la tipología constructiva general asignada al edificio.

La razón de nuestro criterio se fundamenta en los actos de reconocimiento propio de la Administración, plasmados en la Circular 03.04/11/P, así como en el criterio del TEAC que se ha expuesto.

2) En cuanto a la segunda pregunta, sobre si es posible equiparar, a los efectos del inciso final de la Norma 11.3 del Real Decreto 1020/1993, los huecos de los ascensores a los patios de luces, en el sentido de excluir del cómputo de la superficie construida la correspondiente a estos elementos, debe decirse que no cabe esa extensión analógica, en virtud de lo cual los huecos de los ascensores son superficie construida, a efectos de cómputo.

3) Por lo que respecta a la tercera pregunta, orientada a determinar si, a los efectos de distinguir entre la calificación de oficinas unitarias o múltiples, debe atenderse al uso o destino del inmueble, por lo que estaremos ante un supuesto de oficina unitaria cuando la totalidad de la edificación se destine a albergar las oficinas de una misma entidad y ante un supuesto de oficina múltiple cuando se trate de un edificio destinado a albergar las oficinas de una multiplicidad de entes jurídicos, la jurisprudencia que se establece es:

A falta de prueba de lo contrario, el hecho de que la totalidad o parte de las oficinas, en un edificio destinado a tal uso, sea explotada de forma directa por el titular o lo sea por terceros en virtud de contrato que implique ese uso es un elemento indiferente, para casos como el debatido, a efectos de catalogar el edificio como de oficinas unitarias, calificación que no debe decaer en este caso.

Séptimo.

Determinación de las costas procesales.

En virtud de lo dispuesto en el artículo 93.4 LJCA, al no apreciarse mala fe o temeridad en ninguna de las partes, no procede declaración de condena al pago de las costas causadas en este recurso de casación. Respecto de las generadas en la instancia, cada parte abonará las suyas y las comunes por mitad, conforme al criterio reiteradamente establecido por este Tribunal Supremo.

FALLO

Por todo lo expuesto, en nombre del Rey y por la autoridad que le confiere la Constitución, esta Sala ha decidido :

1º) Fijar los criterios interpretativos sentados en el fundamento jurídico sexto.

2º) Ha lugar al recurso de casación deducido por el procurador don Jorge Deleito García, en nombre de MUTUA AUTOMOVILISTA, SOCIEDAD DE SEGUROS A PRIMA FIJA, contra la sentencia de 29 de enero de 2020, dictada por la Sección Sexta de la Sala de lo Contencioso-Administrativo de la Audiencia Nacional, en el recurso nº 1/2016, que se casa y anula.

3º) Estimar en parte el recurso contencioso-administrativo nº 1/2016, deducido por la citada entidad, contra la resolución del TEAC de 17 de septiembre de 2015, contra el acuerdo de notificación del valor catastral del inmueble urbano sito en Paseo de la Castellana nº 259 C de Madrid (Torre de Cristal), con un valor asignado de 270.493.810,65 euros y, en su virtud, anular la citadas resoluciones, por disconformes a Derecho, exclusivamente en lo relativo a la valoración singularizada de las plantas del edificio destinadas a elementos comunes o estructuras varias no directamente explotadas como oficinas, pero a las que prestan servicio necesario y directo, desestimando la demanda en todo lo demás.

4º) No hacer imposición de las costas procesales devengadas, ni de las de esta casación, ni las causadas en la instancia.

Notifíquese esta resolución a las partes e insértese en la colección legislativa.

Así se acuerda y firma.

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.