

BASE DE DATOS DE Norma DEF.-

Referencia: NFJ085847

TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA DE LAS ISLAS BALEARES

Sentencia 729/2021, de 29 de diciembre de 2021

Sala de lo Contencioso-Administrativo

Rec. n.º 333/2019

SUMARIO:

Comprobación de valores. Registros oficiales de carácter fiscal. Dictamen de peritos de la Administración. Motivación suficiente. La Administración actuante no está obligada a repetir previas valoraciones hechas en otros supuestos, sino que lo obligado para la Administración actuante es una valoración que cuente con una motivación suficientemente indicativa. Debiendo atender la valoración cuestionada en el caso a la fecha del devengo del impuesto y apareciendo esa valoración referida al inmueble en cuestión y con la debida motivación, esto es, con motivación suficientemente indicativa, en concreto habiéndose hecho uso en esa valoración de los datos vigentes en el Catastro en el momento del devengo del impuesto, donde quedaba reflejada una reforma del edificio en 1994, calificada como «media», en definitiva, la ahora demandante no ha desvirtuado dicha valoración. La demandante pretende que la Sala acepte que debe atenderse al certificado del Catastro aportado por ella al juicio y que la Sala no acepte la existencia de reforma alguna desde que el inmueble fue construido en 1969. El antiguo hostel, tras superar los requerimientos de modernización y calidad pudo eludir así su baja definitiva como establecimiento turístico de alojamiento, siéndole asignada en la valoración del caso la antigüedad derivada del del certificado emitido por el Centro de Gestión Catastral referido a la fecha de devengo del Impuesto en cuestión, modificado por el coeficiente de reformas realizadas. Como es natural, la aplicación del coeficiente de conservación «regular», 0,85, combina adecuadamente con la existencia de defectos permanentes que no comprometían las normales condiciones de habitabilidad y estabilidad, y con el mantenimiento de la autorización turística. Por lo tanto, la posible conservación del edificio «deficiente» o «ruinosa» no puede apreciarse al mismo tiempo que el edificio de referencia conserva su autorización turística y está de alta en el Registro Insular de Empresas, Actividades y Establecimientos Turísticos, de Mallorca y General de las Illes Balears con el número H/2028. Así pues, superado el correspondiente proceso de modernización y calidad exigido por la Ley 8/2012 de Turismo de Illes Balears, el establecimiento se ha publicitado en internet en 2020 con servicios no sólo de alojamiento sino con abundantes mejoras y complementos tales como aire acondicionado, wifi, piscina o aparcamiento.

PRECEPTOS:

Ley 58/2003 (LGT), art. 57.

RD 1020/1993 (Nomras técnicas de valoración), norma 13.

PONENTE:

Don Pablo Delfont Maza.

Magistrados:

Don GABRIEL FIOL GOMILA

Don PABLO DELFONT MAZA

Don MARIA CARMEN FRIGOLA CASTILLON

T.S.J.ILLES BALEARS SALA CON/AD

PALMA DE MALLORCA

SENTENCIA: 00729/2021

N.I.G: 07040 33 3 2019 0000317

Procedimiento: PO PROCEDIMIENTO ORDINARIO 0000333 /2019 /

Sobre PROCESO CONTENCIOSO-ADMINISTRATIVO

De D/ña. Gregoria

Abogado: MARIA CANUDAS PUJOL

Procurador: JUAN BLANES JAUME

Contra D/ña. TRIBUNAL ECONOMICO-ADMINISTRATIVO REGIONAL EN ILLES BALEARS,
COMUNIDAD AUTONOMA DE LAS ISLAS BALEARES COMUNIDAD AUTONOMA DE LAS ISLAS

Abogado: ABOGADO DEL ESTADO, LETRADO DE LA COMUNIDAD

Procurador: ,

SENTENCIA

Nº 729

En la ciudad de Palma de Mallorca a 29 de diciembre de 2021.

ILMOS. SRS.

PRESIDENTE

D. Gabriel Fiol Gomila

MAGISTRADOS

D. Pablo Delfont Maza

Dª Carmen Frigola Castellón

Vistos por la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de les Illes Balears los autos número 333 de 2019, seguidos entre partes; como demandante, Dª Gregoria , representada por el Procurador Sr. Blanes, y asistida por la Letrada Sra. Canudas; como demandada, la Administración General del Estado, representado y asistido por su Abogada; y como codemandada, la Administración de la Comunidad Autónoma, representada y asistida por su Abogado.

El objeto del presente recurso contencioso-administrativo es la resolución del Tribunal Económico-Administrativo Regional de Illes Balears, en adelante TEARIB, de 30/05/2019, mediante la que se estimaba parcialmente la reclamación económico-administrativa número NUM000, interpuesta el 02/09/2015 contra la liquidación complementaria número NUM001, la cual había sido practicada por la ahora codemandada, Administración de la Comunidad Autónoma, en concreto por la Agencia Tributaria de les Illes Balears, en adelante ATIB, al estimar en parte el recurso de reposición presentado contra la resolución de 23/04/2015, referente a previa liquidación complementaria por el concepto tributario de Impuesto sobre Sucesiones.

La cuantía del recurso se ha fijado en 57.236,65 euros.

Se ha seguido la tramitación correspondiente al procedimiento ordinario.

Ha sido Magistrado Ponente el Ilmo. Sr. D. Pablo Delfont Maza, quien expresa el parecer de la Sala.

ANTECEDENTES DE HECHO

Primero.

El recurso fue interpuesto el 30/08/2019, dándose el traslado procesal adecuado y reclamándose el expediente administrativo.

Segundo.

La demanda se formalizó en plazo legal, solicitando la estimación del recurso, con aceptación del valor incluido en la autoliquidación presentada e imposición de las costas del juicio. Interesaba del recibimiento del juicio a prueba para la acreditación mediante certificación del Catastro previamente solicitada por la propia demandante del estado de conservación y coeficiente de antigüedad del inmueble -Hostal Pebar- sito en el Paseo Marítimo, número 29, del núcleo de Cala Bona, en el término municipal de Son Servera, con referencia catastral NUM004.

Tercero.

La Administración demandada y la codemandada contestaron a la demanda en plazo legal, solicitándola desestimación del recurso y la imposición de las costas del juicio. No interesaban el recibimiento del juicio a prueba.

Cuarto.

Se acordó no recibir el juicio a prueba al haber sido ya aportado al juicio por la propia demandante el certificado del Catastro.

Quinto.

Se acordó que las partes formularan conclusiones, verificándolo por su orden e insistiendo todas en sus anteriores pretensiones.

Sexto.

Declarada conclusa la discusión escrita, se ordenó traer los autos a la vista con citación de las partes para sentencia, señalándose para votación y fallo el día 09/11/2021.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Primero.

Hemos descrito en el encabezamiento cual es la resolución administrativa contra la que se dirige el presente recurso contencioso.

Se trata de una resolución de la aquí demandada, Administración General del Estado, en concreto una resolución del TEARIB, de 30/05/2019, mediante la que se estimaba parcialmente la reclamación económico-administrativa número NUM000, interpuesta el 02/09/2015 contra la liquidación complementaria número NUM001, la cual había sido practicada por la ahora codemandada, Administración de la Comunidad Autónoma, en concreto por la ATIB, al estimar en parte el recurso de reposición presentado contra la resolución de 23/04/2015, referente a previa liquidación complementaria por el concepto tributario de Impuesto sobre Sucesiones por la transmisión mortis causa del 25% de la plena propiedad del inmueble sito en el PASEO000, número NUM003, del núcleo de Cala Bona, en el término municipal de Son Servera, con referencia catastral NUM004, perteneciente a D. Dimas, fallecido el 26/12/2013, siendo la heredera su sobrina -y aquí demandante- D^a Gregoria.

Los hechos de interés para el caso son los siguientes:

1.- El 20/06/2014 se presentó a la ATIB manifestación y aceptación de la herencia, así como autoliquidación del Impuesto sobre Sucesiones, siendo causante D. Dimas y sujeto pasivo la Sra. Gregoria.

2.- El 22/01/2015 la ATIB dictó propuesta de liquidación provisional de dicho Impuesto sobre Sucesiones - número NUM002- en relación a la finca urbana sita, como ya hemos dicho, en el PASEO000, número NUM003, del núcleo de Cala Bona, en el término municipal de Son Servera, con referencia catastral NUM004.

3.- El 09/03/2015 tuvieron entrada en la ATIB las alegaciones presentadas por la Sra. Gregoria el 27/02/2015 en la Oficina de Correos de Manacor.

4.- El 23/04/2015 la ATIB, atendiendo en parte las alegaciones presentadas, dictó una liquidación complementaria -número de ingreso NUM005- correspondiente a la liquidación antes mencionada, basándose esa liquidación complementaria en la apreciación posterior de los Servicios de Valoración de la ATIB en el expediente de comprobación de valores.

5.- El 11/06/2015 se interpuso recurso de reposición contra dicha liquidación complementaria.

6.- El 14/07/2015 el Servicio de Valoraciones realizó una nueva valoración del inmueble llegando así a considerar que el valor comprobado era inferior al indicado en la primera comprobación de valores, pero superior al valor declarado.

7.- La ATIB estimó, pues, en parte el recurso de reposición, anuló la liquidación número NUM002 y su carta de pago asociada, número NUM005, dictándose una nueva liquidación, número NUM001 y su carta de pago asociada, número NUM006.

8.- El 25/09/2015 tuvo entrada en el TEARIB la reclamación interpuesta el 02/09/2015 contra la liquidación complementaria número NUM001 dictada con ocasión del anterior recurso de reposición.

9.- El 30/05/2019 el TEARIB estimó parcialmente la reclamación económico-administrativa interpuesta el 02/09/2015, anuló la valoración y liquidación impugnadas y dispuso que se practicara nueva valoración y liquidación en la que, respetándose el valor asignado por la ATIB a la construcción, sin embargo, en cuanto al suelo:

A.- Se valorara directamente por su valor catastral -sumando el valor catastral del suelo, que siempre es inferior al de mercado, aun resultaría un valor comprobado superior al declarado-.

B.- Se valorara por aplicación del coeficiente multiplicador 2,00, añadiéndose el complemento de una actividad comprobadora o motivación específica para mantener dicho coeficiente o ponderarlo, reduciéndolo.

Agotada de ese modo la vía administrativa e instalada la controversia en esta sede, en la demanda se pretende, en síntesis, que se confirme el valor declarado en la autoliquidación presentada el 20/05/2014; y para ello se aduce, en resumen, (i) que la ATIB no valoró el estado real del inmueble en el momento del devengo del impuesto -26/12/2013-, (ii) que el estado del edificio era o deficiente o ruinoso, pero no regular, (iii) que la certificación catastral emitida el 08/05/2020 recoge, como última situación del edificio, la de 25/10/2017, lo que querría decir que no se reformó en 1994, y (iv) que la Administración actuante debió mantener la valoración que realizó en 2011 del mismo edificio.

Segundo.

La resolución recurrida -TEARIB, 30/05/2019- ha confirmado el valor otorgado a la construcción en la liquidación practicada por la Administración actuante, señalándose al respecto lo siguiente:

"En cuanto al estado de conservación, el perito de la Administración considera en su informe de valoración, a la vista de las alegaciones formuladas y la documentación presentada, un estado de conservación regular para su antigüedad de 37 años apreciada, aplicando el coeficiente 0,85 además del de antigüedad del 0,56. Al respecto la Instrucción 1/2012, del Director de la Agencia Tributaria de las Illes Balears, por la que se establecen los criterios que los órganos competentes de la Agencia Tributaria de las Illes Balears han de considerar para la comprobación del valor real de los bienes inmuebles y puestos de amarre de puertos deportivos situados en territorio de las Illes Balears, en el Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados y en el Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones, que señala:

«COEFICIENTE POR ESTADO DE CONSERVACIÓN:

El coeficiente de conservación se obtiene de las tablas reflejadas en la Norma 13 del Real Decreto 1020/93.

[...]

001 0,01 Ruinoso-Demoliciones Construcciones manifiestamente inhabitables o declaradas legalmente ruinosas. Construcciones que incumplen el Decreto de habitabilidad 145/1997 y 20/2007, Y que existe abierto expediente de ruina en el Ayuntamiento correspondiente.

002 0,50 Deficiente Construcciones que precisan reparaciones de importancia, comprometiendo las normales condiciones de habitabilidad y estabilidad. Necesidad de reparaciones importantes en muros de carga, forjados y paredes de cerramiento. Son inmuebles que incumplen los mínimos de habitabilidad establecidos en el Decreto 145/1997 y 20/2007.

003 0,85 Regular Construcciones que presentan defectos permanentes, sin que comprometan las normales condiciones de habitabilidad y estabilidad. Edificios con instalaciones obsoletas, grietas de relativa importancia, sustitución de solados y alicatados, así como repicado y nuevo enlucido de paredes y techos.

004 1,00 Normal Construcciones que a pesar de su edad, cualquiera que fuera esta, no necesitan reparaciones importantes. En este sentido, no se consideran importantes las reparaciones tales como pintura en paredes y techos, parcheos de alicatados y solados, arreglos de desconches y fisuras no estructurales, arreglos de carpinterías, entre otras reparaciones necesarias para el mantenimiento del edificio, tanto por conservación ordinaria como por mal uso».

En el presente caso se alega un estado de conservación deficiente, frente a como lo califica el perito de la ATIB en su informe de estado regular. No cabe aceptar la pretensión del reclamante para que este Tribunal corrija la valoración realizada por el perito de la ATIB, porque no le compete intervenir en una cuestión que es técnica, cual es la apreciación del estado de conservación de una edificación, si puede considerarse en estado regular o deficiente

de conservación. El perito de la ATIB en sus segundos informes, emitidos a raíz de las alegaciones presentadas frente a la propuesta de liquidación, señala que: "se aplica el coeficiente reductor en el grado "regular" entendiendo que en modo alguno es incardinable el grado de deficiente ni el ruinoso de acuerdo con las definiciones de la tabla del anexo 1 de la Instrucción 1/2014 en la que se fundamenta la presente valoración"

El perito de la ATIB ante las alegaciones y documentación aportada en vía de gestión, apreció un estado de conservación regular para la antigüedad de 37 años de la edificación objeto de valoración, aplicando así el coeficiente 0,85, con una motivación, a juicio de este Tribunal, suficiente tal como se acaba de transcribir, por lo que, no cabe en esta vía económico administrativo, ninguna corrección, que solo puede venir dada a través del procedimiento de tasación pericial contradictoria o bien a través de la vía judicial. En cuanto a la vinculación de la administración a sus valoraciones previas respecto del mismo inmueble y por el mismo impuesto en relación con esta cuestión, este Tribunal considera motivado el cambio de criterio de acuerdo a lo anteriormente expuesto."

No obstante, por lo que se refiere al valor del suelo, la resolución recurrida, siguiendo el criterio que había debutado en su resolución de 27/07/2018, en la que se recoge la doctrina del Tribunal Económico Administrativo Central expresada en la resolución de 17/05/2018, en definitiva, esa resolución del TEARIB ha impuesto la retroacción de actuaciones para que se valore de nuevo, bien por su valor catastral o bien por aplicación del coeficiente multiplicador 2,00, añadiéndose el complemento de una actividad comprobadora o motivación específica para mantener dicho coeficiente o ponderarlo, reduciéndolo. En concreto se señala lo siguiente:

"[...]sobre la aplicación de los coeficiente multiplicadores sobre el valor catastral se ha pronunciado el Tribunal Económico Administrativo Central en resolución de 17 de mayo de 2018, que se califica de doctrina, en la que, en síntesis, se considera que el método de comprobación de valores basado en el artículo 57.1.b) de la LGT, que permite la aplicación de coeficientes multiplicadores a los valores que figuren en el Catastro Inmobiliario, es válido, siempre que esos coeficientes hayan sido determinados y publicados por la Administración tributaria competente, pero, al mismo tiempo, no se acepta la aplicación del coeficiente RM establecido en el ámbito de la normativa catastral, por inapropiado para la valoración a efectos del Impuesto de Sucesiones, como forma de determinar el valor de mercado, ya que esto supondría generalizar como valor de mercado de todos los inmuebles el doble de su valor catastral.

El TEAC en la indicada resolución de 17 de mayo de 2018 alude a su resolución de 18 de Octubre de 2016 el TEAC que se refiere al artículo 23.2 del Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario. Dicho precepto establece: «El valor catastral de los inmuebles no podrá superar el valor de mercado, entendiendo por tal el precio más probable por el cual podría venderse, entre partes independientes, un inmueble libre de cargas, a cuyo efecto se fijará, mediante orden del Ministro de Hacienda, un coeficiente de referencia al mercado para los bienes de una misma clase. [...].»

El TEAC señala que dicho precepto:

«especifica que el valor catastral de los bienes inmuebles no podrá superar el de mercado, a cuyo efecto se fijará, mediante Orden Ministerial, un coeficiente de referencia al mercado para los bienes de una misma clase. En este sentido la Orden de 14 de octubre de 1998 establece un coeficiente de relación al mercado (RM) de 0,50 aplicable al valor individualizado resultante de las ponencias de valores totales de bienes inmuebles urbanos, por tanto, el límite del valor catastral es el valor de mercado, no el 50% del valor de mercado; resulta esclarecedor en este sentido lo razonado por la Audiencia Nacional en Sentencia de 12 de febrero de 2009 (recurso nº 6/435/2006): "De su regulación se desprende, en definitiva, que el valor catastral es un valor creado por la Administración. No se trata, en efecto, de la concreción de un concepto jurídico indeterminado sino de la fijación administrativa de un valor para los bienes inmuebles, siguiendo un procedimiento normativamente predeterminado, procedimiento que se caracteriza por su nivel de objetivación, en el sentido de no perseguir la determinación del valor de los bienes inmuebles a través de una tasación individualizada de cada uno de ellos sino que se trata de aplicar valores y coeficientes contenidos en la respectiva ponencia de valores referida a la totalidad de los inmuebles de naturaleza urbana municipales ... Esta Sala ha señalado ya en anteriores sentencias que, en todo caso, el coeficiente RM no se aplica al valor de mercado, como sostiene el recurrente en sus escritos, sino que es un elemento reductor a aplicar por la Administración sobre los valores individualizados resultantes de las ponencias de valores, es decir, sobre la suma del valor del suelo y de las construcciones. Por este medio, la norma establece un sistema para acercar en lo posible el valor catastral al valor de mercado, pero desde luego ni establece entonces ni se establece ahora que el valor catastral deba ser la mitad del valor de mercado, .. "»

El TEAC dice, a continuación, en la resolución de 17 de mayo de 2018:

«A tales efectos conviene añadir que las SSTS de 6 de abril de 2017 (números de resoluciones 639 y 640), confirman la validez del método de comprobación de valores basado en el artículo 57.1.b) de la Ley General Tributaria que permite la utilización del método de aplicar al valor catastral unos coeficientes correctores

determinados y publicados por las administraciones tributarias al valor catastral a fin de estimar el valor real de un inmueble, ahora bien, el sistema exige la aplicación de coeficientes específicos para ese sistema que pueden ser aprobados por la propia Administración autónoma competente, lo que no ha sido acreditado en la valoración referida, ya que se limita a aplicar el coeficiente RM establecido en el ámbito de la normativa catastral, pero inapropiado para la valoración a efectos del Impuesto sobre Sucesiones. En conclusión, no puede aceptarse el indicado coeficiente como forma de determinar el valor de mercado, ya que eso supondría generalizar como valor de mercado de todos los inmuebles el doble de su valor catastral, lo que no se autoriza por el indicado artículo 57 que prevé en este caso la aplicación de coeficientes por la Administración competente del impuesto».

La sentencia del Tribunal Supremo de 23 de mayo de 2018 dictada en recurso de casación, que parece contradecir las anteriormente citadas del propio Tribunal Supremo de 6 de abril de 2017 (que confirman la validez del método de comprobación de valores basado en el artículo 57.1.b) de la Ley General Tributaria) en tanto que señala que el método de comprobación consistente en la estimación por referencia a valores catastrales, multiplicados por índices o coeficientes (artículo 57.1.b) LGT) no es idóneo, por su generalidad y falta de relación con el bien concreto, y por ello, para su plena validez, exige que tal método se complemente con la realización de una actividad estrictamente comprobadora directamente relacionada con el inmueble singular que se someta a avalúo, y que previamente se haya motivado las razones por las que el valor declarado, a su juicio, no se corresponde con el real.

El Tribunal Superior de Justicia de Illes Balears en su sentencia número 176 de 10 de abril de 2019, tiene en consideración la expresada sentencia del Tribunal Supremo de 23 de mayo de 2018, y al respecto se señala en esta última:

«[. .] La aplicación al caso de los indicados criterios interpretativos del Tribunal Supremo supone: 1º) Que no afectaría a la valoración pericial de la edificación, que no se ha practicado con referencia a valores catastrales. (. .] 2º) Pese a que la doctrina jurisprudencial citada se refiere al método de comprobación establecido en el artículo 57.1.b) LGT Y, en el caso, el método de comprobación seguido es el del arto 57.1.e) -dictamen de peritos de la Administración- no por ello la valoración administrativa pasa a quedar motivada. (. .] Este método de comprobación que la doctrina jurisprudencial ha invalidado si no viene complementado "con la realización de una actividad estrictamente comprobadora directamente relacionada con el inmueble singular que se someta a avalúo", no queda luego convalidada por el simple hecho de incorporar su resultado al dictamen del perito de la Administración.

El informe del perito de la Administración a que se refiere este recurso no incorpora juicio de valor que comporte comprobación r . .] sino que se limita a una traslación acrítica de los valores catastrales. Por ello, dicha valoración carece de la idoneidad señalada en la repetida sentencia del TS. Ello ya comporta la anulación de la liquidación provisional ».

La valoración final de la Administración actuante se fijó en vía de recurso de reposición, en concreto a la vista del informe de 14/07/2015 en el que, en cuanto ahora puede interesar, se señalaba lo siguiente:

"Respecto al coeficiente por antigüedad debe señalarse que se obtiene a partir de los datos de la ficha catastral que claramente indica como fecha de la construcción 1969 y una reforma del tipo "MEDIA" en el año 1994. Con estos datos se calculó el coeficiente de antigüedad relativa en el anterior informe.

La nueva documentación aportada en el recurso confirma que en la edificación se realizaron obras de reforma o modernización al amparo de la Ley de modernización de alojamientos turísticos, se cita que dichas obras tienen un carácter de reforma mínima por lo que se modifica el coeficiente de antigüedad $1969 + (1994 - 1969) 0,25 = 1976$ a la nueva antigüedad.

Respecto al estado de conservación, examinadas detenidamente las abundantes fotografías aportadas y el informe redactado por el técnico, se aplica coeficiente reductor en el grado "Regular" entendiendo que en modo alguno es incardinable el grado "deficiente ni el ruinoso" de acuerdo con las definiciones de la tabla del anexo 1 de la Instrucción 1/2014 en la que se fundamenta la presente valoración. Se observa que el estado obedece a una total falta de mantenimiento y conservación del inmueble que aparece lleno de inmundicias y roturas producidas por el abandono del mismo. Se mantienen las superficies y tipología al no haber sido objeto de alegación, igualmente sucede con el valore del suelo.

[....]

2.VALOR DE LA EDIFICACIÓN

Se analizan los datos relativos al inmueble en valoración refiriéndose éstos a las características del bien en el momento en el que se realizó la transmisión o devengo: 26 de Diciembre de 2013. Se utiliza el método de cálculo de coste empleado por el COAIB.

2.1 Precio Unitario Corregido (Puc): Para determinar el precio unitario corregido partimos del valor unitario de partida (Vup) 330,00 euros derivado de la tabla de costes de construcción tipo confeccionada por el Colegio Oficial de Arquitectos de Baleares.

2.2 Uso y Tipología: HOTEL DE 2 ESTRELLAS

2.2.1 Sobre el valor unitario de partida (Vup) aplicamos los siguientes coeficientes:

a) Coeficiente de antigüedad:

La antigüedad que afecta a la edificación es de 37 años y según la tabla que aparece en el R.D. 1020/1993 de 25 de junio le corresponde un coeficiente corrector de 0,56.

Esta antigüedad es la que aparece en el certificado emitido por el Centro de Gestión Catastral modificado por el coeficiente de reformas realizadas (certificación catastral de 24 de febrero 2015).

b) Coeficiente por Uso y Tipología:

Por uso y tipología HOTEL DE 2 ESTRELLAS le corresponde según tablas del Colegio Oficial de Arquitectos de Baleares, un coeficiente de (2,10).

c) Estado de conservación:

El coeficiente de conservación se obtiene de las tablas reflejadas en la norma 13 del Real Decreto 1020/1993, siendo el estado de conservación REGULAR: Construcciones que presentan defectos permanentes, sin que comprometan las normales condiciones de habitabilidad y estabilidad.

Edificios con instalaciones obsoletas, grietas de relativa importancia, sustitución de solados y alicatados, así como repicados y nuevo enlucido de paredes y techo , correspondiéndole un coeficiente de 0,85 .

d) Grado de construcción ejecutada:

Según los datos aportados en el expediente, el grado de ejecución es del 100,00% .

Por tanto, el precio unitario corregido será:

$$\text{Puc} = 330,00 \times 0,56 \times 2,10 \times 0,85 \times 1,00 = 329,87$$

$$\text{Puc} = (\text{Vup}) \times (\text{antigüedad}) \times (\text{uso/tipología}) \times (\text{grado de conservación}) \times (\text{grado de construcción}).$$

2.2.2 Superficie total (St):

Se ha considerado una superficie total de 1372,00 m²

2.2.3 Coste ejecución material:

El coste de ejecución material será por tanto, Cem = Superficie total x precio unitario corregido = 1372,00 x 329,87 = 452.581,64

2.2.4 Valor de la edificación:

El valor de edificación será:

Vedif= Coste ejecución material + coeficiente gastos

$$\text{Vedif} = \text{Cem} + (0,35 \times \text{Cem}) = 1,35 \times \text{Cem}$$

$$\text{Vedif} = 452.578,90 \times 1,35 = 610.981,51$$

Como ya hemos señalado anteriormente, la demandante sostiene que debió mantenerse la valoración realizada en 2011, para lo que esgrime , en síntesis, (i) que el estado de conservación del edificio era o ruinoso o deficiente, pero no regular, y (ii) que el inmueble no fue reformado en 1994 porque no lo señala el certificado del Catastro aportado al juicio, extendido el 08/05/2020 y donde figura que la última actuación es de 25/10/2017.

Ante todo, es preciso señalar que la Administración actuante no está obligada a repetir previas valoraciones hechas en otros supuestos. Lo obligado para la Administración actuante es una valoración que cuente con una motivación suficientemente indicativa.

Pues bien, debiendo atender la valoración cuestionada en el caso a la fecha del devengo del impuesto y apareciendo esa valoración referida al inmueble en cuestión y con la debida motivación, esto es, con motivación suficientemente indicativa, en concreto habiéndose hecho uso en esa valoración de los datos vigentes en el Catastro en el momento del devengo del impuesto -certificación catastral emitida el 24/02/2015-, donde quedaba reflejada una reforma del edificio en 1994, calificada como "media", en definitiva, la ahora demandante no ha desvirtuado dicha valoración.

La demandante pretende (i) que la Sala acepte que debe atenderse al certificado del Catastro aportado por ella al juicio -certificación de 08/05/2020- y (ii) que la Sala no acepte la existencia de reforma alguna desde que el inmueble fue construido en 1969.

Es indudable que la fecha de la última alteración del inmueble del caso es la de 25/10/2017, pero la certificación aportada por la demandante no contradice la correspondiente a la fecha del devengo del impuesto del caso -26/12/2013- porque ha de tenerse presente que el hecho de que en la certificación extendida el 08/05/2020 no figurasen señaladas las posibles alteraciones previas a la última de ellas, figurando recogida meramente la última de esas posibles modificaciones, no quiere decir que no existieran, demostrando que sí que existían la certificación tomada en cuenta por la Administración actuante, constando en la misma la alteración realizada en 1994, la cual hubo por tanto de ser tenida en cuenta para la valoración.

El antiguo Hostal Pebar, hotel de 2 estrellas tras la entrada en vigor de la Ley CAIB 8/2012, de 19 de julio, de Turismo de las Illes Balears, esto es, tras superar los requerimientos de modernización y calidad de sus Disposiciones Adicionales Sexta y Octava, pudo eludir así su baja definitiva como establecimiento turístico de alojamiento, siéndole asignada en la valoración del caso la antigüedad derivada del certificado emitido por el Centro de Gestión Catastral referido a la fecha de devengo del Impuesto en cuestión, modificado por el coeficiente de reformas realizadas

Como es natural, la aplicación del coeficiente de conservación "regular", 0,85, combina adecuadamente con la existencia de defectos permanentes que no comprometían las normales condiciones de habitabilidad y estabilidad, y con el mantenimiento de la autorización turística.

Por lo tanto, la posible conservación del edificio "deficiente" o "ruinosa" no puede apreciarse al mismo tiempo que el edificio de referencia conserva su autorización turística y está de alta en el Registro Insular de Empresas, Actividades y Establecimientos Turísticos, de Mallorca y General de las Illes Balears con el número H/2028.

Así pues, superado el correspondiente proceso de modernización y calidad exigido por la Ley CAIB 8/2012, el establecimiento se ha publicitado en internet en 2020 con servicios no sólo de alojamiento sino con abundantes mejoras y complementos tales como aire acondicionado, wifi, piscina o aparcamiento.

Llegados a este punto, cumple la desestimación del recurso.

Tercero.

Conforme a lo dispuesto en el artículo 139 de la Ley 29/1998, procede imponer las costas del juicio a la parte demandante, pero las limitaremos hasta un máximo de 2000,00 euros por todos los conceptos.

En atención a lo expuesto:

FALLAMOS

Primero.

Desestimamos el recurso

Segundo.

Imponemos las costas del juicio a la parte demandante, pero las limitamos hasta un máximo de 2000,00 euros por todos los conceptos.

Contra esta sentencia y de acuerdo con la modificación introducida por la Ley 7/2015 en la Ley 19/1998, caben los siguientes recursos:

1.- Recurso de casación a preparar ante esta Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de las Illes Balears y para la Sala Tercera del Tribunal Supremo, según lo dispuesto en el artículo 89 de la Ley 29/1998, en el plazo de 30 días a partir de la notificación, si el recurso pretende fundarse en infracción de normas de Derecho estatal o de la Unión Europea. Téngase en cuenta Acuerdo de 19 de mayo de 2016, del Consejo General del Poder Judicial, por el que se publica el Acuerdo de 20 de abril de 2016, de la Sala de Gobierno del Tribunal Supremo, sobre la extensión máxima y otras condiciones extrínsecas de los escritos procesales referidos al Recurso de Casación ante la Sala Tercera del Tribunal Supremo -BOE nº 162 de 6 de julio de 2016-.

2.- Recurso de casación a preparar ante esta Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de las Illes Balears y para la Sección de casación esta misma Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de las Illes Balears, según lo dispuesto en el artículo 89 de la Ley 29/1998, en el plazo de 30 días a partir de la notificación, si el recurso pretende fundarse en infracción de normas emanadas de la Comunidad Autónoma de las Illes Balears. Se tendrá en cuenta también el Acuerdo de 19 de mayo de 2016, del Consejo General del Poder Judicial, por el que se publica el Acuerdo de 20 de abril de 2016, de la Sala de Gobierno del Tribunal Supremo, sobre la extensión máxima y otras condiciones extrínsecas de los escritos procesales referidos al Recurso de Casación -BOE nº 162 de 6 de julio de 2016-

Así por esta nuestra sentencia, de la que quedará testimonio en autos para su notificación, la pronunciamos, mandamos y firmamos. El Ilmo. Sr. Magistrado D. Pablo Delfont Maza votó en Sala y no pudo firmar por problemas técnicos.

PUBLICACIÓN.-Leída y publicada que ha sido la anterior sentencia por el Magistrado de esta Sala Ilmo. Sr. D. Pablo Delfont Maza, que ha sido Ponente en este trámite de Audiencia Pública, doy fe. El Letrado de la Administración de Justicia, rubricado.

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.