

Criterio 1 de 1 de la resolución: 01080/2012/00/00

Calificación: Doctrina

Unidad resolutoria: Vocalía Séptima

Fecha de la resolución: 11/06/2015

Asunto:

IBI.- Ponencia general de Valoración.- Criterios sobre subparcelación.- Sólo son aplicables en la valoración del elemento suelo, no a los elementos constructivos.

Criterio:

La subparcelación de parcelas prevista para determinados supuestos en los "Criterios Generales de subparcelación" que se incluyen en la Ponencia total de valores de Madrid, aprobada con efectos de 1 de enero de 2012, (apartado 2.2.3.3) limita su alcance y aplicación al elemento suelo, entendida la parcela como porción de suelo de una misma naturaleza, con arreglo a lo dispuesto en el artículo 6 del texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario.

En consecuencia, a efectos de valoración catastral, no cabe aplicar dichos criterios generales de subparcelación a los recintos constructivos.

Referencias

normativas:

- RDLeg 1/2004 Texto Refundido Catastro Inmobiliario

- 6

Conceptos:

- Construcción
- Impuesto sobre Bienes Inmuebles IBI
- Ponencia de valores
- Terreno/parcela
- Valoración

Texto de la resolución:

En la Villa de Madrid, en fecha 11 de junio de 2015, en la reclamación económico-administrativa que pende de resolución en este Tribunal Central interpuesta por D. Jx, en nombre y representación de R, S.A., con domicilio a efectos de notificaciones en ... , contra resolución de la Gerencia Regional del Catastro de Madrid de 5 de julio de 2011, sobre notificación de valor catastral para 2012, a efectos del Impuesto sobre Bienes Inmuebles, relativa al inmueble de referencia catastral ..., siendo el importe consignado 3.773.909,44 euros.

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO.-

En fecha 13 de septiembre de 2011, mediante comparecencia en la Sede Electrónica del Catastro, accedió la reclamante al acuerdo de notificación del valor catastral relativo al inmueble de su propiedad, destinado a aparcamiento y sito en el Paseo ... de Madrid, resultado del procedimiento de valoración colectiva de carácter general llevado a cabo en el citado municipio, con efectos de 1 de enero de 2012; al inmueble, cuya referencia catastral es ..., le había sido asignado un valor de 3.773.909,44 euros (de los cuales 2.893.851,44 correspondían al suelo y 880.851,44 a la construcción).

En la notificación practicada se consignaba, por lo que aquí interesa, la valoración del suelo por repercusión de la zona R... y la aplicación de dos tipos de valor de repercusión: de Oficinas (2.226,00 €/m² a los locales 1 [63 m²], 2 a 8, ambos inclusive [63 m²], y 12 [102 m²]), y de Garaje (490,00 €/m²), a los locales 9, 10 y 11 con destino aparcamiento ubicados en los sótanos 1º, 2º y 3º del edificio (1.867 m² de superficie cada una de las plantas) y a una zona común de 17 m², correspondiente al local número 12.

SEGUNDO.-

Disconforme la interesada, en escrito presentado el 4 de octubre de 2011 promovió la presente reclamación y en trámite de alegaciones, dedujo nuevo escrito el 20 de abril de 2012 en el que, como único motivo de oposición, discrepa del cálculo del valor catastral del suelo, al no haberse tenido en cuenta por el órgano gestor que el inmueble recae sobre dos zonas de valor, lo que, a su juicio, debió considerarse mediante la subparcelación correspondiente a cada una de ellas, conforme a los criterios previstos en la ponencia de valores de Madrid-2011 (en concreto, cita los contenidos en los apartados 2.2.2, 2.2.3.3 y 2.2.3.4 y las Circulares de la Dirección General del Catastro vigentes en lo que se refiere a la elaboración sobre Ponencias de Valores); indica, al respecto, que de la Cartografía catastral que acompaña a la Ponencia de Madrid, resulta que el inmueble en cuestión (que se sitúa en el polígono 0..) está afectado por la zona de valor R11x (Paseo ...) y la R11y (Calle ...) que difieren en la cuantía de la repercusión atribuida al uso *garajes y aparcamientos*, 490 €/m² en el caso de la R11x y 421 €/m² en la R11y, no así en la del uso correspondiente a oficinas (2.226 €/m² en ambos casos); indica también que, examinada la hoja de valoración, se constata que el suelo se ha valorado por repercusión sobre los metros cuadrados realmente construidos, tanto bajo rasante como sobre rasante, a partir de una sola zona de valor (la R11x), prescindiendo de la R11y; y, como en ninguno de los documentos de que consta la ponencia figura como debe valorarse un inmueble cuando está afectado por distintas zonas, como es el caso, entiende que, en aplicación del criterio 2.2.3.3 *de subparcelación*, corresponde determinar la superficie de las subparcelas que recaen sobre cada zona de valor, de lo que resulta, según sus cálculos, la siguiente distribución:

Subparcela 1 PS. ... 191 m²,

Subparcela 2 CL. ... 2.417 m².

Además, manifiesta que la subparcela 1 es una servidumbre de paso cuyo predio sirviente es la comunidad de propietarios de la finca colindante, por la que se accede a los locales de las plantas baja y primera; y que la subparcela 2 -construida bajo rasante y destinada a aparcamiento rotativo- es

la afectada por la zona R11x y, en atención a ello, debe asignarse a las superficies destinadas a aparcamiento el valor de repercusión de 421 €/m² en lugar del de 490 €/m² aplicado en el acto de valoración.

Por otra parte, expone que la parcela figura como "Jardines o espacios libres protegidos" en el Plan General de Madrid de 1997; y que, de acuerdo con sus condiciones urbanísticas, se recurrió ante este Tribunal con fecha 16/05/2002, siendo admitidas dichas condiciones en resolución de 19 de diciembre de 2002, por la que se acordó estimar la aplicación del coeficiente corrector L (0,80), *fincas afectadas por cargas singulares*, por lo que reitera se tenga en consideración en la nueva valoración ahora determinada, a la vista de los documentos aportados.

Termina el escrito con la solicitud de que se tenga por presentado, y por formuladas las alegaciones que en él se contienen y, previas las comprobaciones oportunas, se dicte acuerdo estimatorio por el que se ordene una nueva valoración catastral en la que el cálculo del valor del suelo se atenga a lo expuesto.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO.- Concurren los requisitos de competencia, legitimación, plazo y cuantía establecidos en la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria, que son presupuesto para la admisión a trámite de la presente reclamación.

SEGUNDO.-

Las cuestiones planteadas se centran en determinar si procede o no anular el valor catastral notificado para que se sustituya por otro en el que el valor del suelo se obtenga, previa subdivisión en dos subparcelas, al estar afectado por dos zonas de valor distintas, R11x y R11y y en el que se aplique el coeficiente corrector L (0,80) en atención a sus condiciones urbanísticas.

TERCERO.-

Sobre la primera de las cuestiones ya se ha pronunciado este Tribunal en su resolución de 10 de octubre de 2012 (R.G. 6583-11), en cuyos fundamentos de derecho se analiza el contenido del apartado 2.2.3.3 de la ponencia de Madrid, en los siguientes términos:

QUINTO.-

Centrado así el debate, procede examinar en primer lugar si es de aplicación lo establecido en la ponencia de Madrid en su apartado 2.2.3.3 dada la concurrencia de dos zonas de valor sobre la parcela, la R10C y la R11D; y, de la dicción literal del criterio ("Las parcelas se subparcelarán: Cuando estén afectadas por distintas zonas de valor") se induce sin mayores dificultades el alcance impuesto a la subparcelación que, en todo caso, se limita exclusivamente a las parcelas (al elemento suelo), sin incluir los recintos constructivos; refuerza tal conclusión el artículo 6 del texto refundido de la Ley del Catastro, a cuyo tenor: "A los exclusivos efectos catastrales, tiene la consideración de bien inmueble la parcela o porción de suelo de una misma naturaleza, enclavada en un término municipal y cerrada por una línea poligonal que delimita, a tales efectos, el ámbito espacial del derecho de propiedad de un propietario o de varios pro indiviso y, en su caso, las construcciones emplazadas en dicho ámbito, ..."; pues bien, teniendo en cuenta la limitación del criterio es indudable que, aunque expresamente no se diga, sólo cabe delimitar subparcelas, caso de concurrencia de dos o más zonas de valor sobre una misma parcela, en los supuestos de valoración por unitario o por repercusión de techo potencial, por estar ambos referidos a superficie de suelo o superficie de parcela (m² de suelo), pero no en la valoración por repercusión de techo real en que el objeto de valoración o la unidad de referencia es la superficie construida (m² de construcción real).

De ello se desprende el siguiente criterio: *"La subparcelación de parcelas prevista para determinados supuestos en los <<Criterios Generales de subparcelación>> que se incluyen en la Ponencia total de valores de Madrid, aprobada con efectos de 1 de enero de 2012, (apartado 2.2.3.3) limita su alcance y aplicación al elemento suelo, entendida la parcela como porción de*

suelo de una misma naturaleza, con arreglo a lo dispuesto en el artículo 6 del texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario.

En consecuencia, a efectos de valoración catastral, no cabe aplicar dichos criterios generales de subparcelación a los recintos constructivos".

En el presente caso, nos encontramos ante un supuesto de valoración por repercusión de techo real en que el objeto de valoración es la superficie construida (m² de construcción real), lo que no ha sido discutido; por lo que, en atención a este criterio, no cabe la subparcelación de suelo, ya que la valoración por repercusión se efectúa por recintos constructivos; al respecto, en la resolución de este Tribunal Central, de 10 de octubre de 2012 (R.G. 6591-11) ya se razonó que, en el supuesto de concurrencia de zonas de valor, debe optarse por aquella en la que se sitúa el acceso o fachada principal del inmueble; de modo que sólo cabe confirmar el criterio adoptado por el órgano gestor que ha valorado el suelo del referido inmueble, conforme a las previsiones de la citada ponencia, por repercusión de techo real en función de la zona de valor R11x, establecida para el tramo del Paseo ..., por donde tiene su acceso el aparcamiento, según se deduce del expediente administrativo (Croquis Catastral); y lo corrobora la ficha urbanística del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid aportado como Documento número 12^{1/2} por la reclamante donde se contiene la siguiente información de la parcela: 'Dirección Principal: PASEO ...', sin incluir ninguna otra.

CUARTO.-

En cuanto al coeficiente corrector conjunto L previsto para fincas afectadas por cargas singulares, por formar parte de conjuntos oficialmente declarados histórico-artísticos o estar incluidas en Catálogos o Planes Especiales de Protección, debe examinarse su posible aplicación en relación con la ponencia de valores de Madrid aprobada en 2011; en ella se determina lo siguiente: "*Es de aplicación a los edificios que cumplen dichas características e incluidos en la figura de planeamiento vigente en el municipio*".

En el supuesto examinado no concurren las circunstancias específicas indicadas en la ponencia de Madrid para la aplicación del coeficiente solicitado, si se tiene en cuenta que dicho coeficiente L es de aplicación a edificios, y los documentos aportados se refieren, en todo caso, a *Jardines o espacios libres* (documento nº 12^{2/2} "*Análisis de la Edificación*" del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid), pero no incluyen entre los edificios protegidos el de las oficinas del inmueble (identificado como Paseo ..., ...) que se representan con el código de "*Edificación no protegida*"; a mayor abundamiento, la ficha de condiciones urbanísticas (documento nº 12^{1/2}) señala que la parcela con dirección principal PASEO ...,... se encuentra "*Sin Catalogar*".

Por lo expuesto,

EL TRIBUNAL ECONOMICO-ADMINISTRATIVO CENTRAL, EN SALA, en la reclamación interpuesta en nombre y representación de R, S.A., sobre notificación de valor catastral para 2012, a efectos del Impuesto sobre Bienes Inmuebles, relativa al inmueble de referencia catastral ..., siendo el importe consignado 3.773.909,44 euros, ACUERDA: Desestimarla.