

AUDIENCIA NACIONAL

Sala de lo Contencioso-Administrativo **SECCIÓN SEXTA**

Núm. de Recurso: 000 [REDACTED] /2020
Tipo de Recurso: PROCEDIMIENTO ORDINARIO
Núm. Registro General: [REDACTED] /2020
Demandante: [REDACTED]
Procurador: D. JOSÉ IGNACIO DE NORIEGA ARQUER
Demandado: TRIBUNAL ECONOMICO ADMINISTRATIVO CENTRAL
Abogado Del Estado

Ponente Ilmo. Sr.: D. RAMÓN CASTILLO BADAL

SENTENCIA N°:

Ilma. Sra. Presidente:
D^a. BERTA SANTILLAN PEDROSA

Ilmos. Sres. Magistrados:
D. FRANCISCO DE LA PEÑA ELIAS
D^a. MARIA JESUS VEGAS TORRES
D. RAMÓN CASTILLO BADAL

Madrid, a cinco de febrero de dos mil veinticuatro.

VISTO el presente recurso contencioso-administrativo núm. [REDACTED] /2020 promovido por el Procurador D. José Ignacio de Noriega Arquer en nombre y representación de [REDACTED], contra la Resolución dictada por el Tribunal Económico-Administrativo Central, de fecha 2 de junio de 2020, desestimatoria del recurso de alzada interpuesto contra el acuerdo del TEAR del Principado de Asturias de 23 de octubre de 2015, desestimatoria de la reclamación interpuesta contra la resolución de 14 de mayo de 2013, desestimatoria del recurso de reposición interpuesto contra la resolución de la Gerencia Regional del Catastro de Asturias, de 31 de julio de 2012, de asignación de valor catastral con efectos de 1 de enero de 2013, del bien

[REDACTED], sito en la calle [REDACTED] Oviedo, destinado a Hotel.

Ha sido parte en autos la Administración demandada, representada y defendida por el Abogado del Estado.

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO.- Interpuesto el recurso contra la Resolución dictada por el Tribunal Económico-Administrativo Central, de fecha 2 de junio de 2020, desestimatoria del recurso de alzada interpuesto contra el acuerdo del TEAR del Principado de Asturias de 23 de octubre de 2015, desestimatoria de la reclamación interpuesta contra la resolución de 14 de mayo de 2013, desestimatoria del recurso de reposición interpuesto contra la resolución de la Gerencia Regional del Catastro de Asturias, de 31 de julio de 2012, de asignación de valor catastral con efectos de 1 de enero de 2013, del bien [REDACTED], sito en la calle [REDACTED] Oviedo, destinado a Hotel.

SEGUNDO.- Por Decreto de 27 de octubre de 2020, se acordó admitir a trámite el recurso contencioso-administrativo interpuesto contra la resolución dictada por TEAC, de fecha de 2 de junio de 2020.

TERCERO.- Seguidos los oportunos trámites prevenidos por la Ley de la Jurisdicción, se emplazó a la parte demandante para que formalizase la demanda lo que verificó mediante escrito en el que, tras exponer los hechos y fundamentos de derecho que estimaba de aplicación, terminaba solicitando se dicte sentencia estimatoria por la que:

“ se acuerde anular tal Resolución así como, en su caso, cualesquiera otras relacionadas o confirmatorias de los mismas; acordando, así mismo, la nulidad de la citada valoración catastral individualizada, tanto: a) por los aspectos de la Ponencia que afectan a tal determinación individualizada; b) como por las alegaciones expuestas sobre la notificación de la valoración individualizada catastral y asimismo por causa de la asignación errónea del uso comercial a los locales nº [REDACTED], ubicado en el semisótano y con una superficie de 392 metros cuadrados y nº [REDACTED] ubicado en la planta baja y con una superficie de 96 metros cuadrados, ordenando al órgano gestor de la Gerencia Territorial del Catastro a girar una nueva valoración catastral sustitutiva del inmueble cuya cuantía no supere el importe de 1.598.510,90 € fijado en el informe pericial adjunto emitido por el arquitecto Sr. [REDACTED]

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

QUINTO. – Mediante auto de 15 de marzo de 2022, se tuvo por contestada la demanda, por fijada la cuantía del recurso como indeterminada y se acordó el recibimiento del pleito a prueba a fin de ratificar el informe pericial de la parte recurrente se tuvieron por reproducidos los documentos obrantes en el expediente y por unidos los aportados con la contestación a la demanda sin prejuzgar sobre su valor probatorio.

Una vez evacuado el trámite de conclusiones por ambas partes y pendiente el recurso de señalamiento para votación y fallo cuando por turno le correspondiera, se fijó para ello la audiencia del día 24 de enero de 2024, en que tuvo lugar.

Ha sido ponente el Ilmo. Sr. D. Ramón Castillo Badal, quien expresa el parecer de la Sala.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO. - Es objeto de impugnación en este proceso la resolución dictada por el Tribunal Económico-Administrativo Central de fecha 2 de junio de 2020, desestimatoria del recurso de alzada interpuesto contra el acuerdo del TEAR del Principado de Asturias de 23 de octubre de 2015, desestimatoria de la reclamación interpuesta contra la resolución de 14 de mayo de 2013, desestimatoria del recurso de reposición interpuesto contra la resolución de la Gerencia Regional del Catastro de Asturias, de 31 de julio de 2012, de asignación de valor catastral con efectos de 1 de enero de 2013, del bien [REDACTED], sito en la calle [REDACTED] Oviedo, destinado a Hotel.

Como antecedentes de interés para resolver el litigio pueden destacarse los siguientes:

Como resultado del procedimiento de Valoración colectiva de carácter general llevado a cabo en el municipio de Oviedo, en fecha 26 de octubre de 2012, le fue notificado a [REDACTED] el nuevo valor catastral correspondiente al inmueble situado en la [REDACTED] cuya referencia catastral es [REDACTED], el cual asciende a un importe de 1.989.178,10 euros, de los que 1.239.492,80 euros corresponden al valor catastral del suelo y 749.685,30 euros al de la construcción.

La actora, interpuso recurso de reposición contra la notificación referida que fue desestimado por lo que interpuso, reclamación económico-administrativa contra la misma que fue desestimada por acuerdo del Tribunal Económico Administrativo Regional de Asturias.

Interpuesto recurso de alzada fue desestimado por el acuerdo del TEAC de 2 de junio de 2020, objeto del presente recurso.

Destaca el TEAC que:

“En el presente caso, el acuerdo originariamente impugnado se ha notificado conforme al artículo 12.3 del TRLCI, pues se indica la ponencia de valores de la que trae causa la cuestionada valoración (acuerdo de aprobación publicado el 29 de junio de 2012) señalando, además, los módulos básicos de repercusión de suelo (MBR = 800,00 euros/m²) y de construcción (MBC = 650,00 euros/m²); figura también el criterio de valoración aplicado al suelo "por repercusión", la superficie asignada a cada uno de los 11 locales en que se ha desglosado el inmueble y su valor de repercusión (el de la zona [REDACTED], según usos, como ha quedado reseñado en el Antecedente Segundo, cuantías que pueden verificarse en la ponencia de Oviedo, a través de su consulta en la Sede Electrónica del Catastro.

En cuanto a la construcción, se identifican los locales por su ubicación en el inmueble, destino, tipología constructiva, incluida la categoría correspondiente y, fecha de antigüedad; se consignan, además, los coeficientes correctores aplicados H (de antigüedad) e I (por estado de conservación normal), según ha quedado igualmente reseñado en los Antecedentes; consta también la aplicación del factor G+B = 1,40, tal como se recoge en la Ponencia; finalmente, se puede verificar la aplicación del coeficiente de referencia al mercado RM(0,50), en su totalidad, lo que invalida las alegaciones deducidas en el sentido de que se ha aplicado sólo a una parte del inmueble; en la notificación figura, por último, el valor catastral, desglosado en sus componentes suelo y construcción, así como los elementos tributarios del Impuesto sobre Bienes Inmuebles, correspondientes al primer año de vigencia de la Ponencia, estos últimos en cumplimiento de las los datos obrantes en el Catastro Inmobiliario, conforme al artículo 22 del texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario (TRLCI), según el cual el valor catastral" estará integrado por el valor catastral del suelo y el valor catastral de las construcciones"; al respecto, ni siquiera se citan en el escrito de alegaciones los elementos esenciales que constituyen el objeto de la impugnación, hasta el punto de discreparse del valor catastral sin conexión alguna con ellos, lo que bastaría sin más, para invalidar la pretendida falta de motivación.

En la Ponencia figura el cuadro de coeficientes del valor de las construcciones, donde se contempla el uso hotelero, en el epígrafe 7; además, en la misma Ponencia se indica que "las construcciones se tipifican de acuerdo con el Cuadro de coeficientes del valor de las construcciones que se refleja en el apartado 2.2.4.3 en función de su uso, clase, modalidad y categoría"; y también, que esta tipificación tiene su correspondencia con el Catálogo de tipologías constructivas que se incluye como Documento 3; el hecho de que el Catálogo no contenga, de forma diferenciada, cada una de las tipologías constructivas del cuadro, según usos, clases y modalidades de construcción no contraviene lo dispuesto en el Real Decreto 1020/1993, ni impide la valoración de los inmuebles, siempre que se puedan identificar las construcciones con las definidas en el citado cuadro; en el presente caso, al tratarse de la valoración catastral de un hotel, lo que no ha sido discutido, no supone dificultad alguna el acudir a los coeficientes de referencia del cuadro, para verificar la clasificación otorgada, dado que las características del inmueble impedirían su identificación con cualquiera de los otros reseñados (residencial, oficinas, industrial, comercial, deportes, espectáculos, sanidad y beneficencia, culturales y religiosos, o edificios singulares); entre los datos notificados figura la clasificación otorgada al hotel (0711) que se corresponde con el uso 7 (ocio y hostelería); clase 7.1 (con residencia); modalidad 7.1.1 (hoteles, hostales, moteles), lo que se considera plenamente ajustado a Derecho.

Por otra parte, la crítica que se hace al valor R20C1 en tanto no trae causa de ninguno de los valores básicos de suelo de los polígonos existentes no pasa de ser una mera alegación carente de prueba; y en cuanto a los criterios de valoración de uso comercial, debe estarse a los de la Ponencia de aplicación, en este caso, la aprobada para el municipio de Oviedo en 2012, al margen de cuales sean los previstos en otras ponencias de valores, o en la normativa urbanística o cualquier otra no prevista en el marco jurídico del procedimiento aquí impugnado.”

SEGUNDO.- En la demanda, la recurrente denuncia una serie de defectos de la ponencia de valores que inciden en el valor catastral que se le ha notificado.

Así, destaca la ausencia de informe municipal, de análisis y conclusiones del estudio de mercado, no existen muestras de hoteles y que las muestras de uso comercial son insuficientes.

Con fundamento en el informe pericial que aporta crítica la improcedencia de valorar dos zonas de hotel como de uso comercial cuando los hoteles están obligados a contar con una superficie destinada a salones que impide desarrollar ninguna actividad comercial en ellos.

TERCERO.- El Abogado del Estado se opone al recurso e interesa su desestimación asumiendo los razonamientos de la resolución recurrida y las conclusiones del informe del técnico del Catastro aportado con el escrito de contestación de la demanda.

CUARTO.- La Ponencia de Valores del año 2012 para el municipio de Oviedo establece una zona de valor de suelo para la finca en la que se encuentra el hotel de R20C1 y el polígono A07.

Dentro de la zona [REDACTED], el valor de repercusión de todos los usos con aprovechamiento lucrativo (vivienda, turismo oficina, industria) se establece en 1.136€/m² con la excepción del uso comercial que por las circunstancias de mercado cuenta con un valor de repercusión de 1.700 €/m²c. El uso comercial, según la Ordenanza urbanística que regula el suelo de la finca, es admisible en planta baja y sótano de acuerdo con el artículo 6.2.2.del PGOU de Oviedo de 2005.

La Ordenanza urbanística que regula el suelo en el que se sitúa la finca [REDACTED] es, de acuerdo con los planos y la Ordenanza del Plan General de Ordenación de Oviedo, la de Edificación Residencial Cerrada (RC).

Esta Ordenanza incluye:

La RC B que solo admite ocupación y aprovechamiento exclusivo en planta baja y la RC 6 residencial colectivo en grado 6 que admite la construcción de 6 plantas.

En ambos casos, el artículo 6.2.2. del PGOU de 2005 de Oviedo establece como uso característico el residencial y como usos compatibles en planta semisótano y baja, el comercial y el turístico (hotelero, hostelero), como se observa en el plano de la Ordenanza y en el plano de urbanística catastral que refleja esta ordenanza.

La página 3 del informe pericial del perito arquitecto de la parte actora, D. [REDACTED], refleja la fachada del hotel y la planta baja y semisótano.

La valoración catastral notificada y aquí recurrida describe que al local 3, de 392 m2 (semisótano) y al local 5, de 96 m2 (planta baja) se les asigna un valor de repercusión de 1700 euros m2 por tener un uso comercial.

La recurrente discrepa porque la planta baja está destinada íntegramente al uso turístico alojando salones, ascensor y escalera. En la planta semisótano se alberga un almacén anejo a la actividad hotelera.

El informe del técnico del Catastro aportado por el Abogado del Estado con su escrito de contestación a la demanda sostiene que *“El valor de repercusión depende de los valores de mercado de suelo con los que cuenten cada uno de los usos y su asignación a los metros cuadrados construidos depende de los usos que admita la ordenanza reguladora del planeamiento. En este caso, el uso facilitado por el planeamiento del cual resulte más probable su venta, entre todos los usos restantes, es el uso comercial (1700 €/m2c), que se aplica a la parte donde puede desarrollarse este valor, que en este caso es la planta baja y la plantas sótano independientemente del uso que se encuentre construido.*

Siguiendo lo señalado por el artículo 23 del TRLCI y el principio de mayor y mejor uso, estas dos componentes, mercado y planeamiento urbanístico, confieren valor al suelo, y son independientes del uso de lo que se encuentre construido que es algo circunstancial que en ningún caso puede condicionar el valor.”

QUINTO.- A juicio de la Sala, no estamos ante un problema de impugnación indirecta de la ponencia de Valores de 2012 de Oviedo sino de aplicación del artículo 6.2.2. del PGOU de 2005 de Oviedo que establece como uso característico el residencial y como usos compatibles en planta semisótano y baja, el comercial y el turístico (hotelero), al igual que la Ordenanza urbanística que regula el suelo de la finca.

Es decir, lo que se discute es si resulta conforme a derecho como hace la valoración catastral impugnada, aplicar a la planta baja y al semisótano del hotel un valor de repercusión de 1700 euros m2, por considerar que ambos locales, de acuerdo con el PGOU y la ordenanza urbanística tienen un uso comercial compatible con el propio al que se destinan, que es la actividad hotelera.

SEXTO.- A juicio de la Sala, la valoración catastral debe anularse.

Las fotografías contenidas en el informe pericial revelan que no existe uso comercial alguno atribuible a la planta baja y al semisótano porque en las mismas se desarrollan las actividades propias de un edificio hotelero, en la planta baja como salones de desayunos, tve y reuniones y la semisótano como almacén para el personal y diverso material.

Hay que tener en cuenta que la normativa del Principado de Asturias, el Decreto 78/2004, por el que se aprueba el reglamento de establecimientos hoteleros, exige determinados espacios e instalaciones con carácter necesario para la actividad de un edificio hotelero con la categoría de Hotel de [REDACTED] estrellas. Si se suprimiera el salón de desayunos, la sala de reuniones y TV de la planta baja para realizar una actividad comercial, el establecimiento no podría desarrollar la actividad hotelera.

El informe pericial aclaró también que la planta semisótano dispone de un acceso sólo para el personal en la [REDACTED] y que con el resto de linderos carece de posibilidad alguna de apertura de huecos u otros accesos que permitan el ejercicio de una actividad comercial.

La actividad que se ejerce en el edificio es únicamente la hotelera y no existe, una actividad comercial de manera que no puede fijarse el valor de repercusión atendiendo a la compatibilidad con un uso comercial que es meramente potencial por cuanto la normativa catastral se refiere siempre al uso real y no potencial.

Así se deduce del art. 3 del TRLCI que a propósito de la descripción catastral de un bien inmueble exige precisar entre otras características, su uso o destino y de los arts 11 y 18 que exigen la necesidad de concordancia entre la realidad física y la catastral.

El informe del técnico del Catastro sostiene que *"siguiendo lo señalado por el art. 23 del TRFLCI y el principio de mayor y mejor uso, estos dos componentes mercado y planeamiento urbanístico confieren valor al suelo y son independientes del uso de lo que se encuentre construido que es algo circunstancial que en ningún caso puede condicionar el valor"*.

Pues bien, cuando el art. 23.1 del Texto Refundido menciona los diferentes criterios que determinan el valor catastral y se refiere como uno de ellos al uso, solo puede ser el real porque en otro caso se aplicaría un valor de repercusión que no guarda relación con la capacidad económica del obligado tributario pues, en éste caso, de conformidad con la Ponencia de Valores el valor de repercusión que corresponde al uso turístico (real) es de 1366 euros m² y si se aplica el uso comercial (potencial) de una actividad que no se ejerce, sube a 1700 euros m².

Por otro lado, el principio de mayor y mejor uso se encuentra recogido en la Orden ECO/805/2003, de 27 de marzo, sobre normas de valoración de bienes inmuebles y de determinados derechos para ciertas finalidades financieras en su art. 3:

“c) Principio de mayor y mejor uso, según el cual el valor de un inmueble susceptible de ser dedicado a diferentes usos será el que resulte de destinarlo, dentro de las posibilidades legales y físicas, al económicamente más aconsejable, o si es susceptible de ser construido con distintas intensidades edificatorias, será el que resulte de construirlo, dentro de las posibilidades legales y físicas, con la intensidad que permita obtener su mayor valor.”

Es decir, no es un principio de valoración catastral y en cuanto al riesgo que menciona el perito de que *“asignar el valor de repercusión en función de lo que se encuentra construido supondría que el valor del mismo cambiaría en función del uso que existiera en cada momento”* cabe decir que esa situación la contempla el propio TRLCI pues su art. 16 dice que serán objeto de declaración o comunicación b) la modificación de uso o destino siendo posible acudir al procedimiento de subsanación de discrepancias ante la falta de concordancia entre la descripción catastral de los bienes inmuebles por cambio de uso o destino y la realidad inmobiliaria.

Entendemos por ello, que una cosa es que desde el punto de vista urbanístico se admita el uso comercial compatible con el turístico y otra que haya de tenerse en cuenta dicho uso, aunque no sea el correspondiente a la actividad que se ejerce para fijar el valor de repercusión. Por esa razón, debe aplicarse el valor de repercusión correspondiente al uso turístico que realmente se ejerce en el inmueble en cuanto a la planta baja y el de garaje o trastero de la planta semisótano, pues se trata de un espacio anexo a la actividad hotelera propiamente dicha que se destina a almacén.

Procede, en consecuencia, la estimación del recurso y la anulación de la resolución recurrida, así como de la valoración catastral notificada, reconociendo el derecho de la entidad recurrente a que se le gire nueva valoración catastral del hotel de su titularidad en la que al local nº 3, ubicado en el semisótano y con una superficie de 392 metros cuadrados se le asigne un valor de repercusión de 260 euros m2 como garaje, trastero y al nº 5, ubicado en la planta baja y con una superficie de 96 metros cuadrados se le asigne un valor de repercusión de 1.136 euros m2, como uso turístico, más la incidencia que ello que ello pueda tener en el valor de la construcción a efectos del valor catastral final.

SÉPTIMO. – Dada la estimación del recurso las costas habrán de ser satisfechas por la Administración demandada con arreglo a lo establecido en el artículo 139.1 de la Ley jurisdiccional.

VISTOS los artículos citados y demás de general y pertinente aplicación

FALLAMOS

1.- Estimar el recurso contencioso-administrativo interpuesto por el Procurador D. José Ignacio de Noriega Arquer en nombre y representación de la entidad [REDACTED]



Recurso N°: 00[REDACTED]/2020