



IBI

**PROCEDIMIENTO ABREVIADO**

Órgano Unipersonal: D<sup>a</sup>. Juana María Gutiérrez  
Sánchez

Reclamación nº 30/2400/2013 y acumuladas

Fecha de Resolución: 26/07/2013

En Murcia, en la fecha señalada, se constituye el Tribunal Económico Administrativo Regional de la Región de Murcia, actuando como órgano unipersonal, para conocer y resolver la reclamación interpuesta por LÓPEZ FUENSANLIDA ZAMORA RICARDO, con D.N.I./N.I.F. nº 34827237Q, en nombre y representación de JOVEN FUTURA SOC.COOP. DE VIVIENDAS, con N.I.F./C.I.F. nº F73180234, con domicilio a efectos de notificaciones en PZ CIRCULAR, Nº2 BAJO, 30008-MURCIA.

**ANTECEDENTES DE HECHO**

**PRIMERO.-** En su condición de titular de los inmuebles que después se indicarán, se notificó a la interesada resolución de fecha 25 de mayo de 2012 dictada por el Gerente Regional del Catastro de Murcia, recaída en expediente de rectificación de errores número 376062.30/12, en cuya virtud se acordaba estimar la solicitud de rectificación que, instada por un tercero, afectaba a la descripción catastral de tales inmuebles.

En la citada resolución se procedía a rectificar, por un lado, la edificabilidad tenida en cuenta en el tramo de valoración, procediendo a la creación de un tramo de vía con la edificabilidad correcta, y por otro, se determinaba la no procedencia de aplicación del coeficiente de gastos y beneficios, por tratarse de una promoción en régimen de cooperativa.

**SEGUNDO.-** En actuaciones consta el siguiente informe de la Gerencia:

“Por expediente 376062,30/12 se recurrió la ponencia de valores parcial de los bienes inmuebles urbanos del municipio de Murcia, basándose en que no se han tenido en cuenta los criterios establecidos en la ponencia de valores total del municipio de Murcia del año 2001 en la valoración del suelo de la manzana 1981202XH6018S . Habiendo transcurrido el plazo de un mes establecido para recurrir en vía económico-administrativa se estimaron las pretensiones del recurrente procediendo a rectificar dicha ponencia y el valor catastral del suelo de los inmuebles componentes de la manzana citada a través del procedimiento de rectificación de errores regulado en el artículo 220 de Ley General Tributaria.

Este procedimiento tiene por objeto la rectificación de errores materiales, aritméticos o de hecho siempre que no hubiera transcurrido el plazo de prescripción. En particular cuando se hubiera incurrido en error de hecho que resulte de los propios documentos incorporados al expediente. No existen criterios en normas legales o reglamentarias que aclaren cuando se trata de un error aritmético, material o de hecho. No obstante, el concepto se ha interpretado en numerosas sentencias del Tribunal Supremo, así como en la Sentencia del Tribunal Constitucional 231/1991 considerando que es aquél que se refiere a una realidad ostensible, manifiesta, meridiana, indiscutible e independiente de cualquier opinión, criterio, calificación o interpretación de normas jurídicas. Por tanto, se trata de un error cuya corrección no implica un juicio valorativo, ni exige operaciones de calificación jurídica o nuevas y distintas apreciaciones de prueba, ni supone resolver cuestiones discutibles y opinables, por evidenciarse el error directamente al deducirse, con toda certeza, del propio texto sin necesidad de hipótesis, deducciones o interpretaciones.



Por las razones expuestas esta Gerencia estima que en ningún caso estamos ante un supuesto de error material, aritmético o de hecho y teniendo en cuenta que la ponencia de valores recurrida fue aprobada, previa la oportuna tramitación, mediante Resolución de 3 de julio de 2008 y sometida a información pública mediante publicación del correspondiente edicto en el Boletín Oficial de la Región de Murcia nº 174 de 28 de julio de 2008. Y que el plazo para la interposición del recurso de reposición, según establece el artículo 223 de la Ley General Tributaria, es de un mes contado a partir del día siguiente al de la notificación del acto recurrible y, dado que el presente recurso se presentó el 23 de mayo de 2012 se pone de manifiesto que se ha excedido el plazo previsto de un mes.

Por todo lo expuesto, procede subsanar el error cometido rectificando la ponencia parcial con los criterios y módulos de valoración que en su día fueron aprobados por Resolución de 3 de julio de 2008 y en consecuencia valorar las fincas que componen la manzana 1981202XH6018S conforme a los mismos.”

**TERCERO.-** Como consecuencia del mencionado informe, mediante resolución de fecha 10 de julio de 2012 el Gerente Regional del Catastro de Murcia acordó la iniciación de un procedimiento de subsanación de discrepancias 520236.30/12 y la apertura de un plazo de alegaciones de quince días con el fin de subsanar la rectificación realizada por expediente número 376062.30/12.

El 20 de julio de 2012, el recurrente presentó un escrito en el que solicitaba a la Gerencia Regional del Catastro de Murcia el acceso a la documentación contenida en el expediente de corrección de errores número 376062.30/12.

La Gerencia Regional del Catastro de Murcia, en el expediente 572132.30/12, mediante acuerdo de 17 de octubre de 2012, procedió a denegar la citada solicitud.

No obstante, mediante escrito presentado el 21 de septiembre de 2012 formuló alegaciones al inicio del procedimiento de subsanación de discrepancias.

Contra la resolución denegatoria al acceso a la documentación del expediente 376062.30/12, la interesada interpuso ante la Dirección General del Catastro recurso de alzada el 29 de noviembre de 2012 reiterando su petición y alegando al respecto lo que tuvo por conveniente.

Por resolución de fecha 19 de diciembre de 2012, la Gerencia Regional del Catastro de Murcia acordó practicar la modificación de la descripción catastral del los bienes inmuebles que posteriormente se indicarán en base a la siguiente argumentación:

“El objeto de este expediente es subsanar la rectificación realizada por el expediente número 376062.30/12, a través del cual se modificó la Ponencia de Valores Parcial de Murcia aprobada por resolución 3 de julio de 2008 del Gerente Regional del Catastro, procediendo en primer lugar a la creación de un tramo de vía con la edificabilidad correcta para modificar el valor catastral del suelo, aunque por ello el valor catastral no tiene variación, ya que la finca está valorada por valor de repercusión y no por valor unitario y en segundo lugar procediendo a valorar la finca sin aplicar el coeficiente de gastos y beneficios por cuanto se trata de una promoción en régimen de cooperativa. Esta rectificación de la Ponencia ha supuesto una rebaja considerable del valor catastral, a] estar fijado coeficiente de gastos y beneficios de promoción en el 1,4 aplicable sobre la suma del valor catastral del suelo y la construcción.”

Por último, mediante resolución de 1 de febrero de 2013 la Dirección General del Catastro estimó la pretensión de la interesada de acceder a la documentación contenida en el expediente de corrección de errores número 376062.30/12.

**CUARTO.-** El día 25 de abril de 2013 se promovieron reclamaciones económico administrativas contra las resoluciones de fecha 19 de diciembre de 2012, recaídas en el



expediente de subsanación de discrepancias 520236.30/12, que afectan a los siguientes bienes inmuebles cuya titularidad corresponde a la reclamante:

RECLAMACIÓN	REFERENCIA	CARGO	VALOR CATASTRAL
30/2400/2013	1981202XH6018S	177	7.327,38 €
30/2830/2013	1981202XH6018S	181	7.327,38 €
30/2831/2013	1981202XH6018S	184	7.327,38 €
30/2832/2013	1981202XH6018S	185	7.327,38 €
30/2833/2013	1981202XH6018S	186	7.327,38 €
30/2834/2013	1981202XH6018S	188	7.327,38 €
30/2835/2013	1981202XH6018S	189	7.327,38 €
30/2836/2013	1981202XH6018S	193	7.327,38 €
30/2837/2013	1981202XH6018S	194	7.327,38 €
30/2838/2013	1981202XH6018S	202	7.327,38 €
30/2839/2013	1981202XH6018S	210	7.327,38 €
30/2840/2013	1981202XH6018S	213	7.327,38 €
30/2841/2013	1981202XH6018S	214	7.327,38 €
30/2842/2013	1981202XH6018S	216	7.327,38 €
30/2843/2013	1981202XH6018S	218	7.327,38 €
30/2844/2013	1981202XH6018S	219	7.327,38 €
30/2845/2013	1981202XH6018S	223	7.327,38 €
30/2846/2013	1981202XH6018S	224	7.327,38 €
30/2847/2013	1981202XH6018S	231	7.327,38 €
30/2848/2013	1981202XH6018S	232	7.327,38 €
30/2849/2013	1981202XH6018S	234	7.327,38 €
30/2850/2013	1981202XH6018S	235	7.327,38 €
30/2851/2013	1981202XH6018S	236	7.327,38 €
30/2852/2013	1981202XH6018S	237	7.327,38 €
30/2853/2013	1981202XH6018S	238	7.327,38 €
30/2854/2013	1981202XH6018S	239	7.327,38 €
30/2855/2013	1981202XH6018S	247	7.327,38 €
30/2856/2013	1981202XH6018S	248	7.327,38 €
30/2857/2013	1981202XH6018S	251	7.327,38 €
30/2858/2013	1981202XH6018S	252	7.327,38 €
30/2859/2013	1981202XH6018S	253	7.327,38 €
30/2860/2013	1981202XH6018S	254	7.327,38 €
30/2861/2013	1981202XH6018S	258	7.327,38 €
30/2862/2013	1981202XH6018S	259	7.327,38 €
30/2863/2013	1981202XH6018S	261	7.327,38 €
30/2864/2013	1981202XH6018S	263	7.327,38 €
30/2865/2013	1981202XH6018S	265	7.327,38 €
30/2866/2013	1981202XH6018S	267	7.327,38 €
30/2867/2013	1981202XH6018S	268	7.327,38 €
30/2868/2013	1981202XH6018S	269	7.327,38 €

30/2869/2013	1981202XH6018S	270	7.327,38 €
30/2870/2013	1981202XH6018S	271	7.327,38 €
30/2871/2013	1981202XH6018S	272	7.327,38 €
30/2872/2013	1981202XH6018S	273	7.327,38 €
30/2873/2013	1981202XH6018S	274	7.327,38 €
30/2874/2013	1981202XH6018S	275	7.327,38 €
30/2875/2013	1981202XH6018S	276	7.327,38 €
30/2876/2013	1981202XH6018S	277	7.327,38 €
30/2877/2013	1981202XH6018S	282	7.327,38 €
30/2878/2013	1981202XH6018S	284	7.327,38 €
30/2879/2013	1981202XH6018S	285	7.327,38 €
30/2880/2013	1981202XH6018S	288	7.327,38 €
30/2881/2013	1981202XH6018S	289	7.327,38 €
30/2882/2013	1981202XH6018S	292	7.327,38 €
30/2883/2013	1981202XH6018S	293	7.327,38 €
30/2884/2013	1981202XH6018S	295	7.327,38 €
30/2885/2013	1981202XH6018S	296	7.327,38 €
30/2886/2013	1981202XH6018S	298	7.327,38 €
30/2887/2013	1981202XH6018S	300	7.327,38 €
30/2888/2013	1981202XH6018S	301	7.327,38 €
30/2889/2013	1981202XH6018S	303	7.327,38 €
30/2890/2013	1981202XH6018S	305	7.327,38 €
30/2891/2013	1981202XH6018S	306	7.327,38 €
30/2892/2013	1981202XH6018S	307	7.327,38 €
30/2893/2013	1981202XH6018S	308	7.327,38 €
30/2894/2013	1981202XH6018S	311	7.327,38 €
30/2895/2013	1981202XH6018S	312	7.327,38 €
30/2896/2013	1981202XH6018S	313	7.327,38 €
30/2897/2013	1981202XH6018S	314	7.327,38 €
30/2898/2013	1981202XH6018S	315	7.327,38 €
30/2899/2013	1981202XH6018S	317	10.379,52 €
30/2900/2013	1981202XH6018S	318	7.327,38 €
30/2901/2013	1981202XH6018S	321	7.327,38 €

**QUINTO.-** En el propio escrito de interposición la reclamante formuló alegaciones en los siguientes términos:

“Primero.- CADUCIDAD DEL PROCEDIMIENTO DE SUBSANACIÓN DE DISCREPANCIAS DETERMINANTE DEL ARCHIVO DE LAS ACTUACIONES.



El acuerdo de iniciación del procedimiento de subsanación de discrepancias se notificó a la Cooperativa en fecha 5 de septiembre de 2012, otorgándose a tal efecto el correspondiente plazo para alegaciones, que fueron presentadas, como anteriormente se ha indicado, el 21 de septiembre del mismo año.

De conformidad con lo establecido en el artículo 18.1 del Texto Refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario, el plazo máximo para notificar la resolución expresa será de seis meses desde la notificación del acuerdo de iniciación a los interesados, determinando el vencimiento del plazo máximo de resolución la caducidad del expediente y el archivo de todas las actuaciones. Las mismas consecuencias, por otro lado, que establece el artículo 44.2 de la Ley 30/1992 para el caso de que no se dicte, en el plazo legalmente establecido, resolución expresa en procedimientos iniciados de oficio.

Tomando dicho plazo máximo de seis meses, la resolución definitiva debía haberse notificado como último día el 5 de marzo de 2013. Pero no es sino hasta el 25 de marzo de 2013 cuando se recibe, en las oficinas de mi representada, la notificación del Acuerdo de subsanación por el que se procede practicar la modificación de la descripción catastral anunciada a principios del mes de septiembre.

Al haber transcurrido más de seis meses entre la notificación del acuerdo de iniciación del procedimiento de subsanación a la Cooperativa y la notificación del acuerdo definitivo de la Gerencia que ahora se impugna, sin que concurra causa alguna de suspensión del plazo para resolver, se ha producido la caducidad del expediente, y en consecuencia, debe procederse al archivo de las actuaciones, sin que el procedimiento caducado sirva para interrumpir los plazos de prescripción.

Segundo.- DEFECTOS EN EL TRÁMITE DE AUDIENCIA, AL NO HABERSE TENIDO EN CUENTA, EN LA RESOLUCIÓN DICTADA, LAS ALEGACIONES



FORMULADAS TRAS LA INCOACIÓN DEL PROCEDIMIENTO DE SUBSANACIÓN DE DISCREPANCIAS.

Expresamente reconoce la Gerencia, en el Acuerdo objeto de la presente reclamación, que no ha tenido en cuenta, al dictar la resolución, las alegaciones presentadas por mi representada, desoyendo sus argumentos de defensa y vulnerando así lo dispuesto en los artículos 35.E y 79 de la Ley 30/1992 y el artículo 34.1.L) de la Ley 58/2003, General Tributaria y los derechos Fundamentales previstos en la Constitución Española.

La ausencia, no ya de una contestación clara y razonada respecto de las alegaciones formuladas en el trámite de audiencia, sino del reconocimiento de que éstas no se han formulado por el interesado en tiempo y forma, convierte al mencionado trámite en una pura formalidad sin virtualidad en el procedimiento, dejando al interesado en situación de flagrante indefensión.

Tercero.- INFRACCIÓN DEL ORDENAMIENTO CONSTITUTIVA DE DESVIACIÓN DE PODER

La Gerencia Regional ha acordado proceder a una subsanación de discrepancias cuyo origen radica en una anterior resolución de la misma Gerencia que había puesto fin a un procedimiento de rectificación de errores — el precitado expediente número 376062.30/12— cuyos efectos alcanzaron a la valoración catastral de los inmuebles de mi representada en la manzana 1981202 XH6018S.

El acto administrativo de rectificación recaído en el expediente número 376062.30/12, ha pretendido dejarse sin efecto de forma subrepticia e ilegal a través de la Resolución impugnada, sin que haya sido en modo alguno revisado de oficio por la Gerencia. Ha de recordarse a la Gerencia que el acto de rectificación dictado por la misma está asistido de la presunción de legalidad y acierto de los actos administrativos recogida en el artículo 57.1 de





la Ley 30/1992 ("Los actos de las Administraciones Públicas sujetos al Derecho Administrativo se presumirán válidos y producirán efectos desde la fecha en que se dicten, salvo que en ellos se disponga otra cosa"), por lo que en tanto no se proceda a su revisión por los trámites legalmente establecidos, sigue surtiendo todos sus efectos, aunque con un sentido opuesto a los que se desprenden de la Resolución que ahora impugnamos.

El objeto de la Resolución impugnada no es en sentido propio una subsanación de meras discrepancias. La finalidad con la que la Gerencia incoa este procedimiento, y así se indica expresamente en el acto notificado, es "rectificar" un acto administrativo anterior (el de rectificación de errores) que pretende, de este modo, dejarse sin efecto a pesar de que el mismo es perfectamente válido y eficaz en tanto no se proceda a su revisión a través del procedimiento legalmente establecido. Procedimiento de revisión que, en nuestro caso, se ha tratado de burlar por la Gerencia a través de la subsanación de discrepancias acordada.

La finalidad prevista en la Ley para el procedimiento de subsanación de discrepancias no es, desde luego, la anulación, revisión o rectificación de otros actos administrativos anteriores. El artículo 18 del Texto Refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario concibe este procedimiento para aquellos supuestos en los que, como consecuencia de las manifestaciones realizadas por los propios interesados, o bien tras la realización de actuaciones de comprobación o inspección catastral, se haya tenido conocimiento de la falta de concordancia entre la realidad inmobiliaria y la descripción catastral de los bienes inmuebles que figuran en la Base de Datos del Catastro. Ninguna de estas circunstancias consta en el presente caso.

La utilización de un procedimiento administrativo con una finalidad distinta a la prevista en las normas es constitutiva de desviación de poder. Para la Jurisprudencia, esta infracción del ordenamiento se produce cuando un acto es dictado por órgano competente, reviste la forma requerida y cumple todos los requisitos legales, excepto la adecuación al fin que le asigna la norma habilitante, siendo por tanto el vicio de desviación de poder un vicio de

estricta legalidad determinante de anulabilidad, de acuerdo con el artículo 63 de la Ley 30/1992.

La situación provocada por la Gerencia al dictar la Resolución que ahora se impugna ha llevado a la existencia de un acto administrativo válido, es decir, la resolución de rectificación, y otro nulo, y además contrario al anterior. La Administración parece pretender dejar a su arbitrio la elección del acto cuyos efectos le resulten más convenientes a efectos fiscales y desde un punto de vista estrictamente recaudatorio, en contra del principio de interdicción de la arbitrariedad de los poderes públicos así como al principio de seguridad jurídica, ambos derechos fundamentales regulados en la Constitución Española, con menoscabo además de los derechos de mi representada, que habrá de soportar una mayor tributación como consecuencia de la resolución impugnada.

**Tercero.- NULIDAD DEL ACTO ADMINISTRATIVO IMPUGNADO POR DEFECTO ESENCIAL EN EL PROCEDIMIENTO. INAPLICACIÓN DE LOS ARTÍCULOS 217 Y 218 DE LA LGT Y 102 Y 103 DE LA LEY 30/1992, CON VULNERACIÓN DE LOS DERECHOS DEL ADMINISTRADO.**

Conforme al artículo 12.4 del Texto Refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario, los actos dictados en los procedimientos de incorporación —entre los que se encuentra el procedimiento de subsanación de discrepancias y el de rectificación de errores— son susceptibles de ser revisados en los términos establecidos en el título V de la Ley General Tributaria, que viene a concretar en materia tributaria los cauces para la revisión de actos.

Más allá de la desviación de poder alegada, la Gerencia Regional del Catastro ha llevado a cabo una revisión de oficio prescindiendo total y absolutamente del procedimiento legalmente establecido, inaplicando los preceptos contenidos en el mencionado título V de la Ley General Tributaria y concordantes de la LRJ-PAC, e incurriendo por tanto el Acuerdo



impugnado en un defecto de nulidad de pleno derecho conforme a lo establecido en el artículo 62.1.e) de esta última Ley, así como en el artículo 217.1.e) de la Ley General Tributaria.

La vinculación de la Administración a sus actos —válidos en tanto no se haga uso de la potestad revisoria— exige que, para apartarse de sus propias decisiones, esto se haga de forma motivada y siguiendo los cauces previstos en la ley, máxime cuando tales decisiones constituyen actos declarativos de derechos favorables para el administrado. Señala a estos efectos el artículo 218 de la Ley General Tributaria que "Fuera de los casos previstos en el artículo 217 y 220 de esta ley, la Administración tributaria no podrá anular en perjuicio de los interesados sus propios actos y resoluciones".

En el caso que nos ocupa, si la Administración estimó improcedente el acto de rectificación que ella misma había dictado previamente, debió estar a lo dispuesto en los artículos 217 y 218 de la Ley General Tributaria que vienen a reproducir, para los actos tributarios, lo establecido en los artículos 102 y 103 de la LRJ-PAC (aplicables en todo caso de forma supletoria) para la revisión de actos en vía administrativa. Con la utilización por la Gerencia del procedimiento de subsanación se elude precisamente la aplicación de estos preceptos y los procedimientos y trámites en ellos concretados. El acto de rectificación no ha sido declarado nulo ni anulable por la Administración, ni se ha procedido a declarar su lesividad, ni le consta a esta parte que en el expediente figure el preceptivo dictamen del Consejo de Estado que, para el caso de nulidad, se establece en la norma.

#### Cuarto.- RECONOCIMIENTO EXPRESO DE ERRORES EN LAS VALORACIONES CATASTRALES. INSUFICIENCIA DE MOTIVACIÓN.

El acto de rectificación que, a través de la Resolución impugnada, trata de dejarse sin efecto, constituye un pronunciamiento expreso por parte de la Administración por el que se pone de manifiesto la existencia de errores en las valoraciones catastrales, ya que, en primer lugar, la edificabilidad tenida en cuenta en el tramo de vía de valoración no es correcta en la

Ponencia, y en segundo lugar, no procede la aplicación del coeficiente de gastos y beneficios al tratarse de una promoción en régimen de cooperativa. De este modo, si tales factores no son tenidos en cuenta por la Administración, actuando en consecuencia, la valoración que figure en el Catastro se apartará de la realidad inmobiliaria, reflejando un valor mayor al real.

Por otro lado, y respecto de la supresión del coeficiente de gastos y beneficios, la Gerencia no motiva, siquiera mínimamente, por qué en un acto — el de rectificación — considera indubitadamente la supresión del mismo y en el siguiente se limita a decir que tal supresión no procede, provocando estos arbitrarios cambios de criterio, cuanto menos, una notoria inseguridad jurídica cuyas consecuencias no ha de sufrir el contribuyente. El Acuerdo impugnado adolece así de una motivación insuficiente, en contra de lo establecido en el artículo 54 de la LRJ-PAC.

Afirma la Gerencia, respecto del caso que nos ocupa, que "no existe promoción por autodenominarse la empresa promotora Joven Futura COOPERATIVA de viviendas". Baste aclarar a este respecto que Joven Futura no se autodenomina, sino que ES una cooperativa de viviendas, y no es acertado hablar de empresa promotora ni de promoción propiamente dicha, por cuanto en una sociedad de este tipo son los propios socios cooperativistas quienes, funcionando bajo este sistema, tratan de conseguir una vivienda en las mejores condiciones de precio y calidad posibles, sin que en ningún caso existan beneficios de promotor. Esta circunstancia, unida a la condición de VPO de las viviendas construidas por Joven Futura, es un factor que ineludiblemente debe ser tenido en cuenta a la hora de su valoración catastral, en tanto que afecta al valor de mercado de la misma, y justifica perfectamente la supresión del mencionado coeficiente a la hora de su determinación.

El acto impugnado parece, contrariamente a lo establecido en la ley, querer adaptar la realidad inmobiliaria al Catastro, en lugar de adaptar el Catastro a la realidad inmobiliaria, ignorando el espíritu y finalidad de las normas que fijan los criterios para la determinación de los valores catastrales.



Predica en este sentido el artículo 23 del Texto Refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario que, para la determinación del valor catastral, éste habrá de estar determinado objetivamente, teniendo en cuenta entre otros criterios la localización del inmueble, los gastos de producción, los beneficios de la actividad empresarial de promoción (que, como hemos señalado anteriormente, no existen en nuestro caso por tratarse de una promoción en régimen de cooperativa) y, desde luego, las circunstancias y el valor de mercado, estableciéndose una prohibición expresa de rebasar este último ni, en caso de VPO, el precio de venta limitado administrativamente para las mismas.

Quinto.- EXCESIVA PRESIÓN FISCAL DERIVADA DE LOS VALORES CATASTRALES. FALTA DE ADECUACIÓN DE LA PONENCIA PARCIAL DE 2007 AL MERCADO INMOBILIARIO: NECESIDAD DE SU REVISIÓN.

Los titulares de inmuebles situados en la Urbanización Joven Futura venimos soportando una presión fiscal excesiva y unos impuestos sumamente elevados como consecuencia del valor desproporcionado que se atribuye a los inmuebles por el Catastro, que no se corresponde en absoluto con la actual realidad inmobiliaria. Los recibos del IBI de la ciudad de Murcia son los séptimos más caros del país (La Verdad, 5 de junio de 2012, extraído del Ranking Tributario de los Municipios Españoles 2011 elaborado por la Agencia Tributaria de Madrid). Desde el Ministerio de Hacienda se reconoce incluso la necesidad y conveniencia de bajar el IBI en 2014 (Diario Expansión, 17 de abril de 2013).

Por otro lado, y en estrecha relación con esta cuestión, los actuales valores catastrales no discriminan adecuadamente las diferentes circunstancias de tipología y situación de las viviendas, provocando injusticias sociales en el pago del mencionado impuesto local. Es incomprensible que las viviendas de Joven Futura, ubicadas en Espinardo, junto a la autovía, y teniendo la calificación de viviendas de protección oficial, tengan la misma calificación callejera que viviendas situadas en la Avenida Juan Carlos I, con muy diferentes accesos, mucho más cercanas al centro y sin la mencionada calificación.

Es necesario, de este modo, que la Administración proceda a una profunda revisión de las valoraciones catastrales, con el fin de que los valores que figuran en los registros oficiales se acomoden a la realidad inmobiliaria, evitando así las desigualdades injustificadas entre ciudadanos que hoy por hoy encontramos, atendiendo siempre al principio de capacidad económica consagrado en el artículo 31 de la Constitución Española. La repercusión tributaria que los valores catastrales tienen se manifiesta, no sólo ya a efectos de IBI, sino también de otros tributos como el IIVTNU, el ITP-AJD o el ISD. Una excesiva presión fiscal soportada por el ciudadano en estos tributos, tiene como consecuencia irrefutable un enlentecimiento de la actividad y el tráfico económico que a nadie beneficia.

Los valores que se desprenden de la Ponencia de Valores objeto de rectificación en el primero de los expedientes tramitados por la Administración y al que nos referimos en el hecho primero de esta reclamación, fue dictada en pleno "boom inmobiliario", cuando por motivos especulativos [os precios estaban más "hinchados". Los estudios de mercado que en su día pudieran ser tenidos en cuenta a la hora de redactar la Ponencia han quedado sin duda desfasados y, aunque sigan constando formalmente junto a la misma, no sirven ya para fundamentar los valores catastrales derivados de ella, quedando así la Ponencia carente de motivación.

Las Ponencias de Valores —las cuales, más que normas jurídicas constituyen actos administrativos de carácter plúrimo que, al afectar a una pluralidad indeterminada de personas, son notificadas por Edicto— son susceptibles de ser impugnadas, y también de ser modificadas de oficio o a instancia de los interesados que detecten incorrecciones o vicios que afecten a las mismas. Teniendo en cuenta las actuales circunstancias, es evidente que la Ponencia de 2007 que determina el valor catastral de los inmuebles de que es titular mi representada, ha devenido nula, en tanto los estudios de mercado que acompañan a la Ponencia ya no sirven a la finalidad prevista por la ley para los mismos: la adecuada correlación entre realidad inmobiliaria y Catastro.





En este sentido, la norma 23 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, establece que los estudios de mercado tienen por objeto la investigación de los datos económicos del mercado inmobiliario urbano, su posterior recopilación y análisis, y la elaboración de unas conclusiones que reflejen la situación del mercado, añadiendo la norma 22 que las ponencias se acompañarán de los análisis y conclusiones de los estudios de mercado y de los resultados obtenidos por aplicación de los mismos a un número suficiente de fincas, al objeto de comprobar la relación de los valores catastrales con los de mercado.

La caída de precios en el mercado inmobiliario no puede ser ignorada por el Catastro, cuando desde el Ministerio de Fomento, esta realidad viene siendo reconocida de continuo. Acompañamos a este escrito de reclamación, como Documento nº 7 ([http://www.fomento.gob.es/MFOWLANG\\_PASTELLANO/GABINETE\\_COMUNICACION/OFICINA\\_DE\\_PRENSA/NOTICIAS1/2013/Enero113012202.htm](http://www.fomento.gob.es/MFOWLANG_PASTELLANO/GABINETE_COMUNICACION/OFICINA_DE_PRENSA/NOTICIAS1/2013/Enero113012202.htm)), Nota de Prensa del Ministerio de Fomento de 22 de enero de 2013, extraída de su web, en la que se pone de manifiesto que, según la serie histórica de las estadísticas del Ministerio, el precio medio por metro cuadrado ha descendido un 27,1% desde su nivel máximo alcanzado en el primer trimestre de 2008, figurando Murcia entre las Comunidades con mayor caída en tasa interanual. Se acompaña, asimismo, como Documento nº 8 Nota de Prensa de TINSA relativa al Índice de Mercados Inmobiliarios Españoles (IMIE) publicada el pasado mes de febrero, en la que se recoge un nuevo descenso en el valor de las viviendas al principio de 2013, señalándose a continuación que "desde que el valor de la vivienda alcanzara su punto más alto en diciembre de 2007, el índice consolida ya una caída acumulada del 35,3%, marcando la Costa Mediterránea el descenso más significativo (-43%)".

Lejos de estabilizarse, esta situación se agrava con el proceso de saneamiento de los activos inmobiliarios de las entidades financieras puesto en marcha por Real Decreto Ley 2/2012 y continuado por Real Decreto Ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y



venta de los activos inmobiliarios del sector financiero, que viene a endurecer dicho proceso, al establecer provisiones adicionales a las establecidas en el anterior Real Decreto Ley.

Todas estas medidas, junto con los informes de los expertos y los procesos en que se encuentra sumergido el país, pone de manifiesto la debilidad del mercado inmobiliario, y supone un reconocimiento institucional de la necesidad de corregir a la baja la valoración de los activos vinculados al sector inmobiliario español, ya sea a través de nuevas Ponencias de Valores o de la revisión de las ya vigentes, realizando en cualquier caso nuevos estudios de mercado en los que se tengan en cuenta las circunstancias descritas y que sirvan de auténtico fundamento a aquellas.”

### **FUNDAMENTOS DE DERECHO**

**PRIMERO.-** Este Tribunal es competente, por razón de la materia y de la cuantía, para decidir en única instancia y mediante el procedimiento abreviado sobre la reclamación a que se refiere la presente resolución, que ha sido interpuesta en tiempo hábil por personas con capacidad y legitimación suficientes, todo ello de conformidad con lo dispuesto en la Ley 58/2003, de 17 de Diciembre, General Tributaria, y el Real Decreto 520/2005, de 13 de mayo, por el que se aprueba el Reglamento general de desarrollo de la citada Ley en materia de revisión en vía administrativa.

**SEGUNDO.-** A la vista de las actuaciones que constan en el expediente, de los informes emitidos por la Gerencia Regional del Catastro que constan asimismo en aquel, y de las alegaciones de la reclamante, la cuestión principal a debatir consiste en si resultó conforme a derecho acordar por parte del órgano gestor el inicio del procedimiento de subsanación de discrepancias previsto en el artículo 18 del Texto Refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario para subsanar el error cometido en las resoluciones de fecha 25 de mayo de 2012 (expediente de rectificación de errores 376062.30/12) rectificando nuevamente la ponencia



parcial con los criterios y módulos de valoración que en su día fueron aprobados por Resolución de 3 de julio de 2008 y en consecuencia valorar las fincas que componen la manzana 1981202XH6018S conforme a los mismos.

Así, en la propia exposición de motivos de la Circular 05.03/2006, de 27 de abril, sobre tramitación del procedimiento de subsanación de discrepancias, se dice:

*El texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo, regula en el apartado 1 de su artículo 18 el procedimiento de subsanación de discrepancias, con la siguiente redacción:*

*“El procedimiento de subsanación de discrepancias se iniciará por acuerdo del órgano competente, ya sea por propia iniciativa o como consecuencia de orden superior, cuando la Administración tenga conocimiento de la falta de concordancia entre la descripción catastral de los bienes inmuebles y la realidad inmobiliaria y su origen no se deba al incumplimiento de la obligación de declarar o comunicar a que se refieren los artículos 13 y 14. La iniciación del procedimiento se comunicará a los interesados, conforme a lo dispuesto en el artículo 12.6, concediéndoles un plazo de 15 días para que formulen las alegaciones que estimen convenientes. La resolución que se dicte tendrá efectividad desde el día siguiente a la fecha en que se acuerde y se notificará a los interesados de conformidad con lo dispuesto en la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria. El plazo máximo en que debe notificarse la resolución expresa será de seis meses desde la notificación del acuerdo de iniciación a los interesados. El vencimiento del plazo máximo de resolución determinará la caducidad del expediente y el archivo de todas las actuaciones.”*

*Esta disposición regula un procedimiento específico de incorporación catastral que, junto al resto de los procedimientos previstos en el artículo 11.2 del texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario, permite la actualización permanente del Catastro como instrumento al servicio de los particulares y de las distintas Administraciones públicas.*

*Su finalidad esencial consiste en ofrecer un mecanismo alternativo para la corrección de los errores de derecho existentes en el Catastro (determinados errores en la superficie, antigüedad, estado de conservación, coeficientes correctores, tipología constructiva, etc.) que evite la necesidad de acudir a la vía de revisión del artículo 218 y 219 de la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria. La rectificación de los errores materiales o de hecho que se produzcan en los datos catastrales seguirá realizándose, en todo caso, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 220 de la propia Ley General Tributaria.*

*Conviene señalar que la jurisprudencia ha mantenido tradicionalmente una doctrina muy restrictiva en cuanto a la calificación de error de hecho, exigiendo que éste sea ostensible, manifiesto e indiscutible, sin necesidad de mayores razonamientos. Sin embargo, en resoluciones más recientes incluye dentro de esta categoría al error en la superficie asignada a un bien inmueble, siempre que este dato no sea el resultado de la aplicación de una norma jurídica, como sucede, por ejemplo, en el cómputo de la superficie de balcones, terrazas y porches, que se determina de acuerdo con la Norma 11.3 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 de suelo y las construcciones para determinar el valor catastral de los bienes inmuebles urbanos. En este sentido puede citarse la Sentencia del Tribunal Supremo de 29 de enero de 1999, en la que se señala que “en el caso de autos es indiscutible que el valor catastral fijado a la finca, por el ejercicio 1988(...), fue producto de un error material, cometido por la Administración Tributaria, y reconocido por ella, consistente en que la superficie de suelo no era de 2.387 sino de 1.206 metros cuadrados (...). En el escrito del Jefe de Unidad de Inspección, incluso se manifiesta que se ha comprobado igualmente que la geometría y dimensión de la finca ha permanecido inalterada, pues no ha sufrido ninguna agrupación o segregación con las fincas colindantes, de lo que se concluye que la diferencia de superficies en el solar responde únicamente a un error de medición. La Administración Tributaria estaba y está, por tanto, obligada a rectificar el error con efecto y respecto de todos los ejercicios no prescritos.”*



*Este criterio es seguido también por los Tribunales Económico- Administrativos, como muestra la Resolución del Tribunal Económico- Administrativo Regional de Valencia de fecha 28 de junio de 2002, que indica lo siguiente: “debe señalarse que la superficie real de los inmuebles es, en principio, un elemento fáctico, material y objetivo, cuya concreción corresponde a disciplinas técnicas (...).”*

*La presente Circular tiene, pues, un doble objetivo: por una parte, ofrecer una interpretación uniforme de los aspectos y características más relevantes del procedimiento de subsanación de discrepancias, y por otra, el establecimiento de las actuaciones a realizar para su tramitación.*

*En relación con el primero de los objetivos planteados, cabe atribuir al procedimiento establecido en el 18.1 del texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario las siguientes características:*

*A.- Se trata de un procedimiento de oficio que se inicia cuando las Gerencias/Subgerencias tienen conocimiento de la falta de concordancia entre la descripción catastral de los bienes inmuebles que figuran en el Catastro y la realidad inmobiliaria.*

*Debe indicarse que las discrepancias con la realidad sólo pueden producirse respecto de los datos o características propias de los bienes inmuebles (uso o destino, antigüedad, categoría o, incluso superficie, con las matizaciones hechas anteriormente, etc.) pero, en ningún caso, respecto de los datos generales contenidos en las ponencias de valores (parámetros urbanísticos, valores básicos, coeficientes, etc.) o en los cuadros de tipos evaluatorios. En consecuencia, los errores existentes en estos últimos datos no podrán ser objeto de subsanación o rectificación a través de este procedimiento.*

*Como fuentes de información pueden citarse, a título indicativo, las comprobaciones realizadas sobre el terreno, los datos y documentos aportados por otras Administraciones*

*públicas o por los particulares, la comprobación y depuración de los propios datos existentes en los documentos catastrales, etc.*

*B.- No resulta de aplicación a las rectificaciones de datos que generalmente acompañan a los procedimientos de valoración colectiva.*

*Tales rectificaciones están amparadas por la doctrina del Tribunal Económico Administrativo Central contenida en su fallo para unificación de criterio de 31 de enero de 1996, al declarar que “la Dirección General del Catastro no sólo puede, sino que debe mantener permanentemente actualizado el Catastro y aprovechar los trabajos de revisión catastral de un municipio para acomodar los datos de las fincas a la realidad inmobiliaria”, no siendo, por tanto, necesario ajustarse en estos casos al procedimiento de subsanación de discrepancias.*

(...)

La Gerencia Regional del Catastro argumenta en el informe que consta en el expediente 520236.30/12 que el escrito de fecha 23 de mayo de 2012, presentado por un tercero ajeno a la reclamante, se tramitó incorrectamente como expediente de rectificación de errores (376062.30/12) en lugar de recurso de reposición (extemporáneo) formulado frente a la resolución de 3 de julio de 2008 que aprobaba la Ponencia de Valores Parcial del municipio de Murcia (B.O.R.M. de 28 de julio de 2008) y en base a ello inició el procedimiento previsto en el artículo 18 del Texto Refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario para subsanar la tramitación inicialmente incorrecta.

Pues bien, en base a lo expuesto, este Tribunal considera que deben anularse las resoluciones de fecha 19 de diciembre de 2012 y demás actuaciones recaídas en el expediente de subsanación de discrepancias 520236.30/12, y mantener las resoluciones de fecha 25 de mayo de 2012, recaídas en el expediente 376062.30/12, ya que tanto el procedimiento de



subsanación de discrepancias previsto en el artículo 18 del Texto Refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario como el de rectificación de errores previsto en el artículo 220 de la Ley General Tributaria no son los cauces adecuados para rectificar los datos de la ponencia parcial relativos a la edificabilidad y al coeficiente de gastos y beneficios, que en su día fueron aprobados por Resolución de 3 de julio de 2008 y en consecuencia valorar las fincas que componen la manzana 1981202XH6018S conforme a los mismos.

Una vez anulado el procedimiento de subsanación de discrepancias del expediente 520236.30/12 carece de objeto entrar a deducir en esta vía de revisión el resto de alegaciones planteadas por la reclamante.

**ESTE TRIBUNAL ECONÓMICO-ADMINISTRATIVO REGIONAL DE LA REGIÓN DE MURCIA**, actuando como órgano unipersonal, y resolviendo en única instancia, acuerda: ESTIMAR las reclamaciones, anulando los actos impugnados, tal como se indica.

