



Roj: **STSJ AND 14729/2023 - ECLI:ES:TSJAND:2023:14729**

Id Cendoj: **41091330012023100820**

Órgano: **Tribunal Superior de Justicia. Sala de lo Contencioso**

Sede: **Sevilla**

Sección: **1**

Fecha: **19/10/2023**

Nº de Recurso: **72/2022**

Nº de Resolución:

Procedimiento: **Procedimiento ordinario**

Ponente: **ROBERTO IRIARTE MIGUEL**

Tipo de Resolución: **Sentencia**

TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA DE ANDALUCÍA.

(SEDE DE SEVILLA)

SALA DE LO CONTENCIOSO - ADMINISTRATIVO. SECCIÓN PRIMERA

PROCEDIMIENTO ORDINARIO Nº 72/2022

SENTENCIA

Ilma. Sra. Presidenta:

DOÑA MARÍA LUISA ALEJANDRE DURÁN

Ilmos. Sres. Magistrados:

DON ROBERTO IRIARTE MIGUEL

DOÑA MARÍA SALUD OSTOS MORENO

En la ciudad de Sevilla, a diecinueve de octubre de dos mil veintitrés.

La Sección Primera de la Sala de lo Contencioso Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía, con sede en Sevilla, ha visto el recurso número 72/2022 interpuesto por la entidad mercantil YBARRA Y COMPAÑÍA, S.A., representada por el Procurador Dº. Mauricio Gordillo Alcalá y defendida por el Abogado Dº. José Carlos Gutiérrez Egea, frente a la Resolución de fecha 9 de diciembre de 2021 que dictó el Tribunal Económico-Administrativo Regional de Andalucía (TEARA) en el expediente nº 41-00005-2021. Es parte demandada el MINISTERIO DE HACIENDA Y FUNCIÓN PÚBLICA, representado y asistido por el Abogado del Estado, Dº. Salvador Jiménez Bonilla.

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO.- Interpuesto el presente Recurso, se confirió traslado a la parte actora para formalizar la demanda, lo que verificó por escrito y en el que, tras exponer los hechos y fundamentos de derecho que estimó pertinentes, terminaba suplicando que se dicte sentencia *"contra el Fallo desestimatorio del Tribunal Económico Administrativo Regional de Andalucía de 09/12/2021 y expediente 41/00005/2021, declarado nulo como los actos administrativos catastrales que confirma y, asimismo, sea condenada la Administración, a aplicar al inmueble con referencia catastral 5616901TG3451N0001DM el coeficiente L de la Norma 14 del mismo Real Decreto en la modalidad de protección estructural (0,80)"*.

SEGUNDO.- La Administración demandada contestó la demanda oponiéndose a la misma. La cuantía del recurso se fijó en indeterminada. Fue recibido el recurso a prueba practicándose las diligencias propuestas por las partes. Los litigantes no solicitaron la celebración de Vista ni la presentación de escritos de conclusiones, siendo declarado concluso el procedimiento y pendiente de señalamiento para votación y fallo.



TERCERO.- Se señaló para votación y fallo del asunto el día 9 de octubre de 2023, fecha en que han tenido lugar, siendo Ponente el Ilmo. Sr. D^o. Roberto Iriarte Miguel.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO.- Es objeto del presente Recurso Contencioso administrativo interpuesto por la entidad mercantil YBARRA Y COMPAÑÍA, S.A., la Resolución que dictó en fecha 9 de diciembre de 2021 el Tribunal Económico-Administrativo Regional de Andalucía (TEARA) en el expediente nº 41-00005-2021, desestimando la reclamación formulada contra el Acuerdo de Alteración de la descripción catastral de la finca con referencia catastral 5616901 TG3451N 0001 DM, en procedimiento de rectificación de errores, que había dictado la Gerencia Regional del Catastro de Andalucía con fecha 27/11/2020, expediente 00558880.41/20, en ejecución de un anterior Fallo del TEARA de fecha 27/07/2020, procedimiento nº 41/02192/2017.

El TEARA, tras señalar que el reseñado inmueble es un bien protegido por el planeamiento municipal, concluye que no procede aplicar el coeficiente $L=0,80$ al haber sido objeto de rehabilitaciones o reformas medias posteriores al 31/12/1987.

SEGUNDO.- Expone la actora:

1^o. Contra la Propuesta de Resolución con Acuerdo de Alteración Catastral de fecha 14/10/2016 - Expte. 00922832.41/15 -, que había modificado, con efectos al 01/01/2001, la valoración catastral del inmueble sito en Sevilla, C/ Menéndez Pelayo, 4, referencia catastral 5616901TG3451N0001DM, en virtud del procedimiento de regularización catastral de la D.A. 3^a del Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario (TRLRHL), interpuso recurso de reposición, que fue parcialmente estimado mediante Resolución de fecha 14/02/2017 de la Gerencia Regional del Catastro de Andalucía (GRCA); formulando a su vez contra esta última decisión Reclamación Económico Administrativa ante el TEARA, que terminó con Fallo estimatorio de fecha 27/07/2020 - procedimiento 41/02192/2017 -.

En ejecución del anterior Fallo, la GRCA dictó con fecha 27/11/2020 Acuerdo de Alteración de la Descripción Catastral - expediente 00558880.41/20 -, contra el que interpuso nueva Reclamación Económico Administrativa, que concluyó con Fallo desestimatorio del TEARA de fecha 09/12/2021 - expediente 41/00005/2021 -, objeto del presente procedimiento judicial.

2^o. El inmueble con referencia catastral 5616901TG3451N0001DM está sometido a protección urbanística, conforme determina el PGOU de Sevilla aprobado en 2006 (con sus posteriores subsanaciones de errores y la modificación puntual del texto refundido, aprobado por el Ayuntamiento en Pleno, en sesión celebrada el día 21/05/2010), así como el Plan Especial de Protección del Sector 20 "Estación de San Bernardo" del Conjunto Histórico de Sevilla, aprobado definitivamente el 25 de Septiembre de 1996.

3^o. Con anterioridad a la entrada en vigor con fecha 01/01/2001 de la Ponencia de Valores Catastral Total de Sevilla, al inmueble en cuestión le venía siendo aplicado el coeficiente "L" de la Norma 14 del Real Decreto 1020/1993, de 25 de junio, por el que se aprueban las normas técnicas de valoración y el cuadro marco de valores del suelo y de las construcciones para determinar el valor catastral de los bienes inmuebles de naturaleza urbana en la modalidad de protección estructural y, por ello, el 0,80.

3^o. La suma de todas las obras de mantenimiento en la edificación no suponía una reforma media o una rehabilitación.

Sin embargo, la Administración consideró inmotivadamente que el conjunto de obras ejecutadas daba lugar a reforma media o rehabilitación, lo que excluía la aplicación del coeficiente "L", que eliminó la Propuesta de Acuerdo de Alteración de fecha 14/10/2016.

E invoca los siguientes motivos de impugnación:

* De acuerdo con la Norma 14.2 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, procede restituir la aplicación del coeficiente corrector del valor del suelo y de la construcción "L" - *Fincas afectadas por cargas singulares* -, recogido en la Norma 3.2.4.a) de la Ponencia de Valores del municipio de Sevilla, y que con anterioridad al procedimiento de regularización catastral incoado se venía asignado al inmueble.

La finca catastral desde su edificación no ha sufrido reforma o rehabilitación alguna que justifique la exclusión en el ámbito de aplicación del coeficiente "L" en su modalidad de "protección estructural", como se venía aplicando hasta el citado procedimiento de regularización catastral.



El inmueble no ha experimentado rehabilitaciones o reformas medias posteriores al 31/12/1987, tan sólo las necesarias para su mantenimiento, rechazando la existencia de reforma media en 1999.

El dictamen pericial que aportó al procedimiento administrativo indica que *"El inmueble conserva los elementos arquitectónicos principales que garantizan el nivel de protección parcial de grado 1 (c) fijados por el Plan de Protección del Conjunto Histórico de Sevilla, Sector 20 "Estación de San Bernardo", donde fija los elementos a proteger para el edificio que se estudia.*

El edificio no ha sufrido reformas medias posteriores ni rehabilitaciones posteriores al año 1987, cuyas circunstancias hayan podido afectar a los valores tipológicos arquitectónicos originales y que justifiquen la no aplicación del coeficiente fijado por Protección Estructural (0.80) que tenía fijado antes del Procedimiento de regularización Catastral emitido por la Gerencia del Catastro de Sevilla."

Del listado de licencias de obras para limpieza de fachada, acondicionamiento, obras auxiliares, sustitución de revestimientos, etc., se desprende que solo perseguían el mantenimiento imprescindible de la edificación, sin constituir una reforma media que, por otra parte, nada explica la Administración sobre su cuantificación, incumpliendo el deber de motivación que sienta el art. 35 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas (LPACAP).

* Aún admitiendo que se tratase de reforma media, la aplicación de la exclusión del coeficiente "L" para el supuesto de reformas o rehabilitaciones medias posteriores al 31/12/1987 exige que la Ponencia de Valores tenga el contenido expresado en el art. 25 del TRLCI.

El art. 11 del Real Decreto 417/2006, de 7 de abril, por el que se desarrolla el texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario, aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo, dice en su letra d) que entre las competencias de la Juntas Técnicas Territoriales de Coordinación Inmobiliaria, se encuentra *"Definir el campo de aplicación de los coeficientes correctores respecto de los que la normativa de valoración catastral así lo prevea y autorizar su aplicación efectiva en las Ponencias de valores"*.

La Ponencia de Valores de Sevilla se extralimita al fijar la aplicación del coeficiente "L" a todos los inmuebles que hayan sido reformados o rehabilitados con posterioridad al 31/12/1987, toda vez que la Norma 14 del R.D. 1020/93 ninguna previsión contiene al respecto.

La eliminación de un beneficio fiscal resulta contraria al principio de capacidad económica del art. 31 de la Constitución Española. La casi totalidad de las Ponencias de Valores no establecen la limitación que la de Sevilla prevé en el coeficiente "L".

El art. 28.3.a) del TRLCI dice que las Ponencias Totales tendrán una duración máxima de diez años. Las reformas o rehabilitaciones posteriores a 1987 ya no pueden ser tenidas en cuenta al haber perdido vigencia por caducidad la Ponencia de Valores Catastral Total de Sevilla, que asimismo hace referencia al PGOU de 1987 ya derogado.

TERCERO.- El expediente administrativo remitido incorpora un informe técnico de la GRCA emitido en ejecución del Fallo del TEARA y que en lo que aquí interesa expresaba (los énfasis tipográficos son nuestros):

"(...) Respecto a la eliminación de la reforma media E1999 asignada, se desestima

El Texto Refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2004 establece en su artículo 22 que el valor catastral estará integrado por el valor catastral del suelo y el de las construcciones. La norma 13 del Decreto 1020/1993, que regula las normas técnicas de valoración de los bienes inmuebles de naturaleza urbana, establece que el valor de la construcción se corregirá aplicando un coeficiente que pondere su antigüedad, teniendo en cuenta el uso del edificio y la calidad constructiva. De acuerdo con esta norma, se considerará como antigüedad de la finca los años completos transcurridos desde la fecha de finalización de la construcción, reconstrucción o rehabilitación integral, hasta el 1 de enero del año siguiente al de la aprobación de la ponencia de valores. La ponencia podrá contemplar, así mismo, las reformas que puedan influir en la aplicación del coeficiente de antigüedad del inmueble.

La Ponencia de valores vigente en el municipio considera que existe reforma media cuando las obras de reforma afecten a fachada o algún elemento que suponga alteración de las características constructivas.

De acuerdo a los antecedentes consultados en la página web de la Gerencia de Urbanismo de Sevilla (corroborados en el certificado emitido por el mismo organismo y aportado al Tribunal/Juzgado Económico-Administrativo Regional de Andalucía), los expedientes de obras solicitados son:

Expediente 1178/1997, instruido con licencia de reforma, aprobada por Comisión Ejecutiva el 16 de julio de 1997.



Expediente 2277/1997, instruido con licencia de andamios y poleas, aprobada por Comisión Ejecutiva el 27 de noviembre de 1997

Expediente 93/2011, instruido con licencia de medios auxiliares, aprobada por Comisión Ejecutiva el 8 de febrero de 2011.

Expediente 405/2011, instruido con licencia de obra menor, limpieza de fachada.

Expediente 783/2016, instruido con obras de acondicionamiento de la edificación existente, aprobada por Comisión Ejecutiva el 26 de octubre de 2016.

Expediente 1536/2016, instruido con licencia de obras de sustitución de revestimientos interiores, sustitución o mejora de instalaciones eléctrica, fontanería, saneamientos, aparatos sanitarios, telecomunicaciones y gas.

Y por último se aporta Certificado Final de Obra de Reforma de edificio, ascensor, aseos y m. climatización en fecha 23 de enero de 2017.

Se considera que todos los arreglos, reformas, modificaciones, etc realizadas, se concretan en una reforma media de 1999, con carácter general a todo el edificio, por lo que no procede tener en cuenta esta alegación

5.- Y respecto a la aplicación del coeficiente $L=0,80$, se desestima.

La finca está calificada con grado de protección integral/estructural/ambiental en el planeamiento municipal. Sin embargo, de acuerdo con la ponencia de valores del Municipio de Sevilla, el coeficiente L no se aplicará a las edificaciones que hayan sido objeto de rehabilitaciones o reformas medias posteriores al 31.12.1987. La acumulación de reformas se ponderará con la consideración de un mayor grado de reforma. De los antecedentes obrantes en esta Gerencia y expuestos en el punto anterior, se desprende que la finca ha sido objeto de reforma media concretada en 1999, por lo que no procede la aplicación de este coeficiente (...)"

En sede judicial la accionante vuelve a vindicar la aplicación del coeficiente 0,80, rechazando también la existencia de reforma media a los efectos de aplicación del coeficiente "L".

Comenzando por el concepto "reforma media", la Ponencia de valores vigente en el municipio de Sevilla considera que hay reforma media cuando las obras de reforma afecten a fachada o algún elemento que suponga alteración de las características constructivas.

Y con objeto de clarificar el mencionado concepto jurídico indeterminado acudimos a la Circular del Catastro 04.04/2016/P, de 26 de mayo, sobre el criterio para la consideración del coeficiente de antigüedad en los casos de reforma que no puedan interpretarse como reconstrucción o rehabilitación integral a incluir en las ponencias totales y para el valor de referencia, que señala: *Tienen el carácter de reformas las actuaciones realizadas de modo puntual o continuado a lo largo del tiempo, que no sean reconstrucción o rehabilitación integral, ni conservación o mantenimiento (según lo definido en el siguiente apartado) y que engloban el conjunto de obras tales como mejora, modernización, renovación, adaptación, adecuación o refuerzo de un bien inmueble ya existente o similares. Estas actuaciones mejoran la evolución de la vida útil de una construcción y constituyen alteraciones de carácter económico objeto de declaración catastral, de acuerdo a lo establecido en el artículo 16 del TRLCI, lo que permite revisar la valoración catastral para su ajuste con los costes reales de mercado con la consecuente modificación, en su caso, de la categoría constructiva originalmente asignada. Estas reformas suelen estar sujetas a las autorizaciones, licencias y proyectos correspondientes ya que afectan a parámetros urbanísticos (uso, edificabilidad, etc.) y/o a elementos constructivos tales como: Cimentación y estructura: saneamiento de muros de carga y/o restitución de vigas, pilares, forjados, saneamiento y/o recalce de cimentación. Cubierta: renovación de elementos de cubierta, modificación de su estructura. Cerramiento y divisiones: saneamiento de cerramientos y divisiones. Revestimientos, pavimentos y alicatados: renovación de elementos de fachada (cornisa, zócalos, albardillas...), enfoscado, pintura, reparación de fisuras, grietas..., y/o renovación de pavimentos, alicatados. Instalaciones: renovación de instalaciones. Carpinterías y cerrajería: renovación de la carpintería exterior y/o interior. Elementos comunes: renovación de elementos comunes. Además, la entidad de las actuaciones supone un coste económico significativo por lo que, a efectos catastrales, se considerará que existe reforma cuando se pueda estimar que el coste actual de las actuaciones realizadas de modo puntual o continuado a lo largo del tiempo, supera el 20 % del coste de reposición a nuevo de la totalidad de la construcción. La estimación del coste se podrá realizar por asimilación al catálogo descrito en la instrucción quinta y a la vista de las pruebas documentales aportadas en su caso"*.

De acuerdo con la anterior descripción, que encaja con la noción de la Ponencia de Valores de Sevilla, hemos de concepcionar reforma media aquellas actuaciones de mejora, modernización, renovación, adaptación, adecuación o refuerzo de un inmueble ya existente o existentes, que no supongan reconstrucción o rehabilitación integral, ni conservación o mantenimiento del mismo.



Sentado lo anterior, a todas luces excedían del simple mantenimiento o conservación del edificio en cuestión, el conjunto de reformas sucesivas que se ejecutaron en el inmueble desde el año 1997, sujetas a licencia y expresamente calificadas por la GMU como reformas, con exigencia de andamios, para posteriormente aparecer obras (en absoluto menores) de acondicionamiento, sustitución de todas las instalaciones eléctricas, gas, saneamientos, fontanería y telecomunicaciones hasta la última donde se reforma el edificio, el ascensor, aseos y climatización.

Y por lo que hace a la no aplicación del coeficiente L=0,80, las fechas de las primeras licencias corroboran que en el año 1999 ya había tenido lugar la reforma media.

Finalmente, las consideraciones vertidas en la demanda sobre supuestas extralimitaciones y caducidad de la Ponencia de Valores de Sevilla publicada con fecha 07/06/2000 y con efectos de 2001, desbordan el objeto de la presente intervención judicial, bien entendido que el mero transcurso del plazo de 10 años no da lugar a que decaiga el valor catastral fijado con arreglo a la ponencia de valores. Por añadidura, la fecha de efectos a que se refiere la alteración del valor catastral es 1 de enero de 2001.

Lo expuesto lleva a desestimar el Recurso Contencioso-administrativo.

CUARTO.- De conformidad con el art. 139.1 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la Jurisdicción Contencioso-administrativa (LJCA), procede imponer las costas a la parte actora sin que se aprecie la concurrencia de circunstancias que justifiquen su no imposición. En uso de la facultad conferida por el número 3 del art. 139 LJCA las costas se limitan a un máximo de 1.500 euros, más IVA en su caso, considerando la complejidad y alcance del asunto.

Vistos los preceptos legales citados y los demás de general y pertinente aplicación

FALLAMOS

Desestimar el Recurso Contencioso-administrativo interpuesto por la entidad mercantil YBARRA Y COMPAÑÍA, S.A., representada por el Procurador Dº. Mauricio Gordillo Alcalá, frente a la referenciada actuación administrativa, cuya conformidad a Derecho declaramos. Se imponen las costas a la parte actora hasta un límite máximo de MIL QUINIENTOS EUROS (1.500,00 €), más IVA en su caso.

Notifíquese a las partes la presente resolución indicándoles que será susceptible de recurso de casación cuando concurren las exigencias contenidas en el art. 86 y ss. de la LJCA, que se preparará ante esta Sala en el plazo de 30 días.

Así, por esta nuestra sentencia de la que se llevará testimonio a las actuaciones, lo pronunciamos, mandamos y firmamos.

DILIGENCIA DE PUBLICACIÓN:

Leída y publicada fue la anterior Sentencia por el Ilmo. Sr. Ponente de este recurso, celebrando audiencia pública la Sala de lo Contencioso - Administrativo en Sevilla del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía, en el día de hoy, ante mí, de que certifico.

En el mismo día se contrajo y unió al recurso de su razón Certificación de la anterior Sentencia y diligencia de su publicación.

"La difusión del texto de esta resolución a partes no interesadas en el proceso en el que ha sido dictada sólo podrá llevarse a cabo previa disociación de los datos de carácter personal que los mismos contuvieran y con pleno respeto al derecho a la intimidad, a los derechos de las personas que requieran un especial deber de tutela o a la garantía del anonimato de las víctimas o perjudicados, cuando proceda.

Los datos personales incluidos en esta resolución no podrán ser cedidos, ni comunicados con fines contrarios a las leyes."