

## Informe Jurídico: Regularización catastral.

### ANTECEDENTES

**Primero.-** El Alcalde del Ayuntamiento de XXX, con fecha de entrada en esta Diputación el día YYY, solicita informe en relación con el efecto retroactivo de la actualización de valores catastrales de naturaleza urbana realizada por el catastro a finales de 2014. Y la posibilidad de realizar devoluciones de los recibos girados de los años 2010 a 2013.

**Segundo.-** De conformidad con lo dispuesto en el artículo 14 del Reglamento del Servicio de Asistencia a Municipios, junto con dicha solicitud se remiten por el Ayuntamiento los siguientes documentos:

- Informe de la Secretaria del Ayuntamiento.

Sobre los referidos antecedentes han de considerarse los siguientes

### FUNDAMENTOS DE DERECHO

**Primero.-** El presente informe se emite en virtud de lo previsto en el Reglamento de Asistencia Jurídica, Económica y Técnica de los municipios de la provincia de Zamora, publicado en el BOP de Zamora nº 41 de 5 de abril de 2004, que regula el funcionamiento del Servicio de Asistencia a Municipios de la Diputación Provincial de Zamora, estableciendo los requisitos y procedimiento para dicha asistencia, dando cumplimiento de este modo a lo dispuesto en el artículo 36.1.b) de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local, que establece que es competencia de las Diputaciones Provinciales la asistencia y la cooperación jurídica, económica y técnica a los Municipios, especialmente los de menor capacidad económica y de gestión.

Se han cumplido los requisitos y procedimiento establecidos en dicho Reglamento; en concreto, la petición de informe está suscrita por el alcalde de la entidad local y dirigida al presidente de la Corporación Provincial (art. 13.1), y existe informe del Secretario manifestando su opinión en el asunto concreto (art. 14).

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 15.2 del citado Reglamento, el informe emitido no será vinculante para la entidad local solicitante.

**Segundo.-** La legislación aplicable en esta materia viene determinada, fundamentalmente, por lo dispuesto en:

- Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario (TRLCI).

- Real Decreto Legislativo 2/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales (TRLRHL).
- Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria

**Tercero.-** El Impuesto sobre Bienes Inmuebles es un tributo, de exacción obligatoria, directo, de carácter real que grava el valor de los bienes inmuebles en los términos establecidos en esta ley (art.60 TRLRHL). Cuya base imponible estará constituida por el valor catastral de los bienes inmuebles, que se determinará, notificará y será susceptible de impugnación conforme a lo dispuesto en las normas reguladoras del Catastro Inmobiliario (art. 65 TRLRHL).

De la petición de informe y del mismo informe que se acompaña con la solicitud, parece deducirse que se ha realizado un procedimiento de valoración colectiva en el municipio dice: “actualización de valores catastrales en el municipio..no se realizaba una revisión del catastro de urbana en este municipio desde hace veintiséis años”.

Sin embargo no estamos en presencia de un procedimiento de valoración colectiva de bienes inmuebles de una misma clase, que podrá iniciarse de oficio o a instancia del ayuntamiento correspondiente cuando, respecto a una pluralidad de bienes inmuebles, se pongan de manifiesto diferencias sustanciales entre los valores de mercado y los que sirvieron de base para la determinación (art.28.2 TRLCI).

Sino en un procedimiento de regularización catastral, De conformidad con lo dispuesto en la disposición adicional tercera del texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo (BOE número 58, de 8 de marzo). Que regula el procedimiento para el período 2013-2016, establece en su número 1 que *«Sin perjuicio de lo establecido en el artículo 11 de este Texto Refundido, la incorporación al Catastro Inmobiliario de los bienes inmuebles urbanos y de los bienes inmuebles rústicos con construcción, así como de las alteraciones de sus características, podrá realizarse mediante el procedimiento de regularización catastral»*

Y añade que *«este procedimiento se iniciará de oficio en los supuestos de incumplimiento de la obligación de declarar de forma completa y correcta las circunstancias determinantes de un alta o modificación, con el fin de garantizar la adecuada concordancia de la descripción catastral de los bienes inmuebles con la realidad inmobiliaria»* -.

Este inicio debe ser comunicado a los interesados, que disponen de un plazo de 15 días para formular las alegaciones que estimen convenientes

Por tanto, este procedimiento viene a subsanar, los efectos derivados del incumplimiento por parte de los titulares de los derechos a que se refiere el artículo 11 de la Ley del catastro, de su obligación Legal de formalizar en su momento las declaraciones conducentes a la incorporación en el Catastro Inmobiliario de los inmuebles y de sus alteraciones.

La regularización catastral es uno de los procedimientos de incorporación al Catastro Inmobiliario de los bienes inmuebles urbanos y rústicos con construcción, así como de las alteraciones de sus características, en supuestos de incumplimiento del sujeto pasivo de la obligación de declarar de forma completa y correcta las circunstancias determinantes de un alta o modificación catastral. Su finalidad es garantizar la adecuada concordancia de la descripción catastral de los bienes inmuebles con la

realidad.

Las alteraciones catastrales resultantes del procedimiento de regularización surten efectos desde el día siguiente al de los hechos, actos o negocios que originan la incorporación o modificación catastral

La DA3ª del TRLCI posibilita el desarrollo de éste procedimiento durante los años 2013 a 2016 en todo el territorio nacional, excepto el País Vasco y Navarra. La determinación del período de regularización para cada municipio se establece mediante resolución de la Dirección General del Catastro publicada en el “Boletín Oficial del Estado”. Respecto al municipio de XXX ha sido por Resolución de YYY, de la Dirección General del Catastro, por la que se determinan municipios y período de aplicación del procedimiento de regularización catastral. (BOE 05/10/2013)

Esta Dirección General resuelve:

El procedimiento de regularización catastral será de aplicación, desde el día siguiente a la publicación de esta resolución en el «Boletín Oficial del Estado», y hasta el 30 de abril de 2014, en los siguientes municipios del ámbito territorial de las Gerencias Regionales, Territoriales y Subgerencias del Catastro:

Gerencia Territorial de Zamora: XXX

Dicho plazo fue ampliado hasta el 30 de junio de 2014 por Resolución de 5 de marzo de 2014, de la Dirección General del Catastro, por la que se amplía el plazo previsto en la Resolución de 10 de septiembre de 2013, por la que se determinan municipios y período de aplicación del procedimiento de regularización catastral(10/03/2014).

**Cuarto.-** En cuanto a la posibilidad que plantea el Alcalde de devolver a los vecinos afectados el importe del IBI revalorizado de los años 2010 a 2013. Hemos de señalar que los efectos de la regularización, tributariamente hablando, son los que se hubieran deducido de haberse producido la declaración en tiempo y forma –entre ellos, la liquidación del Impuesto sobre bienes Inmuebles conforme al verdadero valor catastral del inmueble-, no podrán retrotraerse más allá de los cuatro años anteriores a la regularización, en aplicación de lo dispuesto sobre prescripción del derecho de la Administración a la determinación de las deudas tributarias en el artículo 66 de la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria.

Ahora bien: la posibilidad de liquidar a los titulares afectados aquellas cuotas diferenciales del IBI que se deduzcan del procedimiento de la regularización de los valores catastrales, no sólo es un derecho del Ayuntamiento, sino una obligación, en cuanto constituyen verdaderos derechos para la Administración que no pueden dejar de ejercitarse sin el consiguiente perjuicio para la Hacienda pública, sobre el que podrían exigirse las oportunas responsabilidades a las autoridades o funcionarios intervinientes conforme a lo establecido en el artículo 145 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.

De otra parte, la no liquidación del impuesto con arreglo a los nuevos valores catastrales de los inmuebles regularizados, constituiría de hecho una condonación de deuda para los contribuyentes afectados, expresamente prohibida por el artículo 18 de la Ley General Tributaria («*El crédito tributario es indisponible salvo que la Ley establezca otra cosa*»), o igualmente un beneficio fiscal para los afectados sin base Legal alguna, tal y como lo exige el artículo 9.1 del Real Decreto Legislativo 2/2004, de 5 de marzo, Texto Refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales,

*No podrán reconocerse otros beneficios fiscales en los tributos locales que los expresamente previstos en las normas con rango de ley o los derivados de la aplicación de los tratados internacionales.*

Por todo ello, y en base a la exposición jurídica aquí enumerada, pueden formularse las siguientes

## **CONCLUSIONES**

**Primera.-** La revisión a la que se alude en el informe es el proceso mediante el que se actualizan simultáneamente los valores catastrales de todos los inmuebles de una misma clase de un municipio con la finalidad de homogeneizarlos y referenciarlos uniformemente con los valores de mercado.

Este procedimiento se inicia de oficio o a instancia del Ayuntamiento correspondiente, con la aprobación de una ponencia total cuando, respecto a la totalidad de bienes inmuebles de una misma clase, se pongan de manifiesto diferencias sustanciales entre los valores de mercado y los que sirvieron de base para la determinación de los valores catastrales vigentes, ya sea como consecuencia de una modificación en el planeamiento urbanístico o de otras circunstancias.

En los procedimientos de revisión, Una vez notificados los nuevos valores serán efectivos en el Padrón del Impuesto sobre Bienes Inmuebles del año siguiente a la notificación.

Y aunque este bien podría haber sido el caso del municipio XXX cuya ponencia total de valores es de YYY, con Actualización de valores catastrales por coeficientes aprobados por Ley de Presupuestos.

Lo que se ha producido en el municipio de XXX es un procedimiento de regularización catastral, que regula la DA 3<sup>a</sup> TRLCI, acordado por Resolución de 10 de septiembre de 2013, de la Dirección General del Catastro, y que como se ha señalado el procedimiento de regularización surte efectos desde el día siguiente al de los hechos, actos o negocios que originan la incorporación o modificación catastral, con el límite de cuatro años que es el plazo de prescripción.

**Segundo.-** Debe entenderse como una obligación Legal la liquidación del IBI con arreglo a los nuevos valores catastrales que se obtengan a consecuencia del proceso de regularización, y por tanto, ineludible para el Ayuntamiento; obligación Legal cuyo incumplimiento, por otra parte, significaría una discriminación entre quienes cumplen con sus obligaciones Legales –formulando en tiempo y forma las declaraciones tributarias a las que están obligados- y los que no, favor de estos últimos.

Zamora a 24 de noviembre de 2015.

EL SERVICIO DE ASISTENCIA A MUNICIPIOS