

Consell Tributari

Expediente: 607/00

El Consell Tributari, reunido en sesión de 27 de febrero de 2002, conociendo del recurso presentado por G.Z., S.A., ha estudiado la propuesta elaborada por el ponente designado al efecto, adoptando el siguiente acuerdo:

ANTECEDENTES DE HECHO

1.- Con fecha 28 de enero de 1999, la entidad G.Z., S.A., provista de NIF ..., y en su nombre y representación don D.C.C., DNI ..., interpuso recurso de alzada frente a la liquidación complementaria del impuesto sobre bienes inmuebles comprensiva de los ejercicios 1994, 1995, 1996, 1997 y 1998 y relativa a la finca sita en c/ ..., nº ..., alegando vulneración del artículo 70.4 de la Ley 39/1998, dado que si bien la alteración física producida en el inmueble por la obra nueva terminada en 1993 fue conocida por el Ayuntamiento, a quien se solicitó la licencia de edificación, se remitió el certificado de final de obra y se autoliquidó el impuesto sobre construcciones, instalaciones y obras, en cambio, la notificación del correspondiente acuerdo de alteración catastral, adoptado por la Gerencia Territorial del Catastro, no tuvo lugar hasta el 23 de diciembre de 1998, disponiéndose en dicho acuerdo la incorporación al padrón en 1999, por lo que el nuevo valor no podía surtir efectos antes de dicho año.

2.- El Instituto Municipal de Hacienda propone la desestimación del recurso habida cuenta que el acuerdo de alteración catastral notificado individualmente a la interesada de conformidad con el artículo 77.3 de la Ley reguladora de haciendas locales, determina que el nuevo valor resultante de la alteración física de referencia tiene efectos al 1 de enero de 1994.

3.- Solicitada información por el Consell Tributari sobre la constancia en documento público o inscripción registral de la alteración física del inmueble por nueva construcción con posterioridad a la terminación de las obras, la recurrente acompaña documentación que ya obra en el expediente sobre la obra nueva en proceso de construcción.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Primero.- Según el artículo 77.2 de la Ley reguladora de haciendas locales, en sus diversas versiones, los sujetos pasivos del impuesto sobre bienes inmuebles están obligados a presentar declaraciones de alta, baja o variación por las alteraciones de orden físico, económico o jurídico concernientes a los bienes inmuebles que tengan transcendencia a efectos de este impuesto, sancionándose el incumplimiento de dicha obligación como una infracción tributaria simple, y debiendo notificarse a los interesados el nuevo valor catastral resultante de dicha alteración de forma individualizada.

Dicho valor, con anterioridad a la Ley 50/1998, de 30 de diciembre, surtía efectos en el ejercicio siguiente a aquel en que se producía la alteración catastral y había de ser notificado antes de la finalización del año inmediato anterior a aquel en que debía surtir efecto el nuevo valor.

No obstante, cabía la aplicación del nuevo valor a ejercicios anteriores a la notificación del valor catastral cuando el sujeto pasivo hubiese incumplido la obligación de declarar dicha alteración, salvo los límites de la prescripción y del ejercicio inmediato posterior al de la alteración, según la doctrina legal sentada por la sentencia del Tribunal Supremo de 16 de septiembre de 2000. A "contrario sensu", dicha doctrina legal impide la aplicación retroactiva de los nuevos valores cuando el interesado hubiese cumplido con su obligación de comunicar la alteración.

Segundo.- Este esquema básico ha sufrido dos importantes modificaciones. La primera afecta al período comprendido entre el 31 de enero de 1991 y el 31 de diciembre de 1994, ya que durante este tiempo estuvo vigente la exención de la obligación de comunicar las alteraciones catastrales cuando éstas constaran en un documento notarial o en un registro público, introducida por la Ley 31/1990, de 27 de diciembre, que dio nueva redacción al artículo 77.2 de la Ley 39/1988, posteriormente derogada por la Ley 42/1994, de 30 de diciembre, que restableció la situación anterior. Dicha exención determinó, en consecuencia, la imposibilidad de aplicar retroactivamente el nuevo valor catastral resultante de una alteración producida durante el mencionado período en el caso de que se dieran los requisitos de la exención.

La segunda modificación se refiere a la supresión de la obligación de notificación previa del valor catastral resultante de la alteración, que introduce la Ley 50/1998, dando nueva redacción al artículo 75.3 de la Ley 39/1988, con efectos del 1 de

enero de 1999, actualmente vigente. Dicha modificación supone la necesaria aplicación del nuevo valor catastral al ejercicio siguiente a aquel en que tuvo lugar la alteración y, por tanto, la posibilidad generalizada de aplicación retroactiva del nuevo valor con independencia del cumplimiento o no de la obligación de comunicar la alteración.

Tercero.- En el presente caso, consta en el expediente escritura de disolución de comunidad, agrupación y declaración de obra nueva de 21 de junio de 1991, y certificación de final de obra de 24 de febrero de 1993, de donde resulta que la alteración de que se trata se produjo durante la vigencia de la exención de la obligación de comunicarla si se daban las circunstancias establecidas por la Ley 31/1990, y antes de la entrada en vigor de la automaticidad en la aplicación de las nuevas valoraciones que introdujo la Ley 50/1998, lo que significa la imposibilidad de aplicar retroactivamente el nuevo valor si se dan los requisitos de la exención.

Por tanto, procede en primer lugar, analizar los términos de la citada exención, que son los siguientes: "Sin perjuicio de la facultad del Centro de Gestión Catastral y Cooperación Tributaria de requerir al interesado la documentación que en cada caso resulte pertinente, las declaraciones y comunicaciones a que se refiere este número se entenderán realizadas cuando las circunstancias o alteraciones a que se refieren consten en documentos otorgados por Notarios o inscritos en Registros públicos, quedando exento el sujeto pasivo de las obligaciones de declaración y comunicación antes mencionadas".

A estos efectos, parece lógico entender que la constancia en documento notarial o registro público ha de tener el mismo objeto que la obligación de comunicación a la que sustituye, lo que obliga a examinar cuál es el contenido de dicha obligación y, concretamente, si su objeto es la alteración ya producida o si incluye también alteraciones previstas o en curso de realización.

Cuarto.- El desarrollo reglamentario de dicha obligación por Real Decreto 1.448/1989, de 1 de diciembre, y Resolución de 11 de mayo de 1990, clarifica el contenido de la citada obligación al establecer para el cumplimiento de la misma un plazo de dos meses a partir del momento en que finalizan las obras y al exigir como documentación acreditativa el certificado de final de obra o la licencia de primera ocupación. Lo que conduce a entender que el contenido de la obligación de comunicación que la Ley 39/1988 regula en sus diversas redacciones se refiere a alteraciones ya producidas, y no meramente previstas o en curso de realización.

Por tanto, "las circunstancias o alteraciones a que se refieren" (dichas obligaciones) que han de constar en documentos notariales o estar inscritas en registros públicos para que el sujeto pasivo resulte exento de la obligación de declararlas, deberán ser alteraciones ya producidas y no meramente previstas o en curso de realización.

Quinto.- En el presente caso, resulta del expediente, y así lo reconoce la interesada, que la terminación de las obras no ha sido inscrita en registro público ni consta en documento notarial, por lo que no es aplicable la exención de la obligación de comunicar la alteración al Centro de Gestión Catastral, obligación que no puede ser sustituida por las comunicaciones hechas con ocasión de la liquidación del impuesto sobre construcciones, instalaciones y obras y para obtener la licencia de actividad al Ayuntamiento, que no es el organismo competente para fijar el nuevo valor. Es más, la delegación relativa a la tramitación de estos expedientes en régimen de prestación de servicios por parte del Ayuntamiento de Barcelona no se produjo hasta el 21 de mayo de 1993, fecha de entrada en vigor del convenio de la misma fecha.

El incumplimiento de dicha obligación determina, por tanto, la posibilidad de aplicar retroactivamente el nuevo valor de conformidad con la doctrina legal que establece la sentencia del Tribunal Supremo de 16 de septiembre de 2000.

Por último, hay que hacer constar que la inscripción en un registro público requerida para la aplicación de la exención indicada, implica la anotación en un registro que dé publicidad al contenido de los documentos, tal y como ocurre en el Registro de la Propiedad o en el Registro Mercantil, no siendo suficiente, por tanto, la presentación de dicho documento en el registro de entrada de cualquier Administración.

Por lo cual, y coincidiendo con el informe del Instituto Municipal de Hacienda,

SE PROPONE

DESESTIMAR el recurso interpuesto; y CONFIRMAR la liquidación impugnada.