

Los bienes inmuebles de características especiales. Revisión de una nueva categoría de inmuebles en el Catastro español

Benito Bericochea Miranda

*Gerente Regional del Catastro en Galicia
Dirección General del Catastro*

Luis Bachiller García

*Gerente Regional del Catastro en Illes Balears
Dirección General del Catastro*

El Derecho positivo español siempre ha tenido una visión generalista e incluyente del concepto de bien inmueble, constituido por el suelo y la construcción sobre el mismo, considerando como tal prácticamente cualquier transformación realizada sobre el terreno con o sin aporte de materiales.

En esta línea, la Ley Reguladora de las Haciendas Locales, en 1988, siguiendo casi de forma literal el precepto correspondiente contenido en el Texto Refundido de la Contribución Territorial Urbana de 1966, definía como construcciones de naturaleza urbana:

1. Los edificios sean cualesquiera los elementos de que estén contruidos, los lugares en que se hallen emplazados, la clase de suelo en que hayan sido levantados y el uso a que se destinen, aun cuando por la forma de su construcción sean perfectamente transportables, y aun cuando el terreno sobre el que se hallen situados no pertenezca al dueño de la construcción, y las instalaciones comerciales e industriales asimilables a los mismos, tales como diques, tanques y cargaderos.

2. Las obras de urbanización y de mejora, como las explanaciones y las que se realicen para el uso de los espacios descubiertos, considerándose como tales los recintos destinados a mercados, los depósitos al aire libre, los campos e instalaciones para la práctica del deporte, los muelles, los estacionamientos y los espacios anejos a las construcciones.
3. Las demás construcciones no clasificadas como de naturaleza rústica. (Las indispensables para el desarrollo de las explotaciones agrícolas, ganaderas o forestales).

Esta definición tan amplia y comprensiva que incluía como tal desde un edificio de oficinas a una subestación eléctrica, pasando por un tanque o una autopista, tuvo como primera consecuencia la incorporación al Catastro urbano de una larga serie de construcciones “atípicas” que planteaban una serie de problemas tanto de orden valorativo como tributario y de gestión.

Aspectos tributarios de los bienes inmuebles de características generales

Desde el punto de vista estrictamente tributario, el tratamiento que se daba en Catastro a este tipo de inmuebles y la tradicional clasificación de inmuebles urbanos y rústicos no daba respuesta a algunas de las necesidades de eficacia y equidad a las que debe satisfacer la tributación inmobiliaria.

En el sistema tributario español, la figura impositiva más importante sobre la riqueza inmobiliaria la constituye el Impuesto sobre Bienes Inmuebles, conocido como IBI.

A este respecto, por una parte, hay que comenzar haciendo la consideración de que estos inmuebles, por su tamaño y pe-

culiaridades, pueden suponer una fuente de ingresos fundamental para los Ayuntamientos (pensemos, por ejemplo en un municipio pequeño, en cuanto a número de inmuebles, pero que tiene enclavado en su término municipal un aeropuerto). Por esta razón, entre otras, resulta especialmente importante que estén correctamente inscritos y valorados en Catastro, para lo que se requieren unos criterios y una metodología bien definidos, cuestiones que se abordarán en el siguiente punto.

Por otra parte, en cuanto a la cuestión relativa a la clasificación de estos inmuebles, hay que decir que el IBI, heredero, junto con el Impuesto sobre Solares, de los dos antiguos impuestos, denominados Contribución Territorial Urbana y Contribución Territorial Rústica y Pecuaria, se basaba igualmente, hasta la aprobación del Texto Refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales en 2004, en la diferenciación tradicional de inmuebles urbanos y rústicos.

El Impuesto sobre Bienes Inmuebles es un tributo directo de carácter real que grava el valor de los bienes inmuebles, cuya gestión es compartida por el Estado y por los Ayuntamientos. Al Estado le corresponde la competencia exclusiva en materia de gestión catastral, en virtud de la cual y mediante la inscripción en el Catastro de todos los inmuebles con sus características físicas, jurídicas y económicas, elabora la información que servirá de base para la fijación de elementos como el hecho imponible, el sujeto pasivo o la base imponible del impuesto. Los Ayuntamientos, por su parte, tienen la competencia exclusiva sobre la gestión tributaria del impuesto, por lo que, partiendo de la información facilitada anualmente por Catastro en los padrones, realizan la liquidación y la recaudación del mismo.

Así, los Ayuntamientos deciden, dentro del marco establecido por la Ley, la cuantificación de la obligación tributaria, mediante reducción en la base imponible y la aplica-

ción de tipos de gravamen para el cálculo de la cuota, así como la concesión de beneficios fiscales (exenciones y bonificaciones). En estas funciones los Ayuntamientos gozan de plena autonomía y es en el ejercicio de las mismas donde la Ley que las regula, según se recoge en su Exposición de Motivos, “proporciona a los Ayuntamientos un amplio abanico de herramientas para conjugar el potencial recaudatorio (del impuesto) con las posibilidades que el tributo ofrece como instrumento al servicio de la política tributaria local”.

Pero ¿Son realmente operativas estas herramientas aplicadas a un conjunto diferenciado de inmuebles en el que pueden aparecer juntos, por ejemplo, una central nuclear a nombre de una compañía eléctrica y una vivienda a nombre de un particular? ¿Es lógico, por ejemplo, que las medidas previstas para atenuar el impacto tributario, derivado del aumento de los valores catastrales que conllevan las revisiones se deban aplicar, obligatoriamente, de igual forma a ambos inmuebles?

La respuesta, evidentemente negativa, puso de manifiesto la necesidad de adoptar determinadas medidas, tanto desde el punto de vista estrictamente catastral como tributario, que se concretaron en la creación de esta nueva categoría de inmuebles en 2002, su clasificación por grupos y su diferenciación en el régimen ordinario de tributación en 2004.

Así, en cuanto a la reducción en la base imponible, frente a una reducción gradual que comienza en el 90 por 100 del incremento del nuevo valor catastral derivado de un procedimiento de valoración colectiva de carácter general y acaba en el 10 por 100 de esa cantidad en el noveno año (es decir, que todos los bienes urbanos que tengan incremento en su valor no tributarán por este nuevo valor hasta pasados diez años desde la aplicación de la Ponencia de Valores) en los bienes inmuebles de características especiales el legislador reserva la aplicación

de una reducción fija en la base imponible sólo para los casos en los que su valor catastral se vea incrementado de manera muy importante tras una Ponencia de Valores especial, en concreto cuando el nuevo valor catastral supere el doble del que tuviera antes de dicha ponencia.

Por lo que respecta a los tipos de gravamen, el legislador contempla la posibilidad de que los Ayuntamientos establezcan diferentes tipos, distintos de los aplicables a inmuebles urbanos y rústicos, comprendidos entre el 0,4 por 100 y el 1,30 por 100, para cada grupo de inmuebles de características especiales, sin opción de incremento por la clase de municipio, ni reducción para atenuar el impacto que conlleva una nueva Ponencia de valores.

Estas medidas, junto con la posibilidad de conceder una bonificación específica a los bienes inmuebles de características especiales, diferente de las contempladas con carácter general para los restantes bienes inmuebles urbanos y rústicos, conforman, realmente, un conjunto de instrumentos que permite llevar a cabo una verdadera política tributaria, que, trascurrido un tiempo, se ha utilizado de manera generalizada y ha demostrado su efectividad (ver tabla 1).

Aspectos valorativos de los bienes inmuebles de características generales

Las cuestiones de carácter evaluatorio de los inmuebles con características constructivas atípicas se resolvieron mediante la inclusión en el cuadro de coeficientes del valor de las construcciones de las Normas Técnicas de Valoración, de tipologías constructivas tales como Obras de Urbanización, Campos de Golf, Depósitos, etc. lo que no impedía que en numerosas ocasiones hubiera que acudir a realizar valoraciones sin-

Tabla 1
 Datos tributarios BICE 2009 por comunidades autónomas

Comunidad Autónoma	Nº de Recibos (1)	Base Imponible (2) (Euros)	Cuota Líquida (Euros)
Andalucía	6.771	7.800.062.088	63.775.658
Aragón	1.110	1.305.496.278	11.049.567
Asturias	552	727.567.290	4.349.866
Canarias	1.685	1.278.138.811	10.947.403
Cantabria	1.624	502.675.229	3.087.995
Castilla-La Mancha	810	4.845.537.632	18.611.518
Castilla-León	5.298	2.834.117.089	19.588.234
Cataluña	1.782	3.144.256.524	30.997.856
Comunidad Valenciana	4.606	3.369.834.295	30.234.077
Extremadura	1.746	3.756.864.174	14.304.322
Galicia	1.874	13.218.628.039	20.265.098
Illes Balears	2.296	1.321.163.375	13.446.303
La Rioja	397	176.070.151	889.324
Madrid	743	5.784.551.684	45.069.683
Murcia	429	1.684.125.401	9.466.299
Ceuta	658	101.469.866	272.847
Melilla	100	49.776.091	81.376
TOTAL	32.481	51.900.334.018	296.437.427

(1) Número Recibos = Nº unidades individualizadas BICE

(2) Base imponible = Valor Catastral BICE

gularizadas incluyendo en la Ponencia de Valores las normas concretas de aplicación para la determinación del valor catastral de un determinado bien.

Para entender esta problemática conviene antes poner de manifiesto una de las características básicas del Catastro español: su fuerte dependencia municipal. Además del comentado régimen tributario fijado por cada Ayuntamiento para sus inmuebles, el municipio constituye el ámbito previsto para la realización de valoraciones catastrales de carácter general, es decir, que cuando se aborda una nueva valoración de bienes inmuebles el ámbito territorial de aplicación de la Ponencia de Valores es el término municipal sometido a revisión.

El sistema de coordinación de valores también abunda en el mismo criterio, ya que es el término municipal la unidad generalmente considerada para la asignación de los módulos utilizados para la valoración del suelo y de las construcciones en función de la dinámica de mercado de cada uno.

La valoración catastral no se realiza de forma simultánea en todo el territorio, ya que esta autonomía municipal produce valoraciones en diferentes años y con diferentes módulos de valoración, cuestión perfectamente asumible cuando estamos hablando de los bienes inmuebles municipales sometidos a un mismo régimen tributario y con unas condiciones de mercado compa-

rables, pero que empieza a mostrar debilidades cuando hablamos de un mismo bien situado en varios municipios.

Tal vez el ejemplo más revelador para entender lo explicado es el de las autopistas de peaje. Estos inmuebles suelen atravesar diferentes municipios e incluso provincias o comunidades autónomas. En la situación descrita el resultado era su valoración por tramos (uno para cada municipio) con diferentes módulos (las construcciones convencionales) y diferentes depreciaciones por antigüedad; nuevas valoraciones en los municipios revisados y mantenimiento del valor en los no revisados.

Y qué decir de los embalses situados en la divisoria entre diferentes provincias, cosa hasta cierto punto habitual, ya que los ríos siempre han constituido una frontera natural, ¿Qué Gerencia había de valorar la presa?, ¿Qué módulos le debían ser aplicados?

En resumen, un modelo que había demostrado su idoneidad durante años para inmuebles tradicionales, tanto rústicos como urbanos, fallaba en su aplicación a estos bienes cuya configuración mostraba peculiaridades de diversa índole, y la razón no podía ser otra que el hecho de considerar como urbanos unos bienes con unas características intrínsecas tan diferentes. De hecho, esta clase de bienes está integrada por elementos muy dispares entre sí como pueden ser una central nuclear, una presa o una autopista, siendo su nexo de unión, más que las coincidencias que puedan existir entre ellos, el carácter diferencial que todos ellos mantienen con el bien inmueble estándar, ya sea rústico o urbano, concebido tradicionalmente como un recinto de terreno perfectamente delimitado con o sin construcción.

Conviene recordar que la Ley del Catastro Inmobiliario define el bien inmueble con carácter general como *“Parcela o porción de suelo de una misma naturaleza, enclavada en un término municipal y cerrada por una línea poligonal que delimita, a tales efectos,*

el ámbito espacial del derecho de propiedad de un propietario o de varios pro indiviso y, en su caso, las construcciones emplazadas en dicho ámbito, cualquiera que sea su dueño y con independencia de otros derechos que recaigan sobre el inmueble”.

El Catastro español, nacido con las características actuales a finales de los años ochenta del siglo pasado, con la principal finalidad de contribuir a la financiación municipal, tuvo un vertiginoso desarrollo impulsado por las necesidades financieras de los Ayuntamientos y se convirtió al cabo de unos años en una base de datos inmobiliaria que se mostró idónea para diferentes usos de carácter público y privado, hasta el punto que hoy un gran número de actividades relacionadas con el mundo inmobiliario no podrían concebirse sin él.

Este desarrollo puso también de manifiesto las contradicciones existentes entre la realidad catastral y la tributaria y se hacía necesario el ajuste que acomodara ambos mundos y fuera capaz de dar respuesta a las nuevas necesidades surgidas.

El planteamiento del problema pasaba por analizar cuales son los caracteres de estos inmuebles que los hacen diferentes del común, es decir, de la definición general de bien inmueble, para poder realizar los ajustes necesarios que integren las diferencias. En este sentido trataremos de enumerar algunas de las características que apartan a estos bienes de la norma:

- En general son bienes complejos integrados por elementos de diversa índole necesarios todos ellos para su funcionamiento.
- Pueden abarcar porciones de suelo de diferente naturaleza.
- Suelen ser bienes de gran tamaño destinados generalmente a infraestructuras o centros de producción.
- Pueden desarrollarse a lo largo de diferentes municipios, provincias o comunidades autónomas.

- Pueden ocupar parcelas de terreno discontinuas.
- Generalmente su titularidad corresponde a una persona jurídica o a una corporación de derecho público.
- En ocasiones, la titularidad catastral tiene una estructura jurídica compleja, integrada por propietarios y concesionarios.
- Por lo general, su ritmo de obsolescencia constructiva y funcional no coincide con el de las construcciones tradicionales y por tanto no serían de aplicación los mismos coeficientes correctores del valor de las construcciones en función de su antigüedad.
- Su valor no suele estar determinado por el mercado, razón por la cual, la regla general de referencia al mercado inmobiliario de aplicación a los bienes urbanos pierde su sentido cuando nos planteamos la valoración de unos bienes cuyo valor responde más a cuestiones de coste y utilidad.

Integrar estos bienes con rasgos tan distintivos requería una modificación normativa que diera solución a los problemas e inconvenientes detectados.

En realidad, esta no era la única indefinición a la que el Catastro tenía que dar respuesta. El espectacular desarrollo experimentado por éste, la íntima relación legalmente establecida con el mundo registral y notarial, el progresivo incremento en la demanda de información catastral, eran, entre otras cuestiones, razones que aconsejaban refundir la normativa existente y completarla con todas aquellas normas que fueran necesarias para la regulación de una institución que en pocos años había pasado de ser un registro con finalidad casi exclusivamente fiscal, a instrumento imprescindible para garantizar la seguridad jurídica en los negocios inmobiliarios, el reparto de subvenciones y ayudas, las políticas de desarrollo y cualquier actividad con implantación territorial tanto pública como privada.

Regulación actual de los bienes inmuebles de características especiales. El marco normativo vigente

Las cuestiones apuntadas quedaron perfectamente aclaradas en el preámbulo del Real Decreto Legislativo 1/2004, de 6 de marzo por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario cuya lectura recomendamos a todo aquel que tenga interés en profundizar en esta materia.

Por lo que respecta al tema que nos ocupa: ¿Qué hacer con estos bienes inmuebles que no encajan, en uno u otro aspecto, en el procedimiento general? La solución adoptada fue la creación de una nueva clase de bienes y el diseño de los conceptos y procedimientos que contemplaran todas sus especificidades.

Desde nuestro punto de vista, la solución fue acertada y probablemente la única capaz de dar solución completa al conjunto de problemas planteados, ya que permitía tanto la definición de los conceptos necesarios para la inclusión de estos bienes en el ámbito catastral como el diseño de un régimen valorativo y tributario propio.

La nueva Ley introduce con carácter absolutamente novedoso en nuestra legislación, la clase de Bienes de Características Especiales que *“constituyen un conjunto complejo de uso especializado, integrado por suelo, edificios, instalaciones y obras de urbanización y mejora que, por su carácter unitario y por estar ligado de forma definitiva para su funcionamiento, se configura a efectos catastrales como un único bien inmueble”*.

Esta definición rompe con la tradicional de parcela de terreno perfectamente delimitada e íntegra en un único bien un conjunto de elementos con carácter unitario que responden a un fin común. Si bien a cada uno de estos bienes inmuebles le corresponde una referencia catastral única, dada

la complejidad de los mismos, en algunas ocasiones pueden contar con varios recintos o unidades individualizadas, y estar enclavados, como hemos visto, en diversos términos municipales

Formulada de esta manera, la mencionada definición permite integrar en esta categoría distintos bienes de muy diversa índole que no responden a la definición tradicional, si bien, consciente de la disparidad de elementos incluidos en ella, el legislador acota y ordena el término estableciendo las cuatro clases de bienes que contempla, medida que, además, permitirá un desarrollo normativo más adecuado a cada caso.

Así, establece que se considerarán inmuebles de características especiales los comprendidos en los siguientes grupos:

- Los destinados a la producción de energía eléctrica y gas y al refino de petróleo, y las centrales nucleares.
- Las presas, saltos de agua y embalses, incluido su lecho o vaso, excepto las destinadas exclusivamente al riego.
- Las autopistas carreteras y túneles de peaje.
- Los aeropuertos y puertos comerciales.

En cuanto a la titularidad catastral de estos bienes inmuebles, es de aplicación lo dispuesto en el artículo 9 del citado texto refundido al igual que en las restantes clases de inmuebles, es decir, serán titulares catastrales las personas naturales o jurídicas dadas de alta en el Catastro Inmobiliario por ostentar, sobre la totalidad o parte del bien inmueble, un derecho de propiedad, una concesión administrativa, un derecho real de superficie o un derecho real de usufructo.

Así, por ejemplo, en el caso de mayor complejidad a este respecto, como pueda ser un puerto comercial o un aeropuerto, convivirán recintos cuya titularidad corresponda únicamente al titular o propietario del mismo, en general el Estado a través de la entidad que lo gestiona, con otros recintos, ocupados en virtud de concesión

administrativa, en cuyo caso la titularidad catastral estará compartida entre el Estado, en calidad de propietario, y el titular de la concesión administrativa.

El modelo así definido ofrece una imagen muy clara y completa de la estructura de la titularidad catastral en un inmueble complejo, como lo son los inmuebles de características especiales, y, en consecuencia, facilita la gestión del impuesto, al permitir determinar con claridad el sujeto pasivo correspondiente a cada recinto o unidad singularizada del inmueble, es decir, el propietario en los recintos no ocupados en virtud de concesión administrativa y el titular de cada una de las concesiones en razón de la parte de valor catastral de la superficie concedida y de la construcción directamente vinculada a cada concesión.

Hay que decir, no obstante, que el mantenimiento catastral de esta información presenta una cierta complejidad en su gestión. Pensemos en la cantidad de locales ocupados mediante concesión administrativa que pueden cambiar de titular en espacios de tiempo en ocasiones muy breves, modificando incluso la superficie ocupada y su localización dentro de, por ejemplo, un aeropuerto. El mantenimiento actualizado de estos datos sólo es posible mediante un trabajo continuo y sistemático por parte de Catastro, y contando, por un lado, con el cumplimiento de las obligaciones formales de declaración de las alteraciones catastrales por parte de los titulares y, por otro, con la colaboración de las administraciones y entidades gestoras de cada uno de estos inmuebles.

La valoración catastral de los bienes inmuebles de características especiales

De las particularidades, ya comentadas, de estos inmuebles, que los diferencian de otros y los hacen merecedores de integrarse en una

categoría propia, quizá la que presenta una mayor especificidad es la correspondiente a su valoración, pero ¿Cómo refleja la legislación catastral actualmente este aspecto?

Lo primero que conviene aclarar es que la referida Ley del Catastro Inmobiliario aborda sólo los criterios generales de la valoración catastral de los bienes inmuebles. Si hablamos de inmuebles de características especiales, la única referencia específica a la valoración la encontramos en su artículo 30, al decir que el procedimiento de valoración de los bienes inmuebles de características especiales se iniciará con la aprobación de la correspondiente Ponencia Especial. Para encontrar los conceptos, reglas y procedimientos concretos los debemos buscar en sus desarrollos reglamentarios recogidos en los textos legales conocidos como normas técnicas de valoración.

No obstante, a la entrada en vigor de la Ley del Catastro Inmobiliario, que establecía una nueva clasificación de los bienes inmuebles, las únicas normas técnicas de valoración vigentes eran las constituidas por las Normas Técnicas de Valoración y el Cuadro Marco de Valores del Suelo y las Construcciones para determinar el Valor Catastral de los Bienes Inmuebles de Naturaleza Urbana, aprobados en 1993, que, como reza en su denominación, regulaban únicamente la valoración de los inmuebles urbanos. Era, por tanto, imprescindible, para valorar los nuevos inmuebles mediante la elaboración de las ponencias especiales que la Ley contemplaba, dictar unas nuevas normas, cosa que se hizo en 2007, con el Real Decreto 1464/2007, de 2 de noviembre, por el que se aprueban las Normas Técnicas de Valoración Catastral de los Bienes Inmuebles de Características Especiales, cuya lectura recomendamos a aquellos que quieran profundizar en el tema.

Para el resto de lectores y con la única pretensión de esbozar las líneas generales y básicas de la norma, se resumen a continuación los conceptos más fundamentales de la misma:

Un aspecto importante que hay que reseñar es que, tratándose de una materia con una especialidad y complejidad técnica importantes, que en ocasiones se aleja del campo habitual de actuación del Catastro, y cuyas decisiones conllevan una trascendencia económica de gran calado, la elaboración de la norma se planteó y contó con la participación y consenso de las distintas administraciones y sectores afectados.

Otra cuestión básica a destacar es el propósito que tiene la norma de reforzar la coordinación de los valores asignados a estos inmuebles, evidenciada a través del establecimiento sistemático y pormenorizado de módulos y coeficientes, respaldados por los estudios económicos que sirvieron de base para la redacción de las normas. Dicha coordinación se puso igualmente de manifiesto con posterioridad a través de la intensa actividad desarrollada por los órganos de coordinación, así como por la elaboración simultánea de la práctica totalidad de las ponencias especiales llevada a cabo por los órganos periféricos de la Dirección General del Catastro con una fuerte supervisión y apoyo por parte de sus servicios centrales.

Entrando al procedimiento concreto de valoración, como criterio general, la norma distingue, dentro de cada bien inmueble de características especiales, las singularidades que resultan imprescindibles, para las que establece criterios específicos de valoración. A ello responde la diferenciación de las construcciones de los inmuebles de características especiales en convencionales y singulares y en el establecimiento, en la mayoría de los casos, de normas de valoración específicas únicamente para estas últimas, mientras que con carácter general, en la valoración de las construcciones convencionales, se prevé la aplicación de las normas establecidas para los inmuebles urbanos.

Por otra parte, hay que decir que la norma recoge la formulación tradicional en Catastro, consistente en que el valor catastral de los bienes inmuebles de caracte-

rísticas especiales se obtendrá mediante la suma del valor del suelo y del valor de las construcciones, añadiendo que esto es sin perjuicio de la aplicación del coeficiente de referencia al mercado correspondiente a esta clase de inmuebles, que según Orden del Ministerio de Economía y Hacienda de 2003, se fijaba en 0,5.

En cuanto a la valoración del suelo, la regla general planteada por la norma es que se valorará atendiendo al valor unitario, expresado en euros por metro cuadrado de suelo, exceptuándose de esta regla las áreas ocupadas por usos terciarios o residenciales en aeropuertos y puertos comerciales, que se podrán valorar por repercusión sobre la construcción realmente existente. Para la determinación de los valores unitarios se tomarán como referencia, según los grupos de inmuebles, determinados módulos o coeficientes de suelos urbanizables o de suelos de naturaleza rústica ocupados por construcciones con tipología extensiva.

Por lo que respecta a las construcciones, como se ha dicho, la norma diferencia las singulares de las convencionales. Respecto a aquellas, la regla general para su valoración es la utilización del valor de reposición, con una metodología modular. Para ello, la norma distingue entre unidades constructivas que se valoran partiendo de módulos de coste de construcción (las correspondientes a un aeropuerto o a un puerto comercial, por ejemplo) y aquellas que parten de módulos de potencia o capacidad de producción (un inmueble destinado a producción de energía eléctrica o a la producción de gas, por ejemplo).

Partiendo de estas reglas generales, la norma va estableciendo para cada grupo de bienes inmuebles de características especiales, sus normas específicas de valoración, en las que se definen los distintos elementos constructivos y se fijan módulos y coeficientes.

Por último, hay que decir que el valor catastral del inmueble es la suma del valor catastral de todas sus unidades individuali-

zadas, respecto a las cuales, en caso de contar con una concesión administrativa, se le aplicará un coeficiente corrector del 0,90 a los correspondientes valores del suelo y de la construcción.

La aplicación de lo contemplado en las normas para la determinación de los valores catastrales de cada inmueble de características especiales se realiza, como se ha dicho, a través de un procedimiento de valoración cuyo inicio lo fija la aprobación de la correspondiente Ponencia Especial de Valores. Estas ponencias son los documentos en los que se recoge la descripción de los inmuebles, y se establecen los criterios de coordinación y de valoración tanto del suelo como de las construcciones convencionales y singulares.

En cuanto al ámbito de aplicación de las ponencias, dependiendo de la particular estructura del inmueble, en algunos casos resulta idóneo el municipal, si bien, por las razones apuntadas al inicio de este artículo, con frecuencia el ámbito adecuado será el supramunicipal e incluso el nacional (ver tabla 2).

La Ley, para la regularización de los bienes inmuebles de características especiales, conforme a su nueva clasificación y criterios de valoración, establecía varios plazos. En primer lugar, disponía el mantenimiento de los inmuebles existentes a la entrada en vigor de la Ley conforme a su antigua naturaleza, hasta la realización de las ponencias de valores, para las cuales daba un plazo que terminaba el 31 de diciembre de 2007 y en segundo lugar, daba un plazo para incorporar los nuevos inmuebles de esta clase, que finalizaba el 31 de diciembre de 2005.

Durante estos periodos la actividad desarrollada por Catastro para la incorporación y actualización de datos de estos inmuebles fue muy intensa y culminó, una vez se dispusieron de las referidas Normas Técnicas, con la elaboración de las ponencias especiales y la asignación individualizada de

Tabla 2
Resumen de BICE por ámbito territorial*

Tipo BICE	En un Municipio	En una Gerencia		En 2 ó más gerencias de la misma C. Autónoma		En distinta C. Autónoma		Total BICE	Total municipios afectados
	Nº BICE = Nº Muni	Nº BICE	Nº Muni	Nº BICE	Nº Muni	Nº BICE	Nº Muni		
A1 C. Hidroeléctricas	3	13	42	-	-	3	8	19	53
A1 C. Térmicas	62	1	2	-	-	-	-	63	64
A5 Parques Eólicos	401	273	680	-	-	-	-	674	1.081
A6 Huertos Solares	3.628	-	-	-	-	-	-	3.628	3.628
A2 C. Productora Gas	5	-	-	-	-	-	-	5	5
A3 C. Refino Petróleo	7	2	5	-	-	-	-	9	12
A4 C. Nucleares	8	1	4	-	-	-	-	9	12
B Presas	196	252	833	26	113	20	111	494	1.253
C1 Autopistas	-	10	66	15	219	9	226	34	511
D1 Aeropuertos	26	16	39	1	4	-	-	43	69
D2 Puertos Comerc.	39	11	31	1	3	-	-	51	73
	4.375	579	1.702	43	339	32	345	5.029	6.761

(*) BICE valorados en 2007, 2008, 2009 y 2010

valores a finales de 2007 para todos los bienes inmuebles de características especiales, excepción hecha de las correspondientes a las centrales producción de energía eólica y fotovoltaica, que se realizaron durante los siguientes años, por su incorporación posterior a la categoría de bien inmueble de características especiales.

Conclusión

En estos momentos ya ha transcurrido el tiempo suficiente para que podamos analizar el resultado de este proceso con cierta perspectiva y podamos concluir que la experiencia ha resultado un éxito indiscutible, no solo porque se consiguieron incorporar todos estos bienes al Catastro en los plazos previstos, sino por las ventajas apuntadas en la gestión catastral y tributaria de estos inmuebles y porque, respecto a la discusión surgida respecto a los nuevos

criterios, los tribunales de justicia han ratificado en numerosas sentencias la bondad de la solución adoptada.

Como conclusión que refleja el espíritu y el objetivo de la reforma, citaremos la sentencia del Tribunal Supremo de 15 de enero de 2007 rechazando la procedencia de plantear cuestión de inconstitucionalidad de la nueva clase de bienes. En esta sentencia se afirma “...el legislador, al introducir en la Ley 51/2002 la categoría cuestionada, pretende clarificar la situación catastral y tributaria de estos bienes, no pudiendo sostenerse en rigor que solo quepan dos categorías de bienes, rústicos o urbanos, cuando es evidente que, a efectos catastrales, hay bienes que no reúnen las características de los urbanos o rústicos, lo que hace viable la nueva categoría, para encuadrar en ella a los bienes singulares que detalla.”

Y para concluir, esta sentencia así mismo, hace suyo el argumento dado en el Informe para la Reforma de la Financiación de las Haciendas Locales de 3 de Julio de 2002

que aclara y justifica el motivo de creación de esta nueva categoría de bienes inmuebles señalando que *“puede contribuir a que los bienes que en ellos se incluyan puedan, no solo estar más adecuadamente valorados, atendiendo a su especificidad, sino también que, teniendo en cuenta la naturaleza de los*

mismos, es posible aplicarles tipos impositivos diferenciados, revisiones catastrales con periodicidad adecuada y no necesariamente coincidente con la del resto de bienes inmuebles, así como un régimen especial de reducción de la base imponible o la no aplicación del mismo.” ■

