



## SEGUNDO EJERCICIO CUERPO TÉCNICO DE GESTIÓN CATASTRAL

### Resolución de 23 de enero de 2018 de la Subsecretaría

#### SUPUESTO PRÁCTICO

##### CASO 1

**En las siguientes situaciones indique si la actuación de la Gerencia del Catastro ha sido correcta. En caso contrario, señale cómo debería haber actuado. Fundamente jurídicamente su respuesta en ambos casos.**

**A** - El 7 de abril de 2018 Doña María solicitó a la Gerencia del Catastro de Soria copia del documento por el que se modificó la titularidad catastral de la parcela 25 del polígono 47, sita en el municipio de Covalada, a favor del Don Pedro, manifestando que es titular catastral de la parcela colindante y que quiere comprobar la autenticidad del documento presentado.

La Gerencia comprueba que el documento solicitado es un contrato privado de compraventa, en el que figura el valor catastral del inmueble, mediante el que Don Pedro adquiere la referida parcela en el año 2015. Dicho documento consta en el expediente número 25874.42/15 relativo a una declaración (Modelo 901N) presentada por Don Pedro cuya tramitación concluyó con el acuerdo de la Gerencia de fecha 6 de octubre de 2015 por el que se modificó la titularidad catastral de la parcela a favor de éste.

La Gerencia acuerda denegar la copia del documento por los siguientes motivos: *“El documento al cual solicita acceso contiene datos que de conformidad con el artículo 51 del texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario tienen la consideración de protegidos y al que sólo podrán acceder los titulares catastrales, personas autorizadas por ellos y a quienes se encuentren en alguno de los supuestos de interés legítimo y directo establecidos en el artículo 53 del citado texto refundido, lo que no se ha acreditado en el presente caso”*.

**B** - El 18 de mayo de 2018 Doña Marta solicitó a la Gerencia del Catastro de Soria un certificado descriptivo y gráfico del inmueble con referencia catastral 4531418WM4243N0025XM, alegando que es propietaria de dicho inmueble, para lo que aporta la escritura de compraventa de fecha 5 de mayo de 2018, por la que compra a Don Sergio el referido inmueble.

La Gerencia comprueba que el actual titular catastral del inmueble es Don Sergio y deniega la expedición del certificado solicitado por los siguientes motivos: *“En nuestra base de datos no figura usted actualmente como titular catastral del inmueble referido, por lo que para expedir el certificado solicitado es necesario que presente previamente una declaración catastral por alteración de la titularidad catastral (modelo 901N) acompañada de la escritura pública de compraventa. Una vez que sea tramitada por esta Gerencia dicha alteración y le sea notificado el acuerdo de alteración de la titularidad catastral a su favor, podrá reiterar su solicitud que será atendida por esta Gerencia, procediéndose a expedir el certificado solicitado”*.



**C** - El 9 de mayo de 2018 Don Jaime, en su condición de Notario, solicitó a la Gerencia del Catastro de Madrid el establecimiento de un Punto de Información Catastral (PIC). En la solicitud indica que la ubicación del Punto de Información Catastral sería la de la notaria.

Una vez comprobada su condición de Notario, el Gerente Regional autoriza el establecimiento del Punto de Información Catastral.

**D** - El 3 de abril de 2018 Don Mario solicitó a la Gerencia del Catastro de Lugo que le certificase el uso principal del inmueble con referencia catastral 1907401VK4810H0001WI del que manifiesta ser arrendatario.

La citada Gerencia, el 6 de abril de 2018, de conformidad con el artículo 53.1.d) del texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario, le requirió para que en el plazo de 10 días aportase la documentación acreditativa de su condición del arrendatario.

El 21 de marzo, la Gerencia, al no atender al requerimiento, acordó tenerle por desistido de su petición, de conformidad con el artículo 68 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.

Se procede al cambio, de manera automática, de la titularidad en la base de datos catastral a favor del Patrimonio del Estado de los bienes inmuebles de titularidad desconocida, teniendo en cuenta lo dispuesto en el artículo 17 de la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, de Patrimonio de las Administraciones Públicas, que establece:

*“1. Pertenecen a la Administración General del Estado los inmuebles que carecieren de dueño.*

*2. La adquisición de estos bienes se producirá por ministerio de la ley, sin necesidad de que medie acto o declaración alguna por parte de la Administración General del Estado. No obstante, de esta atribución no se derivarán obligaciones tributarias o responsabilidades para la Administración General del Estado por razón de la propiedad de estos bienes, en tanto no se produzca la efectiva incorporación de los mismos al patrimonio de aquélla a través de los trámites prevenidos en el párrafo d) del artículo 47 de esta Ley.*

*3. La Administración General del Estado podrá tomar posesión de los bienes así adquiridos en vía administrativa, siempre que no estuvieren siendo poseídos por nadie a título de dueño, y sin perjuicio de los derechos de terceros.*

*4. Si existiese un poseedor en concepto de dueño, la Administración General del Estado habrá de entablar la acción que corresponda ante los órganos del orden jurisdiccional civil”.*



## CASO 2

En el año 2018, la Gerencia del Catastro de Málaga inicia la tramitación de un procedimiento de valoración colectiva de carácter general en el municipio de Nerja. El 15 de junio de ese año, se publica el acuerdo de aprobación de la ponencia de valores total por edicto en la Sede Electrónica del Catastro. El plazo de exposición al público finaliza el 6 de julio de 2018.

**A** - El señor López que es residente en Nerja, tiene la condición de titular catastral de un bien inmueble de naturaleza urbana situado en dicho municipio. Una vez consultada la ponencia de valores, no está conforme con su contenido por lo que decide proceder a la impugnación de la misma.

### Cuestiones:

1. Procedimientos y plazos de que dispone el señor López para la impugnación en vía administrativa de la ponencia de valores.
2. Órgano competente y plazo para su resolución en cada una de los procedimientos administrativos posibles.
3. Sentido de la resolución en caso de incumplimiento de dicho plazo.

**B** - El 21 de noviembre de 2018 se le notifica al señor López el acuerdo individualizado de valoración catastral del bien inmueble de su titularidad, siendo el valor catastral de 1.823.525 euros.

El señor López decide interponer recurso de reposición contra el acuerdo notificado, por considerar excesivo el valor catastral.

### Cuestiones:

1. Órgano ante el que debe interponer el recurso de reposición y plazo, así como primer y último día de dicho plazo.
2. Procedimientos de que dispone para la impugnación en vía administrativa de la resolución del recurso de reposición, en el supuesto de que se inadmita por extemporáneo.
3. Procedimientos de que dispone para la impugnación en vía administrativa de la resolución del recurso de reposición, en el supuesto de que se desestime confirmando el valor catastral.





### CASO 3

En la Gerencia del Catastro de Segovia, se presenta una declaración de obra nueva de un chalet pareado con acabados de alta calidad sobre una parcela situada en una urbanización en suelo urbano con una superficie 1.200m<sup>2</sup>. No obstante, la superficie mínima establecida en el planeamiento urbanístico del municipio es de 1.600m<sup>2</sup>.

El chalet cuenta con tres plantas de 80 m<sup>2</sup> cada una: en la planta sótano se ubica la bodega, el cuarto de instalaciones y el garaje, en la planta baja se ubica el salón, la cocina y un aseo, en la planta primera se ubican tres habitaciones y dos baños.

La construcción del inmueble se terminó en 2014 según consta en el certificado final de obra.

Los coeficientes del valor de las construcciones de la Norma 20 del Real Decreto 1020/1993\*, referente a las viviendas unifamiliares de carácter urbano, son:

CATEGORÍA	1	2	3	4	5	6	7	8	9
1.2.1 Edificación aislada o pareada	2,15	1,80	1,45	1,25	1,10	1,00	0,90	0,80	0,70
1.2.2 En línea o manzana cerrada	2,00	1,65	1,35	1,15	1,05	0,95	0,85	0,75	0,65
1.2.3 Garajes y porches en planta baja	0,90	0,85	0,75	0,65	0,60	0,55	0,45	0,40	0,35

El coeficiente de referencia al mercado es RM=0,5

La ponencia total fue aprobada en el año 2005, de la que se extraen los siguientes polígonos:

Pol.	Denominación	MBC	Importe MBC	MBR	Importe MBR	VRB
1	CASCO	5	475.00	7	37.80	R58
2	POLÍGONO INDUSTRIAL	5	475.00	7	37.80	R58
3	ALDEANUEVA DEL CAMPANARIO	5	475.00	7	37.80	R58
DSM	DISEMINADO	5	475.00	7	37.80	R58

Según los planos de ponencia, el chalet está situado en la zona de valor U43. Los importes de las zonas de valor que figuran en el documento de ponencia son los siguientes:

#### Valores Repercusión:

Z.Val.	Vivienda	Comercial	Oficinas	Industrial	Turístico	Garajes	Z.Verde	Equipamiento
R58	37.80	37.80	37.80	37.80	37.80	18.90	3.78	28.35

#### Valores Unitarios:

Z.Val.	Val.Uni.	Z.Verde	Equipam.	G+B
U42	95.00	9.00	71.25	1,4
U43	80.00	8.00	60.00	1,4
U48	30.00	6.00	22.50	1,4
U51	18.00	13.00	6.00	1,4



TRIBUNAL CALIFICADOR DE LAS PRUEBAS SELECTIVAS PARA  
INGRESO EN EL CUERPO TÉCNICO DE GESTIÓN CATASTRAL

Los coeficientes de actualización aplicados a los bienes inmuebles urbanos del municipio tras la última ponencia de valores son los siguientes:

Ejercicio	2018	2017	2016	2015	2014	2013	2012
Coeficientes	--	--	0,82	--	--	1,01	1,02

En febrero de 2018, un técnico de la Gerencia detecta, a través de ortofotos, que en el año 2017 se construyó una piscina de 6m x 2m y una pista de pádel de 10m x 20m, ambos con calidades constructivas medias.

Los coeficientes del valor de las construcciones de la Norma 20 del Real Decreto 1020/1993\*, referente a deportes descubiertos, son:

CATEGORÍA	1	2	3	4	5	6	7	8	9
5.1.1 Deportes varios	0,70	0,55	0,50	0,45	0,35	0,25	0,20	0,10	0,05
5.1.2 Piscinas	0,90	0,80	0,70	0,60	0,50	0,40	0,35	0,30	0,25

Cuestiones (indicando el razonamiento seguido):

1. Calcular el valor catastral del suelo en el año 2015.
2. Calcular el valor catastral de la construcción en el año 2015.
3. Calcular el valor catastral del bien inmueble en el año 2015.
4. Indicar y argumentar brevemente el procedimiento adecuado a seguir por la Gerencia para incorporar las omisiones detectadas en febrero de 2018.
5. Calcular el valor catastral del inmueble en el año 2019.

\*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 las construcciones para determinar el valor catastral de los bienes inmuebles de naturaleza urbana.



## CASO 4

D. Francisco, vecino de Toledo, falleció el pasado 24 de diciembre. Cuando sucedió el triste acontecimiento lo acompañaban su esposa, llamada Ana, y sus tres hijos: Carlos, Miguel y Jorge. También estaban presentes la esposa de Carlos y sus hijos. El hijo mediano del fallecido, Miguel, acudió solo, pues se encuentra separado legalmente, y el hijo pequeño, Jorge, permanece soltero.

A la fecha de su muerte, D. Francisco no había otorgado testamento y tan solo tenía en propiedad el inmueble que constituía su domicilio habitual conyugal. Dicho inmueble había sido adquirido por D. Francisco y Dña. Ana durante su matrimonio, que se regía por el régimen de gananciales, al no haber firmado ningún tipo de capitulaciones, y residir el matrimonio en territorio común.

### Cuestiones:

1. ¿Cuál será la estructura de derechos sobre el bien inmueble objeto de la herencia?
2. ¿La titularidad de los derechos que, en su caso, correspondan a los hijos casados serán privativos o compartirán cotitularidad con sus cónyuges? Justifique la respuesta.
3. ¿A través de que procedimientos se incorporará la nueva titularidad catastral? ¿Cuál será la fecha de la alteración?
4. ¿A quién se notificaría el acuerdo resultante de dicha alteración? Indique la fecha en que se considera practicada la notificación y efectos de la misma.
5. El destinatario desea ser notificado electrónicamente ¿de qué forma puede acceder a dicha notificación? ¿Qué necesita para ello?
6. Una vez determinada la estructura de la titularidad resultante, ¿Quién será el sujeto pasivo del Impuesto sobre bienes Inmuebles? ¿Desde qué ejercicio será considerado como tal?







## CASO 5

D. Adolfo es titular de una vivienda unifamiliar en el término municipal de Belmonte. Con fecha 2 de febrero de 2016, solicita en dicho Ayuntamiento una licencia menor para poner rejas en las ventanas de su inmueble, ante la oleada de robos en la zona.

D. Adolfo, una vez que ha iniciado la obra y conocido el buen hacer de los albañiles, piensa en lo conveniente que sería retejar su casa y añadirle una zona donde recibir a sus amigos, cuando los fines de semana se acercan a conocer su bonito pueblo, por lo que finalmente amplía su vivienda con un salón de 40 m<sup>2</sup>.

El municipio de Belmonte, en la última ordenanza fiscal municipal del año 2015, se adhirió al sistema de comunicaciones, regulado en el artículo 14 b) del texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario.

Durante el año 2017, y dentro del Plan de Trabajos de la Dirección General del Catastro, se acomete el procedimiento de regularización en el municipio de Belmonte.

### Cuestiones:

1. ¿El ayuntamiento de Belmonte ha de comunicar dicha obra? Razone la respuesta.
2. ¿Subsiste la obligación de declarar de D. Adolfo? En caso de respuesta afirmativa y no hacerlo en tiempo y forma, ¿Qué procedimiento habría de utilizar la Gerencia del Catastro para incluir dichos cambios en su Base de Datos?
3. Transcurrido el año 2016, y una vez iniciado el procedimiento de regularización en el municipio de Belmonte, ¿dicha obra podría ser objeto del procedimiento mencionado? ¿D. Adolfo estaría obligado a satisfacer la tasa de regularización?
4. Para un trabajo académico, la hija de D. Adolfo necesita la cartografía Catastral de toda su provincia en formato digital. ¿De qué forma puede conseguirla desde la Sede Electrónica? ¿Obtendría datos de titularidad y valor? En caso de solicitarla presencialmente a la Gerencia del Catastro ¿está sujeta a alguna tasa?