

DOCTRINA CIENTÍFICA.

A VUELTAS CON LA DETERMINACIÓN DEL VALOR CATASTRAL A EFECTOS DE LA LIQUIDACIÓN DEL IMPUESTO SOBRE BIENES INMUEBLES.

El presente comentario tiene por objeto analizar, a la luz de la reciente doctrina administrativa elaborada por el TEAC y de diversos pronunciamientos emitidos por varios tribunales superiores de justicia, determinadas cuestiones relacionadas con la fijación del valor catastral a efectos de la liquidación del Impuesto sobre Bienes Inmuebles.

Como es sabido la base imponible del Impuesto sobre Bienes Inmuebles (IBI) se encuentra definida en el art. 65 del 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) como el valor catastral del inmueble, que se ha de determinar y notificar (pudiendo además impugnarse) de acuerdo con lo dispuesto en las normas reguladoras del Catastro Inmobiliario (Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario y Real Decreto 417/2006, de 7 de abril, por el que se desarrolla el citado Texto Refundido).

Con carácter general es un Registro administrativo dependiente del Ministerio de Hacienda y en el que se describen los bienes inmuebles rústicos, urbanos y de características especiales, de acuerdo con lo establecido en el art. 1 del TRLCI. Su formación y mantenimiento (que comprende, entre otras funciones, la valoración, inspección, elaboración y gestión de la cartografía catastral así como la difusión de la información catastral) son competencia exclusiva del Estado, ejerciéndose por la Dirección General del Catastro.

Al amparo de lo establecido en los arts. 22 y 23 del RDLeg. 1/2004, el valor catastral resulta fijado objetivamente a partir de datos del inmueble tales como la localización del inmueble, las circunstancias urbanísticas que afecten al suelo y su aptitud para la producción, las características y antigüedad de la construcción (es decir, el uso, la calidad y la antigüedad edificatoria, así como el carácter histórico-artístico u otras condiciones de las edificaciones), el coste de ejecución material de las construcciones, los beneficios de la contrata, los honorarios profesionales y tributos que

someten a gravamen la construcción, los gastos de producción y beneficios de la actividad empresarial de promoción, las circunstancias y valores del mercado y cualquier otro factor relevante que reglamentariamente se determine, sin que pueda superar el valor de mercado, entendido este último como el precio más probable por el que podría venderse, entre partes independientes, un inmueble libre de cargas, a cuyo efecto ha de fijarse, mediante Orden del Ministerio de Economía y Hacienda, un coeficiente de referencia al mercado para los bienes de una misma clase.

Su determinación integra la denominada gestión catastral, a la que se refiere igualmente el Texto Refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario, y que es objeto de competencia estatal susceptible de ser desarrollada por otras Administraciones en virtud de convenios de colaboración.

En la actualidad es la Orden EHA/3188/2006, de 11 de octubre, la que lleva a cabo la determinación de los módulos de valoración a efectos de lo establecido en el art. 30 y en la Disposición Transitoria primera del Texto Refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario. Dicha Orden resultó modificada por la Orden EHA/2816/2008, de 1 de octubre. De conformidad con lo establecido en el apartado 2.c) del citado art. 30, en tanto no se apruebe el planeamiento de desarrollo que establezca la edificabilidad a materializar en cada una de las parcelas afectadas por una modificación de planeamiento que haya determinado cambios en la naturaleza del suelo, por incluirlo en ámbitos delimitados, dichos bienes podrán ser valorados mediante la aplicación de los módulos específicos para los distintos usos que se establezcan por Orden del Ministro de Economía y Hacienda.

Como bien ha señalado Varona Alabern el valor catastral de los bienes inmuebles urbanos y rústicos se determina mediante el procedimiento de valoración colectiva, sin perjuicio de que pueda determinarse individualmente en aquellos casos en los que resulte necesario y la incorporación de los inmuebles en el Catastro se haya producido en virtud de los procedimientos de declaración, comunicación, solicitud y subsanación de discrepancias o inspección catastral, tal y como establece el art. 28.1 del TRLCI. Por su parte, el valor catastral de los inmuebles con características especiales ha de iniciarse con la aprobación de la ponencia de valores especial.

Estos procedimientos de valoración colectiva presentan un distinto alcance en función del tipo de modificación de la ponencia de valores que necesiten. Así, tendrán carácter general cuando requieran de la aprobación de una ponencia de valores total; parcial, cuando demanden la aprobación de una ponencia de valores parcial; y simplificado, cuando no exijan la aprobación de ponencia alguna que modifique el planeamiento, que varíe el aprovechamiento urbanístico y el suelo de los bienes inmuebles o que

determine cambios de naturaleza del suelo por incluirlo en ámbitos delimitados.

Siguiendo a García-Moncó puede afirmarse que la determinación de dicho valor catastral parte de la llamada ponencia de valores que, dentro del ámbito municipal, contempla los módulos y datos relevantes a efectos de proceder a fijar el valor de cada inmueble del municipio, siendo objeto de revisión general cada diez años así como en aquellos supuestos en los que así lo aconsejen los cambios que puedan producirse en las circunstancias del mercado o urbanísticas.

Estas ponencias de valores recogen los criterios, módulos de valoración, planeamiento urbanístico y restantes elementos precisos para llevar a cabo la determinación del valor catastral, ajustándose a las directrices dictadas para la coordinación de valores. Dentro de su ámbito territorial (normalmente municipal) podrán ser: totales, cuando afecten a todos los inmuebles de una misma clase; parciales, cuando afecten a inmuebles de una misma clase de alguna o varias zonas, polígonos discontinuos o fincas; y especiales, cuando afecten exclusivamente a uno o varios grupos de bienes inmuebles de características especiales.

Previamente a su aprobación han de someterse a informe del Ayuntamiento interesado, publicándose los acuerdos de aprobación de las mismas por edicto en el Boletín Oficial de la Provincia. No obstante, tratándose de ponencias de valores especiales el edicto habrá de insertarse en el Boletín Oficial del Estado o en el de la provincia, según su ámbito territorial exceda o no del provincial. En todo caso la publicación de dichos acuerdos ha de tener lugar antes del uno de julio del año en que se adopten (tratándose de ponencias de valores totales) y antes del uno de octubre (en el caso de ponencias de valores parciales y especiales).

En definitiva, las ponencias son publicadas en el Boletín Oficial de la Provincia, adquiriendo la consideración de recurribles en vía económico-administrativa. A partir de ellas resulta fijado el valor para cada inmueble, el cual debe notificarse individualmente a los interesados de acuerdo con lo previsto en el art. 102.3 de la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria (LGT) con anterioridad al año en que vayan a surtir efecto, siendo efectivos el 1 de enero del año siguiente a aquél en que se produzca la notificación, y pudiendo recurrirse dicho valor individualizado en reposición o en vía económico-administrativa sin que la interposición de la reclamación suspenda su ejecutoriedad. Tal y como precisa el citado precepto: *“En los tributos de cobro periódico por recibo, una vez notificada la liquidación correspondiente al alta en el respectivo registro, padrón o matrícula, podrán notificarse colectivamente las sucesivas liquidaciones mediante edictos que así lo adviertan”*.

Sin lugar a dudas se trata de un mecanismo de carácter ágil que permite mantener permanentemente actualizados los valores catastrales determinados, con independencia de la eventual oscilación de los precios que experimenten a consecuencia de la inflación. Y, al margen de esta revisión general de carácter decenal y de las especiales que, en su caso, procedan, conviene tener presente que la Ley de Presupuestos de cada año puede actualizar el valor catastral mediante la aplicación de coeficientes únicos para cada tipo de inmueble, sin que ello requiera la práctica de notificación alguna individualizada (art. 32 del TRLCI). E igualmente podrán fijar, con carácter adicional, otros coeficientes de actualización por grupos de municipios, los cuales se determinan en función de su dinámica inmobiliaria, aplicándose sobre los valores catastrales actualizados a partir de los primeros.

Concretamente para el año 2010, y con efectos desde el 1 de enero de dicho año, se actualizan todos los valores catastrales de los bienes inmuebles mediante la aplicación del coeficiente 1,01. Este coeficiente se aplica en los siguientes términos. En primer lugar, tratándose de bienes inmuebles valorados conforme a los datos obrantes en el Catastro Inmobiliario, se aplica sobre el valor asignado a dichos bienes para 2009. En segundo término, cuando se trate de valores catastrales notificados en el ejercicio 2009 obtenidos de la aplicación de Ponencias de valores parciales aprobados en el mencionado ejercicio, se aplica sobre dichos valores. Cuando se trate de bienes inmuebles que hubieran sufrido alteraciones de sus características conforme a los datos obrantes en el Catastro Inmobiliario, sin que dichas variaciones hubieran tenido efectividad, dicho coeficiente ha de aplicarse sobre el valor asignado a tales inmuebles, en virtud de las nuevas circunstancias, por la Dirección General del Catastro, con aplicación de aquellos módulos que hubieran servido de base para la fijación de los valores catastrales del resto de los bienes inmuebles del municipio. Y, finalmente, en el caso de inmuebles rústicos valorados, con efectos 2010, conforme a lo dispuesto en el apartado 1 de la Disposición Transitoria Primera del Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario (TRLCI), el coeficiente únicamente se aplica sobre el valor catastral vigente en el ejercicio 2009 para el suelo del inmueble no ocupado por las construcciones. Quedan además excluidos de la actualización regulada en dicho precepto los valores catastrales obtenidos de la aplicación de las Ponencias de valores totales aprobadas entre el 1 de enero de 2000 y el 30 de junio de 2002, así como los valores resultantes de las Ponencias de valores parciales aprobadas desde la primera de las fechas indicadas en los municipios en que hubiese sido de aplicación el art. 2 de la Ley 53/1997, de 27 de noviembre, por la que se modificó parcialmente la antigua Ley 39/1988, de

28 de diciembre, reguladora de las Haciendas Locales, estableciéndose una reducción en la base imponible del IBI. Ahora bien, el incremento de los valores catastrales de los bienes inmuebles rústicos anteriormente indicado carece de efectos respecto al límite de base imponible de las explotaciones agrarias que condiciona la inclusión en el Régimen Especial Agrario de la Seguridad Social de los Trabajadores por Cuenta Propia, que seguirá rigiéndose por su legislación específica.

Así las cosas la determinación del valor catastral y su eventual discusión no constituyen una cuestión de hecho susceptible de prueba o de comprobación de valores, sino que representan una cuestión de mera legalidad. Solo cabe hacer frente a dicha determinación demostrando que no se ha cumplido la normativa prevista al efecto. En este sentido afirmó el TS en su Sentencia de 17 de septiembre de 2003 que la falta de notificación individual del nuevo valor antes de comenzar el año impide su aplicación al mismo, a pesar de que se pretenda su eficacia retroactiva. Considera además el Alto Tribunal en sus pronunciamientos de 14 y 19 de noviembre de 2003 y de 16 de enero de 2004 que, al arbitrarse dos fases de la gestión a cargo de Administraciones distintas y con notificaciones separadas, no cabe discutir los resultados de la gestión catastral como exenciones o valoraciones en el momento de impugnar la liquidación. Quedaría no obstante exceptuado aquel supuesto en que se hubiese omitido la notificación individual de un nuevo valor, tal y estimó el TS en su Sentencia de 28 de marzo de 2003.

La base liquidable del IBI es objeto de regulación en el art. 66 del TRLRHL, siendo asimismo desarrollada a través de los artículos siguientes. Dicha base se obtiene mediante una reducción de la base imponible durante los nueve años siguientes a la revisión catastral de valores a través de la aplicación de un conjunto de coeficientes reductores degresivos para cada año y de un coeficiente individual por finca en los términos previstos en el citado Texto Refundido.

A pesar de que del tenor literal del RDLeg. 2/2004 pueda desprenderse que todos los inmuebles tienen base liquidable, ésta no se aplica en relación con aquellos inmuebles de naturaleza urbana cuyo valor catastral proceda de ponencias de valores que se hubieran determinado con anterioridad al 1 de enero de 1997, ni a los de naturaleza rústica o a los que se clasifiquen como inmuebles con características especiales.

El fundamento de esta reducción de la base imponible reside en evitar un aumento brusco de la cuota del tributo que pueda experimentar un contribuyente como consecuencia de un procedimiento de valoración catastral distinto de la mera actualización.

La base liquidable se ha de notificar, conjuntamente con la base imponible, en los procedimientos de valoración colectiva. Dicha notificación incluirá la motivación de la reducción aplicada, indicando el valor base del inmueble y los importes de dicha reducción y de la base liquidable del primer año de vigencia del nuevo valor catastral.

Normalmente, en los procedimientos de carácter parcial y simplificado, la motivación consiste en expresar los datos indicados del ejercicio que se notifique. No obstante, cuando se produzcan alteraciones de términos municipales, y mientras no se apruebe una nueva ponencia de valores, los inmuebles que pasen a formar parte de otro municipio mantienen el mismo régimen de asignación de base imponible y base liquidable que tuvieron en el de origen.

Dentro de los procedimientos de valoración colectiva la determinación de la base liquidable es competencia de la Dirección General del Catastro, siendo recurrible ante los Tribunales Económico-Administrativos. No obstante, si la determinación de la base imponible resultase de los procedimientos de declaración, comunicación, solicitud, subsanación de discrepancias e inspección catastral, serían los Entes Locales quienes podrían determinarla.

¿Cuáles son los principales supuestos de aplicación de la reducción a los inmuebles urbanos y rústicos? En primer lugar, aquellos inmuebles cuyo valor catastral se incremente por procedimientos de valoración colectiva de carácter general, en virtud de la aplicación de la primera ponencia total de valores aprobada con posterioridad al 1 de enero de 1997, o de sucesivas ponencias totales aprobadas una vez transcurrido el período de reducción de 9 años establecido al efecto. Y, en segundo término, los inmuebles situados en municipios para los que se hubiera aprobado una ponencia de valores que hubiese dado lugar a la aplicación de la reducción anterior, y cuyo valor catastral se alterase, antes de la finalización del plazo de reducción, por alguno de los procedimientos siguientes: de valoración colectiva de carácter general; de valoración colectiva de carácter parcial; simplificados de valoración colectiva; y de inscripción mediante declaraciones, comunicaciones, solicitudes, subsanación de discrepancias e inspección catastral. En todo caso la reducción a que nos referimos se aplica de oficio, sin necesidad de solicitud previa, no dando lugar a la compensación establecida en el art. 9 del TRLRHL.

Tal y como hemos precisado con anterioridad, la reducción se aplica durante un período de 9 años a contar desde la entrada en vigor de los nuevos valores catastrales. Ahora bien, no resulta aplicable respecto del incremento de la base imponible de los inmuebles que derive de la actualización de sus valores catastrales por aplicación de los coeficientes

de las Leyes de Presupuestos Generales del Estado, ni sobre los bienes inmuebles de características especiales, en ningún caso.

¿Y cómo se ha de calcular esta reducción? Dicha reducción viene determinada por el resultado de multiplicar el coeficiente reductor municipal (único para todos los inmuebles afectados del municipio) por el componente individual de la reducción del inmueble (calculado en relación con cada uno de ellos). El coeficiente reductor es 0,9 el primer año de aplicación, disminuyendo a continuación un 0,1 anualmente hasta su desaparición. Por lo que respecta al *“componente individual de la reducción”*, queda determinado, para cada año, por la diferencia positiva resultante entre el nuevo valor catastral que corresponda al inmueble en el primer ejercicio de su vigencia y su valor base que, salvo excepciones, vendrá determinado por la base liquidable del ejercicio inmediato anterior a la entrada en vigor del nuevo valor catastral.

La diferencia resultante ha de dividirse por el último coeficiente reductor aplicado, en aquellos casos en los que se trate de procedimientos de valoración colectiva de carácter parcial o simplificado. De este modo, el valor base será igual a la base liquidable del ejercicio inmediato anterior a la entrada en vigor del nuevo valor catastral medio de todos los inmuebles de la clase de que se trate incluidos en el último padrón del municipio y el valor catastral medio resultante de la nueva ponencia antes de iniciar la notificación.

Se debe tener presente además que, en aquellos supuestos de procedimientos de valoración colectiva de carácter parcial, así como en los simplificados de valoración colectiva y de inscripción mediante declaraciones, comunicaciones, solicitudes, subsanación de discrepancias e inspección catastral, no se inicia el cómputo de un nuevo período de reducción, tomando el coeficiente reductor aplicado a los inmuebles afectados el valor correspondiente al resto de los inmuebles del municipio.

Como seguramente se recordará la Ley 16/2007, de 4 de julio, de reforma y adaptación de la legislación mercantil en materia contable para su armonización internacional con base en la normativa de la Unión Europea, se encargó de reformar el art. 67 del TRLRHL, procediendo a la derogación de su apartado 4, al tiempo que sus apartados 2 y 3 pasaron a numerarse como apartados 3 y 4, incorporándose también un nuevo apartado 2 de conformidad con el cual, tratándose de bienes inmuebles de características especiales, la reducción en la base imponible únicamente procede cuando el valor catastral resultante de la aplicación de una nueva Ponencia de valores especial supere el doble del que, como inmueble de esa clase, tuviera previamente asignado, debiendo tomarse como tal en defecto de este valor el 40 por ciento del que resulte de la

nueva Ponencia.

Por otra parte, al amparo de la citada misma reforma se añadió un último párrafo al apartado 4 del art. 68 del TRLRHL disponiéndose que, tratándose de bienes inmuebles de características especiales, el componente individual de la reducción queda determinado, cada año, por la diferencia positiva entre el nuevo valor catastral que corresponda al inmueble en el primer ejercicio de su vigencia y el doble del valor a que se refiere el art. 67.2 del citado Texto Refundido que, a estos efectos, se toma como valor base.

En todo caso ha de quedar claro que la competencia para determinar la base liquidable corresponde a la Dirección General del Catastro, pudiendo ser recurrida ante los Tribunales económico-administrativos, salvo que la base imponible resulte de los procedimientos de declaración, comunicación, solicitud, subsanación de discrepancias e inspección catastral, en cuyo caso, como ya se ha indicado, serían los municipios los que podrían proceder a su determinación.

Señala el Tribunal Superior de Justicia (TSJ) de Andalucía en su Sentencia de 17 de marzo de 2008, tras analizar los componentes y porcentajes aplicables de cara a la determinación del valor catastral que, con carácter general, la fijación de dicho valor catastral ha de orientarse, por imperativo legal, al precio de mercado. Y, dentro de los mecanismos que han de ser aplicados con la finalidad de poder reflejar éste, se encuentra el coeficiente GB, al amparo del cual ha de incorporarse al valor en venta del producto inmobiliario de los gastos de producción y de beneficios de promoción. Dicho coeficiente ha de ser aplicado conjuntamente con el coeficiente RM de relación al mercado.

Unos meses más tarde este mismo Tribunal, a través de su Sentencia de 3 de junio de 2008, estudió la cuestión relativa a la posibilidad de que se produzca la aprobación del cuadro de tipos evaluatorios aplicable para la determinación de los valores catastrales de los inmuebles de naturaleza rústica sitos en la provincia de Córdoba de acuerdo con lo establecido en la Disposición Final 6.^a de la Ley 22/2005, de 18 de noviembre. Pues bien, a juicio del Tribunal dicha posibilidad constituye una solución frente al vacío normativo y a la indeterminación jurídica que se originó en dicha provincia tras el surgimiento de diversos fallos judiciales que hacían imposible la exigencia del IBI a los inmuebles rústicos. Se estimó así factible la aprobación directa por parte del legislador del cuadro de tipos evaluatorios que proceda, debiendo considerarse incluida esta facultad dentro del título competencial del art. 149.1.14 de la Constitución (CE).

Sin lugar a dudas, una cuestión especialmente relevante en este ámbito

es la relativa a la determinación de la naturaleza jurídica de las ponencias de valores a efectos del IBI. A dicha cuestión tuvo ocasión de referirse el Tribunal Económico-Administrativo Central (TEAC) en su Resolución del TEAC de 16 de abril de 2008. El origen de la citada Resolución se situaba en la impugnación llevada a cabo por un particular de una Resolución del Director General del Catastro en virtud de la cual se aprobaba la ponencia de valores totales de los bienes inmuebles de un municipio, la cual fue seguida de la exposición al público de la misma en la Gerencia correspondiente a los efectos de su impugnación mediante recurso de reposición o reclamación económico-administrativa.

Al hilo de la alegación planteada por el recurrente consistente en no haberse seguido el procedimiento legalmente establecido (al no haberse notificado con carácter previo el acuerdo de inicio de dicho procedimiento adoptado por ese mismo Director General), el TEAC realizó una amplia referencia al Catastro como Registro Administrativo, así como a otras cuestiones tales como la determinación de los valores catastrales de los inmuebles, el procedimiento de valoración colectiva, el régimen de impugnación de los diversos actos derivados de dicho procedimiento (en especial, las ponencias de valores) y las liquidaciones que se dictan tomando por base dichos valores.

Subrayó además el TEAC que el interesado, hasta que se apruebe la Ponencia de Valores, solo tiene una participación indirecta en su elaboración a través del ayuntamiento, que puede dirigirse (vía convenio) a la Dirección General del Catastro solicitando la revisión oportuna de dichos valores, sin que se prevea por tanto la notificación o publicación previa del acuerdo de inicio de ese procedimiento a todos los afectados de cara a una posible impugnación. En opinión del Tribunal, a pesar de que la Ponencia de Valores constituye un documento básico que contiene los elementos precisos para llevar a cabo la determinación singular de esos valores catastrales, siendo como tal impugnable por el interesado, se trata de un marco jurídico de actuación (articulado a través del art. 25 del TRLCI, relativo al contenido de las ponencias de valores) y objeto de desarrollo mediante los procedimientos tributarios contemplados en el art. 112 del citado Texto Refundido (declaraciones, comunicaciones, subsanación de discrepancias, valoraciones, etc.).

Los actos administrativos derivados de esos procedimientos permiten ya al interesado defender sus derechos en la vía económico-administrativa, sin perjuicio de la facultad de impugnar el acto de liquidación dictado por el ayuntamiento respectivo tomando como base dichos valores. Se trata además de una impugnación que fue objeto de regulación en el art. 65 del Real Decreto Legislativo 781/1986, de 18 de abril, por el que se aprobó el Texto Refundido de las Disposiciones Legales vigentes en materia de

Régimen Local, y en las normas reguladoras del Catastro, siendo por ello ajena a la vía económico-administrativa.

En suma, concluyó el TEAC en la citada Resolución de 16 de abril de 2008 que las Ponencias de Valores constituyen documentos que contienen los criterios, módulos de valoración, planeamiento urbanístico y demás elementos necesarios para llevar a cabo la determinación de los valores catastrales de los bienes inmuebles. Ahora bien, ha de quedar claro que son los procedimientos tributarios (y los actos administrativos a que den lugar) los que afectan a la esfera jurídico-patrimonial de los titulares catastrales, disponiéndose por ello su notificación individual. En consecuencia ha de estimarse que no existe indefensión antes de que dichos actos hayan tenido lugar, al no estar prevista la participación directa en los procesos de elaboración de las ponencias de valores.

¿Y qué alcance tienen aquellas operaciones consistentes en la modificación parcial de las ponencias de valores? De conformidad con lo declarado por el TSJ de Castilla y León (Burgos) en su Sentencia de 11 de abril de 2008 (a través de la cual se desestimó un recurso contencioso-administrativo interpuesto contra una Resolución del TEAR de Castilla y León de 28 de junio de 2006, desestimatoria a su vez de una reclamación interpuesta contra una notificación individual de valores catastrales) toda modificación parcial de una ponencia de valores ha de partir de las previsiones y criterios de la ponencia general del municipio. Y, en aras de garantizar una correcta aplicación del principio de coordinación de valores del municipio, los criterios de valoración han de ser aplicados de acuerdo con las previsiones de la ponencia general debidamente actualizada y conforme a las previsiones presupuestarias existentes, procediéndose a la determinación del valor catastral a partir del valor unitario en vez de acudir al valor de repercusión. De este modo el TSJ de Castilla y León declaró la procedencia de este último criterio, ya seguido en su día por la ponencia de valores general la cual, en el supuesto de autos, no fue impugnada, concluyendo a tal efecto que no cabe entender que se produjese una desviación de poder.

Extracto del texto *“A vueltas con la determinación del valor catastral a efectos de la liquidación del Impuesto sobre Bienes Inmuebles”* de Juan Calvo Vérguez publicado la revista *“El Consultor de los Ayuntamientos y de los Juzgados”* nº 12 de junio-julio de 2010).