

7. ZENBAIT GOGOETA ONDASUN HIGIEZINEN KUDEAKETA KATASTRALARI BURUZ

Ondasun Higiezinaren gaineko Zergaren (OHZ) kudeaketak, familien ekonomiaren duen eraginarengatik, ondokoa sortu du: urtero-urtero herritarrek kexuak aurkeztea Arartekoak azter ditzan. Zerga horrek, izenak ongi adierazten duen bezala, ondasun higiezinaren balioaren gainean ezartzen da, landa ondasunak nahiz hiri ondasunak izan.

Era askotakoak izan dira erakunde honetan OHZren kudeaketa eta ordainarazpenari buruz aurkeztutako gaiak: babes ofizialeko etxebizitzetara aplikatzen ahal zaizkien hobariak, udalek onesten dituzten zerga-tasak eta abar. Hala eta guztiz ere, erreklamazio gehienak zergaren kudeaketa katastralari buruzkoak dira, eta, bereziki, higiezinaren balioespenei katastrala zehazteari buruzkoak.

A. OHZren kudeaketa katastrala

OHZren kudeaketan, nahiz eta toki mailako tributua izan, bi administrazioek hartzen dute parte: foru aldundiek eta udalek. Horrek bidea ematen du bi kudeaketa mota bereizteko: kudeaketa katastrala -foru aldundien esku gelditzen da- eta OHZren tributuko kudeaketa -udalei dagokie-. Hala eta guztiz ere, salbuespen garrantzitsuak egin behar dira horretan guztian. Izan ere, askotan gertatzen da udalek foru aldundien esku uztea OHZren tributuko kudeaketa; beste batzutan, ordea, Basauriko kasuan bezala, toki entitateak bere gain hartu du OHZren kudeaketa katastrala.

Ondoko prozedurek osatuta dago kudeaketa katastrala: hiri lurzorua mugatzeko, balioei buruzko ponentziak prestatu eta onesteko, balio katastralak finkatu, berraztertu, aldatu eta eguneratzeko, eta udal bakoitzean zergari buruzko errolda bat egiteko prozedurek.

Fase horri dagokionez, zenbait herritarrek aurkeztutako kexuetan erakusten dute nahasturik daudela, higiezina eskualdatu eta hainbat urteren buruan saldutako ondasun higiezinaren OHZren erreziiboak jasotzen jarraitzen dutelako, higiezinaren eskualdatzea eskrituraturik egonda ere, Foru Ogasunari beren tributuko betebeharrak ordaindu ondoren eta Katastro Zerbitzuan ondasun horren titulartasuna aldatzeko eskaria egin ondoren ere. Beste batzutan, higiezinaren katastroan ageri den higiezinaren titularrak ez du sekula inolako erlaziorik izan titularra dela esaten dioten finkarekin. Baina, agian, erreklamazio gehienek iturburua ondokoan datza: jabeen komunitate beraren barruan ere antzeko higiezinaren balioespenean aldeak izatean, batzutan higiezinaren partaidetzari buruzko koefizientei buruzko edo azalerari buruzko datuak elkarrekin trukaturik daudelako eraikina katastroan inskribatu zen une beretik; beste batzutan, ordea, komunitatea osatzen duten higiezinaren datuak aldatzen dituen azterketa katastral baten ondorioz gertatzen da hori.

Erakunde honek egiaztatu ahal izan du espediente hauen oinarrian funtsean dagoena ez dela hiri edo landa ondasun higiezinaren katastroetan dauden datuak oker egoteagatik atsekabea, baizik eta oker hori zuzentzeko zenbat denbora igaro behar den. Horrekin batera, Arartekoari kexu bat aurkezten dioten pertsonak beren ezinegona adierazten digute beste honengatik ere: beren erreklamazioak ezetsi egiten dituzte, erabaki hori

hartzeko dauden arrazoiak eman ere gabe, eta horrela ezin diote inolaz ere aurka egin Administrazioak hartutako erabakiari. Horri dagokionez, maiz erabiltzen dira modu jakin bateko komunikazioak, non higiezinaren katastroan finkaren balioari eta kokapenari buruz dauden datuen ondotik halako formula orokor bat ematen baita; haren ondorioz baieztatzen da aurrekariak eta dauden datuak azterturik, ez dela bidezkoa katastroa zuzentzea. Erantzun hori, normala denez, ez da aski izaten herritarrarentzat; izan ere, hark jarraitzen du ikusten auzokoak gutxiago ordaintzen duela berak baino, antzeko azalera eta ezaugarriak dituen etxebizitza baten titularra izanik ere, eta, gainera, ez du jakiten, lehen bezalaxe, nondik nora duen bere etxebizitzak erreklamazioa ebazteko erabakian adierazten den balio hori.

Katastro eta balioespen zerbitzuekin izan ditugun harremanen ondorioz, egiaztatu ahal izan dugu zerbitzu horiek hartzen dituzten erabakiek kasuan kasuko higiezinaren katastroak eginiko txosten teknikoaren abala izaten dutela. Hala eta guztiz ere, herritarrak ez ditu txosten horiek jasotzen. Arestian aipatu dugun bezala, herritarrak ez baldin badaki zein prozedura erabili den higiezina balioesteko edo hari balioa emateko zein irizpide erabili diren, nekez aurkatuko du hartutako erabakiaren edukia; horrenbestez, oso ere ahulduta dago babes judizialerako benetan duen eskubidea.

Halaber, adierazi beharra daukagu hiru foru aldundiek jo dutela, gutxi-asko, landa eta hiri ondasun higiezinaren katastroetako datuak mantentzeko eta eguneratzeko lanetarako zeharkako kudeaketaren formula erabiltzera. Horrela, bada, zenbait enpresarekin kontratatu da katastroak zati batean edo osorik mantentzeko lana. Egoera horrek hauxe ekarri du berekin: erreklamazio batzuei buruzko erabakia asko luzatzea, izan ere ezin zitziolako erantzuna eman erreklamazioari kontrataturiko enpresa horrek erreklamazio-egilearen etxebizitza dagoen sektoreko edo populazioko datuak egiaztatu arte. Egiaztapen horiek oraindik ere ez dira bukatu lurralde historikoren batean, eta horren menpe dago, noski, herritarrek aurkezturiko erreklamazioei buruz erabakia eman ahal izateko.

B. Higiezinaren balioespen katastrala egiteko prozesuan gertaturiko gorabeherak

Arestian adierazi dugun bezala, higiezin baten balioespen katastrala da OHZren zerga-oinarria. Hortik heldu da aldundiek ondasun higiezinari ematen dieten balioaren garrantzia; izan ere, udalen balio katastralaren gainean aplikatuko da udalak onetsitako zerga-tasa, eta, beraz, hortik ere kenduko da herritarrak ordaindu beharko duen tributuko kuota.

Lurralde historiko bakoitzean OHZ araupetzen duten oinarrizko arauak (Bizkaian, Ondasun Higiezinaren gaineko Zerga arautzen duen ekainaren 30eko 9/1989 Foru Araua; Gipuzkoan, uztailearen 5eko 12/1989 Foru Araua; eta Araban, uztailearen 19ko 42/1989 Foru Araua) hauxe ezartzen dute: ondasunen balioespen katastrala ezartzeko ondasunek merkatuan duten balioa hartuko dela erreferentziatzat. Hau da, ondasunek merkatuan duten balioa izango da, hainbat epai-erabakietan egiaztatu ahal izan den bezala, balioespenaren gehieneko muga (Kataluniako Justizia Auzitegi Nagusiaren 1998ko ekainaren 3ko epaia eta Galiziako Justizia Auzitegi Nagusiaren 1999ko urtarrilaren 29ko epaia).

Hala eta guztiz ere, hiru foru arau horiek higiezin balio katastrala ezartzeko aintzat hartu behar diren printzipioak zehazten badituzte ere, gerta daiteke -hain zuzen ere, gertatzen ere da- bidegabeko aldeak egotea higiezin duten balioetan. Horietako batzuen kasuak aurkeztu izan dizkiote herritarrek Arartekoari.

OHZren oinarrizko arauak ezartzen dute ondokoek osatuko dutela higiezinaren balioa: lurzoruaren balioak eta hartan eraikitako eraikinaren edo eraikinen balioak, halakorik egonez gero.

Etxebizitza bat erosteko orduan ez da berdin zein den eraikinak udalean duen kokapen zehatza, etxebizitzak izan dezakeen izaera historikoa, edo eraikinaren kalitatea nahiz antzintatasuna: foru arauak adierazten dute inguruabar horiek guztiak hartu behar direla aintzat eraikinen balioespen katastrala kalkulatzeko.

Baloratzeko irizpide guzti-guztiak zehaztu eta zenbatekotu dira higiezin balioespenari buruz hiru lurralde historikoetan onetsi diren arau tekniko jakin batzuetan. Ondokoak dira arau horiek: urtarrilaren 26ko 6/1999 Foru Dekretua, ondasun higiezin hiritarren balio katastrala eta balio egiaztatua merkatuko batez besteko prezioen bitartez zehazteko prozedura onartzen duena (1999ko otsailaren 5eko 23 zk.ko GAO); uztailaren 26ko 86/1990 Foru Dekretua, ondasun higiezin hiritarren balio katastrala zehazteko balioespen-arauak eta balioen koadro markoa ezartzeko arauak eta balioak egiaztatze erabili beharreko oinarrizko arauak onesten dituen (1990ko uztailaren 19ko 166 zk.ko BAO); eta urtarrilaren 18ko 2/1994 Foru Dekretua, ondasun higiezin hiritarren balio katastrala zehazteko balioespen arau teknikoak eta lurzoruaren eta eraikinen balioei buruzko koadro markoa onesten dituen (1994ko otsailaren 2ko 14 zk.ko ALHAO).

Hala eta guztiz ere, arestian adierazi dugun bezala, xedapen horietan jasotako aurreikuspenek ez dute balio izan bidegabeko aldeak ez gertatzeko katastroetako balioetan. Horrela, bada, berriki eraikitako babes ofizialeko araubideko etxebizitzaren titularrek beren atsekabea adierazi izan dute erakunde honetan, beren etxebizitzek ezaugarri berdinak dituzten etxebizitzaren katastroko balio bera dutelako, nahiz eta merkatuan etxebizitza horiek babestutako etxebizitzaren prezioa baino bi edo hiru aldiz gehiago balio duten. Halaber, etxebizitzak udalen hedapen berriko eremuetan merkatuko prezioan erosi dituztenak ez daude ados etxebizitza horiei katastroan ematen zaien balioarekin; izan ere, OHZren ondorioetarako haien balioa, batzutan, hirien erdigunean dauden etxebizitzaren balioaren gainetik baitago, nahiz eta, teoriarik, etxebizitza guztien balioespena higiezin merkatuan duten prezioa erreferentziatzen harturik egin den.

Beren higiezin balioespenean edo higiezin katastroetan bilduriko datuetan akats bat dagoela sinetsirik, herritarrek erreklamazioak aurkezten dituzte foru aldundietako katastro eta balioespen zerbitzuetan; zerbitzu horietan, normalean, etxebizitzari esleitutako balioa zuzen dagoela erantzun ohi diete.

Arazoa higiezin balioespen katalak eguneratzeko prozesuan du jatorria. Horrela, bada, OHZ arautzen duten foru arauak jarraituz, balio katalak zortzi urtez behin berraztertzea behar dira. Hala eta guztiz ere, arauetan bilduriko aurreikuspen hori ez da gauzatzen, eta eraikin berriak baloratzeko orduan aintzat hartzen dira foru diputazioek lurzoruak eta eraikinak balioesteko onetsitako arau teknikoak; higiezin zaharrei dagokienez, berriz, lurzoruaren eta eraikinaren balioak eguneratu egiten dira bere garaian balioei buruzko ponentzian bilduriko balioespen-irizpide eta taulei jarraituz, eta balio horiei aplikatuz urtero lurralde historiko bakoitzaren Aurrekontu Orokorrei buruzko Foru Arauak onetsitako koefizienteak.

Zehatzago izateko, hauxe ikusten ahal da: Bizkaian eta Gipuzkoan bi lurralde historiko horietako higiezinak baloratzeko erabiltzen ari diren udalen balio-ponentziak hirurogeiko hamarkadaren bukaera aldean edo hirurogeita hamarrek hamarkadaren lehen urteetan onetsi ziren. Hauxe esan nahi du horrek: gure udalen egiturak azken bi hamarkada hauetan erabat eraldatu diren arren, ez direla berraztertu herriek balioei buruz eginda dituzten ponentziak.

Egoera hau dela kausa, erreakzio ezberdinak izaten ari dira hiru lurralde historikoetan. Horrela, bada, Gipuzkoan balioei buruzko ponentzia berrien prestaketa oso aurreratuta dagoen bitartean -uste izatekoa da 2001 urtean sartuko direla indarrean Gipuzkoako udaletan-, Arabako berrazterketa-lanak ez dira homogeenak izaten ari lurralde historiko osoan. Zenbait udal dermiotari, berriki eguneratu dituzte higiezinaren balioa; beste zenbaitetan, ordea, hasi gabe dago oraindik lan hori. Hala eta guztiz ere, lurralde historiko honi dagokionez, kontuan hartu behar da, halaber, udaletako balio-ponentziak laurogeiko hamarkadan zehar berraztertu zituztela. Azkenik, Bizkaian ez dirudi epe laburrean lan horri ekingo diotenik.

C. Balioak berraztertze prozedura

OHZ arautzen duten foru arauak antzeko prozedura definitzen dute hiru lurralde historikoetan balioak berraztertze; prozedura horrek, betiere, balio-ponentzia berriak prestatzea eskatzen du. Balio-ponentzia horiek egiteko lana foru aldundiek egin behar dute. Udal bakoitzak bere ponentzia egiten du, eta katastroko balioak finkatzeko beharrezkoak diren irizpideak, balioespen-etaulak eta gainerako elementuak jaso behar dituzte.

Behin balio-ponentziak landu direnean, jendaurreko informazio-aldi bat zabaltzen da. Horretan, hasiera batean, ukitutako udalek hartuko dute parte; gero, herritarrak izango dira jendaurreko erakustaldi horretan egoki jotzen dituzten erreklamazioak aurkezteko aukera izango dutenak.

Behin herritarrek aurkezturiko alegazio eta erreklamazioak ebatzi direnean, Foru Aldundiak onetsiko ditu, azkenik, balio-ponentziak. Gero, kasuan kasuko lurralde historikoaren aldizkari ofizialean argitaratuko dira, bai eta udaletan ere -horietan, ediktu moduan-, katastroko balio berriek indarra hartu aurreko urteko lehenbiziko seihilekoaren barruan.

Are gehiago, foru arauak ezartzen dute onetsitako balio-ponentzien ondoriozko balioak banan-banan jakinarazi behar zaizkiola subjektu pasibo bakoitzari, indarrean sartu aurreko urtearen barruan.

Horri dagokionez, garrantzi handia du herritarrari katastroko balio berria jakinaraztea balio horrek OHZren likidazioan indarra hartu baino lehenago; izan ere, jakinarazpen ezak ez du berez esan nahi formazko omisio hutsa izan denik; are gehiago, herritarra edo zorpekoa indefensio-egoeran uzten du, higiezinari eman zaion balorazioa aurkatzeko dauzkan aukerak murriztu baitizkiote. Horri buruz, Auzitegi Gorenak, 1997ko azaroaren 19ko epai batean, hauxe azpimarratu zuen: beharrezkoa da katastroko balioa herritarrari alde aurretik jakinaraztea. Gainera, Auzitegi horrek aitortu egiten du herritarrari higiezinaren katastroko balioespena alde aurretik jakinarazi gabe ordainarazitako likidazioak baliorik ez izateko moduko akats bat dutela, eta, beraz, deuseztatutzat jo behar direla. Horrela, bada, ondokoa dio Auzitegi horrek:

“Interesatuak ez badu katastroko balioaren berri (eta, beraz, likidazio hori ezartzeko zerga-oinarriaren berri) izan Kontribuzioaren likidazioa baino **lehen**, indefentsio nabarmena gertatu da interesatu horren interesen aurka, bete ez den formalitate berariazko horren ezaren ondorioz, hain justu ere; izan ere, likidazioaren aurkako aurkapena beranduago gauzatzeko modua izan badu ere (eta hori ez da, katastroko balio horri dagokionez, zeharkako edo bigarren mailako aurkapen bat baizik), aurkapen horrek une horretan berraztertzearen erabakiaren (katastroko balioa finkatzeari buruzkoa) legezketasuna “ex post facto” bermatu badezake ere, ez du jada haren egokitasuna eta pertinentzia segurtatzeko balio bera, zergatik-eta gerta daitekeelako une egokian aurkatutako alegazio batzuen ondorioz Administrazioaren irizpidea zuzendu edo ponderatu beharrean egotea; alegazio horiek, ordea, berandu aurkezten badira (likidazioa aurkatzeko garaian) eraginkortasunik gabe gertatuko dira ordurako.

(...)

Kontua da zerga-oinarriak (aipatu katastroko balioa iturburu duena) ez izatea eraginkorrek atzera indarrez; bestetik, ahaleginak egin nahi dira subjektu pasiboak zerga-oinarri hori aurkatu ahal izateko, zuzenean, zergaren likidazioa igortzeko ekintzarekin batera indarra hartu baino lehen (...); izan ere, jakinarazpen hori baita interesatuari bidea ematen diona, behar diren garaian eta egokieran, Legeak aurkapenerako eskaintzen dituen bideen bitartez zerga-oinarriaren entitate jakin hori -eta horrekin batera, etorkizuneko tributu-kuota- zehazteko.

Hau da, tributu-betebeharrak dituenak alde aurretiko finkapenaren gaian -eta finkapen horrek erabat kontrastatutakoa behar du izan- indefentsiorik ez izateko daukan eskubidea eta Administrazioak, bere aldetik, tributua likidatzeko -ordainarazpenaren funtsezko elementu zehaztera bideraturiko alde aurretiko entzute hori egin gabe- daukan eskubidea aurrez aurre jarritz gero -kontuan hartzekoa da, bestalde, norainoko eta izaera ezberdineko eskubideak direla bi horiek-, horietako lehenbizikoari eman behar zaio lehentasuna, arestian aipaturiko arauetan azaldutakoa betez, (izan ere, lehenbizikoa bigarrenaren zilegitasunaren aurrekaria baita).

(...)

Balio horiek banan-banan jakinarazi behar zaizkio subjektu pasibo bakoitzari, arestian aipaturiko urtea **bukatu baino lehenago**; hala egiten ez bada, tributu-betebeharrak dituena indefentsioan egon baitaiteke, noiz-eta zerga-oinarria finkatzeko une oso ere garrantzitsuan; aipatutakoa oso funtsezko elementua da tributu-harremanean; finkapen kontrastaturik eta alde aurretikoa ez egiteak egindako likidazioaren deuseztapena ekarri beharko du berekin (izan ere, zerga prestatzeko dinamikan, prozedurazko fase bat falta izan baita, interesatuek parte hartzekoa; fase hori 329/1988 Legeak ezarritako betekizuna da, ordainarazten duen Administrazioak behar den likidazioaren bitartez tributu-zorra zehazteko duen eskubidearen baitan)”.

Ondorioak

- Foru aldundiek udal dermio jakin bateko higiezin artean katastroko balioespenetan dauden koherentzia ezak zuzendu beharko ditu, aintzat hartuz higiezin bakoitzaren ezaugarriak eta herrigunean duen kokapena. Horretarako, behar diren giza-baliabideak eta baliabide materialak erabili beharko dituzte, hain zuzen ere katastroetako higieziinei buruzko datuak eta deskribapenak eguneraturik mantendu ahal izan dituzten.
- Halaber, ahaleginak egin behar dituzte interesatuek aurkezten dituzten erreklamazioei erantzuna emateko epeak murrizteko.
- Komenigarria da katastro eta balioespen zerbitzuek hartzen dituzten erabakiek beren baitan izatea erabaki hori hartzeko izan diren arrazoien aipamen laburra eta argia; hain zuzen ere, erreklamazioa aurkeztu duen pertsonak ezagutu behar ditu administrazioaren jokaeraren zergatiak, eta, hala behar izanez gero, zergati horien edukia eztabaidatu ahal izango du. Horrela, bada, herritarrari Landa edo Hiri Ondasun Higiezinaren Katastroak prestaturiko txosten teknikoa helarazi behar zaio, hain zuzen ere hartutako erabakiaren oinarria izan delako.
- Azkenik, beren katastroetako balioespenak berraztertzen hasi diren lurralde historikoetako aldundiek eta udalek formula batzuk prestatu beharko lituzkete katastroko balorazioen egokitasunak tributu-kuotan izan dezakeen eraginari aurre egiteko. Horri dagokionez, uste dugu katastroko balorazioen berrazterketak ez lukeela berez ekarri behar herritarrek jasaten duten zerga-presioaren handitzea. Horretarako, komenigarria da, balio berriek indarra hartu baino lehen, foru aldundietan eta ukitutako udaletan behar diren erabakiak hartzea, aplikatu behar diren zerga-tasak egokitzeke eta, beraz, ekitaldi batetik bestera kuotaren gehiegizko igoerak saihesteko.