

BASE DE DATOS NORMACEF FISCAL Y CONTABLE

Referencia: NFJ056798

TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA DE LA REGIÓN DE MURCIA

Sentencia 500/2014, de 27 de junio de 2014

Sala de lo Contencioso-Administrativo

Rec. n.º 47/2009

SUMARIO:

IBI. Hecho imponible. *Bienes inmuebles de naturaleza urbana.* Para que el suelo urbanizable pueda ser valorado como urbano se precisan dos requisitos: que estén incluidos en algún sector y que se haya aprobado el instrumento urbanístico que establezca las determinaciones para su desarrollo. En este caso la finca no se sabe con exactitud qué superficie de la misma está afectada por cada clasificación urbanística; pero, en todo caso, no es urbana en su integridad, y la superficie indeterminada, clasificada como suelo urbanizable no programado, sabemos que no consta en el archivo tramitación de desarrollo. Por tanto, no puede ser calificada como urbana, y los terrenos deben ser considerados como de naturaleza rústica. Aunque hay una parte de la finca clasificada como suelo urbano, sin embargo la Administración no ha podido determinar con exactitud qué metros cuadrados de la misma tienen esa clasificación urbanística, por lo que mientras no se determine esto con claridad no puede valorarse la finca con referencia catastral como urbana.

PRECEPTOS:

RDLeg 1/2004(TR Ley del Catastro Inmobiliario), arts. 7, 22, 23 y 25.

PONENTE:*Doña Ascensión Martín Sánchez.*

Magistrados:

Don ABEL ANGEL SAEZ DOMENECH

Don ASCENSION MARTIN SANCHEZ

Don JOAQUIN MORENO GRAU

T.S.J.MURCIA SALA 2 CON/ADMURCIA SENTENCIA: 00500/2014

RECURSO núm.47/2009

SENTENCIA núm. 500/2014

LA SALA DE LO CONTENCIOSO ADMINISTRATIVO

DEL TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA DE MURCIA

SECCIÓN SEGUNDA

compuesta por los Ilmos. Srs.:

D. Abel Ángel Sáez Doménech

Presidente

D^a. Ascensión Martín Sánchez

D. Joaquín Moreno Grau

Magistrados

ha pronunciado

EN NOMBRE DEL REY

la siguiente

SENTENCIA nº. 500/14

En Murcia, a veintisiete de junio de dos mil catorce.

En el recurso contencioso administrativo nº. 47/09, tramitado por las normas del procedimiento ordinario, en cuantía indeterminada pero inferior a 600.000 euros, y referido a: notificación individual de valoración catastral.

Parte demandante:

HERNANDEZ ZAMORA, S.A., representada por la Procuradora D^a. Hortensia Sevilla Flores y dirigida por el Letrado D. Enrique Martínez-Useros Mosquera.

Parte demandada:

La Administración del Estado, representada y defendida por el Sr. Abogado del Estado.

Acto administrativo impugnado:

Resolución del Tribunal Económico Administrativo Regional de Murcia de 14 de noviembre de 2008 que desestima la reclamación económico-administrativa nº. 30/1810/2008 y acumulada 30/1872/2008, formulada contra la desestimación presunta del recurso de reposición promovido contra la notificación individual del valor catastral atribuido al inmueble con número de referencia 30026A041001280001XJ, consecuente al procedimiento de valoración colectiva de carácter general efectuada para los bienes inmuebles del municipio de Mazarrón (Paraje de Casas Blancas).

Pretensión deducida en la demanda:

Que se dicte sentencia por la que estimando el presente recurso, declare la nulidad de la resolución del TEARM por la que se desestima la reclamación económico-administrativa promovida contra la desestimación del recurso de reposición interpuesto contra la notificación individual del valor catastral consecuente al procedimiento de valoración catastral atribuida al inmuebles de referencia catastral 30026A041001280001XJ referida al procedimiento de valoración colectiva de carácter general efectuada para la bienes inmuebles del municipio de Mazarrón, Paraje de Casas Blancas. Y así mismo, de conformidad con la normativa vigente, se declare que los terrenos de referencia han de ser valorados como terrenos de naturaleza rústica.

Siendo Ponente la Magistrada Ilma. Sra. D^a. Ascensión Martín Sánchez, quien expresa el parecer de la Sala.

I.- ANTECEDENTES DE HECHO

Primero.

El escrito de interposición del recurso contencioso administrativo se presentó el día 20 de enero de 2009 y admitido a trámite, y previa reclamación y recepción del expediente, la parte demandante formalizó su demanda deduciendo la pretensión a que antes se ha hecho referencia.

Segundo.

La parte demandada se ha opuesto pidiendo la desestimación de la demanda, por ser ajustada al Ordenamiento Jurídico la resolución recurrida.

Tercero.

Ha habido recibimiento del proceso a prueba, con el resultado que consta en las actuaciones y cuya valoración se hará en los fundamentos de Derecho de esta sentencia.

Cuarto.

Después de evacuarse el trámite de conclusiones se señaló para la votación y fallo el día 20 de junio de 2014.

II.- FUNDAMENTOS DE DERECHO**Primero.**

El presente recurso contencioso administrativo ha sido formulado contra la Resolución del Tribunal Económico Administrativo Regional de Murcia de 14 de noviembre de 2008 que desestima la reclamación económico-administrativa nº. 30/1810/2008 y acumulada 30/1872/2008, formulada contra la desestimación presunta del recurso de reposición promovido contra la notificación individual del valor catastral atribuido al inmueble con número de referencia 30026A041001280001XJ, consecuente al procedimiento de valoración colectiva de carácter general efectuada para los bienes inmuebles del municipio de Mazarrón (Paraje de Casas Blancas).

Ni el Tribunal Económico Administrativo en la anterior resolución, ni el Sr. Abogado del Estado en la contestación de la demanda (que se limita a reproducir resumida la anterior resolución), entran a resolver el fondo del asunto teniendo en cuenta que la actora no hizo alegaciones en el escrito de interposición de la reclamación económico administrativa tramitada por el procedimiento abreviado y ello pese a que este último conocía la razón aducida por la actora para fundamentar la demanda, consistente en que la finca en cuestión había sido valorada como urbana cuando se trataba de una finca no urbanizable o rústica.

La parte actora funda su demanda en que, como ya manifestó en el recurso de reposición, los terrenos en cuestión están dedicados a la actividad agrícola y clasificados por el Plan General de Ordenación Urbana de Mazarrón como Suelo Urbanizable no Programado; por lo que de ninguna manera pueden ser considerados como bien inmueble de naturaleza urbana.

Cita a continuación el art. 7.2.b) del RD Leg. 1/2004, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Catastro Inmobiliario; y según dicha Ley no cualquier suelo urbanizable es suelo de naturaleza urbana, sino que se establecen dos requisitos: que estén incluidos en algún sector y que se haya aprobado el instrumento urbanístico que establezca las determinaciones para su desarrollo. Pero en este caso nos encontramos ante un suelo urbanizable no programado, no incluido en ningún sector, y sobre el que no se ha aprobado ningún tipo de instrumento urbanístico que establezca las determinaciones para su desarrollo. Por lo que deben de ser considerados suelos de naturaleza rústica, pues su consideración como suelo de naturaleza urbana, además de infringir los preceptos indicados, incurre en una flagrante incoherencia con lo dispuesto en la anterior Ley de Régimen del Suelo y Valoraciones, vigente a la hora de elaborar los valores catastrales en cuestión. Y además, esta incoherencia se agravaría aún más con la nueva Ley del Suelo, ya que con la misma los terrenos tienen la consideración de rústicos no ya hasta que se apruebe el planeamiento de desarrollo, sino hasta que ese planeamiento se haya efectivamente ejecutado a través de la urbanización. En definitiva, concluye que toda la legislación existente al respecto establece claramente que un suelo como el que nos ocupa, clasificado como urbanizable no programado, no incluido en sector alguno y sin ningún instrumento urbanístico que establezca las determinaciones para su desarrollo, ha de ser valorado como suelo rústico, suelo no urbanizable o suelo rural, según la respectiva terminología de las citadas normas.

Posteriormente, tras la prueba practicada, en el trámite de conclusiones, la parte actora manifiesta que, en atención a las pruebas practicadas y en concreto la certificación respecto a la clasificación urbanística del terreno expedida por el Ayuntamiento de Mazarrón, pone de relieve que nos encontramos con un suelo afectado por diversas clasificaciones urbanísticas, y solo una de ellas es la de suelo urbano. Pero atendiendo a que el certificado emitido por el Ayuntamiento no puede determinar qué parte de la finca está clasificada como suelo urbano, ante esa falta de diligencia por parte de la Administración, no puede valorarse la finca como urbana, y tendrá que ser clasificada como suelo no urbanizable.

Segundo.

Esta Sala y Sección ya ha dictado sentencia nº 93/2013, de 15 de febrero, recaída en los recursos acumulados 76/09 y 94/09, interpuestos por la misma entidad recurrente y en los que se discutía una cuestión semejante a la que nos ocupa, aunque referida a otras fincas catastrales. Y la sentencia nº 315/13 de 26 de abril, recaída en el recurso nº 49/09, interpuesto también por la misma recurrente cuyos argumentos jurídicos se deben mantener por congruencia y seguridad jurídica.

Para resolver la cuestión de fondo planteada hemos de partir en primer lugar de que solo puede ser objeto de este recurso la reclamación referida a la finca catastral con número de referencia 30026A041001280001XJ, que es a la que se refiere la reclamación económico-administrativa, el escrito de interposición del recurso, y las

pruebas practicadas, pues ninguna resolución consta en este recurso referido a la otra finca pese a que el recurrente sí que alude a las dos fincas en su demanda y en el suplico de la misma, así como ante el catastro, pero atendiendo al carácter revisor de esta Jurisdicción limitaremos el examen a la finca referida que es la examinada en la reclamación del TEAR e, insistimos, en el escrito de interposición.

Esta Sala tanto en la anterior Ley de Haciendas Locales, como en el R.D.Leg. 1/2004, de 5 de marzo que aprueba el Texto Refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario modificado por la Ley 36/2006 que ha introducido una nueva definición de lo que es suelo de naturaleza urbana, para determinar el valor catastral de los inmuebles se tiene en cuenta el valor de mercado. Además, la calificación de un bien inmueble como urbano en el planeamiento urbanístico, no tiene por qué coincidir con la calificación que dicho terreno tenga a efectos del IBI, por lo que un terreno respecto del cual la ordenación urbanística prevea su paso a suelo urbanizado, pero sin que se hayan terminado las actuaciones de urbanización, a efectos de IBI sigue teniendo la calificación de suelo rústico. El valor de mercado es la referencia para la fijación del valor catastral. Así la Ley del Catastro Inmobiliario establece en el art. 22: El valor catastral es el determinado objetivamente para cada bien inmueble a partir de los datos obrantes en el Catastro Inmobiliario y estará integrado por el valor catastral del suelo y el valor catastral de las construcciones. El artículo 23 al hablar de los criterios y límites del valor catastral establece textualmente:

1. Para la determinación del valor catastral se tendrán en cuenta los siguientes criterios:

a) La localización del inmueble, las circunstancias urbanísticas que afecten al suelo y su aptitud para la producción.

b) El coste de ejecución material de las construcciones, los beneficios de la contrata, honorarios profesionales y tributos que gravan la construcción, el uso, la calidad y la antigüedad edificatoria, así como el carácter histórico-artístico u otras condiciones de las edificaciones.

c) Los gastos de producción y beneficios de la actividad empresarial de promoción, o los factores que correspondan en los supuestos de inexistencia de la citada promoción.

d) Las circunstancias y valores del mercado.

e) Cualquier otro factor relevante que reglamentariamente se determine.

2. El valor catastral de los inmuebles no podrá superar el valor de mercado, entendiéndose por tal el precio más probable por el cual podría venderse, entre partes independientes, un inmueble libre de cargas, a cuyo efecto se fijará, mediante orden del Ministro de Hacienda, un coeficiente de referencia al mercado para los bienes de una misma clase.

En los bienes inmuebles con precio de venta limitado administrativamente, el valor catastral no podrá en ningún caso superar dicho precio.

3. Reglamentariamente, se establecerán las normas técnicas comprensivas de los conceptos, reglas y restantes factores que, de acuerdo con los criterios anteriormente expuestos y en función de las características intrínsecas y extrínsecas que afecten a los bienes inmuebles, permitan determinar su valor catastral.

Y el art. 25 señala: 1. La ponencia de valores recogerá, según los casos y conforme a lo que se establezca reglamentariamente, los criterios, módulos de valoración, planeamiento urbanístico y demás elementos precisos para llevar a cabo la determinación del valor catastral, y se ajustará a las directrices dictadas para la coordinación de valores.

2. Las ponencias de valores podrán contener, en los términos que reglamentariamente se establezcan, los elementos y criterios necesarios para la valoración de los bienes inmuebles que, por modificación de planeamiento, adquieran la clase a que se refiere dicha ponencia con posterioridad a su aprobación, a cuyo efecto establecerán las bandas de valores que, en función de tipologías, usos, aprovechamientos urbanísticos y grados de desarrollo del planeamiento y convenientemente coordinados con los del resto del municipio, puedan asignarse a los bienes inmuebles afectados.

Tercero.

En el presente caso discute la parte actora la aplicación de la ponencia de valores a la finca de su propiedad al haber considerado que está clasificada como urbana, cuando según la certificación remitida por el Ayuntamiento de Mazarrón en período probatorio, la finca está afectada por tres calificaciones distintas del Plan General. Señalando textualmente el citado certificado que la finca en paraje CASAS BLANCAS de MAZARRÓN con una superficie total de: superficie de terreno 3.298m² y referido al inmueble urbano con número de referencia 30026A041001280001XJ = 963m²que:

Y según la certificación y plano, está afectada por:

-SUELO NO URBANIZABLE PROTECCIÓN DE MEDIO AMBIENTE (SNUPM). Aproximadamente: 1.276,39m².

- SUELO DE SISTEMA GENERAL DE COMUNICACIONES = Aproximadamente: 1.488,47m².

-SUELO NO URBANIZABLE GENÉRICO."= Aproximadamente: 532,42m2.

Y adscrito a los sectores del suelo urbanizable programado.

El art. 7.2 b) de la Ley del Catastro Inmobiliario aprobada por R. D. Leg. 1/2004, tras la modificación del mismo por Ley 36/2006, de 29 de noviembre, establece que se entiende por suelo de naturaleza urbana: Los terrenos que tengan la consideración de urbanizables o aquellos para los que los instrumentos de ordenación territorial y urbanística prevean o permitan su paso a la situación de suelo urbanizado, siempre que estén incluidos en sectores o ámbitos espaciales delimitados, así como los demás suelos de este tipo a partir del momento de aprobación del instrumento urbanístico que establezca las determinaciones para su desarrollo.

Por tanto, para que el suelo urbanizable pueda ser valorado como urbano se precisan dos requisitos: que estén incluidos en algún sector y que se haya aprobado el instrumento urbanístico que establezca las determinaciones para su desarrollo. En este caso la finca no se sabe con exactitud qué superficie de la misma está afectada por cada clasificación urbanística; pero, en todo caso, no es urbana en su integridad, y la superficie indeterminada, clasificada como suelo urbanizable no programado, sabemos que no consta en el archivo tramitación de desarrollo. Por tanto, no puede ser calificada como urbana.

En consecuencia, los terrenos deben ser considerados como de naturaleza rústica de conformidad con el art. 7.3 del referido R.D.Leg. 1/2004, que señala que se entiende por suelo de naturaleza rústica aquel que no sea de naturaleza urbana conforme a lo dispuesto en el apartado anterior, ni esté integrado en un bien inmueble de características especiales .

Conclusión a la que asimismo llega la Sala teniendo en cuenta las normas de la Ley del Régimen del Suelo y Valoraciones 6/1998, de 13 de abril, vigente (hasta el 1-7-2007) y, por tanto, cuando se aprobó la Ponencia de Valores, que en el art. 27.1 establece: "El valor del suelo urbanizable incluido en ámbitos delimitados para los que el planeamiento haya establecido las condiciones para su desarrollo se obtendrá por aplicación al aprovechamiento que le corresponda del valor básico de repercusión en polígono, que será el deducido de las ponencias de valores catastrales. En el supuesto de que la ponencia establezca para dicho suelo valores unitarios, el valor del suelo se obtendrá por aplicación de éstos a la superficie correspondiente. De dichos valores se deducirán los gastos que establece el artículo 30 de esta Ley , salvo que ya se hubieran deducido en su totalidad en la determinación de los valores de las ponencias". Añadiendo el número 2 del mismo precepto: " El valor del suelo urbanizable, no incluido por el planeamiento en los ámbitos a los que se refiere el apartado anterior y hasta tanto no se apruebe el planeamiento de desarrollo que establezca la legislación urbanística, se determinará en la forma establecida para el suelo no urbanizable, sin consideración alguna de su posible utilización urbanística".

A Conclusión idéntica se llega si aplicamos la vigente Ley del Suelo aprobada por Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido, que elimina el concepto de suelo urbanizable y establece en su art. 12. 2b) que está en la situación de suelo rural : " El suelo para el que los instrumentos de ordenación territorial y urbanística prevean o permitan su paso a la situación de suelo urbanizado, hasta que termine la correspondiente actuación de urbanización, y cualquier otro que no reúna los requisitos a que se refiere el apartado siguiente".

Cuarto.

En razón de todo ello procede estimar el recurso contencioso administrativo formulado, ya que, aunque hay una parte de la finca clasificada como suelo urbano, sin embargo la Administración no ha podido determinar con exactitud qué metros cuadrados de la misma tienen esa clasificación urbanística, por lo que mientras no se determine esto con claridad, como señala la parte actora, no puede valorarse la finca con referencia catastral como urbana. En consecuencia, se anulan los actos impugnados por no ser conformes a derecho; sin apreciar circunstancias para hacer un especial pronunciamiento en costas (art. 139 L.J .).

En atención a todo lo expuesto, Y POR LA AUTORIDAD QUE NOS CONFIERE LA CONSTITUCIÓN DE LA NACIÓN ESPAÑOLA,

FALLAMOS

Estimar el recurso contencioso administrativo nº. 47/09, interpuesto por la entidad Hernández Zamora, S.A., contra la Resolución del Tribunal Económico Administrativo Regional de Murcia de 14 de noviembre de 2008 que desestima la reclamación económico-administrativa nº. 30/1810/2008 y acumulada 30/1872/2008, formulada contra la desestimación presunta del recurso de reposición promovido contra la notificación individual del valor catastral atribuido al inmueble con número de referencia 30026A041001280001XJ, consecuente al procedimiento de valoración colectiva de carácter general efectuada para los bienes inmuebles del municipio de Mazarrón

(Paraje de Casas Blancas), anulando y dejando sin efecto dichos actos impugnados por no ser, en lo aquí discutido, conformes a derecho; sin costas.

Notifíquese la presente sentencia, que es firme al no darse contra ella recurso ordinario alguno.

Así por esta nuestra sentencia, de la que se llevará certificación a los autos principales, lo pronunciamos, mandamos y firmamos.

PUBLICACIÓN. En la misma fecha fue leída y publicada la anterior resolución por el Ilmo. Sr/a. Magistrado que la dictó, celebrando Audiencia Pública. Doy fe.

DILIGENCIA. Seguidamente se procede a cumplimentar la notificación de la anterior resolución. Doy fe.

El contenido de la presente resolución respeta fielmente el suministrado de forma oficial por el Centro de Documentación Judicial (CENDOJ). La Editorial CEF, respetando lo anterior, introduce sus propios marcadores, traza vínculos a otros documentos y hace agregaciones análogas percibiéndose con claridad que estos elementos no forman parte de la información original remitida por el CENDOJ.