

BASE DE DATOS [NORMACEF](#)

Referencia: NFJ059844

TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA DE LA COMUNIDAD VALENCIANA*Sentencia 507/2015, de 20 de mayo de 2015**Sala de lo Contencioso-Administrativo**Rec. n.º 3372/2011***SUMARIO:**

IBI. Naturaleza y hecho imponible. *Concepto de suelo urbano. Finca de uso agrario.* La normativa analizada y la totalidad del expediente administrativo se refieren a la valoración catastral de un bien inmueble de naturaleza urbana, cuyo valor catastral formará la base imponible del IBI urbano a exigir por el Ayuntamiento. Sin embargo, la prueba practicada en este proceso no permite llegar a la conclusión de que estamos ante una finca urbana, requisito imprescindible para ser valorada catastralmente como tal. En efecto, la certificación del Ayuntamiento indica que el inmueble litigioso estaba inicialmente clasificado como suelo urbanizable, pero la ausencia del Documento de Homologación del PGOU, unido a la anulación del PRUG del Parque Natural de la Albufera y la afección a PORN del Parque, permite considerar que el inmueble de la actora se encuentra actualmente clasificado como suelo no urbanizable. Si a tal clasificación urbanística se añade la realidad física, puesta de relieve por el informe pericial de autos, a cargo del ingeniero agrónomo que dictamina que la parcela de la actora es una finca de 4.170 m² de uso agrario, cultivo de cítricos, sin edificaciones y sin urbanización, llegaremos a la conclusión de que en forma alguna estamos ante una finca urbana susceptible de integrarse en una ponencia de valores y en una valoración catastral propia de suelos de naturaleza urbana.

PRECEPTOS:

RDLeg. 1/2004 (TR Ley del Catastro Inmobiliario), arts. 7 y 22 a 24.

PONENTE:*Don Luis Manglano Sada.*

Magistrados:

Don LUIS MANGLANO SADA
Doña MARIA JESUS OLIVEROS ROSSELLO
Don RAFAEL PEREZ NIETO**SENTENCIA Nº 507/2015**

TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA DE LA COMUNIDAD

VALENCIANA

SALA DE LO CONTENCIOSO-ADMINISTRATIVO

Sección Tercera

Ilmos. Srs.:

Presidente:

D. LUIS MANGLANO SADA.

Magistrados:

D. RAFAEL PÉREZ NIETO.

D^a . MARÍA JESÚS OLIVEROS ROSSELLÓ.

En la Ciudad de Valencia, a 20 de mayo de dos mil quince.

VISTO por la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de la Comunidad Valenciana, el recurso contencioso-administrativo nº 3372/11, interpuesto por D^a . Rosana , representada por el Procurador D. Ignacio Zaballos Tormo y asistida por el Letrado D. Antonio F. Hellín Amat, contra el Tribunal Económico- Administrativo Regional de la Comunidad Valenciana, habiendo sido parte en autos la Administración demandada, representada por la Abogada del Estado.

ANTECEDENTES DE HECHO

Primero.

Interpuesto el recurso y seguidos los trámites prevenidos por la Ley, se emplazó a la parte recurrente para que formalizara la demanda, lo que realizó mediante escrito en que solicitó se dictase sentencia declarando no ajustada a derecho la resolución recurrida.

Segundo.

La representación de la parte demandada contestó a la demanda, mediante escrito en el que solicitó se dictara sentencia por la que se confirmara la resolución recurrida.

Tercero.

Habiéndose recibido el proceso a prueba (documental y pericial) y realizado trámite de conclusiones, quedaron los autos pendientes para votación y fallo.

Cuarto.

Se señaló la votación y fallo para el día 19 de mayo de dos mil quince, teniendo así lugar.

Quinto.

En la tramitación del presente proceso se han observado las prescripciones legales.

VISTOS: Los preceptos legales citados por las partes, concordantes y de general aplicación.

Siendo Ponente el Magistrado Ilmo. Sr. D. LUIS MANGLANO SADA.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Primero.

El presente recurso contencioso-administrativo se ha interpuesto por D^a . Rosana contra la resolución de 30-9-2011 del Tribunal Económico Administrativo Regional de la Comunidad Valenciana, desestimatoria de la reclamación NUM000 planteada frente al acuerdo de 27-4-2010 de la Gerencia Regional del Catastro de Valencia, rectificada por el acuerdo de 18-6-2010 del mismo órgano, por el que se modifica la descripción catastral (procedimiento de subsanación de discrepancias) de un inmueble sito en Sueca, CALLE000 nº NUM001 , suelo, al que se le asigna un valor de 819.564,06 euros, referencia catastral nº NUM002 , de 4.170 m2, del que la actora es titular del 50%.

Segundo.

La recurrente en su demanda impugna directamente el citado valor catastral, criticándolo por estar falto de la necesaria motivación, pues no consta ni se explican la procedencia de los datos esenciales utilizados, lo que

causa indefensión, recalcando lo excesivo de la valoración y el hecho de que se trata de una finca de uso agrícola, sin edificaciones, sin urbanizar.

La Abogacía del Estado, además de oponerse al fondo del recurso, alega que constan explicitados los datos esenciales en la notificación del valor catastral, sin que exista prueba alguno de su improcedencia.

Tercero.

Examinando la notificación individual del valor catastral de Bienes Inmuebles Urbanos modificado, dictada por la Gerencia Regional del Catastro de Valencia, consta en la notificación individual los datos siguientes:

Datos del bien inmueble: situación, superficie del suelo, Clase: Urbana, coeficiente de participación del 50%, datos del titular catastral, datos de valoración (publicación Ponencia en BOPV, valor unitario, módulo básico de construcción y suelo), su aplicación en suelo de naturaleza urbana (coeficientes aplicados al valor del suelo), dando finalmente un valor catastral del suelo de 819.564,06 euros, determinando un valor catastral final que, trasladado como base imponible al IBI y calculado el valor base y aplicada la reducción correspondiente y el tipo de gravamen, resultará finalmente una concreta cuota líquida a los efectos del IBI urbano.

Estamos ante una cuestión que afecta al ámbito de la gestión catastral, relativa al IBI, y cuyo marco normativo se inició con la Ley 39/1988, de 28 de diciembre, Reguladora de las Haciendas Locales, que estableció el nuevo Impuesto sobre Bienes Inmuebles, en su modalidad de naturaleza urbana, basado en la que se ha venido a denominar por la jurisprudencia como "tasación colectiva de ciudades".

En este modelo de exacción la gestión catastral es de competencia del de la Dirección General del Catastro, y de sus Dependencias Territoriales, cuyas competencia se extiende a la delimitación del suelo urbano, aprobación de la Ponencia de Valores catastrales por la Gerencia o Dependencia provincial de la Gerencia Catastral, siguiendo las Normas técnicas vigentes, y las directrices de coordinación nacional de valores, determinación de los valores catastrales concretos señalados a cada unidad catastral urbana, notificados individualmente, y formación del Padrón, que es el punto de conexión entre la gestión catastral y la gestión tributaria de los Ayuntamientos.

Con carácter previo, es exigible la previa aprobación de la Ponencia de Valores (en el presente caso, se dice que se aprobó el 28-6-2006), la tramitación del expediente correspondiente y la fijación individualizada del valor correspondiente a cada inmueble, con la correcta aplicación de los módulos de valoración previstos en la Ponencia de valores y de los coeficientes correctores oportunos del suelo, construcción y conjuntos, para determinar el valor individual, que permita al notificado conocer el nexo de la notificación del valor catastral respecto de un inmueble concreto con la Ponencia de Valores de la que trae causa, no exigiéndose notificación personal de esta Ponencia, sino la notificación de la valoración que resulte de la aplicación de esos coeficientes y que supone el valor catastral de un bien inmueble concreto.

El artículo 22 del RD Legislativo 1/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario (TRLRHL), dispone:

" 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 TRLRHL determina los criterios de determinación del valor catastral:

" 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, entendiendo 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. "

El artículo 24 TRLCI establece que:

" 1. La determinación del valor catastral, salvo en los supuestos a los que se refiere el apartado 2.c del artículo 30, se efectuará mediante la aplicación de la correspondiente ponencia de valores.

2. Toda incorporación o modificación en el Catastro Inmobiliario practicada en virtud de los procedimientos previstos en los capítulos II, III y IV de este título incluirá, cuando sea necesario, la determinación individualizada del valor catastral del inmueble afectado de acuerdo con sus nuevas características. Dicho valor catastral se determinará mediante la aplicación de la ponencia de valores vigente en el municipio en el primer ejercicio de efectividad de la incorporación o modificación del Catastro o, en su caso, mediante la aplicación de los módulos establecidos para el ejercicio citado para la tramitación del procedimiento de valoración colectiva simplificada... ".

Pero lo cierto es que la normativa analizada y la totalidad del expediente administrativo viene referido a la valoración catastral de un bien inmueble de naturaleza urbana, cuyo valor catastral formará la base imponible del IBI urbano a exigir por el Ayuntamiento de Sueca.

Sin embargo, la prueba practicada en este proceso no permite llegar a la conclusión de que estamos ante una finca urbana, requisito imprescindible para ser valorada catastralmente como tal.

En efecto, la certificación del Ayuntamiento de Sueca de 10-12-2012 indica que el inmueble litigioso estaba inicialmente clasificado como suelo urbanizable, pero la ausencia del Documento de Homologación del PGOU de Sueca, unido a la anulación por esta Sala (sentencia 484/2008) del PRUG del Parque Natural de la Albufera y la afección a PORN del Parque, permite considerar que el inmueble de la actora se encuentra actualmente clasificado como suelo no urbanizable .

Si a tal clasificación urbanística se añade la realidad física, puesta de relieve por el informe pericial de autos, a cargo del Ingeniero Agrónomo D. Cipriano , ratificado el 29-1-2013, que dictamina que la parcela de la actora es una finca de 4.170 m² de uso agrario, cultivo de cítricos, sin edificaciones y sin urbanización, llegaremos a la conclusión de que en forma alguna estamos ante una finca urbana susceptible de integrarse en una Ponencia de Valores y en una valoración catastral propia de suelos de naturaleza urbana.

Así, el artículo 7 del Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo , por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario, define los bienes inmuebles de naturaleza urbana y rústica de la siguiente forma:

" 1. El carácter urbano o rústico del inmueble dependerá de la naturaleza de su suelo .

2. Se entiende por suelo de naturaleza urbana :

- a) El clasificado o definido por el planeamiento urbanístico como urbano, urbanizado o equivalente.
- b) 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.
- c) El integrado de forma efectiva en la trama de dotaciones y servicios propios de los núcleos de población.
- d) El ocupado por los núcleos o asentamientos de población aislados, en su caso, del núcleo principal, cualquiera que sea el hábitat en el que se localicen y con independencia del grado de concentración de las edificaciones.
- e) El suelo ya transformado por contar con los servicios urbanos establecidos por la legislación urbanística o, en su defecto, por disponer de acceso rodado, abastecimiento de agua, evacuación de aguas y suministro de energía eléctrica.
- f) El que esté consolidado por la edificación, en la forma y con las características que establezca la legislación urbanística.

Se exceptúa de la consideración de suelo de naturaleza urbana el que integre los bienes inmuebles de características especiales.

3. 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".

En consecuencia, no siendo la finca actora un inmueble de naturaleza urbana, no podrá ser catalogada como tal a efectos catastrales y darle una valoración inapropiada, razones que debe llevar a la estimación del recurso contencioso-administrativo.

Cuarto.

De conformidad con lo establecido en el art. 139.1 LJCA , se imponen las costas a la Administración demandada, sin que éstas puedan exceder de 1.500 euros por los honorarios del Letrado y de 334,38 euros por derechos del Procurador.

F A L L A M O S

1. Estimamos el recurso contencioso-administrativo interpuesto por D^a . Rosana contra la resolución de 30-9-2011 del Tribunal Económico Administrativo Regional de la Comunidad Valenciana.

2. Se anula y deja sin efecto dicha resolución, así como el valor catastral del que trae causa.

3. Se hace expresa imposición de las costas procesales a la Administración demandada.

Contra esta Sentencia no cabe recurso ordinario alguno.

A su tiempo, y con certificación literal de la presente sentencia, devuélvase el expediente administrativo al órgano de su procedencia.

Así, por esta nuestra sentencia, lo pronunciamos, mandamos y firmamos.

PUBLICACIÓN: Leída y publicada ha sido la anterior sentencia por el Ilmo. Sr. Magistrado Ponente designado para la resolución del presente recurso, estando celebrando audiencia pública esta Sala, de lo que certifico como Secretario de la misma. Valencia, en la fecha arriba indicada.

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.