

BASE DE DATOS DE Norma DEF.-

Referencia: NFJ071974

AUDIENCIA NACIONAL

Sentencia de 29 de octubre de 2018

Sala de lo Contencioso-Administrativo

Rec. n.º 24/2016

SUMARIO:

IBI. Base imponible. Asignación individual de los valores catastrales. Impugnación del valor catastral. *Efectos de la nulidad del PGOU.* La entidad recurrente incide sobre los efectos que han de atribuirse a la declaración de nulidad del PGOU de Marbella mediante dos pronunciamientos del Tribunal Supremo, que arrastrarían, en su opinión la nulidad de la ponencia de valores de 2011. Sin embargo, el único efecto que comporta la anulación del PGOU es que «recobra su vigencia la ordenación urbanística preexistente». El PGOU se aprobó por Resolución de la Dirección General de Urbanismo y la Ponencia de Valores por resolución del Director General del Catastro (Ministerio de Economía y Hacienda), por tanto, si ésta se ha redactado y elaborado atendiendo al marco normativo de aplicación y cumpliendo la totalidad de los trámites legalmente establecidos no cabe acoger que sobre la misma se comunique el efecto anulador del PGOU. Sobre este particular el acto administrativo impugnado detalla pormenorizadamente el cumplimiento de los trámites formales legalmente establecidos, así como la sujeción a lo dispuesto en el RDLeg 1/2004 (TR Ley del Catastro Inmobiliario), y a los criterios de coordinación establecidos por la Comisión Superior de Coordinación Inmobiliaria, sin que la parte actora individualice motivo impugnatorio alguno frente a la Ponencia de Valores. Por tanto, fundado el recurso única y exclusivamente en un argumento de índole estrictamente jurídica -si procede anular la Ponencia de Valores del municipio de Marbella al haberse anulado el PGOU de Marbella-, procede desestimar el recurso, por las razones anteriormente expuestas.

PRECEPTOS:

Ley 29/1998 (LJCA), art. 73.

PONENTE:*Don Rafael Molina Yeste.*

Magistrados:

Don RAFAEL MOLINA YESTE
Doña BERTA MARIA SANTILLAN PEDROSA
Don SANTIAGO PABLO SOLDEVILA FRAGOSO
Don FRANCISCO DE LA PEÑA ELIAS
Don RAMON CASTILLO BADAL

AUDIENCIA NACIONAL

Sala de lo Contencioso-Administrativo

SECCIÓN SEXTA

Núm. de Recurso: 0000024 /2016

Tipo de Recurso: PROCEDIMIENTO ORDINARIO

Núm. Registro General: 07620/2016

Demandante: NESGAR PROMOCIONES, S.A., y SOLISGAR

Procurador: D^a ALICIA MARTÍN YÁÑEZ

Demandado: TRIBUNAL ECONOMICO ADMINISTRATIVO CENTRAL

Abogado Del Estado

Ponente Ilmo. Sr.: D. RAFAEL MOLINA YESTE

S E N T E N C I A N.º:

Ilma. Sra. Presidente:

D^a. BERTA SANTILLAN PEDROSA

Ilmos. Sres. Magistrados:

D. SANTIAGO PABLO SOLDEVILA FRAGOSO
D. FRANCISCO DE LA PEÑA ELIAS
D. RAMÓN CASTILLO BADAL
D. RAFAEL MOLINA YESTE

Madrid, a veintinueve de octubre de dos mil dieciocho.

VISTO el presente recurso contencioso-administrativo núm. 24/16 promovido por la Procuradora D^a Alicia Martín Yáñez en nombre y representación de NESGAR PROMOCIONES, S.A., y SOLISGAR, contra la resolución dictada con fecha 17 de septiembre de 2015 por el Tribunal Económico-Administrativo Central, desestimatoria de la reclamación económico administrativa interpuesta contra la resolución del Director General del Catastro de 22 de Julio de 2.011 por la que se aprobó la Ponencia de Valores total de los bienes inmuebles urbanos del municipio de Marbella. Ha sido parte en autos la Administración demandada, representada y defendida por el Abogado del Estado.

ANTECEDENTES DE HECHO

Primero.

Interpuesto el recurso y seguidos los oportunos trámites prevenidos por la Ley de la Jurisdicción, se emplazó a la parte demandante para que formalizase la demanda lo que verificó mediante escrito en el que, tras exponer los hechos y fundamentos de derecho que estimaba de aplicación, terminaba solicitando "... se dicte Sentencia " por la que se revoque el Fallo desestimatorio de fecha 17/09/2015 dictado por la Sala Cuarta del Tribunal Económico Administrativo Central en la reclamación económico-administrativa nº 00/05960/2011, y en consecuencia, anule la resolución del Director General del Catastro de 22 de Julio de 2011 por la que se aprobó la Ponencia de Valores Total de los bienes inmuebles urbanos del municipio de Marbella".

Segundo.

El Abogado del Estado contestó a la demanda mediante escrito en el que suplicaba se dictase sentencia por la que se confirmasen los actos recurridos en todos sus extremos.

Tercero.

Pendiente el recurso de señalamiento para votación y fallo cuando por turno le correspondiera, se fijó para ello la audiencia del día 24 de octubre de 2018.

Ha sido ponente el Magistrado suplente Ilmo. Sr. D. RAFAEL MOLINA YESTE, quien expresa el parecer de la Sala.

FUNDAMENTOS DE DERECHO**Primero.**

Es objeto de impugnación en este proceso la Resolución dictada, con fecha 17 de septiembre de 2015, por el Tribunal Económico- Administrativo Central, desestimatoria de la reclamación económico- administrativa interpuesta contra la resolución del Director General del Catastro, de 22 de Julio de 2.011, por la que se aprobó la Ponencia de Valores total de los bienes inmuebles urbanos del municipio de Marbella.

Relata en su demanda la entidad recurrente, en síntesis, lo siguiente:

1. Nesgar Promociones, S.A., es propietaria de unos terrenos en el término municipal de Marbella clasificados como suelo rústico durante los ejercicios 2010 y 2011, con un valor catastral de 68.772,72 euros, que se correspondían entonces con la referencia catastral 00100200UF34B0001QW. Mediante Orden, de fecha 25 de Febrero de 2010, del Consejero de Vivienda y Ordenación del Territorio de la Junta de Andalucía, se aprobó definitivamente la Revisión del Plan General de Ordenación Urbana del Municipio de Marbella, revisión que fue impugnada por Nesgar Promociones, S.A.

2. La aprobación de dicha revisión del Plan General implicó la inclusión de los terrenos de su propiedad en el denominado SUSRR2 EL REALEJO, clasificado como suelo urbanizable sectorizado (sin elemento urbanístico de desarrollo -Plan Parcial-). Desde ese momento, se emitieron dos recibos del Catastro, en lugar del único emitido hasta a la fecha, que atribuían a Nesgar Promociones, S.A., las parcelas con referencias catastrales números 5623302 UF3452S 0001 KM y 5623301 UF3452S 0001 OM. Dicha asignación de titularidad a la ahora recurrente de las dos parcelas fue también impugnada ante el catastro por considerarla incorrecta.

3. Mediante resolución del Director General del Catastro de 22 de julio de 2011 se aprobó la Ponencia de Valores Total de los bienes inmuebles urbanos del municipio de Marbella.

4. Notificada a Nesgar Promociones, S.A., la valoración catastral de las fincas referidas, con unos valores para el ejercicio 2012 de 610.181,68 euros y 2.593.072,08 euros, respectivamente (lo que supuso que el importe a pagar por el concepto Impuesto sobre Bienes Inmuebles pasase de 714,48 euros en el ejercicio 2011 a 3.082,74 + 13.170,60 euros en el ejercicio 2012, con una diferencia en el total de 16.253,34 euros), presentó también frente a dichas valoraciones la correspondiente reclamación económico administrativa ante el TEAC que la desestimó mediante la resolución de 10 de diciembre de 2015.

5. Destaca, además, la demandante que durante todo el tiempo transcurrido desde la aprobación de la Ponencia de Valores -julio de 2011- hasta la notificación individual de los valores catastrales y el correspondiente pago de los recibos de los ejercicios 2012, 2013, 2014 y 2015, incluso el 2016, el Sector habría continuado sin instrumento de planeamiento de desarrollo, Plan Parcial.

También que, en octubre de 2015, recayó la primera Sentencia por la que se declaraba nulo el PGOU de Marbella; y que, con fecha 3 noviembre de 2015, el Tribunal Supremo dictó otra -recaída en el recurso de casación núm. 2874/2013- por la cual se estimaba el recurso de casación presentado por Nesgar Promociones, S.A., en el mismo sentido, es decir, en el declarar nulo el referido instrumento urbanístico de Marbella. En base a ello, a su juicio, los terrenos propiedad de la demandante recuperarían la clasificación asignada en el PGOU del 1986, que habría recobrado su vigencia por la anulación del posterior, y con ello la valoración catastral de los ejercicios 2010 y 2011, cuando los terrenos tenían una única referencia catastral - número identificativo 00100200UF34B0001QW-, y un valor de 68.772,72 euros.

Segundo.

Sobre la base de todo ello, el primero de los argumentos de la entidad recurrente incide sobre los efectos que han de atribuirse a la declaración de nulidad del PGOU de Marbella como consecuencia de los citados pronunciamientos del Tribunal Supremo, que arrastrarían, en su opinión la nulidad de la Ponencia de Valores de 2011. Invoca en apoyo de esta interpretación lo establecido en el artículo 73 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, así como la doctrina fijada por el Tribunal Supremo Sala 3ª en sentencia de 30 de Enero de 2014 (recurso de casación 3045/2011).

Además, en el mismo sentido apuntaría lo resuelto también por el Tribunal Supremo en sentencia de 30 de mayo de 2014, recurso núm. 2362/2013, en la medida - dice la entidad recurrente- en que los terrenos de sus representadas nunca tuvieron (ni tienen) aprobado a la fecha de la presente instrumento urbanístico que establezca las determinaciones para su desarrollo, máxime cuando el Plan General de Ordenación Urbana de Marbella (PGOU) ha sido declarado nulo por sentencia firme en el 2015 y aún hoy el Excmo. Ayuntamiento de Marbella está pendiente de nombrar equipo redactor para la elaboración de un nuevo PGOU .

Pues bien, sobre el alcance de dicha sentencia ha tenido ocasión de pronunciarse esta Sala en diversas ocasiones al analizar, precisamente, los efectos que, sobre las valoraciones catastrales, han de atribuirse a la alteración de la clasificación del suelo con arreglo a la cual se hizo la valoración, y cuando dicha alteración sea consecuencia de la anulación del instrumento de planeamiento correspondiente. En la SAN, de 23 de noviembre de 2015, recurso núm. 537/2013., en la que uno de los argumentos aducidos por la parte recurrente consistía en la nulidad del PGOU de Madrid de 1997 " Y, en consecuencia, es nula también la Ponencia de Valores basada en un acto que se ha declarado nulo de pleno derecho por el Tribunal Supremo. Y, por tanto, la clasificación catastral de los inmuebles objeto del presente recurso no es la de suelo no urbanizable de especial protección", podemos leer:

"QUINTO: La tesis esencial de la mercantil recurrente es que los inmuebles de su propiedad no pueden valorarse a efectos catastrales como suelo de naturaleza urbana sino como suelo no urbanizable de especial protección al ser esta la calificación otorgada por el Plan urbanístico de 1985 toda vez que el Plan de 1997 que realiza esa desclasificación se ha anulado por los Tribunales de Justicia. En este sentido, entiende que al haberse declarado nulas las determinaciones del Plan urbanístico que habían acordado la desclasificación del suelo ello significa que el suelo sobre el que se encuentran los inmuebles de su propiedad nunca dejó de ser Suelo No Urbanizable de Especial Protección.

Es cierto que el Tribunal Supremo en sentencia dictada en fecha 3 de julio de 2007 desestimó el recurso de casación nº 3865/32003 que se había interpuesto frente a la sentencia dictada en fecha 27 de febrero de 2003 por el Tribunal Superior de Justicia de Madrid y, en consecuencia, se confirma la nulidad del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid aprobado por Orden de la Consejería de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes de la Comunidad de Madrid de 17 de abril de 1997. Concretamente, se acuerda la nulidad del PGOU de Madrid de 1997 por cuanto que se considera que no está suficientemente motivada la desclasificación de los terrenos que en el Plan General anterior de 1985 se habían clasificado como Suelo No Urbanizable de Especial Protección; y en esa clasificación se incluían los bienes afectados en el Plan de 1997 en el ámbito UNP 4.01 "Ciudad Aeroportuaria-Parque de Valdebebas".

Para resolver esta cuestión hay que acudir a la normativa recogida en el Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario y, concretamente, a la redacción del artículo 7 tras la modificación operada por la Ley 36/2006, de 29 de noviembre , de medidas para la prevención del fraude fiscal. Dicho precepto considera en su apartado 1, que el carácter urbano o rústico del inmueble dependerá de la naturaleza del suelo, precisando en su apartado 2, lo que ha de entenderse por suelo de naturaleza urbana. En este sentido el artículo 7.2 dispone:

"Se entiende por suelo de naturaleza urbana.

- a) El clasificado o definido por el planeamiento 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 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 edificaciones.
- e) El suelo ya transformado por contar con los servicios urbanos establecidos para 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 este consolidado por la edificación, en la forma y con las características que establezca la normativa urbanística.

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

La modificación legislativa fue como consecuencia de la presentación en el Senado de la enmienda nº 153, formulada por el Grupo Parlamentario Socialista, que aparece justificada porque con "ella se dotan de mayor claridad y autonomía a los criterios para la clasificación de inmuebles a estos efectos, facilitando su interpretación ante la diversificación de las denominaciones del suelo y de sus clases ya vigentes o que se aprueben en el futuro por las normativas autonómicas. Para ello se establece una conceptualización del suelo que, partiendo de los términos jurídicos acuñados y expresiones de determinadas situaciones legales en las que se encuentra, desciende hasta la identificación de las características fácticas, físicas o urbanísticas que permiten clasificar como urbano un suelo en el que, de hecho, se reúnen las circunstancias que la propia norma recoge, lo que resulta igualmente coherente con la supresión, en el Proyecto de Ley del Suelo, aprobado por el Consejo de Ministros celebrado el 14 de julio de 2006, de la definición hasta ahora recogida en el artículo 8 de la Ley 6/1998 (LA LEY 1489/1998), sobre Régimen del Suelo y Valoraciones , todo lo cual se proyecta, tanto para la Administración como para los contribuyentes en una mayor certidumbre en el conjunto de circunstancias que recaen sobre los inmuebles así como sobre sus rendimientos o su transmisión".

El artículo 7.2 aludido se ha analizado de forma exhaustiva por el Tribunal Supremo en la sentencia dictada en fecha de 21 de mayo de 2014, recurso de casación nº 2362/2013 , singularmente a partir de su FJ Sexto, cuyas reflexiones podemos sistematizar en los siguientes términos:

1. A pesar de la inconcreción del legislador estatal en la definición de suelo urbanizable, no puede sostenerse que todo suelo urbanizable sectorizado o delimitado por el planeamiento general tiene "per se" la consideración catastral de suelo urbano, sin distinguir si se encuentra ordenado o no ordenado, cuestión diferida al legislador autonómico.

2. Hay que entender que el artículo 7.2. b) del Real Decreto Legislativo 1/2004 de 5 de marzo , por el que se aprobó el Texto Refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario (TR), distingue entre suelo de expansión inmediata, donde el plan delimita actuaciones sin necesidad de posteriores trámites de ordenación, del suelo, también sectorizado, que carece de tal programación y cuyo desarrollo urbanístico queda pospuesto para el futuro.

3. A efectos catastrales, sólo puede considerarse suelo de naturaleza urbana, el suelo urbanizable sectorizado ordenado, así como el suelo sectorizado no ordenado, a partir del momento de aprobación del instrumento urbanístico que establezca las determinaciones para su desarrollo. Hasta ese momento, el suelo tendrá el carácter de rústico.

4. De la interrelación entre el derecho de propiedad configurado por la legislación urbanística y la determinación del valor catastral de las parcelas afectadas, deriva la necesidad de que la descripción catastral atienda a las características físicas, económicas y jurídicas de los bienes, a su uso o destino, a la clase de cultivo o su aprovechamiento (artículo 3 TR), y que la determinación del valor catastral, tenga en cuenta la localización del inmueble o las circunstancias urbanísticas que afectan al suelo (art. 23 TR).

El artículo 11 del citado Texto Refundido establece la obligatoriedad de incorporar los bienes inmuebles en el Catastro, así como las alteraciones de sus características, con el designio de que la descripción catastral de los inmuebles afectados concuerde con la realidad.

5. En ningún caso el valor catastral de los bienes puede superar el valor de mercado (artículo 23.2 TR), por lo que las ponencias de valores deben reconocer la realidad urbanística.

Aplicando la citada jurisprudencia al presente caso nos conduce a la desestimación del recurso.

Es cierto, que las parcelas en cuestión se habían visto afectadas en cuanto a su clasificación urbanística por el Plan General de Ordenación Urbana del municipio de Madrid, aprobado por Orden de la Consejería de Obras Públicas, Urbanismo y Transporte de la Comunidad de Madrid de 17 de abril de 1997, publicado en el B.O.C.M. nº 92, de fecha 19 de abril de 1997. Y ello supuso la desclasificación de los terrenos que en el Plan General de 1985 se clasificaban como suelo no urbanizable de especial protección para pasar a ser considerados como suelo urbanizable incluidos en el ámbito UNP 4/01 "Ciudad Aeroportuaria-Parque de Valdebebas".

No se puede desconocer en este momento que, como así afirma la parte actora, el Plan General de Ordenación Urbana de Madrid aprobado el 17 de abril de 1997 fue impugnado ante los Tribunales de Justicia. Y, en lo que afecta a este recurso, el Tribunal Superior de Justicia de Madrid en sentencia dictada en fecha 27 de febrero de 2003 y el Tribunal Supremo en sentencia dictada en fecha 3 de julio de 2007 (rec. casación nº 3865/2003) acordaron la nulidad de las determinaciones del Plan General de 1997 por cuanto carecía de motivación suficiente la desclasificación de los terrenos que con arreglo al Plan de 1985 se habían clasificado como suelo no urbanizable de especial protección. Y, en consecuencia, el suelo sobre el que se encuentran los inmuebles propiedad de la recurrente nunca dejó de ser Suelo No Urbanizable de Especial Protección. No puede, por tanto, obviarse la trascendencia que las sentencias referidas tienen en relación con la clasificación del terreno examinado y de su valoración a efectos catastrales de tal modo que poniendo en relación la normativa urbanística y la normativa catastral es imposible que el terreno examinado pueda ser valorado como suelo de naturaleza urbana al no encajar en los supuestos recogidos en las letras a) y b) del párrafo 2 del artículo 7 del Real Decreto Legislativo 1/2004 , que definen a efectos catastrales como suelo de naturaleza urbana: a) El clasificado o definido por el planeamiento como urbano, urbanizado o equivalente; y 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.

No obstante, no se puede olvidar que el referido artículo 7.2 califica también como suelo de naturaleza urbana, a efectos catastrales, otros supuestos con los que se pretende una mayor conexión de la realidad catastral con la realidad física de los terrenos, y en esos otros supuestos sí que puede entenderse que están incluidos los terrenos examinados y ello permite concluir que catastralmente ha sido correcta su valoración como suelo de naturaleza urbana. Figuran en autos elementos probatorios suficientes que permiten llevar a la convicción de que los terrenos examinados están incluidos o bien en todos o, al menos, en alguno de los otros supuestos aludidos en la norma que debe tenerse en cuenta para valorar catastralmente los inmuebles. Y esos otros supuestos aludidos y recogidos en el artículo 7.2 son: El integrado de forma efectiva en la trama de dotaciones y servicios propios de los núcleos de población; el ocupado por los núcleos o asentamientos 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 edificaciones; el suelo ya transformado por contar con los servicios urbanos establecidos para la legislación urbanística o, en su defecto, por disponer de acceso rodado, abastecimiento de agua, evacuación de aguas y suministro de energía eléctrica; y el que este consolidado por la edificación, en la forma y con las características que establezca la normativa urbanística.

La mercantil recurrente, que conoce cuál es el verdadero estado de desarrollo urbanístico de los terrenos donde se encuentran sus inmuebles -desarrollo que se ha producido a pesar de la declaración de nulidad del Plan Urbanístico de 1997-, pretende que no se le apliquen esos otros supuestos -distintos del a) y del b)- referidos y recogidos en el artículo 7.2 del Real Decreto Legislativo 1/2004 . En este sentido afirma que no se puede aplicar la redacción del artículo 7.2 del Real Decreto Legislativo 1/2004 , tras la modificación operada por la Ley 36/2006, de 29 de noviembre, por cuanto que entró en vigor el 1 de diciembre de 2006 mientras que la Ponencia de Valores se aprobó con anterioridad a esa reforma legislativa.

No puede admitirse la tesis de la recurrente. En este caso la modificación de los valores catastrales impugnados se realizaron por la Gerencia Regional del Catastro en Madrid una vez que ya estaba en vigor la modificación legislativa aludida y, por tanto, plenamente aplicable. Concretamente, las resoluciones de la Gerencia

Regional del Catastro que se impugnaron se dictan en los procedimientos iniciados en fecha 18 de marzo de 2010 en virtud de la declaración presentada por el organismo Autónomo Agencia Tributaria de Madrid a través del modelo 902 N que tiene como finalidad la modificación de la descripción catastral de los inmuebles referidos, en este caso por razones urbanísticas, al amparo del procedimiento previsto en el artículo 13 del Real Decreto Legislativo 1/2004 . Procedimiento que tiene como finalidad hacer posible que la realidad catastral concuerde con la realidad física de los terrenos y que pueda así incorporarse al Catastro las alteraciones de las características de los inmuebles.

Todo lo expuesto conduce a esta Sala a declarar que la alteración de la descripción catastral de las fincas de la recurrentes con efectos desde el 15 de diciembre de 2009 tiene soporte legal porque disponen de hecho de una importante consolidación urbanística y ello permite que puedan ser valoradas catastralmente como suelo de naturaleza urbana al encajar en los supuestos previstos en el artículo 7.2, apartados c), d), e) y f). El Tribunal Supremo en la sentencia dictada en fecha 30 de mayo de 2014 ya antes aludida tras realizar un estudio comparativo de la legislación catastral y de normativa reguladora del suelo expuso que: "Sin embargo, si se desconectan completamente ambas normativas nos podemos encontrar con valores muy diferentes, consecuencia de métodos de valoración distintos, de suerte que un mismo bien inmueble tenga un valor sustancialmente distinto según el sector normativo de que se trate, fiscal o urbanístico, no siendo fácil justificar que a efectos fiscales se otorgue al inmueble un valor muy superior al que deriva del TRLS, obligando al contribuyente a soportar en diversos tributos una carga fiscal superior, mientras que resulta comparativamente infravalorado a efectos reparcelatorios, expropiatorios y de responsabilidad patrimonial. Por otra parte, como para calcular el valor catastral se debe tomar como referencia el valor de mercado, sin que en ningún caso aquel pueda superar a este último (art. 23.2 del TRLCI) si las ponencias de valores no reconocen la realidad urbanística, podríamos encontrarnos con inmuebles urbanizables sectorizados no ordenados con valor catastral superior al de mercado, con posible vulneración del principio de capacidad económica, que no permite valorar tributariamente un inmueble por encima de su valor de mercado, porque se estaría gravando una riqueza ficticia o inexistente".

Y la consecuencia de todo lo expuesto es que, en este caso, debemos confirmar la clasificación como suelo de naturaleza urbana a los efectos catastrales otorgada por la Gerencia Regional del Catastro de Madrid con efectos desde el 15 de diciembre de 2009 a las fincas de la mercantil recurrente."

El único efecto que comporta la anulación del PGOU de Marbella es que "recobra su vigencia la ordenación urbanística preexistente", por tanto el PGOU de 1986, tal y como declaró la STS, de 3 de noviembre de 2015, y que aporta la propia actora, "conforme a una jurisprudencia que tenemos reiteradamente establecida y cuya cita resulta innecesaria".

El PGOU se aprobó por Resolución de la Dirección General de Urbanismo y la Ponencia de Valores por resolución del Director General del Catastro (Ministerio de Economía y Hacienda), por tanto, si ésta se ha redactado y elaborado atendiendo al marco normativo de aplicación y cumpliendo la totalidad de los trámites legalmente establecidos no cabe acoger que sobre la misma se comunique el efecto anulador del PGOU. Sobre este particular el acto administrativo impugnado detalla pormenorizadamente el cumplimiento de los trámites formales legalmente establecidos (FJ 2º), así como la sujeción a lo dispuesto en el RDL 1/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario, y a los criterios de coordinación establecidos por la Comisión Superior de Coordinación Inmobiliaria en su sesión de 30 de marzo de 2011 (FJ 3º), sin que la parte actora individualice motivo impugnatorio alguno frente a la Ponencia de Valores. Y debe recordarse que la Ponencia de Valores no hace sino desarrollar unos criterios que se establecen con anterioridad para la coordinación por el órgano encargado de llevarla a cabo (vid. SAN, de 19 de octubre de 2009, rec. 155/2009).

Por tanto, fundado el recurso única y exclusivamente en un argumento de índole estrictamente jurídica -si procede anular la Ponencia de Valores del municipio de Marbella al haberse anulado el PGOU de Marbella-, procede desestimar el recurso, por las razones anteriormente expuestas.

A mayor abundamiento, resulta oportuno traer a colación que por Sentencia de esta Sección, de fecha 7 de junio de 2017, rec. 159/2016, se estimó el recurso interpuesto por Nesgar Promociones S.A., contra la "anulación de las valoraciones catastrales asignadas a los inmuebles de titularidad de la entidad recurrente con referencia 5623302 UF3452S 0001 KM y 5623301 UF3452S 0001 OM desde el ejercicio 2012 hasta 2015", esto es, los mismos terrenos identificados en el fundamento de derecho primero. En la citada sentencia, ya se exponía la doctrina de esta Sala sobre el alcance que la STS, de fecha 30 de mayo de 2014, proyectaba, al analizar, precisamente, los efectos que, sobre las valoraciones catastrales, han de atribuirse a la alteración de la clasificación del suelo con arreglo a la cual se hizo la valoración, y cuando dicha alteración sea consecuencia de la anulación del instrumentos

de planeamiento correspondiente, extractando la doctrina contenida en la SAN, de fecha 23 de noviembre de 2015, anteriormente expuesta.

Importa a los efectos recursivos pretendidos por la parte recurrente volver a reiterar ciertos pronunciamientos que la SAN de fecha 7 de junio de 2017, rec. 159/2016, ya efectuó:

" Al igual que sucedía en aquel caso, también aquí se anuló el instrumento urbanístico que determinaba la clasificación del suelo con arreglo a la cual se llevó a cabo la valoración catastral cuestionada.

Como decía la Sentencia del Tribunal Supremo de 3 de noviembre de 2015 que estimó el recurso de casación interpuesto por Nesgar, S.A., Declarada, por tanto, la nulidad del PGOU de Marbella de 2010 también en este recurso por virtud de lo expresado, no resulta procedente y carece de sentido venir ahora a pronunciarnos sobre el resto de las pretensiones esgrimidas en la demanda, más allá de la estrictamente anulatoria sobre la que acabamos de resolver, porque el efecto típico y característico que la anulación de todo plan comporta es que recobra la vigencia la ordenación urbanística preexistente (PGOU de 1986), conforme a una jurisprudencia que tenemos reiteradamente establecida y cuya cita resulta innecesaria.

(...)

Es decir, admitíamos la posibilidad de mantener la consideración de suelo urbano a los solos efectos catastrales, y con el objeto de asegurar una mayor conexión de la realidad catastral con la realidad física de los terrenos, pese a haberse anulado el instrumento de planeamiento que lo clasificaba como suelo urbano, posibilidad que contaba entonces con el apoyo de una prueba bastante.

En el caso que ahora analizamos, la certeza existente es la de la nulidad del PGOU de Marbella como consecuencia de la decisión del Tribunal Supremo.

Pero faltan esos otros elementos probatorios a que nos venimos refiriendo que pudieran, por contra, evidenciar que, no obstante la nulidad del planeamiento, la valoración catastral como suelo urbano resultara correcta por encuadrarse en alguno de los supuestos mencionados.

Como decíamos en sentencia de 23 de noviembre de 2015, recurso núm. 101/2013 , No se puede desconocer en este momento que, como así afirma la parte actora, el Plan de Ordenación Municipal de Toledo del año 2007 se ha anulado por el Tribunal Supremo en virtud de sentencia dictada en fecha 27 de febrero de 2014 en el recurso de casación nº 5116/2001 . Y ello sería ya motivo suficiente para estimar el presente recurso por cuanto la nueva valoración catastral se ha quedado sin base ni justificación normativa que la sustente. Pero es que, además, debemos destacar los siguientes datos que permiten igualmente concluir que en este caso ha sido incorrecta la nueva valoración catastral de los inmuebles de la recurrente por cuanto que no hay ni razones jurídicas ni fácticas que permitan calificar a efectos catastrales dicho terreno como suelo de naturaleza urbana en el resto de los supuestos recogidos en el artículo 7.2 del RDL 1/2004 . Precepto este que al definir a efectos catastrales como suelo de naturaleza urbana atiende indistintamente a situaciones legales como a situaciones reales o efectivas del suelo con independencia de la clasificación urbanística o de la apariencia real del suelo. Es en el momento en que se procede a la asignación individualizada de valor catastral cuando ha de atenderse a la realidad física y a las circunstancias fácticas y jurídicas del suelo... .

Sucede aquí que, frente a lo manifestado por la entidad actora, y pese a ser la anulación del Plan y sus necesarios efectos sobre las valoraciones catastrales combatidas el motivo central de la demanda, nada se dice sobre ello en la contestación.

De hecho, la misma se limita a reproducir literalmente la resolución del TEAC que abordaba los argumentos esgrimidos en la reclamación económico administrativa (que ni siquiera se mencionan después en la demanda), entre los que no se encontraba -como es lógico, pues se produjo con posterioridad- el hecho de la anulación del PGOU de Marbella por el Tribunal Supremo y sus consecuencias a efectos de la valoración catastral de los terrenos.

No hay dato alguno que permita mantener una valoración basada en la clasificación como suelo urbano cuando ha sido declarado nulo el Plan que atribuía a los terrenos esa condición, ni prueba que justifique que la realidad física y las concretas circunstancias en las que se encuentran los inmuebles exigen su asimilación a esa clase de suelo a efectos de su valoración catastral.

TERCERO. Procede entonces la estimación del recurso en los mismos términos en que se plantea lo que implica, a la vista del concreto contenido del suplico de la demanda, la anulación de las valoraciones catastrales asignadas a los inmuebles de titularidad de la entidad recurrente con referencia 5623302 UF3452S 0001 KM y 5623301 UF3452S 0001 OM desde el ejercicio 2012 hasta 2015. Con expresa imposición de costas a la Administración demandada en aplicación de lo establecido en el artículo 139.1 de la Ley jurisdiccional ."

En definitiva, expuestas las razones que conducen a la desestimación del motivo principal del recurso y no habiéndose practicado prueba alguna tendente a desvirtuar la legalidad de la Ponencia de Valores, procede la íntegra desestimación del recurso.

Tercero.

Procede, en atención a lo expuesto, la consiguiente imposición de las costas a la parte actora conforme a lo establecido en el artículo 139.1 de la Ley jurisdiccional.

VISTOS los artículos citados y demás de general y pertinente aplicación.

FALLAMOS

Desestimando el recurso contencioso-administrativo interpuesto por la Procuradora D^a Alicia Martín Yáñez en nombre y representación de NESGAR PROMOCIONES, S.A., y SOLISGAR, contra la resolución dictada, con fecha 17 de septiembre de 2015, por el Tribunal Económico-Administrativo Central, desestimatoria de la reclamación económica administrativa interpuesta contra la resolución del Director General del Catastro, de 22 de Julio de 2.011, por la que se aprobó la Ponencia de Valores total de los bienes inmuebles urbanos del municipio de Marbella, por ser dicha resolución ajustada a Derecho. Con imposición de las costas procesales a la parte recurrente de conformidad con el art. 139.1 de la LJCA.

La presente sentencia, que se notificará en la forma prevenida por el art. 248 de la Ley Orgánica del Poder Judicial, es susceptible de recurso de casación, que habrá de prepararse ante esta Sala en el plazo de 30 días contados desde el siguiente al de su notificación; en el escrito de preparación del recurso deberá acreditarse el cumplimiento de los requisitos establecidos en el artículo 89.2 de la Ley de la Jurisdicción justificando el interés casacional objetivo que presenta.

Lo que pronunciamos, mandamos y firmamos.

PUBLICACIÓN. Una vez firmada y publicada la anterior resolución entregada en esta Secretaría para su notificación, a las partes, expidiéndose certificación literal de la misma para su unión a las actuaciones.

En Madrid a 31/10/2018 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.