



Roj: **STSJ AR 1189/2018 - ECLI: ES:TSJAR:2018:1189**

Id Cendoj: **50297330022018100295**

Órgano: **Tribunal Superior de Justicia. Sala de lo Contencioso**

Sede: **Zaragoza**

Sección: **2**

Fecha: **12/12/2018**

Nº de Recurso: **208/2017**

Nº de Resolución: **432/2018**

Procedimiento: **Procedimiento ordinario**

Ponente: **FERNANDO GARCIA MATA**

Tipo de Resolución: **Sentencia**

SENTENCIA 000432/2018

ILUSTRÍSIMOS SEÑORES

PRESIDENTE :

D. EUGENIO ANGEL ESTERAS IGUACEL

MAGISTRADOS:

D. FERNANDO GARCIA MATA

Dª MARIA DEL CARMEN MUÑOZ JUNCOSA

D. EMILIO MOLINS GARCIA-ATANCE

En Zaragoza, a doce de diciembre de dos mil dieciocho.

VISTO, por la Sala de lo Contencioso-Administrativo del TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA DE ARAGÓN (Sección 2ª), el recurso contencioso- administrativo número 208 del año 2017, seguido entre partes; como demandante el **GOBIERNO DE ARAGÓN**, representado y asistido por el letrado de los servicios jurídicos de la Administración de la Comunidad Autónoma; como Administración demandada la **ADMINISTRACIÓN DEL ESTADO**, representada y asistida por el Sr. Abogado del Estado, y como codemandada **PROMOCIONES CANDICAR, S.L.**, representada por el procurador don Pablo Marín Nebra y asistida por la abogada doña Ana Belén López López. Es objeto de impugnación la resolución de la Sala del Tribunal Económico-Administrativo Regional de Aragón de 27 de abril de 2017, por la que se estima la reclamación económico-administrativa número 50/1644/14, interpuesta por Promociones Candicar, S.L. contra resolución desestimatoria del recurso de reposición formulado frente a una liquidación definitiva relativa al Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados.

Ponente : Ilmo. Sr. Magistrado D. FERNANDO GARCIA MATA.

ANTECEDENTES DE HECHO:

PRIMERO .- La parte Administración actora en el presente recurso, por escrito que tuvo entrada en la Secretaría de este Tribunal en fecha 19 de julio de 2017, interpuso recurso contencioso administrativo contra la resolución citada en el encabezamiento de esta resolución.

SEGUNDO .- Previa la admisión a trámite del recurso y recepción del expediente administrativo, se dedujo la correspondiente demanda, en la que tras relacionar la parte recurrente los hechos y fundamentos de derecho que estimaba aplicables concluía con el suplico de que se dictara sentencia por la que, con estimación del recurso se anule la resolución recurrida con todos los efectos pertinentes.



TERCERO .- La Administración demandada y la parte codemandada, en sus respectivos escritos de contestación a la demanda, solicitaron, tras relacionar los hechos y fundamentos de derecho que, por su parte, estimaron aplicables, que se dictara sentencia por la que se desestimase el recurso interpuesto.

CUARTO .- Sin haber lugar al recibimiento del juicio a prueba y tras evacuarse por las partes el trámite de conclusiones, se celebró la votación y fallo el día señalado, 5 de diciembre de 2018.

FUNDAMENTOS DE DERECHO:

PRIMERO .- Se impugna en el presente proceso por la parte actora la resolución de la Sala del Tribunal Económico-Administrativo Regional de Aragón de 27 de abril de 2017, por la que se estima la reclamación económico-administrativa número 50/1644/14, interpuesta por Promociones Candicar, S.L. contra resolución desestimatoria del recurso de reposición formulado frente a una liquidación definitiva relativa al Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, anulando la resolución recurrida y reponiendo actuaciones.

SEGUNDO .- La Administración autonómica recurrente comienza recordando que por escritura pública de 4 de septiembre de 2007 la codemandada adquirió por compraventa una parcela, descrita como campo de secano, sita en la partida llamada Carrera de las Vacas, Tenerías, Rompe Peñas y Banqueras, en el término municipal de Calatorao calificada urbanísticamente como "Suelo Urbano No Consolidado", integrada en la Unidad de Ejecución UE-1 del Plan General de Ordenación Urbana de Calatorao por un precio de 1.202.024,21 €, presentando la compradora autoliquidación por dicho importe, si bien iniciado procedimiento de inspección se valoró la finca en 1.965.566,74 €, practicándose la liquidación correspondientes a dicho importe.

Frente al TEAR de Aragón que anula el acto impugnado y repone las actuaciones por cuanto la perito sostuvo que el suelo objeto de valoración era suelo urbano, cuando dicha categoría de suelo carecía de virtualidad tras la entrada en vigor de la ley 8/2007, no teniendo en cuenta el dictamen el cambio de régimen urbanístico, ni explicitar su repercusión en la clasificación de las fincas y sobre la metodología y los criterios de valoración utilizados por lo que la misma devenía defectuosa, la parte actora alega que la toma en consideración de la Ley 8/2007 -que establece dos situaciones básicas del suelo (rural y urbanizado), pero solo "a los efectos de esta ley"- resulta improcedente, puesto que la clasificación del suelo corresponde de forma exclusiva a las Comunidades Autónomas (STC 61/1997, de 20 de marzo), por la que la valoración debió realizarse conforme a la Ley 5/1999, a la sazón vigente, para la que el Suelo Urbano es una situación reglada - artículo 13 de la Ley 5/1999-.

A continuación señala que la normativa no contiene previsiones específicas en cuanto a las valoraciones a efectos del Impuesto de Donaciones y Sucesiones - habrá que entender del ITP- por lo que resulta recurrente la referencia a otras normativas como la Ley del Suelo estatal, y ello a pesar de no estar comprendido en su ámbito de aplicación, señalando que la circunstancia de las distintas valoraciones -según se atiende a su clasificación urbanística o a un supuesto de valor determinado a efectos de lo previsto en el artículo 20 de la Ley del Suelo- ha sido analizada por el Tribunal Supremo en la sentencia de 31 de mayo de 2014, en concreto a propósito de las diferencias entre los valores de los suelos urbanizables conforme a la normativa catastral y los resultantes de la Ley del Suelo, señalando que sólo pueden considerarse como urbanos (a efectos catastrales) los inmuebles considerados por el PGOU como urbanizables, cuando el desarrollo de su actividad de ejecución no dependa de la aprobación del instrumento urbanístico que tiene por objeto su ordenación detallada, poniendo de manifiesto que en el presente caso la UE-1 de Calatorao se clasifica como Suelo Urbano No Consolidado y su ordenación se lleva a cabo en el Plan sin que requiera siquiera un Plan Especial -el Título Cuarto dedicado a la ejecución del planeamiento describe en el artículo 97 los proyectos de urbanización, siendo un mero proyecto de obras que materializa las previsiones del anterior en cuanto a obras de urbanización-, por lo que la aprobación del PGOU comporta en el suelo urbano el reconocimiento del derecho y deber de edificar - artículo 16 de la Ley 5/1999- y el valor que quepa reconocer a los terrenos incluidos dentro de su ámbito de aplicación.

CUARTO .- Para dar respuesta a la cuestión planteada, resulta preciso comenzar remitiéndonos, como hacen parte actora y codemandada, con distinto fin, a la sentencia de la Sección 2ª Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Supremo de 30 de mayo de 2014, recaída en el recurso de casación en interés de Ley 2362/2013, en la que, en cuanto aquí interesa, razona que:

"(...) 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.

(...)

En consecuencia, teniendo en cuenta que las Comunidades Autónomas pueden precisar la noción de suelo urbanizable en sus respectivos ámbitos territoriales, y que los Ayuntamientos son competentes para acometer aquellas recalificaciones que estimen necesarias, la homogeneidad en la hermenéutica de los designios del artículo 7 del TRLCI exige acudir, en caso de duda, a los criterios dimanantes del TRLS, evitando las incoherencias generadas por la concurrencia de dos regulaciones tan distintas sobre una misma realidad fáctica.

Como expuso el Tribunal Constitucional, primero en su sentencia 61/1997 de 20 de marzo, con ocasión de la inconstitucionalidad planteada respecto al Texto Refundido de la Ley del Suelo de 1992, y después en su sentencia 164/2001 de 11 de Julio, con ocasión de la inconstitucionalidad planteada frente a la Ley 6/1998 de 13 de abril, del Régimen del Suelo y de Valoraciones, el derecho fundamental de propiedad reconocido en el artículo 33 de la Constitución se conforma por su régimen jurídico y el régimen de valoración del suelo, y que tales condiciones son las reguladas en la Ley del suelo estatal, ejerciendo dicha norma una vinculación respecto del resto de normas que inciden, de uno u otro modo, en ciertos aspectos de la propiedad del suelo".

QUINTO .- Partiendo de lo expuesto, y sobre cómo ha de procederse a la valoración de las fincas, a partir de la entrada en vigor de la Ley 8/2007, se viene pronunciando reiteradamente la jurisprudencia del Tribunal Supremo.

Así la sentencia de la Sección 6ª de la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Supremo de 27 octubre 2014, recaída en el recurso de casación 174/2012, razona lo siguiente:

"La Ley 8/2007 cambia los criterios de valoración del suelo, desvinculando su tasación de su clasificación urbanística, para atender exclusivamente a su situación, así se establece expresamente en su artículo 21.2 de dicha norma al señalar que "El suelo se tasaré en la forma establecida en los artículos siguientes, según su situación y con independencia de la causa de la valoración y el instrumento legal que la motive". Se atiende, por tanto, a la situación fáctica o real del terreno en el momento de su valoración, distinguiendo en su artículo 12 dos situaciones posibles: suelo rural o suelo urbanizado.

La situación de suelo rural no solo se aplica a los terrenos que tradicionalmente se han considerado como tales, por estar excluidos del proceso de transformación urbanística o por la protección de sus valores ecológicos, agrícolas, ganaderos, forestales entre otros, sino también (art. 12.b) para "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".

Por el contrario, tan solo puede valorarse como suelo urbanizado el que se integra de forma legal y efectiva en la red de dotaciones y servicios propios de los núcleos de población, contando "con todas las dotaciones y servicios requeridos por la legislación urbanística sin o puedan llegar a contar con ellos sin otras obras que las de conexión de las parcelas a las instalaciones ya en funcionamiento". De ahí que no se alcanza la consideración de suelo urbanizado hasta que se ha concluido el proceso de urbanización.

(...)

En definitiva, la Ley 8/2007 desvincula la valoración del suelo de su clasificación urbanística y atiende únicamente a su situación fáctica como suelo completamente urbanizado. En palabras del Tribunal Constitucional en su reciente sentencia 141/2014 de 11 de septiembre "La actual opción del legislador, de desligar definitivamente la valoración de la clasificación del suelo, persigue, por otra parte, tal y como se explica en la exposición de motivos de la Ley, paliar la especulación, en línea con el mandato constitucional ex art. 47 CE, y lograr que la valoración se lleve a cabo conforme a "lo que hay" y no a lo que "dice el plan que puede llegar a haber en un futuro incierto", a cuyos efectos la ley distingue dos situaciones: la de suelo rural, que es aquel que no está funcionalmente integrado en la trama urbana, y la de suelo urbanizado, que es el que ha sido efectiva y adecuadamente transformado por la urbanización. Ambos se valoran, como sigue razonando la exposición de motivos, "conforme a su naturaleza, siendo así que sólo en el segundo dicha naturaleza integra su destino urbanístico, porque dicho destino ya se ha hecho realidad".

Dicha posición viene reiterada en posteriores pronunciamientos pudiendo citarse al efecto las sentencias de 31 de marzo de 2015, 20 de julio de 2015 -recurso de casación 2734/2013- y 13 de octubre de 2015,- recurso de casación 82/2014-.



SEXTO .- Pues bien, conforme a dicha doctrina jurisprudencial ha de estimarse conforme a derecho la resolución recurrida en cuanto no estima ajustada a derecho la liquidación al fundarse en un informe pericial que no se ajusta a los criterios sentados en la Ley 8/2007, y acuerda la reposición de actuaciones. Debiendo añadirse a lo anterior, al ser controvertido, que, como señala la parte codemandada, frente a lo que se afirma por la parte actora, el suelo por el mero hecho de estar integrado en la Unidad de Ejecución UE-1 del Plan General de Ordenación Urbana de Calatorao no tiene la condición de suelo urbanizado -con independencia de su clasificación como Suelo Urbano No Consolidado-, y ello es así hasta el desarrollo de la Unidad de Ejecución por el sistema de compensación -según se desprende de la ficha aportada por la codemandada con su escrito de contestación la referida Unidad de Ejecución se desarrollará por el sistema de compensación, previéndose que teniendo una superficie de 16.455 m², y tras la cesión del 46.20 % para viales y equipamiento, queden 8.852 m² edificables-.

SÉPTIMO .- De conformidad con lo dispuesto en el artículo 139 LJ, tras la reforma llevada a cabo por la Ley 37/2011, de 10 de octubre, y al suscitarse dudas de derecho en la cuestión suscitada, no procede hacer especial pronunciamiento en cuanto a costas.

FALLAMOS.

PRIMERO.- Desestimamos el recurso contencioso-administrativo número 208 del año 2017, interpuesto por **GOBIERNO DE ARAGÓN**, contra las resoluciones citadas en el encabezamiento de la presente resolución.

SEGUNDO.- No hacemos especial pronunciamiento en cuanto a costas.

Contra la presente resolución podrá interponerse recurso de casación ante el Tribunal Supremo por infracción de norma estatal o de la Unión Europea o recurso de casación ante este Tribunal por infracción de derecho autonómico, según lo previsto en los artículos 86 y siguientes de la Ley reguladora de la Jurisdicción Contencioso Administrativa, redacción dada por la LO 7/2015, de 21 de julio. Recurso que se preparará ante esta Sala, en el plazo de 30 días contados desde el siguiente a la notificación de la resolución, por escrito que deberá cumplir los requisitos del artículo 89 del citado texto legal.

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