



Roj: **SAN 3914/2014 - ECLI:ES:AN:2014:3914**

Id Cendoj: **28079230062014100502**

Órgano: **Audiencia Nacional. Sala de lo Contencioso**

Sede: **Madrid**

Sección: **6**

Fecha: **15/10/2014**

Nº de Recurso: **60/2012**

Nº de Resolución:

Procedimiento: **CONTENCIOSO**

Ponente: **SANTIAGO PABLO SOLDEVILA FRAGOSO**

Tipo de Resolución: **Sentencia**

## SENTENCIA

Madrid, a quince de octubre de dos mil catorce.

**VISTO**, en nombre de Su Majestad el Rey, por la Sección Sexta de la Sala de lo Contencioso-Administrativo, de la Audiencia Nacional, el recurso nº **60/2012**, seguido a instancia de "**Urbanizadora Valdepolo I, SA**", "**Urbanizadora Valdepolo II, SA**", "**Urbanizadora Valdepolo III, SA**", "**Urbanizadora Valdepolo IV, SA**", representadas por el Procurador de los Tribunales *D. Raúl Martínez Ostenero, con asistencia letrada, y como Administración demandada la General del Estado, actuando en su representación y defensa la Abogacía del Estado. El recurso versó sobre impugnación de asignación de valoraciones catastrales a efectos del IBI, la cuantía se estimó indeterminada, e intervino como ponente el Magistrado Don SANTIAGO PABLO SOLDEVILA FRAGOSO*. La presente Sentencia se dicta con base en los siguientes:

## ANTECEDENTES DE HECHO

**PRIMERO** :- Para el correcto enjuiciamiento de la cuestión planteada es necesario el conocimiento de los siguientes hechos:

1. Mediante resolución de 7 de octubre de 2009, y como consecuencia de la aprobación de la ponencia de valores de carácter parcial del municipio de Alcorcón el 29 de julio de 2009, el gerente regional del catastro de Madrid, procedió a asignar valor catastral a las parcelas nº 23, 111, 110, y 122 con efectos para el ejercicio de 2010.
2. Mediante resolución de la gerencia regional del catastro de Madrid, de fecha 29 de enero de 2010 se acordó, previa petición de la recurrente, rectificar la superficie de la parcela nº 110, a la que se habían atribuido 803 m2 de menos.
3. Mediante resolución de la gerencia regional del catastro de Madrid, fecha 17 de mayo de 2010 se acordó, asignar valor catastral a la parcela nº 10, también como consecuencia de la aprobación de la ponencia de valores de carácter parcial del municipio de Alcorcón el 29 de julio de 2009.
4. Frente a todas estas resoluciones interpuso reclamaciones económico- administrativas ante el TEAC, que no obtuvieron respuesta expresa.
5. Mediante resolución de 28 de noviembre de 2011, el TEAC inadmitió a trámite la petición de la recurrente relativa a la suspensión de la ejecutoriedad de los actos de gestión censal.

**SEGUNDO**:- Por la representación de la actora se interpuso recurso Contencioso-Administrativo contra la desestimación por silencio de las reclamaciones formuladas y contra el acuerdo del TEAC de 28 de noviembre de 2011, formalizando demanda con la súplica de que se dictara sentencia declarando la nulidad del acto recurrido por no ser conforme a derecho. Con posterioridad, el 11 de julio de 2013, el TEAC dictó acuerdo expreso desestimando las peticiones de la recurrente inicialmente desestimadas por silencio administrativo.

La fundamentación jurídica de la demanda y de su complemento posterior de fecha 27 de enero de 2014, se basó en las siguientes consideraciones:

1. Infracción del artículo 4 de la LCI y 62.1 b) y e) de la Ley 30/1992, determinante de la nulidad de las asignaciones de valores realizada, por falta de aprobación de la ponencia parcial por la Directora del Catastro:

-Este motivo de recurso se consignó en la demanda inicial, pero se desistió del mismo en el escrito de ampliación por entender que el vicio denunciado no se proyecta sobre los actos de aplicación impugnados.

-Impugna de forma indirecta la ponencia de valores, por entender que ésta no está suficientemente motivada, y no se ha justificado la concreta asignación de valor de 150 €/m<sup>2</sup>, aplicado a las parcelas en cuestión.

2. Nulidad de los valores catastrales asignados a las parcelas de referencia,

al ser de aplicación el procedimiento simplificado de valoración colectiva del artículo 30.2 c) de la LCI:

-También se desiste de este motivo de recurso formulado en la demanda inicial, a la vista de la argumentación de la resolución del TEAC contenida en su FJ 5º.

3. Nulidad de las valoraciones catastrales ante la total ausencia de motivación, tanto de la ponencia de valores parcial de la que traen causa, como de los acuerdos a través de los que han sido notificados:

-Falta de motivación de la ponencia con infracción del artículo 23 LCI: a) los valores asignados, sin motivación suficiente, superan el valor de mercado, teniendo en cuenta las circunstancias urbanísticas de las parcelas, b) invoca la STJ de Madrid de 25 de octubre de 2012 rec. nº 42/2011 sobre la necesidad de adoptar un planeamiento de desarrollo y de motivar la resolución para comprobar la veracidad de los datos empleados y la metodología seguida, c) La ponencia no contiene dato alguno que permita saber como se ha determinado el valor unitario de zona en 150 €/m<sup>2</sup>, ni se hace referencia a las conclusiones del estudio de mercado, ni la razón por la que las parcelas han sido incluidas en la zona de valor R24A, d) No existe en la ponencia una referencia a la metodología seguida para la concreción de los valores, pues lo único que se hizo fue a modo de resumen una relación del polígono 11 que no coincide con el 6 (parcelas 111, 124, 122, 110 y 10) y 2 (parcela 23) que son las que integran el objeto de este recurso.

-Sobre el impacto de la sentencia del TSJ de Madrid de 11 de mayo de 2012, recurso nº 142/09 recurrida en casación y por la que se anula el acuerdo de 27 de noviembre de 2008 del Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid por el que se aprobó definitivamente el levantamiento del aplazamiento de la aprobación definitiva de la revisión del PGOU de Alcorcón, Distrito Norte: a) Esta sentencia, que declara la nulidad del Plan General en cuanto al sector 10, solo ha sido recurrida por los recurrentes en este proceso, b) el Ayuntamiento de Alcorcón ha paralizado la tramitación de la iniciativa privada, c) la sentencia tiene efectos vinculantes para ayuntamiento en relación a las parcelas concernidas: invoca la STS de 23 de junio de 2013, rec. nº 1741/11 y recuerda que las sentencias que declaren la nulidad de disposiciones generales, producen efectos entre las partes aunque estén recurridas en casación, por lo que las parcelas en cuestión tienen la condición de rústicas,

-Reflejo en el ámbito tributario de la STJ de Madrid con infracción sobrevenida del artículo 7 de la LCI y 61.3 de la LHL: las parcelas nunca retuvieron la condición de urbanizables (los efectos de la sentencia son ex tunc), por lo que no procede la asignación de valores efectuada.

-Vinculación con los actos propios. Invoca los principios de buena fe, confianza legítima y seguridad jurídica: destaca el comportamiento del ayuntamiento de Alcorcón que se ajustado a los postulados de la sentencia referida.

-Reflejo en el ámbito catastral de los efectos vinculantes de la STJ de Madrid, con infracción sobrevenida de los artículos 27.1 y 28.2 de la LCI:

Destaca la contradicción que supone que no se tramite la iniciativa privada que permite el desarrollo urbanístico del suelo y sin embargo se pretenda cobrar el IBI a la recurrente, como si dicho planeamiento fuera una realidad.

4. Nulidad de pleno derecho de las bases liquidables notificadas a través de los acuerdos de valoración catastral recurridos por causa de la falta de notificación previa y de justificación de los valores de base que constan en los acuerdos de asignación del valor catastral:

- Las recurrentes desisten de este motivo de recurso que constaba en la demanda inicial, a la vista de la argumentación contenida en la resolución del TEAC, fj 9.

5. Error en la asignación del coeficiente H aplicado a las construcciones existentes en las parcelas objeto de valoración catastral:



-Las descripciones gráficas obtenidas en la página web del Catastro, evidencian que las construcciones existentes datan de 1-1- 1965, subrayando que la propia ponencia señala que el período de antigüedad se computará a partir del año de la construcción hasta el año siguiente al de la aprobación de la ponencia de valores, sin que se excluya del cómputo el primer año. Por ello el coeficiente H aplicado sobre la base de 44 años, debe ser rectificado para calcularse sobre una base de 45años.

6. Error en el padrón catastral elaborado por la gerencia regional del catastro en Madrid, en cuanto al uso industrial asignado a las parcelas catastrales nº 23, 110, 122, y 124:

-Las parcelas se destinan al uso deportivo y la 124 al residencial, pero no al industrial ganadero, lo que se acredita con las fichas de las edificaciones y usos existentes dentro del sector 10- Distrito Norte.

-En el PGOU de Alcorcón no existe ningún uso que se defina como industrial ganadero y remite a los doc. nº 4, 5, 6 y 8.

7. Falta de motivación e inobservancia de las normas que regulan la suspensión en vía económico-administrativa.

- Las recurrentes incorporan en su demanda la petición de anulación, respecto de la resolución del TEAC de 28 de noviembre de 2011 que inadmitió a trámite la petición de suspensión de la ejecución de dichos actos.

**TERCERO:-** La Administración demandada contestó a la demanda y al escrito de alegaciones complementarias, oponiéndose a ella con la súplica de que se dicte sentencia desestimando el recurso y declarando ajustada a derecho la resolución recurrida. Para sostener esta pretensión se alegó lo siguiente:

1º. Desviación procesal: el debate en esta sede sólo puede circunscribirse a las cuestiones relativas a la titularidad catastral y a los datos de superficie notificados, pues esas fueron las que se sometieron a la consideración del TEAC, siendo la desestimación presunta de dichas reclamaciones el origen del presente pleito.

2º. Sobre la falta de motivación: Invoca el artículo 12.3 de la LCI y subraya que la resolución que determina el valor catastral contiene todos los datos legalmente exigidos, ajustándose a las determinaciones de la ponencia que no fue impugnada. En ningún caso se ha producido indefensión a la recurrente.

3º. En cuanto a la petición de suspensión:

-Invoca el artículo 29.4 de la LCI y recuerda que la interposición de la reclamación económico-administrativa no suspende la ejecutividad de los actos.

**CUARTO:-** Practicada la prueba declarada pertinente, se acordó en sustitución de la vista el trámite de conclusiones que fue evacuado por las partes con el resultado que obra en autos. Las recurrentes en el escrito de conclusiones precisaron los siguientes aspectos: a) inexistencia de desviación procesal ya que las alegaciones formuladas en la demanda son las mismas que se presentaron ante el TEAC, b) destaca la importancia de la STJ de Madrid de 20 de septiembre de 2013, que reitera lo dicho en la previa de 24 de febrero de 2012, y explícitamente señala que los suelos afectados por la misma son no urbanizables, c) Invoca la STS de 30 de mayo de 2014 que subraya que solo cuando se apruebe el instrumento urbanístico de desarrollo del suelo, lo que no ocurre en este caso, cabe, desde un punto de vista catastral, considerar el suelo como urbano, d) realiza una valoración de la prueba pericial practicada para concluir que no se ha motivado la asignación de valores.

**QUINTO:-** Señalado el día 14 de octubre de 2014 para la votación y fallo ésta tuvo lugar en la reunión del Tribunal señalada al efecto.

**SEXTO:-** Aparecen observadas las formalidades de tramitación que son las del procedimiento ordinario establecido en los artículos 45 a 77 de la Ley 29/1998 de 13 de julio, reguladora de la Jurisdicción contencioso-administrativa.

## FUNDAMENTOS JURÍDICOS

**PRIMERO:** La cuestión que se plantea en el presente proceso es la relativa a determinar el ajuste legal de las Resoluciones dictadas por el TEAC el 11 de julio de 2013 en la medida en que viene a confirmar la resolución inicial dictada por el gerente territorial del catastro de Madrid, asignado valores catastrales a determinadas fincas de las recurrentes y de 28 de noviembre de 2011, por la que se inadmitió a trámite la petición de suspensión de ejecutividad de los actos censales.

**SEGUNDO:** En relación a la desviación procesal alegada por la Abogacía del Estado, debemos concluir que la misma no concurre.



La simple lectura del escrito de demanda y de la resolución del TEAC pone de manifiesto la existencia de una congruencia total entre una y otra, de manera que la Administración tuvo la ocasión de pronunciarse con carácter previo sobre todas las cuestiones que fueron objeto de desarrollo en la demanda.

**TERCERO:** En lo que al fondo del asunto respecta, y más concretamente en relación con el presupuesto de partida concerniente a la problemática planteada en la demanda, esto es, la cuestión relativa a la interconexión entre la aprobación de los instrumentos de desarrollo urbanístico del suelo y la posibilidad de atribuir al suelo la condición de urbano a efectos catastrales, esta Sala se ha pronunciado ya en el sentido propugnado por la recurrente ( SAN de 15 de julio de 2004, rec. nº 376/12 ) y lo ha hecho tomando en consideración la doctrina establecida en la sentencia del Tribunal Supremo de 30 de mayo de 2014 FJ 6 (rec. nº 2362/2013 ), que fue también invocada por las recurrentes en su escrito de conclusiones.

Podemos sistematizar esta doctrina en las siguientes consideraciones:

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 suelos 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 TR 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 de 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.

**CUARTO :** La aplicación de la anterior doctrina al presente caso, conduce directamente a la estimación del recurso con independencia de la suerte que pueda correr el recurso de casación interpuesto contra la sentencia del TSJ de Madrid de 11 de mayo de 2012 (rec. 142/2009 ) invocada por la recurrente en la que se declaró la nulidad del Acuerdo del Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid de 27 de noviembre de 2012 por el que se aprobó definitivamente el levantamiento del aplazamiento de la aprobación definitiva de la revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Alcorcón Distrito Norte, aprobándose definitivamente los ámbitos Distrito Norte de la revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Alcorcón.

Ello es así, porque resulta ser un hecho incuestionado que los instrumentos de desarrollo urbanístico del Plan General, no ha sido aprobados.

En estas circunstancias procede la estimación del recurso

**QUINTO:** De conformidad con lo dispuesto en el artículo 139 de la LJCA procede imponer las costas a la Administración General del Estado, parte vencida en este proceso, sin que se aprecien por la Sala la existencia de serias dudas que justifiquen un especial pronunciamiento sobre esta materia.

Vistos los preceptos citados por las partes y demás de pertinente y general aplicación, venimos a pronunciar el siguiente

## FALLO



**Estimamos** el recurso interpuesto y en consecuencia anulamos el acto impugnado. Se imponen las costas a la administración demandada. Así por ésta nuestra sentencia, definitivamente juzgando, lo pronunciamos, mandamos y firmamos.

De conformidad con lo dispuesto en el art. 248 de la LOPJ , al tiempo de notificar la presente sentencia, se indicará a las partes que contra la misma cabe recurso de casación ordinario ante la Sala III del Tribunal Supremo, que podrá preparar ante este mismo Tribunal en los diez días siguientes a la notificación de la Sentencia.

**PUBLICACIÓN.**

La anterior sentencia fue leída y publicada por el Ilmo Sr. Magistrado ponente, en audiencia pública.

FONDO DOCUMENTAL CENDOJ