

JUZGADO DE LO CONTENCIOSO ADMINISTRATIVO  
NÚMERO 1 DE CASTELLON DE LA PLANA

S E N T E N C I A N° 35/2018

En Castellón de la Plana a 31 de Enero de 2018

Vistos por mí D<sup>a</sup> MILAGROS LEON VELLOSILO, Magistrado-Juez del Juzgado de lo Contencioso n<sup>o</sup> 1 de Castellón de la Plana, los presentes autos de Procedimiento abreviado seguidos ante este Juzgado con el número 842/2016, a instancia de [REDACTED] Representada por la Procuradora D<sup>a</sup> MERCEDES RIVERA CELMA y asistida del Letrado D<sup>a</sup> M<sup>a</sup> DOLORES TRUJILLO SANCHEZ DE LEON, frente a la Resolución de la Alcaldía del Ayuntamiento de VINAROS de 27 de Junio de 2016, por la que se liquidaba el IIVTNU como consecuencia de la transmisión efectuada el día 16/9/2015. Ha sido parte demandada EL AYUNTAMIENTO DE VINAROS representado y defendido por el letrado D<sup>o</sup> FERNANDO ORTEGA CANO, y en atención a lo ss.;

ANTECEDENTES DE HECHO

**PRIMERO.**-Por el/los citados particular/es se formuló demanda en la que, tras exponer los hechos y fundamentos legales que se estimaron oportunos en apoyo de su pretensión, se terminaba suplicando que se dictara sentencia estimatoria del recurso, en la que se declarase nulo el acto recurrido y se condene en costas a la administración

**SEGUNDO.**-Admitida la demanda, previa reclamación del expediente administrativo, formularon las partes sus alegaciones, interesando la administración la desestimación del recurso; practicándose la prueba documental por reproducción de los aportados por las partes y el expediente, que obran

unidos a las actuaciones.

**TERCERO.-**En la tramitación del procedimiento se han observado las prescripciones legales.

### FUNDAMENTOS DE DERECHO

**PRIMERO.-** El objeto del presente recurso es la desestimación frente a la Resolución de la Alcaldía del Ayuntamiento de VINAROS N ° 2147 de 12 DE MAYO DE 2016,

Alega el actor en defensa de sus pretensiones, que el 16/9/2015 se procedió a la venta del inmueble, encontrándose la finca en un procedimiento simplificado de valoración colectiva, por el que pasaba a ser rustica, siendo por tanto un bien inmueble de naturaleza rustica el mismo no está sujeto a la declaración de IIVITNU

El Ayuntamiento demandado se opone alegando que en el momento de la venta tenía la consideración de bien de naturaleza urbana y que el procedimiento simplificado de valoración colectiva desplegó efectos con posterioridad a la venta siendo de fecha 1/1/2016.

**SEGUNDO.-** Dispone el art 7. 2 b) 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 aprobados prevean o permitan su paso a la situación de suelo urbanizado, siempre que se incluyan en sectores o ámbitos espaciales delimitados y se hayan establecido para ellos las determinaciones de ordenación detallada o Pormenorizada, de acuerdo con la legislación urbanística aplicable. Establece la Jurisprudencia interpretando el mencionado precepto

STS, Contencioso sección 2 del 30 de mayo de 2014 ( ROJ: **STS 2159/2014**ECLI:ES:TS:2014:2159 )

Para la Sala, no cabe sostener, como mantiene el Abogado del Estado, que todo el 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, y que el art. 7 sólo excluye de tal consideración al urbanizable no sectorizado sin instrumento urbanístico aprobado que establezca las determinaciones para su desarrollo. Por el contrario, hay que entender que el legislador catastral quiso diferenciar entre suelo de expansión inmediata, donde el plan delimita y programa actuaciones sin necesidad de posteriores tramites de ordenación, de aquel otro que, que aunque sectorizado, carece de tal programación y cuyo desarrollo urbanístico queda pospuesto para el futuro, por lo que a efectos catastrales sólo pueden considerarse suelos de naturaleza urbana el suelo urbanizable sectorizado ordenado y el suelo sectorizado no ordenado a partir del momento de aprobación del instrumento urbanístico que establezca las determinaciones para su desarrollo. Antes de ese momento el suelo tendrá, como dice la Sentencia recurrida, el carácter de rústico. Por otra parte, resalta la Sala que, si las ponencias de valores no reconocen la realidad urbanística, podrían existir inmuebles urbanizables sectorizados no ordenados con valor catastral superior al del mercado, con posible vulneración del principio de capacidad económica.

Ante esta realidad, hay que interpretar que el legislador estatal , en el artículo 7.2.b) controvertido ha utilizado una amplia fórmula para recoger todos los supuestos posibles que con independencia de la concreta terminología urbanística pueda englobar a esta clase de inmuebles .

Ahora bien, no cabe sostener, como mantiene el Abogado del Estado, que todo el 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, y que el artículo 7 sólo excluye de tal consideración al urbanizable no sectorizado sin instrumento urbanístico aprobado que establezca las determinaciones para su desarrollo.

Antes, por el contrario, hay que entender que el legislador catastral quiso diferenciar entre suelo de expansión inmediata donde el plan delimita y programa actuaciones sin necesidad de posteriores tramites de ordenación, de aquel otro que, que aunque sectorizado carece de tal programación y cuyo desarrollo urbanístico queda pospuesto para el futuro, por lo que a efectos

catastrales sólo pueden 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. Antes de ese momento el suelo tendrá, como dice la sentencia recurrida, el carácter de rústico.

Si no se aceptara esta interpretación, perdería de sentido el último inciso del precepto, cuando dice que " los demás suelos de este tipo a partir del momento de aprobación del instrumento urbanístico que establezca las determinaciones para su desarrollo", porque este momento no puede ser el momento de sectorización o delimitación del terreno urbanizable, si éste se disocia del momento de aprobación del instrumento urbanístico de desarrollo.

No podemos olvidar que el propio TRLCI, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo, afirma en su Exposición de Motivos que el Catastro es un órgano de naturaleza tributaria, siendo su razón de ser la de servir para la gestión de diversas figuras tributarias de los tres niveles territoriales de la Hacienda Pública, y así lo ha reconocido expresamente el Tribunal Constitucional en su sentencia 233/1999, de 16 de diciembre , en la que refleja que la organización del Catastro, justamente por tratarse de una institución común e indispensable para la gestión de los impuestos estatales más relevantes, es una competencia que ha de encardinarse, sin lugar a dudas, en la de Hacienda General del artículo 149.1.14 de la Constitución , y que la información catastral estará al servicio de los principios de generalidad y justicia tributaria de asignación equitativa de los recursos públicos.

Por ello, no puede desconocerse que el régimen jurídico del derecho de propiedad configurado por la norma urbanística incide sobre la regulación tributaria y, en concreto, en la formación del Catastro y en cómo se determina el valor catastral de cada una de las parcelas que se incluyen en ese registro.

De esta interrelación deriva la necesidad de que, por un lado, la descripción catastral atienda, entre otras cosas, a las características físicas, económicas y jurídicas de los bienes, a su uso o destino, a la clase de cultivo o su aprovechamiento (art. 3 del TRLCI) y, por otro lado, que la determinación del

valor catastral tenga en cuenta, entre otros criterios, la localización del inmueble o las circunstancias urbanísticas que afectan al suelo (art. 23 del mismo texto), proclamando, por su parte, el art. 11 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.

SÉPTIMO.- Es cierto que la Ley 8/2007, de 28 de mayo, del Suelo, supuso un cambio en la configuración del derecho de propiedad, al reconocer lo que ella denomina dos situaciones básicas, el suelo rural y el suelo urbanizado, terminando así la diferenciación establecida por la Ley 6/1998, de 13 de abril, que distinguía entre suelo urbanizable o no urbanizable, urbano y el suelo de los municipios donde no existía planeamiento, y que los efectos de este cambio se circunscriben a las valoraciones a efectos de expropiación forzosa, venta o sustitución forzosa y responsabilidad patrimonial.

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 del 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.

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. “

CUARTO.- Aplicada la anterior doctrina al caso de autos y a la luz de la documentación remitida por el catastro a este juzgado, nos encontramos “Estos suelos que actualmente se encuentran tributando en el IBI como urbanos, deberán ser clasificados como rústicos y valorados teniendo en cuenta sus circunstancias de localización a partir del 26 de junio de 2015, fecha de la entrada en vigor de la reforma de la ley del catastro” “ y que los efectos se producen el 1 de enero del año en que se inicie dicho procedimiento”.

A mayor abundamiento existe un acuerdo de la junta de gobierno local de fecha 13/7/2015 en el que se manifiesta “que a partir del 26 de junio de 2015 han de clasificarse como rústicos”.

Dichos documentos no han sido impugnados por la parte demandada, por tanto y a la vista de la documentación y de la Jurisprudencia mencionada en esta resolución, así como la fecha de la venta ( 16/9/2015), cabe estimar el recurso presentado y declarar que el acto administrativo no es ajustado a derecho, y en consecuencia debe ser revocado

QUINTO.- En el presente caso, dadas las circunstancias que concurren en el caso de autos, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 139.1, párrafo segundo de la Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa, procede hacer imposición de costas a la demandada, cuyas pretensiones han sido totalmente desestimadas

Vistos los preceptos citados y demás de general y pertinente aplicación;

## FALLO

Que ESTIMANDO EL RECURSO CONTENCIOSO ADMINISTRATIVO interpuesto por [REDACTED] Representada por la Procuradora D<sup>a</sup> MERCEDES RIVERA CELMA y asistida del Letrado D<sup>a</sup> M<sup>a</sup> DOLORES TRUJILLO SANCHEZ DE LEON, frente a la Resolución de la Alcaldía del Ayuntamiento de VINAROS de 27 de Junio de 2016, por la que se liquidaba el IIVTNU como consecuencia de la transmisión efectuada el día 16/9/2015 respecto a la finca catastral 736111BE8876S0001X DEBO DECLARAR QUE EL ACTO ADMINISTRATIVO NO ES AJUSTADO A DERECHO, Y EN CONSECUENCIA DEBE SER REVOCADO debiendo tributar el mencionado suelo como rustico.

Se imponen las costas a la demandada

Notifíquese la presente resolución a las partes haciéndoles saber que contra la misma no cabe recurso alguno de conformidad con art 81 de LJCA

Llévese certificación literal de esta sentencia a los autos originales y el original al libro de su clase.

Así por esta mi sentencia, lo pronuncio, mando y firmo.

**DILIGENCIA.**-Dada la anterior resolución para notificar en el día de hoy, en el que queda incorporada al Libro de Sentencias y Autos definitivos de este Juzgado, con el número de orden expresado en el encabezamiento, poniendo en los autos certificación literal de la misma. Castellón, a 31/1/2018. Doy fe