



Asociación nacional,
de carácter social e interés no político
Registro Nacional 168.703. Registro Provincial 3527
Web: <http://www.jurislex.net> Email: info@jurislex.net

TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA DE LA COMUNIDAD
VALENCIANA
SALA DE LO CONTENCIOSO- ADMINISTRATIVO
SECCIÓN CUARTA

En la Ciudad de Valencia, tres de octubre de dos mil dieciocho.

VISTO por la Sección Cuarta de la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de la Comunidad Valenciana compuesta por:

Presidente:

Ilmo. Sr. D. Miguel Ángel Olarte Madero.

Magistrados Ilmos. Srs:

D. Edilberto Narbón Laínez.
D. Manuel Domingo Zaballos

SENTENCIA NUM: 388/18

En el recurso núm. 231/2016, interpuesto como demandante I.T. S.L., T. S.A., U.D S.A., Dña. C.C.A, Dña. J.P.M, D. A.F.P, D. G.G.P.,D. JESUS SÁNCHEZ SÁNCHEZ, D. Z.R.T, D. J.P.G, Dña. P.T.V, Dña. M.C.S, R-E S.L., Dña. J.P.M y D. J.M.M.V, representada por el Procurador Dña. EVA DOMINGO MARTÍNEZ y defendida por el Letrado D. RUBENS JOSÉ SÁNCHEZ MÚÑOZ contra:

1. Desestimación por silencio administrativo de la reclamación económico-administrativa presentada el 24 de diciembre de 2014.
2. La desestimación tácita por el Catastro de Castellón de la solicitud de inicio de oficio de los "procedimientos de adecuación" del valor catastral de los inmuebles presentada el 29 de agosto de 2014.
3. La desestimación tácita de la denuncia de mora formulada por escrito de 3 de noviembre de 2014.
4. Los acuerdos de fijación anual y tácita de valor catastral para los inmuebles. Luego en el apartado II-B se dice que "se impugnan los valores catastrales".
5. El acuerdo de la Comisión Superior de Coordinación Inmobiliaria de 15 de abril de 2010.
6. La circular 01.04/11/P de la Dirección General del Catastro.

7. Las liquidaciones de IBI de 2014, sólo se piden en el suplico de la demanda.

Una vez sistematizados los motivos de impugnación –gracias a la Abogacía del Estado-, con fecha 26 de abril de 2017, amplía la parte a resoluciones expresas del TEAR de 23 de marzo de 2017 (13 en total) todas ellas desestimatorias: En concreto:

1. Reclamación nº 12/2919/2016 (acumuladas nº 12/2920, 3735 y 3736/2016 presentadas por I.T, S.L.
2. Reclamación nº 12/2921/2016 (acumuladas nº 12/2922, 3737 y 3738/2016 presentadas por T, S.A.
3. Reclamación nº 12/2928/2016 (acumuladas nº 12/2923, 2924, 2925, 2926, 2927, 3739, 3740, 3741, 3742, 3743 y 3744/2016 presentadas por U.D., S.L.
4. Reclamación nº 12/2929/2016 (acumuladas nº 3745/2016 presentadas por Dña. C.C.A..
5. Reclamación nº 12/2930/2016 (acumuladas nº 12/2939, 3746 y 3756/2016 presentadas por Dña. J.P.M.
6. Reclamación nº 12/2932/2016 (acumuladas nº 12/3748/2016 presentadas por Dña. G.G.P.
7. Reclamación nº 12/2933/2016 presentadas por JESUS SÁNCHEZ SÁNCHEZ
8. Reclamación nº 12/2934/2016 (acumuladas nº 12/3750/2016 presentadas por D. Z.R.T.
9. Reclamación nº 12/2935/2016 (acumuladas nº 12/3751/2016 presentadas por D. J.P.G.
10. Reclamación nº 12/2936/2016 (acumuladas nº 12/3752/2016 presentadas por Dña. P.T.V.
11. Reclamación nº 12/2937/2016 (acumuladas nº 12/3753/2016 presentadas por Dña. M.C.S.
12. Reclamación nº 12/2940/2016 (acumuladas nº 12/3757/2016 presentadas por D. J.M.M.V.
13. Reclamación nº 12/3758/2016 presentadas por Dña. A.M.L.S.

Habiendo sido parte en autos como Administración demandada ADMINISTRACIÓN DEL ESTADO, representada y dirigida por la ABOGACÍA DEL ESTADO y Magistrado ponente Ilmo. Sr. D. EDILBERTO NARBÓN LAINEZ.

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO. - Interpuesto el recurso y seguidos los trámites prevenidos por la Ley, se emplazó al demandante para que formalizara la demanda, lo que verificó mediante escrito en que suplica se dicte 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 confirmase la resolución recurrida. Ambas empresas en su actuación como demandadas solicitaron la desestimación de los recursos de la parte contraria y estimación de sus respectivas pretensiones.

TERCERO. - Habiéndose recibido el proceso a prueba, tras su práctica con el resultado que consta en autos, se emplazó a las partes para que evacuasen el trámite de conclusiones prevenido por el artículo 62 de la Ley de la Jurisdicción y, verificado, quedaron los autos pendientes para votación y fallo.

CUARTO. - Se señaló la votación para el día tres de octubre de dos mil dieciocho.

QUINTO. - Que en el proceso se han seguido las prescripciones legales.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO. - En el presente proceso la parte demandante I.T, S.L., T, S.A., U.D., S.A., Dña. C.C.A., Dña. J.P.M., D. A.F.P., D. G.G.P., D. JESUS SÁNCHEZ SÁNCHEZ, D. Z.R.T., D. J.P.G., Dña. P.T.V., Dña. M.C.S., R.-E., S.L., Dña. J.P.M. y D. J.M.M.V. interpone recurso contra resoluciones expresas del TEAR de 23 de marzo de 2017 (13 en total) todas ellas desestimatorias: En concreto:

1. Reclamación nº 12/2919/2016 (acumuladas nº 12/2920, 3735 y 3736/2016 presentadas por I.T, S.L.
2. Reclamación nº 12/2921/2016 (acumuladas nº 12/2922, 3737 y 3738/2016 presentadas por T, S.L.
3. Reclamación nº 12/2928/2016 (acumuladas nº 12/2923, 2924, 2925, 2926, 2927, 3739, 3740, 3741, 3742, 3743 y 3744/2016 presentadas por U.D., S.L.

4. Reclamación nº 12/2929/2016 (acumuladas nº 3745/2016 presentadas por Dña. C.C.A..)
5. Reclamación nº 12/2930/2016 (acumuladas nº 12/2939, 3746 y 3756/2016 presentadas por Dña. J.P.M.)
6. Reclamación nº 12/2932/2016 (acumuladas nº 12/3748/2016 presentadas por Dña. G.G.P.)
7. Reclamación nº 12/2933/2016 presentadas por D. JESUS SÁNCHEZ SÁNCHEZ
8. Reclamación nº 12/2934/2016 (acumuladas nº 12/3750/2016 presentadas por D. Z.R.T.)
9. Reclamación nº 12/2935/2016 (acumuladas nº 12/3751/2016 presentadas por D. J.P.G.)
10. Reclamación nº 12/2936/2016 (acumuladas nº 12/3752/2016 presentadas por Dña. P.T.V.)
11. Reclamación nº 12/2937/2016 (acumuladas nº 12/3753/2016 presentadas por Dña. M.C.S.)
12. Reclamación nº 12/2940/2016 (acumuladas nº 12/3757/2016 presentadas por D. J.M.M.V.)
13. Reclamación nº 12/3758/2016 presentadas por Dña. A.M.L.S.

SEGUNDO. – Para la resolución el caso examinado debemos partir de los siguientes elementos de hecho:

1. Con fechas agosto-septiembre de 2014, los demandantes de forma individualizada, presentan escrito ante la Gerencia Territorial del Catastro de Castellón donde manifestaban:

- a) No estar de acuerdo con la valoración catastral que se había realizado en 2010 con efectos 1 de enero de 2011.
- b) Solicitaban la anulación de los respectivos recibos de Impuesto de Bienes Inmuebles (en adelante, IBI).

Los propietarios del suelo tenían ubicadas las parcelas en diferentes sectores:

- a) Programa de actuación integrada (en adelante, PAI) de Dña. Blanca Golf en Torrenostra-Torreblanca sin edificar.
- b) PAI la Foia de Torreblanca sin edificar.
- c) PAI Sector 1 de Torrenostra-Torreblanca sin edificar.
- d) Dos solares en el casco urbano de Torreblanca.

2. Con fecha 24 de diciembre de 2014, agrupados bajo una misma representación, presentan escrito que denominan “denuncia de mora”.

3. Ante la inactividad de la Gerencia Catastral, con fecha 24 de diciembre de 2014, interponen reclamación económico administrativa ante el Tribunal Económico Administrativo Regional de Valencia (en adelante, TEAR).

4. Ante la falta de respuesta, transcurrido un año, interponen recurso contencioso-administrativo ante esta Sala que es turnado a la Sección Cuarta con el número 231/2016.

5. Con fechas 16 de agosto, y los días 12 y 14 de septiembre de 2016, la Gerencia Territorial del Catastro de Castellón, dicta resoluciones expresas donde acuerda "no admitir" el recurso de reposición "denuncia de mora" sin entrar en el fondo del asunto.

6. Con fecha 23 de marzo de 2017, el TEAR dicta 13 resoluciones expresas desestimando las respectivas reclamaciones. Resoluciones a las que la parte amplía el recurso mediante escrito de 26 de abril de 2017.

TERCERO. -Los motivos de impugnación, tanto en vía administrativa como judicial, son los siguientes:

- a) La ponencia de valores que se impugna fue publicada en el Boletín Oficial de la Provincia de Castellón nº 92 de 22 de junio de 2010, a partir de 2011 se han venido girando recibos a los demandantes conforme a la ponencia de valores aprobada sin que se haya existido recurso o reclamación hasta el año 2014, por tanto, la reclamación es extemporánea.
- b) Acuerdos de fijación anual y tácita de valor catastral para los inmuebles. Luego en el apartado II-B se dice que "se impugnan los valores catastrales".
- c). El acuerdo de la Comisión Superior de Coordinación Inmobiliaria de 15 de abril de 2010.
- d). La circular 01.04/11/P de la Dirección General del Catastro.
- e). Las liquidaciones de IBI de 2014, sólo se piden en el suplico de la demanda.

CUARTO. -La Abogacía del Estado se opone a las pretensiones de la parte demandante en base a las siguientes excepciones. Con carácter previo plantea la inadmisibilidad -aunque no solicita expresamente la misma- sino la desestimación por extemporaneidad del recurso en base a tratarse de impugnación de la ponencia de valores catastrales, expresamente vedada en la sentencia del Tribunal Supremo de 11 de julio de 2014-rec. 5190/2011. El Tribunal Supremo efectivamente afirma que no puede impugnarse la ponencia de valores consecuencia

de un acto de aplicación al no tratarse de una disposición general, no obstante, la misma sentencia abre la puerta a la impugnación individualizada. Las conclusiones que ha obtenido esta Sala reiteradas en numerosas sentencias son las siguientes:

a) La ponencia de valores de una determinada ciudad no tiene la naturaleza de disposición de carácter general, por tanto, no puede impugnarse de forma indirecta.

b) El Tribunal competente para resolver sobre la legalidad de una ponencia de valores es la Audiencia Nacional.

c) La ponencia de valores se puede atacar de forma individualizada, para una determinada finca, en cuyo caso, la ponencia de valores tiene presunción de veracidad que la parte debe destruir. El ataque individualizado de un inmueble, aunque esté inserto en una ponencia de valores, puede atacarse basada en la aplicación inadecuada de los propios estudios de mercado de la ponencia de valores o el método de valoración es inadecuado, el tribunal competente en la Comunidad Valenciana es la Sala de lo Contencioso-Administrativo del TSJ de Valencia.

Vamos a tomar como punto de partida que los demandantes que han utilizado la vía del punto "c" que acabamos de examinar, aunque con la misma representación, presentaron solicitudes individualizadas que acumularon posteriormente.

QUINTO. -En realidad se está utilizando por parte de los demandantes la vía del art. 220 de la Ley General Tributaria, es decir, error material y legal:

(...) 1. El órgano u organismo que hubiera dictado el acto o la resolución de la reclamación rectificará en cualquier momento, de oficio o a instancia del interesado, los errores materiales, de hecho o aritméticos, siempre que no hubiera transcurrido el plazo de prescripción.

En particular, se rectificarán por este procedimiento los actos y las resoluciones de las reclamaciones económico-administrativas en los que se hubiera incurrido en error de hecho que resulte de los propios documentos incorporados al expediente.

La resolución corregirá el error en la cuantía o en cualquier otro elemento del acto o resolución que se rectifica(...).

La base jurídica de la reclamación sería la interpretación que había

hecho la sentencia de la Sala Tercera-Sección Segunda del Tribunal Supremo (rec. 2362/2013-ROJ 2159/2014) de 30 de mayo de 2014, estableció como presupuesto para que el suelo urbanizable sea considerado urbano a efectos catastrales que se haya iniciado su desarrollo urbanístico. En concreto la sentencia en el fundamento de derecho sexto establece:

(...) 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.(...).

Según la doctrina que se acaba de exponer, el art. 7.2.b) del Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario (en adelante TRLCI), debe interpretarse en nuestra Comunidad Autónoma -por referencia a las leyes autonómicas del suelo- que tienen naturaleza urbana los inmuebles clasificados como suelo urbano y urbanizable programado (la sentencia hace referencia al mismo en el fundamento de derecho quinto). Así, el art. 10.1 de la Ley valenciana 6/1994, reguladora de la

actividad urbanística, definía el suelo urbanizable programado:

(...) 1. La clasificación como suelo urbanizable supone la aptitud de los terrenos para su urbanización, previa programación de los mismos. El programa para el desarrollo de la correspondiente actuación integrada es el instrumento urbanístico básico para la transformación del suelo, que ultima la delimitación del ámbito de la actuación, ratificando el establecido por el planeamiento o modificándolo, y establece las condiciones definitivas para su desarrollo.(...).

Este suelo, hasta que se lleve a cabo su programación, tiene un régimen jurídico similar al suelo no urbanizable o rústico. Por su parte, el art. 12 de la Ley valenciana 16/2005, urbanística valenciana, establece un régimen jurídico similar, dadas las limitaciones que estableció en el art. 13 para el suelo urbanizable no programado:

(...) 1. El planeamiento clasificará como suelo urbanizable los terrenos que pretenda incorporar al proceso de urbanización, a medida que el desarrollo de la red primaria de dotaciones y el grado de definición de la ordenación estructural permita integrarlos en dicho proceso dentro de un modelo territorial sostenible y coherente.

2. La clasificación como suelo urbanizable por el plan general supone la mera aptitud de los terrenos para su urbanización, previa programación de los mismos. Hasta que se apruebe el programa para el desarrollo de la correspondiente actuación integrada quedarán sujetos al régimen propio del suelo urbanizable sin programación, que se regula en el artículo siguiente. Dicha clasificación implica la sujeción de los terrenos al régimen de las actuaciones integradas para poder desarrollar su urbanización. (...).

En el mismo sentido el art. 28.4 de la Ley 5/2014, de 25 de julio, de la Generalitat, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje, de la Comunitat Valenciana:

(...) El plan general estructural clasificará como suelo urbanizable los terrenos que zonifique como zonas de nuevo desarrollo o expansión urbana. La clasificación como suelo urbanizable por el plan supone la mera aptitud de los terrenos para su urbanización, previa programación de los mismos.(...).

Los criterios que se acaban de exponer podemos verlo en la actualidad en la letra b) del número 2 del artículo 7, redactada por el apartado cuatro del artículo segundo de la Ley 13/2015, de 24 de junio, de Reforma de la Ley Hipotecaria aprobada por D. de 8 de febrero de 1946 y del texto refundido de la Ley de Catastro Inmobiliario, aprobado

por R.D. Legislativo 1/2004, de 5 de marzo, el precepto en la actualidad dice:

(...) 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(...).

Sin perjuicio de que la disposición transitoria séptima afirme que sólo es aplicable a partir del 1 de enero de 2015, obviamente, los que han recurrido con anterioridad pueden acogerse a la doctrina del Tribunal Supremo que se acaba de citar. Según lo expuesto, el punto siguiente a analizar sería si el suelo de los reclamantes tiene naturaleza de suelo urbano, urbanizable programado o rural, cuestión que los demandantes someten a debate y ha sido objeto de prueba, obviamente excepto los propietarios de dos solares en el casco urbano que la demanda incluye en la "Tabla IV".

SÉXTO. –Sobre la base interpretativa que hace el Tribunal Supremo del art. 7.2.b) del TRLCI en la versión dada por la Ley 36/2006 y su aplicación a la normativa urbanística, la parte estima que la clasificación como suelo urbano de las parcelas objeto de debate es contraria a este precepto. El punto de partida es el art. 7.1 que establece que el carácter urbano o rústico del inmueble dependerá de la naturaleza de su suelo. En nuestro caso la situación es la siguiente:

A. Planeamiento General aplicable a todo el municipio de Torreblanca:

1. Torreblanca dispone como planeamiento vigente (al menos en agosto de 2014 en que emite informes el Ayuntamiento), de NNSS (Normas Subsidiarias) aprobadas definitivamente el 26 de marzo de 1991 por la Comisión Territorial de Urbanismo de Castellón (Consellería de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes).

2. Las normas de planeamiento fueron parcialmente adaptadas a las disposiciones de la Ley Valenciana 6/1994, de 15 de noviembre, reguladora de la actividad urbanística (en adelante LRAU) mediante homologación modificativa del ámbito territorial núcleo de Torrenostre aprobado definitivamente en sesión celebrada el 22 de julio de 2002 por

la Comisión Territorial de Urbanismo.

3. En el ámbito de la homologación modificativa se incluyen las parcelas del PAI Dña. Blanca Golf (Sectores IV, VI, VII, VIII, IX y X), PAI la Foia (antiguos sectores V y VI de las normas subsidiarias) y Sector I de la Homologación del Litoral.

4. Existe planeamiento general en tramitación con concierto previo entre Ayuntamiento y Generalidad Valenciana de 3 de marzo de 2006, aprobado provisionalmente por el Ayuntamiento en el Pleno de 13 de noviembre de 2009 y remitido a la Generalidad Valenciana el 10 de mayo de 2010. Con fecha 17 de agosto de 2014, en que el técnico municipal emite los informes que se basa esta Sala, el nuevo PGOU no estaba aprobado definitivamente, no obstante, mantiene en los tres PAI la clasificación y calificación de las parcelas, en definitiva asume las determinaciones de los PAI que estamos examinando.

B. Tabla I, parcelas de PAI Dña. Blanca Golf en Torrenostro-Torreblanca (Sectores IV, VI, VII, VIII, IX y X):

1. El Plan Parcial de los sectores citados fue aprobado provisionalmente mediante acuerdo del Pleno del Ayuntamiento de fecha 16 de mayo de 2003.

2. Mediante acuerdo del Pleno del Ayuntamiento de 23 de noviembre de 2005 se elevó a definitivo el acuerdo del Pleno de 16 de mayo de 2003 y quedó aprobado: el Programa de Actuación Integrada, Plan Parcial y Proyecto de Urbanización en los sectores citados; asimismo, se adjudicó provisionalmente a la mercantil Urbanizadora Terramar S.A. la condición de "agente urbanizador".

3. Con fecha 7 de abril de 2009, la Junta de Gobierno Local adoptó entre otros acuerdos la notificación y publicación del Texto Refundido modificado del Proyecto de Reparcelación de los Sectores que había presentado el agente urbanizador, en cumplimiento de lo acordado en el Junta de Gobierno Local de 23 de diciembre de 2008.

4. Con fecha 9 de diciembre de 2010, la Junta de Gobierno Local acordó la aprobación de la memoria y cuenta detallada de las cuotas de urbanización correspondientes al PAI y por acuerdo 13 de enero de 2011 se autoriza el cobro de la cuota nº 1.

5. Un grupo de empresas con terrenos en la zona solicitó al Ayuntamiento la suspensión temporal de PAI; por acuerdo del Pleno de 26 de noviembre de 2012 la solicitud de suspensión fue denegada.

6. Las obras no han comenzado (al menos en 2014) por falta de formalización de acuerdo entre el Agente Urbanizador y Empresario Constructor, previa firma del acta de replanteo podría comenzar en cualquier momento.

C. Tabla II, PAI la Foia (antiguos sectores V y VI de las Normas Subsidiarias).

1. Con fecha 16 de julio de 2002, AUGIMAR EMPRESA URBANIZADORA S.A., presentó en el registro del Ayuntamiento, alternativa técnica destinada al desarrollo urbanístico del PAI del Sector de nueva creación SAU. La Foia (uso residencial) integrada por documento de homologación modificativa, memoria del programa para el desarrollo de la actuación integrada de la UE 1, Plan Parcial y Anteproyecto de Urbanización, solicitando su tramitación, aprobación y adjudicación.
2. Por acuerdo del Pleno de 6 de julio de 2006, se aprobó provisionalmente (con las modificaciones que había planteado el servicio técnico del Ayuntamiento) la anterior propuesta y se adjudicó el programa a AUGIMAR, condicionándola a nuevas modificaciones.
3. Con fecha 6 de julio de 2006, el Agente Urbanizador presenta la documentación con las modificaciones requeridas. La aprobación definitiva municipal se produjo por acuerdo de 7 de marzo de 2007 y se remitió a la Comisión Territorial de Urbanismo de Castellón que la aprueba el 6 de noviembre de 2007. Tras procedimiento de notificación individual a los propietarios se publicó en el BOP nº 44 y DOGV nº 5764, ambos de 2008.
4. Tras diversos avatares sobre las garantías que debía presentar el Agente Urbanizador, con fecha 18 de mayo de 2012, acuerda incoar expediente de resolución de la condición de agente urbanizador a AUGIMAR vía art 143 de la Ley 16/2005, urbanística valenciana (en adelante LUV) por falta de prestación de la garantía, suscripción de contrato e incapacidad legal sobrevenida. Con fecha 28 de diciembre de 2012, resuelve la condición de agente urbanizador y solicita un estudio de viabilidad para determinar la procedencia de continuar por gestión directa o indirecta.
5. Las obras no han comenzado (al menos en 2014).

D. Tabla III, Sector I de la Homologación del Litoral.

1. En sesión celebrada el 27 de julio de 2005, se procedió a elevar a definitiva la aprobación y adjudicación que con carácter provisional se efectuó por el Pleno del Ayuntamiento el 12 de diciembre de 2003 del PAI promovido por el UTE Blanca Mar para el desarrollo del Sector 1 de suelo urbanizable residencial.
2. El proyecto de reparcelación del Sector 1 fue presentado el 17 de octubre de 2007, por la mercantil UTE-Blanca Mar, en su calidad de agente urbanizador del PAI, está pendiente de aprobación del Ayuntamiento.

3. Las obras no han comenzado (al menos en 2014), obviamente, con carácter previo debe aprobarse la reparcelación.

SÉPTIMO.- En este punto vamos a examinar dos cuestiones: (1) dadas las características examinadas en el punto anterior, si las parcelas de las Tablas I, II y III estarían sujetas al IBI; (2) valoración en su caso de dichas parcelas.

En el fundamento de derecho quinto hemos expuesto que desde el punto de vista legal –estatal y autonómico- y jurisprudencial, para que un suelo esté sujeto al IBI no basta con que tenga el instrumento de ordenación aprobado sino que debe contener el correspondiente programa, bien en el propio instrumento de ordenación bien con la aprobación del correspondiente PAI en nuestro sistema urbanístico. Lo expuesto significa que los suelos o parcelas de las tablas I, II y III deben clasificarse como lo hace la Administración de “suelo urbanizable programado” sujeto al IBI, ni la legislación ni la jurisprudencia exigen que el programa se haya ejecutado. La única duda que podríamos tener la presenta la tabla II, existe resolución de la condición de agente urbanizador en el acuerdo de 28 de diciembre de 2012, no significa que el programa haya dejado de existir. Tanto la Ley Valenciana 6/1994, reguladora de la actividad urbanística, como la Ley 16/2005, urbanística valenciana, distinguen perfectamente lo que son instrumentos de planeamiento y gestión de la selección de agente urbanizador. Todas las Leyes estatales del suelo han distinguido perfectamente “iniciativa e iniciación” en el proceso urbanístico, el art. 6 del RDLeg. 2/2008 reconoció –siguiendo nuestra tradición histórica- la iniciativa en el proceso de urbanización, ahora bien, claramente fijó en el art. 3 que la ordenación territorial y urbanística son funciones públicas y que la dirección y control del proceso de urbanización en todas sus fases corresponde a la Administración; significa lo expuesto, que aunque un particular presente un determinado instrumento de ordenación o gestión, desde el momento que lo asume la Administración pasa a ser público, sin perjuicio de la indemnización o compensación que deba recibir el particular que lo ha redactado. El art. 47.2 de la LRAU estableció la previsión de poder ser adjudicatario de un PAI persona o empresa diferente a la que había tomado la iniciativa y redactado los instrumentos de ordenación o gestión (alternativa técnica) bastaba que hubiera formulado “proposición jurídico económica” más ventajosa que la persona que había presentado la alternativa técnica, obviamente, con arreglo al art. 47.5 cuando no resultaba adjudicataria la persona que formuló alternativas, estudios o proyectos técnicos que, total o parcialmente, se incorporaban al Programa aprobado o eran útiles para su ejecución, el Municipio debía garantizar el reembolso, por cuenta del Urbanizador, de los gastos justificados de redacción de dichas

alternativas, proyectos o estudios en favor de quien los realizó y aportó; incluso, en el art. 50 se recogían supuestos de adjudicación preferente (por ejemplo, concierto con las agrupación de interés urbanístico (propietarios). Por su parte, la Ley 16/2005, que no tenía tan claros estos conceptos, recogió en el art. 128 y 129 la iniciativa pública y privada, en el art. 130.3.c) estableció la posibilidad de asumir la gestión directa la Administración de un programa de iniciativa particular, así mismo, en caso de resolución en el art. 143.4.d) estableció la posibilidad (utilizada en este caso por la Administración) de acordar el inicio de una nueva licitación u optar por la gestión directa del programa y el art. 143.2.g) regulaba la resolución anticipada de la adjudicación para su gestión directa por causa justificada de interés público, sin perjuicio de las compensaciones económicas a que ello de lugar y que debía evaluar el acuerdo correspondiente. El hecho cierto en el caso que nos ocupa es que los programas siguen vigentes, la única posibilidad que tenían los propietarios era solicitar y obtener la "caducidad del programa" conforme al art. 143.2.d) de la LUV.

OCTAVO. – El problema viene a la hora de hacer la valoración a efectos de cobrar el IBI, hemos concluido que los terrenos de las tablas I, II y III tienen la condición de suelo urbanizable con programa vigente, en teoría, la valoración según el Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de suelo, debería hacerse como suelo urbanizado sin edificación del art. 24.1, método que con matizaciones sigue la Gerencia Catastral. El problema viene cuando en las pruebas periciales que presenta la parte demandante se nos dice que se trata de un suelo en situación de "rural" conforme al art. 12.2 del RDLeg. 2/2008 (hoy art. 21.2 del RDLeg 7/2015); en efecto, la Administración tiene aprobado el "programa de ejecución" pero no se ha hecho absolutamente ninguna actuación material sobre el suelo, carece de cualquier tipo de urbanización, servicios o edificación, en palabras del Tribunal Constitucional (analizando la Ley del suelo estatal 8/2007), 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"*. Se produce una situación paradójica porque lo que se transmite al ciudadano es que le cobran el impuesto de bienes inmuebles (IBI, con posibilidad de IPT y Plusvalía) como urbano y a efectos de expropiación se lo valoran como rústico.

Tratando de cohonestar ambas disposiciones normativas, la Sala no puede negar que un suelo con todos los instrumentos de ordenación

y gestión aprobados donde la urbanización puede empezar el día siguiente, tiene más valor que el puro suelo rural cuya urbanización puede tardar años en la tramitación de dichos instrumentos, por eso no afirmamos –ley en mano- que no estén sujetos al IBI si así lo ha decidido el legislador, ahora bien, a la hora de valorar tendremos que hacerlo en palabras del Tribunal Constitucional *"por lo que hay" y no a lo que "dice el plan que puede llegar a haber en un futuro incierto"*, el caso que nos ocupa es paradigmático porque desde hace varios años debería haber unos suelos urbanizados según el Plan y sigue tan rural como el primer día en que se empezaron a tramitar los planes hace más de una década.

En conclusión, interpretamos, que el art. 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, para incorporar los distintos tipos del suelo al catastro utiliza criterios urbanísticos tomados de la legislación urbanística de las diferentes Comunidades Autónomas, criterio que asume el art. 61.3 del RDLeg. 2/2004 de haciendas locales; en cambio, a la hora de valorar lo hace en palabras del Tribunal Constitucional *"por lo que hay"* (art. 12 RDLeg 2/2008 y 21.2 del RD Ley 7/2015) y no por lo que dice el planeamiento *"debería haber"*. Siendo coherentes con el sistema y sin contradecir el Capítulo V del Título II de la Ley del Catastro, concluimos que los terrenos objeto de la Tablas I, II y III están sujetos al IBI pero debe valorarse con arreglo a la situación básica de *"suelo en situación de rural"*. En conclusión, vamos a anular las resoluciones de la Administración para que valore conforme a los criterios que se acaban de establecer.

NOVENO.- Procede en este momento analizar el resto de las cuestiones planteadas, sobre todo para dar respuesta a los dos solares de la Tabla IV. Hemos expuesto que la ponencia de valores se puede atacar de forma individualizada, para una determinada finca, en cuyo caso, la ponencia de valores tiene presunción de veracidad que la parte debe destruir. El ataque individualizado de un inmueble, aunque esté inserto en una ponencia de valores, puede atacarse basada en la aplicación inadecuada de los propios estudios de mercado de la ponencia de valores o el método de valoración es inadecuado, el tribunal competente en la Comunidad Valenciana es la Sala de lo Contencioso-Administrativo del TSJ de Valencia. Los motivos son:

a) Recurso indirecto contra:

- Acuerdo de la Comisión Superior de Coordinación Inmobiliaria de 15 de abril de 2010.
- Circular 01.04/11/P de la Dirección General del Catastro.

Tanto la "circular" como el "acuerdo de la Comisión Superior de Coordinación" no son disposiciones generales que permitan la impugnación indirecta prevista en el art. 26 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la Jurisdicción Contencioso-administrativa. Por tanto, este alegato lo vamos a desestimar.

b) Recurso contra las liquidaciones de IBI de 2014, sólo se piden en el suplico de la demanda.

Las liquidaciones de IBI son competencia del Ayuntamiento de Torreblanca, no las puede anular la Gerencia Catastral, caso de ser estimado el recurso (en parte) como ocurre en el presente caso, el Catastro debe rectificar con arreglo a la presente sentencia –una vez firme- y los sucesivos recibos se deben ajustar a la nueva valoración. Los abonados con anterioridad la única vía que tienen los demandantes es acudir al Ayuntamiento y solicitar la devolución vía ingresos indebidos. Se desestima la solicitud.

c) En cuanto se refiere a las valoraciones realizadas por el Catastro, nos vamos a centrar en la tabla IV, el resto ya las hemos anulado.

Examinando los dictámenes periciales vemos que toman como referencia tanto la "circular" como el "acuerdo de la Comisión Superior", esto es lógico en una Administración, se fijan unos criterios generales a la hora de hacer la valoración de los bienes inmuebles para todo el territorio nacional (art. 28.3 del RDLeg 1/2004); con esos criterios generales, las Gerencias Territoriales hacen la correspondiente valoración de forma individualizada. No sería lógico que cada Gerencia actuase por su cuenta en la metodología de trabajo. Cuando examinamos el dictamen de D. José J. Domínguez Talamantes (Arquitecto Técnico e Ingeniero de Edificación) observamos que cuando responde a la tercera cuestión afirma que el Catastro toma como referencia:

- Atribuye un código a los inmuebles.
- aplica los metros cuadrados de superficie.
- aplica $RM=0,5$
- todos ellos a partir del módulo básico $MBC= 600$
- aplica el módulo $G+B=1,40$

En principio, como criterio general nos parece correcto y adecuado, el problema viene cuando al perito se le pregunta "*qué operaciones de análisis, investigación y estudios de mercado ha realizado el Catastro de Castellón para determinar los importes de los módulos de valores de repercusión de las anteriores zonas de valor*", responde que no se trata

de estudios singularizados sino transcripción de la Circular 01.04/11/P de la Dirección General del Catastro. Como quiera que la Sala debe partir de la presunción de legalidad en la actuación del Catastro, podríamos interpretar que los valores de la "circular" están confeccionados previo estudio singularizado, ahora bien, entendemos que la carga de la prueba la tenía la Administración que podía haber presentado los estudios realizados, el perito obtiene para el año 2010 (base de la ponencia de valores) una valoración de los solares igual a la mitad de la valoración del catastro, no vamos a seguir esa valoración sino a anular la Tabla IV y que sea el Catastro quien haga una valoración singularizada.

DÉCIMO. -De conformidad con el art. 139 de la Ley 29/1998, al tratarse de una estimación parcial del recurso no procede imponer las costas a ninguna de las partes.

Vistos los artículos citados, concordantes y demás de general y pertinente aplicación.

FALLAMOS

ESTIMAR PARCIALMENTE EL RECURSO planteado por I.T, S.L., T, S.A., U.D., S.A., Dña. C.C.A., Dña. J.P.M., D. A.F.P., D. G.G.P., D. JESUS SÁNCHEZ SÁNCHEZ, D. Z.R.T., D. J.P.G., Dña. P.T.V., Dña. M.C.S., R.-E., S.L., Dña. J.P.M. y D. J.M.M.V. contra resoluciones expresas del TEAR de 23 de marzo de 2017 (13 en total) todas ellas desestimatorias: En concreto:

1. Reclamación nº 12/2919/2016 (acumuladas nº 12/2920, 3735 y 3736/2016 presentadas por I.T, S.L.
2. Reclamación nº 12/2921/2016 (acumuladas nº 12/2922, 3737 y 3738/2016 presentadas por T, S.L.
3. Reclamación nº 12/2928/2016 (acumuladas nº 12/2923, 2924, 2925, 2926, 2927, 3739, 3740, 3741, 3742, 3743 y 3744/2016 presentadas por U.D., S.L.
4. Reclamación nº 12/2929/2016 (acumuladas nº 3745/2016 presentadas por Dña. C.C.A..
5. Reclamación nº 12/2930/2016 (acumuladas nº 12/2939, 3746 y 3756/2016 presentadas por Dña. J.P.M.
6. Reclamación nº 12/2932/2016 (acumuladas nº 12/3748/2016 presentadas por Dña. G.G.P.
7. Reclamación nº 12/2933/2016 presentadas por D. JESUS SÁNCHEZ SÁNCHEZ
8. Reclamación nº 12/2934/2016 (acumuladas nº 12/3750/2016 presentadas por D. Z.R.T.
9. Reclamación nº 12/2935/2016 (acumuladas nº 12/3751/2016

presentadas por D. J.P.G.

10. Reclamación nº 12/2936/2016 (acumuladas nº 12/3752/2016 presentadas por Dña. P.T.V.

11. Reclamación nº 12/2937/2016 (acumuladas nº 12/3753/2016 presentadas por Dña. M.C.S.

12. Reclamación nº 12/2940/2016 (acumuladas nº 12/3757/2016 presentadas por D. J.M.M.V.

13. Reclamación nº 12/3758/2016 presentadas por Dña. A.M.L.S.

SE ANULAN LAS RESOLUCIONES RECURRIDAS REFERIDAS A LA VALORACIÓN DE LOS BIENES INMUEBLES OBJETO DEL PRESENTE PROCESO DE LAS TABLAS I, II, III y IV del escrito de demanda, de forma individualizada. SE DESESTIMAN EL RESTO DE LAS PRETENSIONES DEL PRESENTE RECURSO. Todo ello sin expresa condena en costas.

A su tiempo y con certificación literal de la presente, devuélvase el expediente administrativo al centro de su procedencia una vez firme la presente resolución.

Esta Sentencia no es firme y contra ella cabe, conforme a lo establecido en los artículos 86 y siguientes de la Ley Reguladora de la Jurisdicción Contencioso-administrativa, recurso de casación ante la Sala 3ª del Tribunal Supremo o, en su caso, ante la Sala de lo Contencioso-administrativo del Tribunal Superior de Justicia de la Comunidad Valenciana. Dicho recurso deberá prepararse ante esta Sección en el plazo de treinta días a contar desde el siguiente al de su notificación, debiendo tenerse en cuenta respecto del escrito de preparación de los que se planteen ante la Sala 3ª del Tribunal Supremo los criterios orientadores previstos en el Apartado III del Acuerdo de 20 de abril de 2016 de la Sala de Gobierno del Tribunal Supremo, sobre la extensión máxima y otras condiciones extrínsecas de los escritos procesales referidos al Recurso de Casación ante la Sala Tercera del Tribunal Supremo (BOE número 162 de 6 de julio de 2016).

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

PUBLICACION. - Leída y publicada ha sido la anterior sentencia por el Ilmo. Sr. Magistrado ponente del presente recurso, estando celebrando Audiencia Pública esta Sala, de la que, como Secretaria de la misma, certifico,