



**A LA GERENCIA TERRITORIAL DEL CATASTRO DE ALICANTE PARA  
EL TRIBUNAL ECONOMICO-ADMINISTRATIVO REGIONAL DE  
VALENCIA**

**ENCLAVES PAISAJISTICOS S.L.**, domiciliado en Avda. Mediterráneo, nº 183, Teulada (Alicante) (03725), con CIF B54391016, representada por **DOÑA MARIA DEL DULCE SANZ ROSELLÓ**.

**COMPAREZCO Y DIGO:**

Que, por medio del presente escrito, vengo a interponer RECLAMACION ECONOMICO-ADMINISTRATIVA contra la resolución de ese Organismo de fecha 24 de noviembre de 2014 (se adjunta fotocopia), que desestima la reclamación en la que se interesaba la revisión del valor catastral de las parcelas que se identifican a continuación, reclamación que se fundamenta en las siguientes

**ALEGACIONES**

**PRIMERA.**- En fecha 5 de noviembre de 2014 se presentó reclamación ante esa Oficina, solicitando la anulación del valor catastral de las dos parcelas situadas en el municipio de Benissa, que se identifican a continuación:

Ref. Catastral	Valor Catastral
6660104BC4866S0001TY	107.399,30
6565108BC4866S0001TY	21.496,68

Dicha reclamación se sustentaba en la sentencia del Tribunal Supremo de 30 de mayo de 2014, dictada en Recurso de Casación en Interés de Ley, promovido por el Abogado del Estado contra sentencia del TSJ de Extremadura.

Se acompaña copia de dicha reclamación.

**SEGUNDA.-** La resolución aquí impugnada, sin entrar en el fondo de la reclamación formulada bajo el pretexto de que lo planteado era la "subsanción de discrepancias", enmascarando de esta forma la desestimación de la reclamación, omitiendo además el recurso procedente contra la misma y plazo para su interposición. Entendiendo el compareciente, salvo error, que el recurso pertinente es la reclamación económico-administrativa ante el T.E.A.R. de Valencia, reclamación que se formaliza por medio del presente escrito.

Por otra parte, la resolución incurre en el error, probablemente intencionado, de desenfocar el objeto de la reclamación; como ya se ha dicho con anterioridad. No se plantea "subsanción de discrepancias", sino la nulidad de un valor catastral que se ha determinado de forma ilegal, según la doctrina del TS.

En efecto, la doctrina legal de la sentencia del TS, como se argumentará con más detalle a continuación, mantiene la calificación del suelo, si bien establece con rotundidad que a los suelos urbanos o urbanizables, hasta que termine la correspondiente actuación de urbanización, debe asignárseles el valor catastral que se aplica al suelo rural, sin perjuicio de que cuando se ejecuten las actuaciones de urbanización, se modifique el valor catastral conforme a las ponencias de valores aprobadas en su momento.

**TERCERA.-** Se fija la cuantía de la reclamación en la suma de 107.399,30 Euros, que corresponde al Valor Catastral -suelo- de la parcela referencia catastral 6660104BC4866S0001TY.

**CUARTA.-** En atención de la cuantía, la presente reclamación debe seguirse por los trámites del "Procedimiento General" (art. 48, ss. y concordantes del R.D. 520/2005).

**QUINTA.-** El art. 58 de la Ley 30/92 de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y Procedimiento Administrativo Común, en el punto 2 señala

que "toda notificación ... deberá contener el texto íntegro de la resolución, con indicación de si es o no definitivo en la vía administrativa, la expresión de los recursos que procedan, Organo ante el que hubieran de presentarse y plazo para interponerlos ...", añadiendo el punto 3 que "las notificaciones que conteniendo el texto íntegro del acto omitiesen alguno de los demás requisitos previstos en el apartado anterior, surtirán efecto a partir de la fecha en que el interesado realice actuaciones ... o interponga cualquier recurso que proceda ...".

En consecuencia con dicho precepto, ha de entenderse que la presente reclamación está formulada dentro de plazo.

**SEXTA.-** Se acumula en una sola reclamación la impugnación de los valores catastrales de las dos parcelas por concurrir los requisitos previstos en el art. 230 de la L.G.Tributaria y 37 del R.Decreto 520/2005 de 13 de mayo, que aprueba el Reglamento en Materia de Revisión en Vía Administrativa.

**SEPTIMA.-** Un orden lógico de análisis de la resolución impugnada lleva a examinar en primer lugar los efectos de la sentencia del Tribunal Supremo.

El Abogado del Estado, en su recurso de casación en interés de Ley argumentó que la doctrina fijada por el TSJ de Extremadura afecta a más de 900.000 fincas urbanas en España, de ahí la trascendencia extraordinaria de la misma y la pretensión de que dicha doctrina fuera modificada mediante la resolución del recurso de casación.

Conforme al art. 100.7 de la Ley reguladora de la jurisdicción contencioso-administrativa, la sentencia vincula a todos los Jueces y Tribunales inferiores en grado de este orden jurisdiccional.

En esencia, la doctrina que fija la sentencia confirmando a su vez la establecida por el TSJ de Extremadura, es que el suelo urbanizable, aún sectorizado, sin instrumento urbanístico de desarrollo o incluso con dicho instrumento hasta que termine la correspondiente actuación de urbanización, debe considerarse a efectos de valoración catastral como suelo rústico.

La sentencia desarrolla esta doctrina esencial, tras realizar un minucioso y riguroso análisis de la legislación catastral en coordinación con la legislación urbanística, en los siguientes puntos:

- Que atendiendo a la clasificación de suelo que efectúa el apartado 2 del art. 7 del Texto Refundido de la Ley de Catastro Inmobiliario, la inclusión de un suelo como urbano a efectos fiscales, precisa la "aprobación del correspondiente instrumento urbanístico de desarrollo para poder alcanzar la condición de suelo urbano, por lo que debe reputarse catastralmente como suelo rústico mientras no se apruebe dicho instrumento, aunque se trate de un suelo delimitado o sectorizado por el planeamiento urbanístico general".
- "Que no es coherente interpretar que el suelo urbanizado delimitado o sectorizado en el planeamiento general, tiene la consideración catastral de suelo urbano, aunque no se haya aprobado el instrumento urbanístico de desarrollo, cuando el art. 12.2., letra B, del Texto Refundido de la Ley del Suelo, considera que está en situación de suelo rural aquel suelo para el que los instrumento de ordenación territorial y urbanística prevean o permitan su paso a la situación de suelo urbanizado hasta que termine la correspondiente actuación de urbanización".
- "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 trámites de ordenación, de aquel otro que, aunque sectorizado, carece de tal programación y cuyo desarrollo urbanístico queda pospuesto para el futuro, por lo que, a efectos catastrales, solo 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”.

- “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”.

En consecuencia con lo expuesto, es incuestionable que el valor catastral del que dimana la liquidación está viciado de nulidad de pleno derecho, puesto que dicho valor se ha fijado de manera ilegal por aplicación indebida e incorrecta de la legislación catastral, según el pronunciamiento del Tribunal Supremo en el Recurso de Casación en Interés de Ley al que nos hemos venido refiriendo. Aplicación indebida que está causando unos gravísimos perjuicios a la compareciente, al estar soportando el gravamen de “una riqueza ficticia o inexistente” (Fundamento Jurídico Séptimo de la Sentencia del T.S. de 30 de mayo de 2014).

- Declara la sentencia en el propio F.J.Séptimo, párrafo quinto, la incorrecta aplicación de la legislación catastral menoscaba el derecho fundamental de propiedad reconocido en el art. 33 de la Constitución, que 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”.

Siendo así, es evidente que el valor catastral fijado de forma no ajustada a la legislación catastral en relación con la legislación del suelo, ataca igualmente el art. 31.1 de la Constitución Española:

*“Todos contribuirán al sostenimiento de los gastos públicos de acuerdo con su capacidad económica mediante un sistema tributario justo inspirado en los principios de igualdad y progresividad que, en ningún caso, tendrá alcance confiscatorio”.*

- Por último, señala también la sentencia que se produce una violación del derecho fundamental de propiedad que ampara el art. 33 de la Constitución.

En definitiva, el valor catastral que se ha venido aplicando a esta parcela desde el ejercicio 2010, adolece de un vicio de nulidad radical, por haberse establecido de forma contraria a la legalidad, según la doctrina legal establecida en la sentencia invocada, no pudiendo por ello surtir ningún efecto desde el momento en que se estableció.

**OCTAVA.-** La anulación del valor catastral solicitada en este escrito está amparada en la potestad de revocación que contempla el art. 105 de la Ley 30/92 de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas.

La potestad de revocación prevista en este artículo tiene un alcance amplio, comprendiendo la privación de efectos de un acto administrativo, tanto por razones de legalidad, como por razones de oportunidad.

Aquí estamos ante un acto desfavorable con efectos gravosos para el administrado, acto que viola una serie de normas legales, incluida la propia Constitución Española, como queda palmariamente de manifiesto en la sentencia del Tribunal Supremo de 30 de mayo de 2014 anteriormente invocada.

Como declara dicha sentencia, se vulneran los arts. 31 y 33 de la CE incluidos en el Título Primero, bajo la rúbrica de los Derechos y Deberes Fundamentales. Se viola asimismo la Ley del Catastro Inmobiliario en

relación vinculada con la legislación del suelo. En consecuencia, estamos ante un acto administrativo viciado de nulidad ex art. 63 de la Ley 30/92.

Si un acto administrativo ha infringido el ordenamiento jurídico, incurre de manera incuestionable en invalidez, lo que es causa más que suficiente para privarle de efectos, máxime cuando esa infracción del ordenamiento jurídico viene proclamada por una sentencia del Tribunal Supremo recaída en un Recurso de Casación en Interés de Ley.

Conviene recordar y resaltar igualmente que el ejercicio de la potestad revocatoria previsto en el art. 105 de la Ley 30/92 no está sometido a plazo.

En conclusión, procede la revocación del valor catastral asignado en su momento, sin perjuicio de que se fije un nuevo valor catastral, si bien, de acuerdo con la doctrina legal del Tribunal Supremo, valorando el terreno como suelo rústico.

Por ello,

**SUPLICO:**

Que, admitiendo este escrito con la documentación acompañada, tenga por formulada RECLAMACIÓN ECONÓMICO-ADMINISTRATIVA contra la resolución identificada en el encabezamiento y previa la tramitación legal del mismo, dicte resolución en la que se decrete la nulidad de las resolución impugnada y de los valores catastrales a los que la misma se refiere, con efectos desde el ejercicio de implantación de dichos valores, sin perjuicio de la fijación de nuevo valor catastral como suelo rústico.

**OTROSI DIGO:**

Que conforme al art. 65.1 del R.D. 520/2005, si el escrito de interposición no cumple los requisitos exigidos en el art. 246.1.a) de la Ley 58/2003, se conceda plazo a la reclamante para la subsanación de los eventuales defectos en que hubiera podido incurrir, por lo que,

**SUPLICO:**

Tenga por hecha la anterior manifestación a los efectos procedentes.

**SEGUNDO OTROSI DIGO:**

Que interesa el recibimiento a prueba de la reclamación, proponiéndose en este momento la siguiente:

- a) Documental, consistente en el expediente administrativo.
- b) Más documental, consistente en que por la Oficina del Catastro de Alicante y por el Ayuntamiento de Benissa se informe si las parcelas objeto de esta impugnación están urbanísticamente desarrolladas, contando con las dotaciones propias de un suelo urbanizado.

Por lo que,

**SUPLICO:**

Que se practique la prueba anteriormente propuesta.

**TERCER OTROSI DIGO:**

Que interesa a esta parte la puesta de manifiesto del expediente para trámite de alegaciones.

Por lo que,

**SUPLICO:**

Tenga por hecha la anterior manifestación a los efectos pertinentes.

10 de febrero de 2015

