



Roj: **STSJ AND 11152/2023 - ECLI:ES:TSJAND:2023:11152**

Id Cendoj: **41091330012023100576**

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

Sede: **Sevilla**

Sección: **1**

Fecha: **22/05/2023**

Nº de Recurso: **33/2022**

Nº de Resolución:

Procedimiento: **Procedimiento ordinario**

Ponente: **JULIAN MANUEL MORENO RETAMINO**

Tipo de Resolución: **Sentencia**

TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA DE ANDALUCÍA(SEDE DE SEVILLA)

SALA DE LO CONTENCIOSO ADMINISTRATIVO. SECCIÓN PRIMERA.

Recurso nº 33/2022

SENTENCIA

Iltna Sra. Presidenta

Doña María Luisa Alejandre Durán

Iltnos. Sres. Magistrados

Don Julián Manuel Moreno Retamino

Doña Salud Ostos Moreno

En la Ciudad de Sevilla a Veintidós de Mayo de 2.023. La Sala de lo Contencioso- Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía, con sede en Sevilla, ha visto el recurso referido al encabezamiento, interpuesto por la Comunidad de Propietarios DIRECCION000 , representada por el Procurador Sr. González-Santiago Ortega y defendida por el Letrado Sr. Enríquez Luque contra Resolución del TEARA. Es demandada la Administración del Estado representada y defendida por la Abogacía del Estado. La cuantía del recurso es indeterminada. Es ponente el Iltno. Sr. D. Julián Manuel Moreno Retamino.

ANTECEDENTES

PRIMERO.- El recurso se interpuso contra la resolución que se cita en el fundamento de derecho primero.

SEGUNDO.- En su escrito de demanda la parte actora interesó de la Sala el dictado de Sentencia que anule el acto impugnado.

TERCERO.- En su contestación a la demanda la Administración solicitó de la Sala el dictado de Sentencia que desestime íntegramente el recurso.

CUARTO.- No se ha practicado prueba. Las partes han formulado sus respectivos escritos de conclusiones.

QUINTO.- Señalada fecha para votación y fallo, tuvo lugar el día Veintidós de Mayo de 2.023.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO.- Se impugna resolución del TEARA de 28 de octubre de 2021 desestimatoria de la reclamación interpuesta. La recurrente solicitaba la supresión del coeficiente G+B, de gastos y beneficios, asociado a la promoción y comercialización de inmuebles, debido a que el inmueble en cuestión está "fuera del mercado inmobiliario".



Sostiene la demandante que la finca con número de referencia catastral NUM000 es un espacio dotacional de la Urbanización DIRECCION000, afectada por la Ponencia Simplificada de 2017. Su calificación urbanística viene recogida en certificación municipal de 22 de octubre de 2021. Su calificación es de uso de espacios libres-parques urbanos. Por estar fuera del mercado, no es aplicable el coeficiente corrector GB de 1,40 para calcular el valor catastral del inmueble. Y es que, sostiene, la parcela solo tiene una zona arbolada de pinar y eucalipto y duna así como unos depósitos antiguos en ruina. Es prácticamente imposible su venta. En caso de que alguien estuviera interesado por la finca, para su adquisición, dado que es una finca reservada a elementos comunes, no podría ser enajenada conforme a los estatutos de la urbanización pues su uso y disfrute está reservado a los propietarios de la finca y de la parcelas que de ella se segreguen, en tanto que son zonas verdes y ajardinadas. De forma, concluye, que para su eventual venta, sería preciso la modificación de los estatutos y la conformidad de los más de dos mil copropietarios.

SEGUNDO.- La demandada opone la extemporaneidad del recurso en tanto que no existe ningún error material en la determinación del valor catastral en su día efectuado conforme a la ponencia del año 1993. El valor catastral ha quedado firme al no haber sido recurrido en tiempo y no existe error material que rectificar. La jurisprudencia del TS (S.2-4-2019) impide impugnar la ponencia de valores por la vía de la liquidación del IBI, salvo por circunstancias sobrevenidas que no existen en el caso.

Es de reconocer que una interpretación estricta de la doctrina expuesta debería llevarnos a estimar esta excepción. Sin embargo, entendemos que, en aras a una tutela judicial efectiva (art. 24 CE), y teniendo en consideración que, en algunos casos, sí que se ha permitido por la jurisprudencia esa impugnación indirecta, entendemos más procedente entrar a conocer el fondo del asunto.

TERCERO.- Opone la demandada que la parcela no tiene vedada su transmisión, y de hecho, en tanto elemento común de la intercomunidad en que se integra, es objeto de transmisión conjunta con cada uno de los inmuebles privativos, a los que por tanto contribuye en su alto valor como producto inmobiliario.

Y es que el hecho de su destino dotacional y espacio libre de titularidad privada no supone que el valor del inmueble no haya incorporado los conceptos que integran el coeficiente citado, sino que el mismo se refleja en el valor de cada uno de los chalets o parcelas que forman parte de la intercomunidad de los que forma parte como elemento inseparable.

Vistas la demanda y la contestación, entendemos que el recurso no puede ser estimado. Y ello porque, fundamentalmente, la actora parte de una premisa fáctico-jurídica que no se corresponde con realidad.

En efecto, el uso de la parcela es de "uso de espacios libres-parques urbanos". Mas esto no impide, como con acierto opone la demandada, su efectiva transmisión. No puede decirse que esté fuera del mercado inmobiliario. Cada copropietario, en cuanto tal, es dueño de una parcela, como bien privativo, y de una alícuota parte de la finca en que se asienta el parque urbano: de la parcela aquí analizada. Pues bien, al adquirir la parcela, o el chalet, con carácter privativo, adquiere también una parte del común. O puede adquirirla si lo desea.

CUARTO.- La dificultad de la venta que se alega por el actor es parcial y no real. Es parcial porque, como decimos, los copropietarios, en cuanto tales pueden enajenar su parte privativa del chalet o parcela, y con ello, conforme a los estatutos de la comunidad, pueden enajenar la parte común donde se asienta el parque.

Por ello, decimos que esa dificultad de venta es parcial. Ciertamente sería muy difícil o imposible de hecho la venta en un solo acto de toda la finca. Pero por la forma en que está configurada la propiedad de la parcela, en partes alícuotas de cada copropietario, esa claro que de ordinario el uso y disfrute de esa parcela, está reservado a los propietarios que, al enajenar su propiedad -de uso privativo- pueden, como decimos, disponer también de esos espacios comunes para su enajenación. Por eso decimos que la prohibición de enajenación no es real.

Consecuencia de todo ello es que la parcela en cuestión dota de valor la propiedad de cada uno de los comuneros, aumentando de hecho el valor de cada inmueble que se vende por cada uno de ellos. Así, no puede afirmarse con rigor que sea un bien que esté fuera del mercado.

Dicho de otra manera, si los copropietarios individuales no pudieran enajenar cuota parte de este elemento común, su propiedad privativa se vería sensiblemente disminuida en su valor. Esta es la mejor prueba de que la parcela está lejos de poder ser considerada como fuera de mercado.

QUINTO.- Ha de afirmarse además, que no existe discriminación de trato fiscal de esta parcela con otras similares.

Para poder afirmar un trato discriminatorio sería preciso acreditar que en otras fincas, de las mismas características, se aplica un criterio diferente. Y que ese criterio es conforme a la legalidad, pues sabido es que no puede postularse la igualdad en la ilegalidad.



Pues bien, sucede que los elementos de comparación aportados no son idénticos, y, por otro lado, no se acredita que aquellas fincas, en su caso, según el actor exentas de aplicación del coeficiente G+B, estén tributando conforme a la legalidad. Ergo, no cabe estimar esta alegación.

Y ÚLTIMO.- Se condena en costas a la parte vencida con el límite máximo de mil euros, habida cuenta de la naturaleza y complejidad del asunto. (artículo 139 L.J.C.A.)

Vistos los artículos de aplicación al caso y por la autoridad que nos confiere la Constitución:

FALLAMOS:

Que debemos desestimar el recurso interpuesto por la Comunidad de Propietarios DIRECCION000 , representada por el Procurador Sr. González-Santiago Ortega y defendida por el Letrado Sr. Enríquez Luque contra Resolución del TEARA citada en el fundamento de derecho primero, por ser conforme al Ordenamiento Jurídico. Se condena en costas a la parte vencida con el límite máximo de mil euros.

Notifíquese a las partes la presente resolución indicándoles que será susceptible de recurso de casación cuando concurren las exigencias contenidas en el artículo 86 y siguientes de la LJCA, que se preparará ante esta Sala en el plazo de treinta días.

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

Intégrese esta resolución en el Libro correspondiente. Una vez firme la sentencia, remítase testimonio de la misma, junto con el expediente administrativo, al lugar de origen de este.