

TRIBUNAL ADMINISTRATIVO DE NAVARRA

SECCIÓN SEGUNDA

RESOLUCIÓN NÚM. 189

PRESIDENTE:
D. Juan-Luis Beltrán Aguirre

VOCALES:
D^a M^a Jesús Moreno Garrido

En la ciudad de Pamplona, a
veintidós de enero de dos mil tres.

Visto por la Sección Segunda del Tribunal Administrativo de Navarra, integrada por los Vocales que al margen se expresan, el expediente del recurso de alzada número **02-1259**, interpuesto por **DOÑA**

..... contra resolución de la Alcaldía del **AYUNTAMIENTO DE** de fecha 12 de febrero de 2001, sobre aprobación definitiva del Proyecto de Reparcelación, Cuenta de Liquidación Provisional y Expediente de Valoraciones correspondiente al Polígono P-9A de R.

ANTECEDENTES DE HECHO

1º.- El presente recurso de alzada se interpone contra Resolución de la Alcaldía del Ayuntamiento de, de fecha 12 de febrero de 2001, por la que se procede a la Aprobación definitiva del Proyecto de Reparcelación, Cuenta de Liquidación Provisional y Expediente de Valoraciones correspondiente al Polígono P-9^a de R., publicado en el Boletín Oficial de Navarra núm., de

La interesada alega, en síntesis, su disconformidad con el coste de reposición y los coeficientes de conservación y coste de reposición aplicados, aludiendo a la generalidad de sus conclusiones. Por último concluye con la súplica de que la resolución sea anulada y se fije un valor superior plasmado en el escrito del recurso.-

2º.- El Ayuntamiento de remitió el expediente con los antecedentes acreditativos de su actuación, aportando informe en defensa de la legalidad de las actuaciones en el que manifiesta, básicamente, que la valoración contenida en el Proyecto se ha ajustado estrictamente a los criterios de la vigente ley del Suelo. Solicita la desestimación del recurso de alzada.-

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO.- Es preciso señalar que la causa de disconformidad de la recurrente se basa en los coeficientes de conservación, antigüedad y apreciación aplicados, señalando que debe seguirse el criterio de valoración señalado en la Ley 6/98, del Régimen de suelo y Ordenación Urbana. El debate de esta alzada se centra en las divergentes valoraciones asignadas por las partes al inmueble propiedad de la recurrente, que se ha de derruir para configurar debidamente los solares.

El artículo 31 de la Ley 6/1998, de 13 de abril, sobre Régimen del Suelo y Valoraciones establece en su apartado 2 que *“el valor de las edificaciones, que asimismo se calculará con independencia del suelo, se determinará de acuerdo con la normativa catastral en función de su coste de reposición, corregido en atención a la antigüedad y estado de conservación de las mismas”*.

El precepto sienta como criterios de aplicación inexcusable los que cita: los costes de reposición, la antigüedad de las edificaciones y estado de conservación, todo ello según la normativa catastral.

En Navarra, el procedimiento para calcular la valoración catastral viene regulado en el Decreto Foral 216/1984, de 10 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento para la Exacción de la Contribución Territorial Urbana, concretamente en el Anexo de Normas Técnicas que fija las reglas para determinar el valor catastral de los bienes de naturaleza urbana. El apartado 2.1 de este Anexo refiere que la valoración de los inmuebles debe considerar el coste de sustitución, corregido en función de su antigüedad, destino, clase, posibilidades de renta y valor actual del mercado. Tal reglamento sigue en vigor conforme establece la disposición transitoria segunda de la Ley Foral 3/1995, de 10 de marzo, del Registro Fiscal de Riqueza Territorial de Navarra.

El apartado 2.1.b) define como coste de sustitución el resultante de construir una edificación de características similares con los procedimientos constructivos, sistemas y costes actuales. En este capítulo deben entenderse comprendidos, al no figurar excepción alguna en el precepto, todos los costes necesarios para reponer la edificación: el coste de ejecución material, beneficio industrial, honorarios profesionales, tributos no recuperables que gravan la construcción y gastos de administración del promotor. Todos esos costes son imprescindibles para hacer efectiva la sustitución de un inmueble por otro. En el ordenamiento estatal se alude expresamente a estos conceptos en la norma 12.1 de las Normas Técnicas de Valoración aprobadas por el Real Decreto 1020/1993, de 25 de junio, que los relaciona de este modo: costes de ejecución, beneficios de la contrata, honorarios profesionales e importe de los tributos que gravan la construcción.

La suma de todos los conceptos enunciados constituye el coste de reposición bruto de un edificio construido nuevamente. Para determinar el valor real de un inmueble, el coste de reposición bruto debe ponderarse o corregirse conforme los criterios del apartado 2.1.a) del Anexo de Normas Técnicas aprobado por el Decreto Foral 216/1984, esto es, según la antigüedad, destino, clase de edificación, posibilidades de renta y valor actual de mercado. Estos son los criterios que conforman toda valoración de edificaciones y son los que las partes y peritos actuantes deben considerar y razonar al ser los criterios legales.

No obstante, conviene aclarar en lo posible el papel que correspondería en un expediente reparcelatorio a los llamados cuadros de valores-tipo en la normativa catastral. El apartado 2.1.c) del citado anexo prescribe que las edificaciones se han de clasificar por su valor y características a fin de obtener un cuadro de tipos de cons-

trucción en cada localidad (apartado 2.2.), con asignación de tipos homogéneos o estándares, según esas características y costes de sustitución.

Ciertamente estos estándares obtenidos de la clasificación del conjunto de bienes urbanos de un municipio pueden tener un cierto valor orientativo en un expediente de reparcelación, sobre todo si no se ponen en duda o no se atacan con medios probatorios adecuados, pero cuando el artículo 31 de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Valoraciones alude a la normativa catastral se está refiriendo a los criterios legales más que a la mera aplicación mecánica de estándares de valoración, porque lo que es inexcusable hacer en una reparcelación es fijar los valores reales de los bienes que se han individualizado, para poder indemnizar la pérdida patrimonial real que sufren algunos propietarios en beneficio de los demás, todo ello para evitar el enriquecimiento injusto de unos sobre otros, sin perjuicio de que para formular valoraciones de bienes se hayan de seguir los criterios de la normativa catastral que hemos citado y no otros ajenos a ese ordenamiento.

Este Tribunal aprecia en el expediente incoado para valoraciones del Polígono P-9ª de R., que se han individualizado los edificios e inmuebles, describiendo, para cada uno de ellos sus características constructivas, mejoras incorporadas, instalaciones de las que constan y aplicación de las fórmulas de valoración teniendo en cuenta los conceptos referentes a coste de ejecución catastral, estado de conservación y coeficiente de apreciación técnica, por lo que no puede estimarse que exista generalidad de conclusiones, pues los inmuebles son valorados individualmente en función de sus características particulares, teniendo en cuenta su grado de conservación y antigüedad para cada uno de ellos.-

SEGUNDO.- La cuestión referente a la fijación del valor de reposición bruto y la aplicación de distintos factores correctores, en cuanto a antigüedad y estado de conservación del inmueble, es una cuestión técnica y como tal ha de solucionarse con arreglo a criterios técnicos.

Teniendo en cuenta lo dicho, es primordial la actividad probatoria de las partes en un caso como el debatido en esta alzada, pues se trata de determinar el valor de unos bienes y derechos con fundamento en la citada normativa. El tema debatido queda reducido, pues, a una mera cuestión de prueba.

En el presente recurso no ha sido solicitada prueba pericial por insaculación, a la que la jurisprudencia otorga un valor preferente respecto de los informes aportados por las partes en litigio. Existen en el expediente distintos informes técnicos que vienen a desempeñar la función de dictámenes periciales; uno emitido por el equipo redactor del proyecto de reparcelación, aprobado por el Ayuntamiento de y que fija la valoración del inmueble mediante la aplicación de la normativa catastral y otro emitido a instancia de la parte recurrente en el que se contiene una valoración superior que surge como consecuencia de la aplicación de distintas fórmulas, considerando un valor de depreciación distinto al considerado por el equipo redactor del proyecto, en función de su propia estimación del estado de conservación y antigüedad del inmueble.

A la vista de los informes técnicos, este Tribunal aprecia que el informe que sirvió de fundamento a la resolución atacada se ha formulado con arreglo a los criterios que impone inexcusablemente el ordenamiento jurídico que hemos resaltado, al haber considerado correctamente los valores brutos de reposición corregidos por los coeficientes previstos en la normativa catastral.

Es preciso señalar que las valoraciones aportadas por el Ayuntamiento de gozan de una explicación racional suficiente y aplican el mandato contenido

en el artículo 31 de la Ley 6/1998, de 13 de abril, sobre Régimen del Suelo y Valoraciones, y los criterios resultantes de la normativa catastral, por lo que este Tribunal debe conceder preferencia a la valoración asumida por la Administración que es la elaborada por el equipo redactor del proyecto de reparcelación.

A este respecto, el Tribunal Supremo ha señalado en sentencia de 17 de julio de 2000 que *“en el supuesto de diversos informes periciales o de técnicos peritos en la materia, es procedente un análisis crítico de los mismos, debiendo el órgano judicial valorar los datos y conocimientos expuestos en los informes, de acuerdo con las reglas de la sana crítica, debiéndose entender la fuerza probatoria de los mismos en la mayor fundamentación y razón de ciencia aportada, debiéndose conceder, en principio prevalencia, a aquellas afirmaciones y conclusiones que vengan dotadas de una mayor explicación racional, sin olvidar la utilización de otros criterios, como la mayor credibilidad de los técnicos más alejados de los intereses de las partes, y precisamente en aplicación de tales criterios, es de estimar que las conclusiones formuladas por los técnicos municipales están dotadas de presunción de mayor objetividad, al estar alejados de los intereses de parte (Sentencias del Tribunal Supremo de 27 de enero de 1998 (R.A. 19981879), 28 de junio de 1999 (R.A.1999\5292), 7 y 27 de marzo de 2000, entre otras muchas)”*.

Aplicada esta doctrina al presente caso, y al no haber propuesto la recurrente prueba pericial por insaculación, que goza de presunción de veracidad e imparcialidad sobre todas las demás, este Tribunal debe conceder un valor preferente a la valoración asumida por el Ayuntamiento de que es la elaborada por el equipo redactor del proyecto de reparcelación, especialmente si tenemos en cuenta que nos encontramos ante una reparcelación en la que la Administración no es la encargada de pagar las indemnizaciones sino que éstas deben ser sufragadas por los propietarios de las parcelas aportadas en la reparcelación. Como señala el Tribunal Supremo los dictámenes formulados por encargo de la propiedad adolecen de un subjetivismo sumamente interesado en la defensa de sus propias pretensiones, lo que los hace no susceptibles de una valoración de prueba que presuponga, por naturaleza para que sea estimable, la objetividad e imparcialidad de quien emite el dictamen.

Las normas que hemos citado son las únicas aplicables, en cualquier caso, para deducir el valor real de los inmuebles. Las partes se han de someter a los criterios que sientan y su defensa sólo puede basarse en la indebida aplicación de esas normas por la Administración, sobre lo que nada ha demostrado la recurrente. Procede la desestimación del recurso de alzada.-

Por todo lo expuesto, el Tribunal,

RESUELVE: Que procede desestimar, como se desestima, el recurso de alzada arriba referenciado formulado contra Resolución de la Alcaldía del Ayuntamiento de, de fecha 12 de febrero de 2001, por la que se procede a la Aprobación definitiva del Proyecto de Reparcelación, Cuenta de Liquidación Provisional y Expediente de Valoraciones correspondiente al Polígono P-9ª de R., publicada en el Boletín Oficial de Navarra núm., de; resolución que se confirma por ser ajustada a derecho.-