

Dcho. 18/05/2016.



MINISTERIO  
DE HACIENDA Y  
ADMINISTRACIONES PÚBLICAS

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA

TRIBUNAL ECONÓMICO-ADMINISTRATIVO  
CENTRAL

TRIBUNAL ECONÓMICO-ADM INISTRATIVO  
REGIONAL DE CATALUÑA

Sello del Registro de Salida

Mod. 08 - NRE 91

Salida Núm.: 08/014361/2016

Fecha : 05/05/2016

LOPEZ ABELLAN MIGUEL  
- BARCELONA

.....

Barcelona, a 05/05/2016

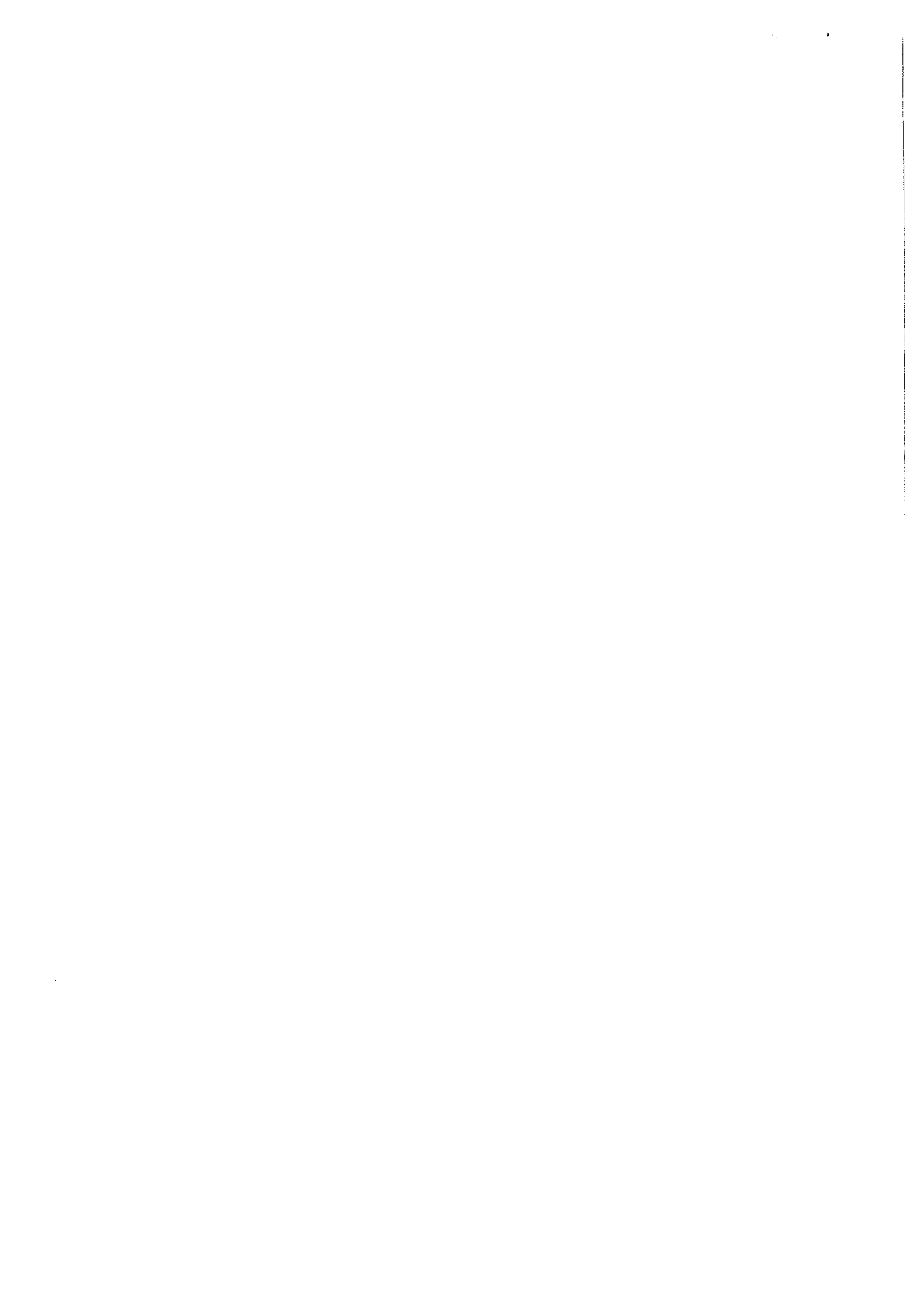
ASUNTO: SE NOTIFICA FALLO

NUMERO DE REFERENCIA: 08/08680/2013

Concepto: **IBI**

Remito a Vd. para su conocimiento, copia del fallo dictado por este Tribunal, en sesión del día **17/03/20 16**, en el expediente de Reclamación Económico-Administrativa, formulada por , previniéndole que contra el mismo puede interponer el recurso pertinente ante el Órgano y en el plazo indicado en el pie de la propia resolución.

Fdo.: MARÍA ASTRAY SUÁREZ-FERRÍN  
ABOGADA DEL ESTADO-SECRETARIA





02B052

PRESIDENTE DEL TRIBUNAL  
D. Xavier **M**<sup>1</sup> Sutié Negre

SALA 1ª  
PRESIDENTE DE SALA  
D. Alberto Amorós Viñals  
VOCALES  
D<sup>a</sup> Isabel Griera Romero  
O<sup>•</sup> Marta Freixenet Canal

SALA 2ª  
PRESIDENTE DE SALA  
D. Manuel Esteban Quinlans

VOCALES  
D<sup>a</sup> Teresa Carballeira Álvarez  
O<sup>a</sup> Ana María Barrios Miguélez  
D. Alejandro Maté Pardo  
O<sup>a</sup> Berta Tomás Vidal

SALA 3ª  
PRESIDENTE DE SALA  
D. Francisco José Gómez Vaz  
VOCALES  
D<sup>a</sup> Mercedes Bailo Cebollero

SALA 4ª  
PRESIDENTE DE SALA  
D. Xavier **M**<sup>a</sup> Suñé Negre  
VOCALES  
D. Alejandro Maté Pardo

ABOGADA DEL ESTADO-SECRETARIA  
D<sup>a</sup> María Astray Suárez-Ferrín.

Reclamación N<sup>o</sup> 08/08680/2013  
Sala 3ª

En la ciudad de Barcelona, siendo el día 17  
de marzo de 2016

En la Reclamación Económico-Administrativa  
N<sup>o</sup> 08/08680/2013, interpuesta ante este  
Tribunal por LOPEZ ABELLAN, MIGUEL en  
nombre y representación de (NIF:  
)

Con domicilio en BARCELONA

Contra acuerdo dictado por Gerencia Regional  
Catastro (Cataluña)

Por el concepto de IBI- Otros conceptos

Cuantía: 387.212,28 € (valor catastral)

Referencia: 1942206DG6014S0001HX

## HECHOS

1.- En fecha 5 de septiembre de 2012 el interesado presentó un escrito ante la Gerencia Regional del Catastro de Cataluña en el que formulaba petición de inicio del procedimiento de valoración catastral colectiva total, parcial o de forma individualizada en base a las siguientes alegaciones:

- 1) Que el valor catastral del inmueble de referencia .....

para el año 2012 es de 387.212,28 €.

- 2) Dicho valor no puede superar a su valor de mercado según el art 23 del TRLCI.
- 3) Que según el art 28.1 del TRLCI el procedimiento de valoración colectiva se realizará en todo caso a partir de los 10 años desde la entrada en vigor de los valores catastrales derivados del anterior procedimiento de valoración de carácter general.
- 4) La última ponencia del municipio Arenys de Mar se publicó el 27 de junio de 2001, por lo que han transcurrido mas de los 10 años.
- 5) Que el inicio del procedimiento sea de oficio no implica que dicha decisión sea arbitraria.

2.- El interesado interpuso, en fecha de 17 de abril de 2013 la presente reclamación económico-administrativa contra la desestimación por silencio administrativo de la anterior solicitud, y dado el trámite reglamentario, se le puso de manifiesto el expediente administrativo, y oportunamente formuló las alegaciones que estimó convenientes en defensa de sus intereses por considerar que:

- Que han transcurrido más de 10 años desde la aprobación de la Ponencia de vallares del municipio (2001), habiendo disminuido sustancialmente el valor de mercado (aporta informe de tasación).
- Que el plan de Ordenación Urbanístico municipal ha sido aprobado provisionalmente, sin que en el ámbito SUD 2 donde se encuentra el inmueble se haya aprobado el plan parcial.

Posteriormente, el día 29 de septiembre de 2015, el interesado presentó a este Tribunal otro escrito alegando haber tenido conocimiento de la sentencia dictada por el Tribunal Supremo de 30 de mayo de 2014, en la que se considera a los inmuebles con suelo urbanizable delimitado, sin aprobación del plan parcial que lo desarrolle, como rústicos, por lo que pide dicha calificación para el presente inmueble con efectos retroactivos a la fecha de petición, 5 de septiembre de 2012.

3.- En fecha 8 de julio de 2013 la Gerencia Regional del Catastro de Cataluña dictó acuerdo de comunicación de no inicio del procedimiento de subsanación de discrepancias previsto en el artículo 18.1 del Texto Refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario, aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/2004.

## **FUNDAMENTOS DE DERECHO**

1.- Este Tribunal es competente, por razón de la materia y cuantía, para conocer de la presente reclamación, que ha sido formulada con personalidad y legitimación acreditadas y en tiempo hábil, conforme a lo dispuesto en la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria, y en el Reglamento de desarrollo aprobado por el Real Decreto 520/2005, de 13 de mayo.

2.- La cuestión que se plantea en la presente reclamación se contrae a determinar la procedencia del acto administrativo impugnado.



Rec. N.: 0810868012013

Pág 3

3.- Previamente, debemos hacer un análisis de la circunstancia procedimental acaecida en la interposición de la presente reclamación, consistente en la impugnación de una desestimación presunta de la solicitud de inicio del procedimiento de subsanación de discrepancias previsto en el artículo 18.1 del Texto Refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario, aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/2004, y posteriormente, habiéndose dictado expresamente el acuerdo de no modificación de la descripción catastral, sin que el interesado haya procedido a la posterior impugnación del acuerdo, por lo cual a la hora de resolver la presente reclamación podría pensarse en la existencia de un acto firme y consentido posterior a su interposición que hiciera inútiles los pronunciamientos que en su resolución pudieran efectuarse.

Debe tenerse en cuenta sin embargo que, según reiterada jurisprudencia, la institución del silencio administrativo sólo puede entenderse como un mecanismo establecido en beneficio del administrado, sin que en ningún caso el incumplimiento de los plazos por parte de la Administración pueda beneficiar a ésta. En tal sentido la Sala de lo Contencioso Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Cataluña en sentencia de fecha 27 de abril de 2006 (recurso de apelación nº 119/2005) declara:

*"(...) signifíquese que el silencio administrativo negativo se erige exclusivamente como garantía del administrado a los efectos de impedir que la inactividad o tardanza de la Administración en resolver las solicitudes, peticiones o recursos instados por aquél, permitan eludir el control de legalidad por parte de los Tribunales.*

*Así, la desestimación presunta (en su denominación clásica de silencio negativo) de una solicitud, o de un recurso, no es sino una mera ficción jurídica, que permite al administrado entender expedita la vía administrativa, a los efectos de interponer recurso jurisdiccional.*

*Y obviamente, lo que es un derecho del administrado, no puede constituir un pretexto por parte de la Administración, para proceder mediante la no resolución de la solicitud o recurso, a denegar sistemáticamente éstos. En otras palabras, las garantías del administrado no pueden volverse contra el mismo, de forma que la Administración eluda la obligación de resolver expresamente las peticiones que se le formulen (...)"*

En similares términos se ha expresado el Tribunal Supremo en Sentencias de fecha 19 de mayo (Recurso de Casación núm. 2825/2008) y 2 de noviembre de 2011 (Recurso de Casación núm. 4015/2008), entre otras.

En consonancia con lo expuesto ha de considerarse que la presente reclamación alcanza también al acuerdo de comunicación de no inicio del procedimiento de subsanación de discrepancias, aun cuando la fecha de interposición sea anterior a la propia notificación de la misma debiendo tenerse en cuenta que las normas administrativas están inspiradas en un espíritu antiformalista en virtud del cual lo decisivo es la constancia de la voluntad de recurrir, voluntad que se puede suponer mantenida cuando el acto administrativo expreso se dicta con

posterioridad a la impugnación realizada lo que unido al princ1p10 pro actione, determinan que deban analizarse el fondo de las cuestiones planteadas.

4.- En cuanto a la solicitud de inicio de un procedimiento de valoración colectiva de carácter general o parcial efectuada por el interesado, procede señalar que el inicio de dicho procedimiento es de oficio sin que la presentación de la solicitud de inicio vincule a la Administración, según se establece en los artículos 28.2 y 29.1 de Real Decreto Legislativo 112004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario:

*"El procedimiento de valoración colectiva de bienes inmuebles de una misma clase podrá iniciarse de oficio o a instancia del ayuntamiento correspondiente cuando, respecto a una pluralidad de bienes inmuebles, se pongan de manifiesto diferencias sustancia/es entre los valores de mercado y los que sirvieron de base para la determinación de los valores catastrales vigentes, ya sea como consecuencia de una modificación en el planeamiento urbanístico o de otras circunstancias".*

*(...)*

*1. Los procedimientos de valoración colectiva de carácter general y parcial se iniciarán con la aprobación de la correspondiente ponencia de valores.*

*Los valores catastrales individualizados resultantes de estos procedimientos podrán notificarse a los /itulares catastrales mediante notificación electrónica, por comparecencia presencial o por notificación personal y directa por medios no electrónicos. En el caso de bienes inmuebles que correspondan a un mismo titular catastral, dichos valores individualizados podrán agruparse en una o varias notificaciones, cuando razones de eficiencia lo aconsejen y resulte técnicamente posible.*

*El trámite de notificación se iniciará mediante la publicación de un anuncio en el «Boletín Oficial del Estado», en el de la comunidad autónoma o en el de la provincia, según el ámbito territorial de competencia del órgano que haya dictado el acto".*

5.- El Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario regula en el artículo 11 los procedimientos de incorporación de alteraciones:

*"1. La incorporación de los bienes inmuebles en el Catastro Inmobiliario, así como de las alteraciones de sus características, que conllevará, en su caso, la asignación de valor catastral, es obligatoria y podrá extenderse a la modificación de cuantos datos sean necesarios para que la descripción catastral de los inmuebles afectados concuerde con la realidad.*

*2. Dicha incorporación se realizará mediante alguno de los siguientes procedimientos:*

- a) Declaraciones, comunicaciones y solicitudes.*
- b) Subsanación de discrepancias.*
- c) Inspección catastral.*
- d) Valoración".*

En el artículo 18.1 de la mencionada Ley se regula el procedimiento de subsanación de discrepancias:

*"El procedimiento de subsanación de discrepancias se iniciará por acuerdo del órgano competente, ya sea por propia iniciativa o como consecuencia de orden superior, cuando la Administración tenga conocimiento, por cualquier medio, de la falta de concordancia*



*entre la descripción catastral de los bienes inmuebles y la realidad inmobiliaria y su origen no se deba al incumplimiento de la obligación de declarar o comunicar a que se refieren los artículos 13 y 14. La iniciación del procedimiento se comunicará a los interesados, concediéndoles un plazo de 15 días para que formulen las alegaciones que estimen convenientes.*

*La resolución que se dicte tendrá efectividad desde el día siguiente a la fecha en que se acuerde y se notificará a los interesados de conformidad con lo dispuesto en la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria. El plazo máximo en que debe notificarse la resolución expresa será de seis meses desde la notificación del acuerdo de iniciación a los interesados. El vencimiento del plazo máximo de resolución determinará la caducidad del expediente y el archivo de todas las actuaciones.*

*No obstante, en aquel/os supuestos en que no existan terceros afectados por el procedimiento, éste podrá iniciarse directamente con la notificación de la propuesta de resolución. En este caso, el expediente se pondrá de manifiesto para la presentación de alegaciones durante un plazo de 15 días. Cuando, transcurrido este plazo, los interesados no hayan formulado alegaciones, la propuesta de resolución se convertirá en definitiva y se procederá al cierre y archivo del expediente. La efectividad de esta resolución se producirá desde el día siguiente al de finalización del mencionado plazo".*

Se trata de un procedimiento de oficio que se inicia cuando la Gerencia del Catastro tiene conocimiento de una falta de concordancia entre la descripción catastral de los bienes inmuebles que figuran en el Catastro y la realidad inmobiliaria, siempre que no proceda de una omisión de declaración o comunicación.

6.- El interesado alega que según la sentencia del Tribunal Supremo de 30 de mayo de 2014, el inmueble debe tener naturaleza rústica al estar calificado el suelo como urbanizable delimitado y no haberse aprobado el plan parcial que lo desarrolla.

Por lo que se refiere a la calificación de naturaleza rústica del suelo urbanizable delimitado, procede destacar el criterio seguido por el Tribunal Económico-Administrativo Central en la resolución de 13 de mayo de 2015 (RG 00/06847/2011), en la aplicación de la sentencia del Tribunal Supremo de 30 de mayo de 2014, dictada en el recurso de casación en interés de ley núm. 2362/2013:

*"CUARTO.- Alega el recurrente que la finca es rústica y que el Tribunal Supremo, en sentencia de 30 de mayo de 2014, dictada en el recurso de casación en interés de Ley núm. 2362/2013 interpuesto contra la sentencia de 26 de marzo de 2013, de la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Ex/remadura, ha "establecido como doctrina jurisprudencia/ que la correcta interpretación del artículo 7.2 del TRLRHL obliga a concluir que sólo pueden considerarse urbanos a efectos catastrales los inmuebles considerados en el Plan General como urbanizab/es cuando el desarrollo de su actividad de ejecución no dependa de la aprobación del instrumento urbanístico que tiene por finalidad su ordenación detallada. :- sin embargo el Tribunal Supremo en la sentencia aludida viene a desestimar el recurso interpuesto, "al no poder aceptarse la doctrina que postula el Abogado del Estado" que solicitaba que se fijase la siguiente*

*doctrina legal: "El artículo 7.2.b) del Texto Refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario no exige, a efectos de la consideración como suelo de naturaleza urbana del suelo urbanizab/e incluido en sectores o ámbitos espaciales de/imitados, la aprobación de un instrumento urbanístico que determine su ordenación detallada".*

*No obstante, la Audiencia Nacional en sentencias de 9 y 10 de octubre de 2014, dictadas en los recursos contencioso-administrativos números 399/2013 y 148/2014, considera "doctrina extrapolable al presente caso" lo que se indica en el fundamento de derecho sexto y séptimo de la citada sentencia del Tribunal Supremo, que disponen:*

*"SEXTO. 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 urbanizab/e 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 urbanizab/e 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. (El subrayado es nuestro).*

*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 incardinarse, 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 artículo 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 urbanizab/e 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 TRLC) si las ponencias de valores no reconocen la realidad urbanística, podríamos encontrarnos con inmuebles urbanizab/es 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 61/1998 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.*

*Frente a lo expuesto, de indiscutible alcance general, no cabe invocar el artículo 30.2.c) del TRLCI, que admite, dentro del procedimiento simplificado de valoración colectiva un mecanismo específico de valoración en los casos de cambiar el suelo de naturaleza por modificación del planeamiento al incluirlos en ámbitos delimitados, cuando en este caso ni siquiera se trataba de un procedimiento simplificado de valoración colectiva, sino de una valoración colectiva de carácter parcial".*

**QUINTO.-** *Por su parte, si bien este Tribunal ha venido considerando que "De conformidad con lo previsto en el artículo 7 del Texto Refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo, "El carácter urbano o rústico del inmueble dependerá de la naturaleza de su suelo" y según el apartado 2 de ese mismo artículo, son suelos de naturaleza urbana, entre otros, "Los terrenos que tengan la consideración de urbanizab/es o aquellos para los que los instrumentos de ordenación territorial y urbanística prevean o permitan su paso a la situación de suelo urbanizado, siempre que estén incluidos en sectores o ámbitos espaciales delimitados." Por lo que cabe concluir que la clasificación como inmueble urbano de la parcela (...) se ajusta a lo previsto en el artículo 7.2.b) del Texto Refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario, que considera como bienes inmuebles urbanos los asentados sobre terrenos clasificados como urbanizab/es por el planeamiento urbanístico, siempre que estén incluidos en sectores y aun cuando su ordenación no se haya desarrollado." (resoluciones de 14 de junio de 2012 codificadas con los R.G.: 00-04584-2009 y 00-04585-2009), así como que la determinación de los valores catastrales se produce a través de un procedimiento reglado que determina la elaboración de las correspondientes ponencias de valores, que son objeto de publicación edictal, no teniendo incidencia alguna las calificaciones derivadas de la aplicación de la Ley del Suelo, que afecta exclusivamente a aspectos reparcelatorios, expropia/arios y de responsabilidad patrimonial de las Administraciones Públicas, fijando como criterio en resolución de 13 de septiembre de 2012, dictada en el recurso extraordinario de alzada para la unificación de criterio interpuesto por La Directora General del Catastro, codificado con el R.G. 03215-2012, que "La determinación de la naturaleza urbana del suelo a efectos catastrales no se rige por las prescripciones de la Ley del Suelo, sino exclusivamente por el Texto Refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario, cuyo artículo 7 no exige, en relación con el suelo urbanizab/e sectorizado o delimitado, la aprobación de un planeamiento urbanístico que lo desarrolle.;" a la vista de la nueva línea jurisprudencia/ que interpreta que, en virtud de lo dispuesto en el artículo 7.2.b) del Texto Refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario, para considerar un bien inmueble urbano a efectos catastrales es necesaria la aprobación del instrumento de ordenación detallada del suelo, procede a modificar su anterior criterio en el sentido de "exigir, para clasificar como urbanos, al amparo de lo previsto en el artículo 7.2.b) del Texto Refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario, los bienes inmuebles cuyo suelo sea urbanizab/e sectorizado o delimitado según el planeamiento urbanístico, que se haya aprobado el instrumento de ordenación que establezca las determinaciones para su desarrollo".*

**SEXTO.-** *A la vista de lo que antecede procede examinar cuál debe ser la clasificación de los inmuebles objeto de esta impugnación, a cuyo efecto en primer lugar debe señalarse en relación con el valor probatorio que cabe conferir al dictamen pericial de arquitecto de 4 de febrero de 2010 que se presentó como prueba, que habiendo sido emitido con anterioridad al 1 de octubre de 2010, fecha de entrada vigor del Real Decreto 1000/2010, era exigible el correspondiente visado, lo que llevó a su inadmisibilidad al entender el Tribunal Regional que carecía del mismo, sin embargo, como bien señala el recurrente, el dictamen técnico aportado había sido visado por el Colegio Oficial de Arquitectos de Málaga el 16 de marzo de 2010, expediente número 2010/000746/000, circunstancia que no fue debidamente apreciada por el citado Tribunal, por lo que debe ser tomado en consideración a los efectos oportunos.*

*En el presente caso el recurrente invoca la naturaleza rústica del suelo de los inmuebles de su titularidad, aportando al efecto un informe pericial, referido exclusivamente al inmueble de referencia 0557101UF9605N0001MD, en el que tras examinar el plano topográfico aportado por la propiedad, el Plan General de Ordenación Urbana de Vélez-Málaga aprobado en el año 1996 y la revisión del citado Plan aprobado inicialmente aprobada, señala que "se trata de una finca rústica sembrada en su totalidad de olivos, con algunos a/garrosos" y que a fecha 1 de enero de 2008 "La parcela objeto de valoración se encontraba clasificada como Suelo Urbanizab/e Programado, formando*



*parte del ámbito SUP CH-1" y que "con fecha 7 de agosto de 2006, se había producido la aprobación inicial de la revisión del mencionado PGOU, documento que se encontraba en tramitación y que contaba con aprobación inicial. La parcela, objeto de valoración se encontraba clasificada como Suelo Urbanizab/e Sectorizado, formando parte del ámbito SUS CH-1." y concluye que de conformidad con lo dispuesto en el artículo 12.2-b) de la Ley 8/2007 de 28 de mayo, del Suelo, entonces vigente la situación urbanística de la parcela sería la de suelo rural, ya que ni se ha iniciado, ni mucho menos terminado, su urbanización.*

*Pues bien, en el caso que se cuestiona, no puede valer como tal prueba un informe pericial, relativo exclusivamente a uno de los inmuebles cuya clasificación se cuestiona, en el que se concluye, omitiendo cualquier referencia a la ordenación del territorio, que el suelo es rústico por no haber concluido su urbanización, requisito que conforme a la nueva interpretación jurisprudencia/ del artículo no es exigible.*

**Además, el Ayuntamiento competente es el único que puede certificar la situación urbanística de un inmueble.**

*Ello, no obstante, visto el Plan General de Ordenación Urbana vigente en el momento de efectos del acuerdo impugnado y la situación actual de la zona descrita en el avance del Plan General de Ordenación Urbanística de 2014 publicados en la página Web del Ayuntamiento de Vélez-Málaga, no consta que se haya procedido a la aprobación del instrumento de "ordenación detallada" de la zona, siendo dicho instrumento necesario para la clasificación como urbano de los inmuebles que sean terrenos urbanizab/es incluidos en sectores o ámbitos espaciales delimitados, procede ordenar la retroacción de actuaciones en orden a la motivación de la clasificación de los inmuebles como urbanos en función de la aprobación del instrumento de ordenación detallada correspondiente o de la concurrencia de cualquiera de los otros requisitos previstos en el artículo 7 del citado Texto Refundido (integración en la trama de dotaciones y servicios propios de los núcleos de población, ser núcleo o asentamiento de población, contar con los servicios urbanos establecidos por la legislación urbanística o disponer de acceso rodado, abastecimiento de agua, evacuación de aguas y suministro de energía eléctrica, terreno consolidado por la edificación, etc.) o a su clasificación como inmuebles rústicos, lo que hace innecesario entrar a analizar el resto de las cuestiones planteadas".*

En conclusión, la nueva línea jurisprudencia! del Tribunal Supremo interpreta que para clasificar como urbanos, al amparo de lo previsto en el artículo 7.2.b) del Texto Refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario, los bienes inmuebles cuyo suelo sea urbanizable sectorizado o delimitado según el planeamiento urbanístico, debe haberse aprobado el instrumento de ordenación que establezca las determinaciones para su desarrollo.

El interesado aporta un informe técnico de valoración en el que se afirma que el inmueble se encuentra en suelo calificado de urbanizable delimitado, quedando pendiente la aprobación definitiva del POUM, la redacción del plan parcial y del proyecto de reparcelación. Además, aporta una copia del POUM de Arenys de Mar, en lo referente al sector SUD02 Lourdes, en el que se determina que su desarrollo se efectuará a través de la redacción de un plan parcial urbanístico y de los correspondientes proyectos de reparcelación y de urbanización.

Procede señalar que este Tribunal solicitó un informe a la Gerencia Regional del Catastro de Cataluña sobre los parámetros urbanísticos utilizados para valorar el inmueble, y que mediante informe de 21 de octubre de 2015, la Jefe de Área de Inspección del Catastro contestó que la finca se ha valorado con la calificación urbanística de residencial unifamiliar, por lo que se aprecia una discrepancia en la calificación urbanística aplicada al inmueble.

Por tanto, procede iniciar el procedimiento oportuno a fin de adecuar la calificación y naturaleza del suelo del inmueble siguiendo el criterio de la citada sentencia del Tribunal Supremo, y seguido en la resolución del TEAC.

En consecuencia,

**ESTE TRIBUNAL ECONÓMICO-ADMINISTRATIVO REGIONAL DE CATALUÑA**, reunido en Sala y fallando en única instancia, acuerda **estimar en parte** la presente reclamación, anulando el acto administrativo impugnado; disponiendo se inicie el procedimiento catastral oportuno conforme a los criterios que se contienen en el fundamento de derecho sexto de esta resolución.

*La resolución que antecede ha sido dictada en única instancia en el expediente de este Tribunal Económico-Administrativo Regional de Cataluña expresado en la misma y, por ser definitiva en la vía económico-administrativa, puede ser objeto de recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Cataluña, en el plazo de dos meses a contar del día siguiente al de su notificación, sin perjuicio de la interposición, cuando proceda y dentro de los quince días hábiles siguientes a la notificación, del recurso de anulación previsto en el artículo 241 bis de la Ley 58/2003, General Tributaria.*

ES COPIA  
SECRETARIA DEL TRIBUNAL



MARIA ASTRAY SUÁREZ-FERRÍN