

BASE DE DATOS NORMACEF FISCAL Y CONTABLE

Referencia: NFJ058310

TRIBUNAL ECONÓMICO-ADMINISTRATIVO CENTRAL

Resolución de 13 de mayo de 2015

Vocalía 7.^a

R.G. 6847/2011

SUMARIO:

IBI. Naturaleza y hecho imponible. *Consideración de bien inmueble urbano a efectos catastrales.* Si bien hasta ahora este Tribunal ha venido considerando que la determinación de la naturaleza urbana del suelo a efectos catastrales no se rige por las prescripciones de la Ley 8/2007 (De suelo), sino exclusivamente por el RDLeg. 1/2004 (TR Ley Catastro Inmobiliario), cuyo art. 7 no exige, en relación con el suelo urbanizable sectorizado o delimitado, la aprobación de un planeamiento urbanístico que lo desarrolle, a la vista de la nueva línea jurisprudencial que interpreta que, en virtud de lo dispuesto en el art. 7.2 b) del RDLeg. 1/2004 (TR Ley 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 mencionado art. 7.2 b) del RDLeg. 1/2004 (TR Ley Catastro Inmobiliario), los bienes inmuebles cuyo suelo sea urbanizable sectorizado o delimitado según el planeamiento urbanístico, que se haya aprobado el instrumento de ordenación que establezca las determinaciones para su desarrollo. [Vid., en sentido contrario, Resolución TEAC, de 13 de septiembre de 2012, RG 3215/2012 (NFJ048556)]. **(Criterio 1 de 1)**

PRECEPTOS:

RDLeg. 1/2004 (TR Ley Catastro Inmobiliario), arts. 3, 7, 11, 23 y 27.

Constitución Española, art. 149.

Ley 8/2007 (De suelo), art. 12.

En la Villa de Madrid, en fecha 13 de mayo de 2015, en el recurso de alzada que pende de resolución ante este Tribunal Económico-Administrativo Central, interpuesto por **D. Jx** con NIF ... y domicilio a efectos de notificaciones en ..., contra la resolución de 29 de septiembre de 2011 dictada por el Tribunal Económico-Administrativo Regional de Andalucía-Sala de Málaga por la que se desestima la reclamación núm. 29-05596-2009 interpuesta contra el acuerdo de la Gerencia Territorial del Catastro de Málaga por el que se desestima el recurso promovido contra las notificaciones del valor catastral asignado a los bienes inmuebles de referencia catastral **C1**, **C2** y **C3** como consecuencia de la tramitación del procedimiento de valoración colectiva de carácter general de los bienes inmuebles urbanos del término municipal de Vélez-Málaga en el año 2007, siendo el importe del de mayor cuantía 2.266.152,00 euros.

ANTECEDENTES DE HECHO**Primero.**

Con fecha 27 de diciembre de 2007, la Gerencia Territorial del Catastro de Málaga emitió los acuerdos de notificación del valor catastral asignado a los referidos bienes inmuebles como consecuencia de la tramitación del procedimiento de valoración colectiva de carácter general llevado a cabo en el municipio de Vélez-Málaga.

Segundo.

No conforme con dichos acuerdos, de los que no consta la fecha de su notificación, el día 21 de febrero de 2008 interpuso recurso de reposición en el que alega que el valor unitario aplicado supera notablemente el de mercado puesto que no se ha tenido en cuenta que la barriada en la que están localizados está mal comunicada con el resto del municipio, los terrenos corresponden a una finca rústica en la barriada de..., y no habiéndose iniciado la tramitación del Plan Parcial de Ordenación Urbana, el 30% del techo edificable debe destinarse a viviendas protegidas, se incrementa la superficie destinada a áreas libres y las cargas suplementarias de contribución a la urbanización y que se ha omitido la aplicación sobre el referido valor unitario de los coeficientes correctores G (0,70) por la obligatoriedad de destinar el 30% del techo edificable a vivienda de protección social y M (0,80) por afectación de los terrenos por situaciones especiales de carácter extrínseco. Adjuntando un plano topográfico y la ficha urbanística del sector SUS CH-1.

Tercero.

El día 29 de abril de 2009, la Gerencia del Catastro desestimó el recurso de reposición (expediente 32470.29/08), relativo a la finca de referencia catastral **C1** al considerar que el valor catastral se había obtenido de conformidad con la normativa de aplicación y que no había sido desvirtuado por prueba en contrario.

Cuarto.

No conforme con la resolución, que según indica el recurrente le fue notificada el 1 de septiembre de 2009, con fecha 1 de octubre de dicho año interpuso reclamación económico-administrativa ante el Tribunal Económico-Administrativo Regional de Andalucía y, tras la puesta de manifiesto del expediente, el 19 de marzo de 2010 presentó un escrito en el que alega que, interpuesto el recurso respecto a la valoración de tres inmuebles, la Gerencia había resuelto únicamente respecto a uno de ellos; que en las valoraciones de los inmuebles no se habían considerado las circunstancias urbanísticas del suelo, que la finca era rústica y estaba localizada dentro del sector de suelo urbanizable sectorizado (S.U.S.) CH-1 "**Bta**", que la edificabilidad no puede someterse a gravamen en el Impuesto sobre Bienes Inmuebles al no integrarse dentro del contenido de la propiedad del suelo y que su auténtica naturaleza es de finca rústica; y subsidiariamente que el valor unitario del suelo aplicado supera el de mercado, remitiéndose a la tasación de 20 de febrero de 2008 aportada; que se ha omitido la aplicación sobre el referido valor unitario de los coeficientes correctores G (0,70) por la obligatoriedad de destinar el 30% del techo edificable a vivienda de protección social y M (0,80) por afectación de los terrenos por situaciones especiales de carácter extrínseco y que impugna indirectamente la ponencia de valores que da lugar a unos valores catastrales que exceden de los límites máximos permitidos. Aportando como documento probatorio, entre otros, un dictamen pericial suscrito el 4 de febrero de 2010, relativo al bien inmueble de referencia catastral **C1** visado por el correspondiente Colegio Profesional, en el que, tras considerar que "la presente valoración debería hacerse en base a su condición de suelo rural" al no haberse iniciado la urbanización del terreno el 1 de enero de 2008, fecha a la que se refiere la valoración, se establece un valor del suelo por el método residual dinámico de 1.342.000,00 euros.

Quinto.

Mediante resolución de 29 de septiembre de 2011, el Tribunal Regional desestimó la reclamación por considerar que la ponencia de valores se ha llevado a cabo cumpliendo todos los trámites legalmente establecidos; que las alegaciones realizadas se referían exclusivamente al inmueble de referencia catastral **C1**, que, a la vista de lo dispuesto en el apartado 2 del capítulo 1 del documento 1 de la ponencia su valoración como inmueble urbano y no rústico es conforme a derecho; que no se ha acreditado que concurren las circunstancias exigibles para la aplicación de los coeficientes G y M; que el límite del valor catastral no es el cincuenta por ciento del de mercado, que según la prueba pericial aportada el valor de tasación de la finca era de 3.799.340,83 euros, que el dictamen no reúne los requisitos necesarios para ser admitido en derecho al ser el visado por el Colegio un requisito necesario para su validez; que "en el supuesto de autos, el valor de mercado es superior al valor catastral" y que de la hoja de valoración se desprende que se ha tenido en cuenta el coeficiente de relación al mercado.

Sexto.

Contra la resolución del Tribunal Regional, que fue notificada el 19 de octubre de 2011, la interesada interpuso recurso de alzada el día 18 de noviembre siguiente, alegando en esencia que el informe aportado estaba válidamente visado; que en ningún momento había mantenido que el valor catastral debía ser el cincuenta por ciento del de mercado; que admitiendo la impugnación indirecta de la ponencia de valores no se había entrado a conocer los motivos invocados contra ella; que la ponencia establece un campo de aplicación del coeficiente G en caso de valoración por unitario que es seguido en el inmueble de referencia, que nada tenía que acreditar en cuanto a su aplicación en cuanto la imposición de destinar el 30 por ciento de los aprovechamientos urbanísticos a viviendas de Protección Oficial le viene establecida por imperativo legal y que había acreditado la afectación por futuros viales de la finca y su situación de inconcreción urbanística; dando por reproducidas sus alegaciones anteriores.

Posteriormente aporta copia de la sentencia número 2159/2014 dictada el 30 de mayo por el Tribunal Supremo y de un escrito suscrito por el Gerente Territorial del Catastro de Málaga el 16 de julio de 2014, en el que, en respuesta a la solicitud de resolución expresa del recurso de reposición promovido en relación con los otros dos inmuebles señalados en el mismo, se indicaba que "la resolución notificada relativa al expediente

32470/08 se hace extensivo a los tres inmuebles descritos aunque en el encabezamiento aparezca solo la referencia catastral del primero de ellos.”.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Primero.

Concurren en el presente recurso de alzada los requisitos de competencia, legitimación, formulación en plazo y cuantía, exigidos por el Reglamento aplicable para su toma en consideración por este Tribunal Económico-Administrativo Central, al que se plantea si es o no correcta la resolución del Tribunal Regional.

Segundo.

No obstante, como cuestión previa al fondo del asunto es preciso señalar que el artículo 241.2 de la Ley 58/2003, de 23 de diciembre, General Tributaria, establece que *“Cuando el recurrente hubiera estado personado en el procedimiento en primera instancia, el escrito de interposición deberá contener las alegaciones y adjuntará las pruebas oportunas, resultando admisibles únicamente las pruebas que no hayan podido aportarse en primera instancia”* y en el presente caso se da el supuesto anteriormente enunciado puesto que los nuevos documentos aportados en esta instancia, copia de una sentencia del Tribunal Supremo y de un informe del Gerente del Catastro, no pudieron aportarse ante el Tribunal Regional por ser posteriores a la resolución impugnada, entendiéndose que el pronunciamiento del Tribunal Regional y, consecuentemente, el objeto del presente recurso de alzada es la notificación del valor catastral resultante del procedimiento de valoración colectiva de los tres bienes inmuebles a los que se refería el recurso de reposición, formulado en un único escrito que incluía las tres valoraciones y sin que conste en el expediente que haya sido desacumulado por el Centro Gestor.

Tercero.

En cuanto a la impugnación indirecta de las ponencias de valores, cabe precisar que estas son actos administrativos y no disposiciones generales, debiendo señalarse al respecto que si tuvieran este último carácter no serían impugnables ante los Tribunales Económico-Administrativos del Estado tal como prescribe el artículo 27.4 del texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario y es que los actos de aprobación de las mismas, insertados en un procedimiento de valoración colectiva catastral, tienen carácter general por su contenido y destinatarios pero ello no les hace perder su carácter de ser consecuencia de la aplicación del ordenamiento jurídico, por lo que no forman parte del mismo, y no pueden equipararse a las disposiciones generales, en este sentido se ha pronunciado el Tribunal Supremo en diversas ocasiones. Con carácter general la posición doctrinal y jurisprudencial ha sido favorable a la impugnación indirecta de las ponencias de valores en el momento de concretarse la asignación individual de valores, sin embargo, en resolución de este Tribunal Central, de 12 de junio de 2014 (R.G. 00-04122-2011), se ha procedido a un cambio en el criterio al respecto, para adecuarlo a la línea jurisprudencial trazada, entre otras, por la sentencia del Tribunal Supremo de 11 de julio de 2013, dictada con motivo del recurso de casación núm. 5190/2011 interpuesto por la Administración General del Estado contra la sentencia dictada el 17 de mayo de 2011 por la sección tercera de la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de la Comunidad Valenciana, al amparo de la cual no cabe admitir el recurso indirecto contra las ponencias de valores, puesto que es un acto administrativo de aplicación de la normativa catastral.

Por ello, procede inadmitir las pretensiones del recurrente relativas a las cuestiones referentes a los vicios advertidos en la ponencia de valores de la que trae causa el acto impugnado, ya que, en este caso, ha ganado firmeza una vez concluido el plazo legalmente establecido para la interposición del recurso pertinente.

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 Extremadura, ha *“establecido como doctrina jurisprudencial que la correcta interpretación del art. 7.2 del TRLCI obliga a concluir que sólo pueden considerarse urbanos a efectos catastrales los inmuebles considerados en el Plan General como urbanizables 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 art. 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*

urbanizable incluido en sectores o ámbitos espaciales delimitados, 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 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 trámites 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. (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 art. 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 urbanizable 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 repartelarios, 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 urbanizables 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 6/1998 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 art. 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 urbanizables 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 urbanizables 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, expropiatorios 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 urbanizable sectorizado o delimitado, la aprobación de un planeamiento urbanístico que lo desarrolle.”, a la vista de la nueva línea jurisprudencial 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 urbanizable 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, si 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 **C1.**, 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 algarrobos” y que a fecha 1 de enero de 2008 “La parcela objeto de valoración se encontraba clasificada como Suelo Urbanizable 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 Urbanizable 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 jurisprudencial 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 urbanizables 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.

Por lo expuesto,

EL TRIBUNAL ECONÓMICO-ADMINISTRATIVO CENTRAL, EN SALA,

ACUERDA:

Estimar en parte el recurso de alzada interpuesto en nombre y representación de **D. Jx**, contra la resolución dictada el día 29 de septiembre de 2011 por el Tribunal Económico-Administrativo Regional de Andalucía-Sala de Málaga, en la reclamación núm. 29-05596-2009 y anular los acuerdos de valoración dictados por el Centro Gestor.

Fuente: Sitio web del Ministerio de Hacienda y Administraciones Públicas.