

## BASE DE DATOS DE Norma DEF.-

Referencia: NFJ082445

### TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA DE LAS ISLAS BALEARES

Sentencia 220/2021, de 6 de abril de 2021

Sala de lo Contencioso-Administrativo

Rec. n.º 113/2019

#### SUMARIO:

**IIVTNU. Hecho imponible. Bien inmueble de naturaleza urbana.** El recurrente solicita la modificación catastral de la parcela catastral de la que es titular, ordenando la modificación del Catastro Inmobiliario de modo que la indicada finca aparezca en el Catastro como rústica, procediendo a la rectificación de su condición como urbana, desde el momento en que se introdujo tal modificación, ponencia de valores del año 2012 o cuando menos se rectifique y certifique que dicha finca tenía la condición de rústica en fecha 7 de Junio de 2014, fecha en la que la que suscribe pasó a ser propietaria proindiviso de la misma, todo ello a tenor del contenido de la presente demanda, con todos los efectos inherentes a ello y, en especial, a efectos de que no proceda la liquidación del IIVTNU por la transmisión de la propiedad del mismo como consecuencia del fallecimiento del marido de mi principal en fecha 7 de Junio de 2014 y con expresa imposición de costas a la Administración demandada y a quien se hubiera opuesto a tal pretensión. El Ayuntamiento de Palma a la hora de girar la liquidación utiliza como único argumento que a efectos catastrales la parcela figura como urbana y que, por lo tanto, procede girar la pertinente liquidación del IIVTNU cuando lo cierto es que el propio Ayuntamiento certifica, como consta en autos, que se trata de una parcela rústica. De acuerdo con la STS de 30 de mayo de 2014, recurso n.º 2362/2013 (NFJ054558), en nuestro caso, el suelo tiene el carácter de rústico, por lo que la demandante tiene derecho a que el Catastro, altere la descripción catastral del inmueble con referencia catastral para que figure como una finca rústica y se anule la liquidación recurrida.

#### PRECEPTOS:

RDLeg. 1/2004 (TR Ley del Catastro Inmobiliario), art. 7.

RDLeg. 2/2004 (TRLHL), art. 62.

#### PONENTE:

*Don Pablo Delfont Maza.*

Magistrados:

Don GABRIEL FIOL GOMILA

Don PABLO DELFONT MAZA

Doña MARIA CARMEN FRIGOLA CASTILLON

#### T.S.JILLES BALEARS SALA CON/AD

PALMA DE MALLORCA

SENTENCIA: 00220/2021

N.I.G: 07040 33 3 2019 0000105

Procedimiento: PO PROCEDIMIENTO ORDINARIO 0000113 /2019

Sobre PROCESO CONTENCIOSO-ADMINISTRATIVO

De D/ña. Inmaculada

Abogado: JUAN ARBONA FEMENIA

Procurador: MATEO CABRER ACOSTA

Contra D/ña. TESORERIA ECONOMICO ADMINISTRATIVO REGIONAL ILLES BALEARS

Abogado: ABOGADO DEL ESTADO

Procurador:

SENTENCIA

Nº 220

En la ciudad de Palma de Mallorca a 06 de abril de 2021

ILMOS. SRS.

PRESIDENTE

D. Gabriel Fiol Gomila

MAGISTRADOS

D. Pablo Delfont Maza  
D<sup>a</sup> Carmen Frigola Castellón

Vistos por la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de les Illes Balears los autos número 113 de 2019, seguidos entre partes; como demandante, D<sup>a</sup> Inmaculada, representada por el Procurador Sr. Cabrer, y asistida por el Letrado Sr. Arbona; y como demandada, la Administración General del Estado, representado y asistido por su Abogada.

El objeto del presente recurso contencioso-administrativo es la resolución del Tribunal Económico Administrativo Regional de Illes Balears, en adelante TEARIB, de 31/01/2019, por la que se desestimaba la reclamación económico-administrativa interpuesta el 17/10/2017. Esa reclamación había sido dirigida contra la resolución del Gerente Regional del Catastro, de 13/09/17, mediante la que se había desestimado el recurso de reposición formalizado el 15/12/2016 contra el acuerdo previo de no alterar de la descripción catastral del inmueble con referencia catastral NUM000, denegando de ese modo la solicitud presentada por la Sra. Inmaculada el 26/07/2016, referente a que dicha finca, pese a figurar catastrada como urbana, era una finca rústica.

La cuantía del recurso se ha fijado como indeterminada.

Se ha seguido la tramitación correspondiente al procedimiento ordinario.

Ha sido Magistrado Ponente el Ilmo. Sr. D. Pablo Delfont Maza, quien expresa el parecer de la Sala.

## ANTECEDENTES DE HECHO

### Primero.

El recurso fue interpuesto el 04/04/2019, dándose el traslado procesal adecuado y reclamándose el expediente administrativo.

### Segundo.

La demanda se formalizó en plazo legal, solicitando la estimación del recurso y la imposición de las costas del juicio. Interesaba el recibimiento del juicio a prueba.

### Tercero.

La Administración contestó a la demanda en plazo legal, solicitando la desestimación del recurso y la imposición de las costas del juicio. No interesaba el recibimiento del juicio a prueba ni trámite de vista o conclusiones.

**Cuarto.**

Mediante Auto de 28/11/2019 no recibir el juicio a prueba.

**Quinto.**

En el trámite de conclusiones las partes han insistido en sus anteriores pretensiones.

**Sexto.**

Declarada concluida la discusión escrita, se ordenó traer los autos a la vista con citación de las partes para sentencia, señalándose para votación y fallo el día 30/03/2021.

**FUNDAMENTOS DE DERECHO****Primero.**

Hemos descrito en el encabezamiento cual es la resolución administrativa contra la que se dirige el presente recurso contencioso.

Se trata de una resolución de la ahora demandada, Administración General del Estado, en concreto la resolución del TEARIB, de 31/01/2019, por la que se desestimaba la reclamación económico- administrativa interpuesta el 17/10/2017 por la ahora demandante, Sra. Inmaculada,

Esa reclamación había sido dirigida contra la resolución del Gerente Regional del Catastro, de 13/09/17, mediante la que se había desestimado el recurso de reposición formalizado el 15/12/2016 contra el acuerdo previo de no alterar de la descripción catastral del inmueble con referencia catastral NUM000, sito en el paraje de DIRECCION000, en el término municipal de Palma, denegando de ese modo la solicitud presentada el 26/07/2016, referente a que dicha finca, pese a figurar catastrada como urbana, era una finca rústica.

El fundamento de la resolución recurrida se resume en que "[...] aunque la parcela se ubique según el planeamiento en una zona rústica, debe ser valorada, a efectos catastrales, como urbana, de acuerdo con lo dispuesto en el art. 24 del RDL 1/2004, de 5 de marzo, que prescribe que: "1. La determinación del valor catastral ... se efectuará mediante la aplicación de la correspondiente ponencia de valores" estando, por tanto, la Gerencia, obligada a atenerse estrictamente a sus disposiciones y aplicar los valores en ella aprobados. En efecto, se comprueba que ha sido aplicado el valor unitario para valorar el suelo de 27,0000 euros/m2 de la Zona U48, fijado en el citado apartado 3.2 de la ponencia, por lo que la valoración notificada del suelo se ajusta a derecho y, en consecuencia, ha de confirmarse."

Agotada de ese modo la vía administrativa e instalada la controversia en esta sede, en la demanda se pretende que la sentencia de la Sala "[...] estime el presente recurso contencioso administrativo, declarando no conformes a derecho las resoluciones recurridas, anulándolas y dejándolas sin efecto, y declarando haber lugar a la modificación catastral interesada por mi principal respecto a la parcela catastral de la que es titular, ordenar la modificación del Catastro Inmobiliario referido a la finca catastral NUM000, de modo que la indicada finca aparezca en el Catastro como rústica, procediendo a la rectificación de su condición como urbana, desde el momento en que se introdujo tal modificación, ponencia de valores del año 2012 o cuando menos se rectifique y certifique que dicha finca tenía la condición de rústica en fecha 7 de Junio de 2014, fecha en la que la que suscribe pasó a ser propietaria proindiviso de la misma, todo ello a tenor del contenido de la presente demanda, con todos los efectos inherentes a ello y, en especial, a efectos de que no proceda la liquidación del Impuesto Municipal sobre el Incremento del Valor de los Terrenos por la transmisión de la propiedad del mismo como consecuencia del fallecimiento del marido de mi principal en fecha 7 de Junio de 2014 y con expresa imposición de costas a la Administración demandada y a quien se hubiera opuesto a tal pretensión"

La demandante insiste en que no cuestiona la "[...] valoración de la finca, a efectos del impuesto de bienes inmuebles [...]", pretendiendo "[...] únicamente acreditar la condición como rústica del inmueble, a los efectos de que no deba tributar por la Plusvalía Municipal".

El problema radica, según se insiste en las conclusiones de la demandante, en que el Ayuntamiento de Palma, "[...] a la hora de girar la liquidación por Plusvalía, utiliza como único argumento que a efectos catastrales la parcela figura como urbana y que, por lo tanto, procede girar la pertinente liquidación de la Plusvalía Municipal, cuando lo cierto es que el propio Ayuntamiento certifica, como consta en autos, que se trata de una parcela rústica"

**Segundo.**

Tal como se ha sostenido en el juicio por la parte demandante, el Plan Territorial Insular de Mallorca clasifica los terrenos del caso -parcela NUM001 polígono NUM002 correspondiente con la parcela catastral NUM000- como

suelo rústico, categoría de Núcleo Rural, coincidiendo así con lo dispuesto en el Plan General de Ordenación Urbana, en adelante PGOU, sobre el que el Ayuntamiento de Palma ha certificado lo siguiente:

"1. El PGOU vigente aprobado definitivamente en fecha 23/12/1998 clasifica la parcelación rústica de DIRECCION000 como suelo rústico y la califica como Núcleo Rural, cuya definición se establece en el artículo 208 de las Normas Urbanísticas del Plan General. Se trata de áreas de suelo rústico delimitadas y calificadas como tales en los planos de ordenación, cuyas características especiales respecto a la implantación del uso residencial desaconsejan su inclusión en la clase de suelo susceptible de desarrollo urbanístico"

De ahí deriva ya, como vamos a ver enseguida, la procedencia de la estimación del presente recurso contencioso-administrativo.

Según ha señalado la STS de 30/05/2014 -ROJ: STS 2159/2014, ECLI:ES: TS: 2014: 2159-, si las Ponencias de Valores no reconocen la realidad urbanística, pueden existir inmuebles urbanizables sectorizados no ordenados con valor catastral superior al del mercado, lo que hace posible la vulneración del principio de capacidad económica.

Pues bien, siendo esa STS de 30/05/2014 referente a caso como el presente, en la misma, rechazando la tesis que sostenía la Administración General del Estado en el juicio, rechaza así que todo el suelo urbanizable sectorizado o delimitado por el planeamiento general tenga per se la consideración catastral de suelo urbano, sin distinguir si se encuentra ordenado o no ordenado.

El artículo 7.2 del Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario únicamente excluye de tal consideración al urbanizable no sectorizado sin instrumento urbanístico aprobado que establezca las determinaciones para su desarrollo.

Interpretando la voluntad del legislador, la STS de 30/05/2014 señala que quiso diferenciar:

A) El suelo de expansión inmediata, donde el Plan delimita y programa actuaciones sin necesidad de posteriores tramites de ordenación, y

B) El suelo que, aunque sectorizado, carece de tal programación y cuyo desarrollo urbanístico queda pospuesto para el futuro.

Por consiguiente, a efectos catastrales sólo pueden considerarse suelos de naturaleza urbana (i) el suelo urbanizable sectorizado ordenado, y (ii) el suelo sectorizado no ordenado a partir del momento de aprobación del instrumento urbanístico que hubiera establecido las determinaciones para su desarrollo.

Mientras tanto, como en nuestro caso, el suelo tiene el carácter de rústico.

La STS de 30/05/2014, en primer lugar, recuerda la evolución normativa:

"I . El Impuesto sobre Bienes Inmuebles y la nueva Ley del Catastro Inmobiliario.

Comenzaremos precisando que la Ley 51/2002 de 27 de Diciembre, de reforma de la Ley 39/1988, reguladora de las Haciendas Locales, supuso una nueva y completa regulación del Impuesto sobre Bienes Inmuebles, al hacer desaparecer la materia catastral de la misma, que pasó a la normativa reguladora de la institución catastral, lo que dio lugar a la Ley 48/2002, de 23 de diciembre, del Catastro Inmobiliario.

Por lo que respecta al hecho imponible de ese impuesto, el artículo 62, aparte de establecer sobre qué bienes inmuebles va a recaer el tributo, remite en cuanto a la definición de los mismos a las normas reguladoras del Catastro Inmobiliario.

La definición catastral se recogió en el artículo 2 de la Ley del Catastro Inmobiliario , cuyo apartado 1 estableció:

"A los exclusivos efectos catastrales, tiene la consideración de bien inmueble, la parcela o porción de suelo de una misma naturaleza, enclavada en un término municipal y cerrada por una línea poligonal que delimita a tales efectos, el ámbito espacial del derecho de propiedad de un propietario o de varios pro indiviso y, en su caso, las construcciones emplazadas en dicho ámbito, cualquiera que sea su dueño, y con independencia de otros derechos que recaigan sobre el inmueble"

Por otra parte, la naturaleza del suelo dependía de las determinaciones del planeamiento urbanístico al señalar el apartado 4 que:

"Se entiende por suelo de naturaleza urbana el clasificado por el planeamiento urbanístico como urbano, el que de conformidad con la disposición adicional segunda de la ley 6/1998, de 13 de abril, sobre régimen del suelo y valoraciones , tenga la consideración de urbanizable y el que reúne las características contenidas en el artículo 8 de la citada ley . Tendrán la misma consideración aquellos suelos en los que puedan ejercerse facultades urbanísticas equivalentes a las anteriores según la legislación autonómica.

Se exceptúa de la consideración de suelo de naturaleza urbana el que integre los bienes inmuebles de características especiales"

Estas reformas hicieron necesaria la aprobación de los textos refundidos actualmente vigentes en materia catastral y de hacienda local . Concretamente, se promulgaron tanto el Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo, que aprobaba el Texto Refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario, como el Real Decreto Legislativo 2/2004, de 5 de marzo, que aprobaba el Texto Refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales.

## II Relación entre los valores contenidos en la legislación urbanística y los catastrales.

El legislador del IBI había distinguido entre el suelo y las construcciones.

El art. 62 .a) de la LRHL contemplaba los criterios para calificar el suelo considerando los inmuebles de naturaleza urbana, a efectos del impuesto, siguiendo los conceptos urbanísticos.

En primer lugar, pertenecían a esta clase de inmuebles el suelo urbano, el susceptible de urbanización; el urbanizable programado, y el urbanizable no programado, desde el momento en que se aprobase el correspondiente programa de actuación urbanística. Se trataba de categorías conocidas y exhaustivamente reguladas por las normas urbanísticas, concretamente por el Real Decreto Legislativo 1/1992, de 26 de junio. Bastaba, por tanto, que los inmuebles estuviesen así clasificados por el correspondiente instrumento urbanístico para que automáticamente quedasen adscritos a los bienes de naturaleza urbana.

En los municipios con plan general, era éste el que determinaba la ubicación del suelo urbano, el urbanizable programado y no programado y el no urbanizable. Dicho plan regulaba pormenorizadamente el suelo urbano, pero no así el urbanizable programado, que exigía un plan parcial previo, que efectuase aquella concreción. La programación ulterior del suelo que inicialmente se calificaba por el Plan General como urbanizable no programado se canalizaba mediante los Programas de Actuación Urbanística. Hasta que no se llevase a cabo un programa de esta clase, el suelo urbanizable no programado conservaba las mismas limitaciones que el suelo no urbanizable (art. 18.1 del TRLS).

La siguiente normativa urbanística vino constituida por la Ley 6/1998, de 13 de abril sobre régimen del suelo y valoraciones.

El artículo 8 recogía una noción de suelo urbano, señalando "que tendrán tal condición de suelo urbano, a los efectos de dicha ley : a) El suelo ya transformado por contar, como mínimo, con acceso rodado, abastecimiento de aguas, evacuación de aguas y suministro de energía eléctrica o por estar consolidados por la edificación en la forma y con las características establecidas por la legislación urbanística; b) Los terrenos que en ejecución del planeamiento hayan sido urbanizados de acuerdo con el mismo".

Por otra parte, diferenciaba dos tipos de suelo urbanizable; aquél cuyos ámbitos se encontraban delimitados por el planeamiento general o se hubieran establecido las condiciones para su desarrollo (art. 16.1), y aquél otro que no se encontrara en esta situación.

La definición del suelo urbano sirvió como base para lo establecido en el art. 7.2 del TRLCI, en su redacción original,,al indicarse en él que se entendía por suelo de naturaleza urbana el clasificado por el planeamiento urbanístico como urbano; los terrenos que tuviesen la consideración de urbanizables según el planeamiento y estuviesen incluidos en sectores, así como el resto del suelo clasificado como urbanizable a partir del momento de aprobación del instrumento urbanístico que lo desarrollase, y el que reuniese las características contenidas en el art. 8 de la Ley 6/1998, de 13 de abril, sobre Régimen del Suelo y Valoraciones , teniendo la misma consideración aquellos suelos en los que pudiesen ejercerse facultades urbanísticas equivalentes a los anteriores según la legislación autonómica, concluyendo que se exceptuaba de la consideración de suelo de naturaleza urbana el que integrase los bienes inmuebles de características especiales.

## III La Ley 8/2007, de 28 de mayo, del Suelo.

Sin embargo, en el Proyecto de Ley del Suelo, aprobado por el Consejo de Ministros celebrado el 14 de Julio de 2006, se suprimió la definición de suelo urbano recogida en el citado art. 8 de la Ley 6/1998 , a la que expresamente deroga, prescindiéndose en dicho Proyecto de tal noción, al indicarse en su art. 12 que todo el suelo se encuentra, a los efectos de dicha nueva ley, en una de las situaciones de suelo rural o de suelo urbanizado.

Este proyecto de Ley dio lugar a la Ley 8/2007, de 28 de mayo, del Suelo, que deroga la Ley 6/1998 de 13 de abril ( en la actualidad hay que estar a su Texto Refundido aprobado por Real Decreto 2/2008, de 20 de junio).

La nueva Ley, de un lado, eliminó la anterior distinción de tres clases de suelo, urbano, urbanizable y no urbanizable existentes, reduciendo la tipología de suelo a dos , el que está en situación de urbanizado y el que está en situación de rural; y de otro lado, modifica el método para valorar el suelo en función de esa situación física del terreno, con lo que se elimina la consideración de las expectativas que se deriven de los procesos urbanísticos que estén o puedan estar en curso.

Pese a su denominación, no se trata de una ley urbanística, sino, como señala su artículo 1, de una ley encaminada a regular las condiciones básicas que garantizan la igualdad en el ejercicio de los derechos y el cumplimiento de los deberes constitucionales relacionados con el suelo.

De esta forma su art. 12 regula las situaciones básicas del suelo señalando lo siguiente:

" 1. Todo suelo se encuentra, a los efectos de esta Ley en una de las situaciones básicas de suelo rural o de suelo urbanizado.

2. Está en la situación de suelo rural.

a) En todo caso, el suelo preservado por la ordenación territorial y urbanística de su transformación mediante la urbanización, que deberá incluir como mínimo los terrenos excluidos de dicha transformación por la legislación de protección o policía del dominio público, de la naturaleza o del patrimonio cultural, los que deban quedar sujetos a tal protección conforme a la ordenación territorial y urbanística por los valores en ellos concurrentes, incluso los ecológicos, agrícolas, ganaderos, forestales y paisajísticos, así como aquellos con riesgos naturales o tecnológicos, incluidos los de inundación o de otros accidentes graves, y cuantos otros prevean la legislación de ordenación territorial o urbanística.

b) El suelo para el que los instrumentos de ordenación territorial y urbanística prevean o permitan su paso a la situación de suelo urbanizado, hasta que termine la correspondiente actuación de urbanización, y cualquier otro que no reúna los requisitos a que se refiere el apartado siguiente.

3. Se encuentra en la situación de suelo urbanizado el integrado de forma legal y efectiva en la red de dotaciones y servicios propios de los núcleos de población. Se entenderá que así ocurre cuando las parcelas, estén o no edificadas, cuenten con las dotaciones y los servicios requeridos por la legislación urbanística o puedan llegar a contar con ellos sin otras obras que las de conexión de las parcelas a las instalaciones ya en funcionamiento.

Al establecer las dotaciones y los servicios a que se refiere el párrafo anterior, la legislación urbanística podrá considerar las peculiaridades de los núcleos tradicionales legalmente asentados en el medio rural".

El apartado tercero, a su vez, fue modificado por la disposición adicional final 12.7 de la Ley 8/2013, de 26 de Junio, que además añade el apartado 4º, de la siguiente forma:

" Se encuentra en la situación de suelo urbanizado el que, estando legalmente integrado en una malla urbana conformada por una red de viales, dotaciones y parcelas propia del núcleo o asentamiento de población del que forme parte, cumpla alguna de las siguientes condiciones:

a) Haber sido urbanizado en ejecución del correspondiente instrumento de ordenación

b) Tener instaladas y operativas, conforme a lo establecido en la legislación urbanística aplicable, las infraestructuras y los servicios necesarios, mediante su conexión en red, para satisfacer la demanda de los usos y edificaciones existentes o previstos por la ordenación urbanística o poder llegar a contar con ellos sin otras obras que las de conexión con las instalaciones preexistentes. El hecho de que el suelo sea colindante con carreteras de circunvalación o con vías de comunicación interurbanas no comportará por si mismo, su consideración como suelo urbanizado.

c) Estar ocupado por la edificación, en el porcentaje de los espacios actos para ella que determine la legislación de ordenación territorial o urbanística, según la ordenación propuesta por el instrumento de planificación correspondiente.

4. También se encuentra en la situación de suelo urbanizado, el incluido en los núcleos rurales tradicionales legalmente asentados en el medio rural, siempre que la legislación de ordenación territorial y urbanística les atribuya la condición de suelo urbano o asimilada y cuando, de conformidad con ella, cuenten con las dotaciones, infraestructuras y servicios requeridos al efecto."

IV Modificación del artículo 7.2 del TRLCI por la Ley 36/2006, de 29 de noviembre

El TRLCI establece las clases de suelo a efectos catastrales y distingue tres clases de bienes inmuebles, urbanos, rústicos y de características especiales.

El artículo 7 considera, en su apartado 1, que el carácter urbano o rústico del inmueble dependerá de la naturaleza del suelo, precisando, en su apartado 2, lo que ha de entenderse por suelo de naturaleza urbana.

La Ley 36/2006, de 29 de noviembre, de medidas para la prevención del fraude fiscal, dio nueva redacción al apartado 2 del artículo 7 del TRLCI, así como a la disposición segunda de la Ley 6/1998, de 13 de abril, estableciendo que:



" Se entiende por suelo de naturaleza urbana.

a) El clasificado o definido por el planeamiento como urbano, urbanizado o equivalente.

b) 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, así como los demás suelos de este tipo a partir del momento de aprobación del instrumento urbanístico que establezca las determinaciones para su desarrollo.

c) El integrado de forma efectiva en la trama de dotaciones y servicios propios de los núcleos de población.

d) El ocupado por los núcleos o asentamientos aislados, en su caso, del núcleo principal cualquiera que sea el hábitat en el que se localicen y con independencia del grado de concentración de edificaciones.

e) El suelo ya transformado por contar con los servicios urbanos establecidos para la legislación urbanística o, en su defecto, por disponer de acceso rodado, abastecimiento de agua, evacuación de aguas y suministro de energía eléctrica.

f) El que esté consolidado por la edificación, en la forma y con las características que establezca la normativa urbanística.

Se exceptúa de la consideración de suelo de naturaleza urbana el que integre los bienes inmuebles de características especiales".

La modificación fue como consecuencia de la presentación en el Senado de la enmienda nº 153, formulada por el Grupo Parlamentario Socialista, que aparece justificada porque con ella " se dotan de mayor claridad y autonomía a los criterios para la clasificación de inmuebles a estos efectos, facilitando su interpretación ante la diversificación de las denominaciones del suelo y de sus clases ya vigentes o que se aprueben en el futuro por las normativas autonómicas . Para ello se establece una conceptualización del suelo que, partiendo de los términos jurídicos acuñados y expresiones de determinadas situaciones legales en las que se encuentra, desciende hasta la identificación de las características fácticas, físicas o urbanísticas que permiten clasificar como urbano un suelo en el que, de hecho, se reúnen las circunstancias que la propia norma recoge, lo que resulta igualmente coherente con la supresión, en el Proyecto de Ley del Suelo, aprobado por el Consejo de Ministros celebrado el 14 de Julio de 2006, de la definición hasta ahora recogida en el artículo 8 de la Ley 6/1998, sobre Régimen del Suelo y Valoraciones , todo lo cual se proyecta, tanto para la Administración como para los contribuyentes en una mayor certidumbre en el conjunto de circunstancias que recaen sobre los inmuebles así como sobre sus rendimientos o su transmisión".

Y seguidamente la STS de 30/05/2014 realiza las siguientes consideraciones:

"el artículo 7.2 del TRLCI señala que también integran el suelo urbano los terrenos 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, así como los demás suelos de este tipo a partir del momento de aprobación del instrumento urbanístico que establezca las determinaciones para su desarrollo."

Lo primero que nos encontramos es que el legislador estatal no precisa lo que entiende por suelo urbanizable ni por suelo sectorizado.

El diccionario de la Real Academia de la Lengua define el término urbanizable referido a un terreno como " que se puede urbanizar", aunque en el ámbito urbanístico se considera como tal el suelo que podrá ser objeto de transformación en los terrenos establecidos por la legislación urbanística y el planeamiento aplicable de cada municipio, lo que obliga a acudir ante todo a la legislación autonómica correspondiente en cada caso, puesto que son las Comunidades Autónomas las competentes en materia de planeamiento urbanístico y ordenación del territorio, sin perjuicio de la potestad de los Ayuntamientos, mediante los distintos instrumentos urbanísticos y en el marco de la legislación autonómica correspondiente, para desarrollar y prever las transformaciones urbanas.

Pues bien, después de la sentencia del Tribunal Constitucional 61/1997 , que declara la inconstitucionalidad de gran parte de los preceptos del Texto Refundido de la Ley del Suelo y Ordenación Urbana, aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/1992, de 26 de Junio, fundamentándose principalmente en la imposibilidad de que el Estado dicte normas supletorias en materias de competencia exclusiva de las Comunidades Autónomas, como es el urbanismo, hay que reconocer que las leyes autonómicas designan los terrenos urbanizables con denominaciones diversas

En efecto, algunas leyes autonómicas distinguen entre suelo urbanizable sectorizado y suelo urbanizable no sectorizado; otras entre suelo urbanizable delimitado y suelo urbanizable no delimitado; otras entre suelo urbanizable priorizado y suelo urbanizable no priorizado; otras en fin, entre suelo urbanizable programado y suelo urbanizable no programado.

Incluso, dentro del suelo urbanizable sectorizado, esto es, aquél que el plan general destina a ser urbanizado para completar o expandir el núcleo correspondiente estableciendo la delimitación de sectores, existen normativas

que clasifican dicho suelo en suelo sectorizado ordenado y no ordenado, siendo el suelo sectorizado ordenado aquel suelo para el que el plan general establece directamente su ordenación pormenorizada de forma que se pueda proceder a su ejecución sin tramites de ordenación ulterior constituyendo el suelo urbanizable sectorizado no ordenado aquellos terrenos que el plan general considera susceptibles de urbanización, previa su ordenación pormenorizada mediante el correspondiente plan, en las condiciones y los términos establecidos por el plan general

En esta última línea se encuentra la Ley del Suelo y de Ordenación del Territorio de Extremadura, al distinguir dentro del suelo urbanizable entre suelo urbanizable con condiciones y suelo urbanizable sin condiciones, siendo el primero el integrado por los terrenos a los que el plan general considera debe asignarse condiciones concretas para su posible desarrollo en los dos primeros quinquenios de ejecución del mismo, dependiendo el desarrollo del plan parcial; estando integrado el urbanizable sin condiciones por los terrenos reservados para su posterior incorporación al proceso urbanizador previo análisis y constatación fehaciente de su necesidad, por lo que la incorporación al proceso urbanístico deberá establecerse en la revisión del programa de actuación que significa la incorporación al suelo urbanizable con condiciones .

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 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 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.

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 encardinarse, 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 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 TRLCI) 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 hermeneútica 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."

Llegados a este punto hay que concluir que la resolución recurrida no es conforme a Derecho y cumple ya, como hemos anticipado, la estimación del recurso.

### **Tercero.**

Conforme a lo dispuesto en el artículo 139 de la Ley 29/1998, procede imponer las costas del juicio a la parte demandada, pero las limitaremos hasta un máximo de 2000,00 euros por todos los conceptos.

En atención a lo expuesto:

## **FALLAMOS**

### **Primero.**

Estimamos el recurso

### **Segundo.**

Declaramos no ser conforme a derecho y anulamos la resolución recurrida.

### **Tercero.**

Declaramos el derecho de la demandante a que el Gerente Regional del Catastro, según se le solicitó 26/07/2016. altere la descripción catastral del inmueble con referencia catastral NUM000 para que figure como una finca rústica.

### **Cuarto.**

Imponemos las costas del juicio a la parte demandada, pero las limitamos hasta un máximo de 2000,00 euros por todos los conceptos.

Contra esta sentencia y de acuerdo con la modificación introducida por la Ley 7/2015 en la Ley 19/1998, caben los siguientes recursos:

1. Recurso de casación a preparar ante esta Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de las Illes Balears y para la Sala Tercera del Tribunal Supremo, según lo dispuesto en el artículo 89 de la Ley 29/1998, en el plazo de 30 días a partir de la notificación, si el recurso pretende fundarse en infracción de normas de Derecho estatal o de la Unión Europea. Téngase en cuenta Acuerdo de 19 de mayo de 2016, del Consejo General del Poder Judicial, por el que se publica el Acuerdo de 20 de abril de 2016, de la Sala de Gobierno del Tribunal Supremo, sobre la extensión máxima y otras condiciones extrínsecas de los escritos procesales referidos al Recurso de Casación ante la Sala Tercera del Tribunal Supremo -BOE nº 162 de 6 de julio de 2016-.

2. Recurso de casación a preparar ante esta Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de las Illes Balears y para la Sección de casación esta misma Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de las Illes Balears, según lo dispuesto en el artículo 89 de la Ley 29/1998, en el plazo de 30 días a partir de la notificación, si el recurso pretende fundarse en infracción de normas emanadas de la Comunidad Autónoma de Illes Balears. Se tendrá en cuenta también el Acuerdo de 19 de mayo de 2016, del Consejo General del Poder Judicial, por el que se publica el Acuerdo de 20 de abril de 2016, de la Sala de Gobierno del Tribunal Supremo, sobre la extensión máxima y otras condiciones extrínsecas de los escritos procesales referidos al Recurso de Casación -BOE nº 162 de 6 de julio de 2016- Así por esta nuestra sentencia, de la que quedará testimonio en autos para su notificación, la pronunciamos, mandamos y firmamos.

La Ilma. Sra. Magistrada Dña. Carmen Frigola Castillon votó en Sala y no pudo firmar.

PUBLICACIÓN. Leída y publicada que ha sido la anterior sentencia por el Magistrado de esta Sala Ilmo. Sr. D. Pablo Delfont Maza, que ha sido Ponente en este trámite de Audiencia Pública, doy fe. El Letrado de la Administración de Justicia, rubricado.

El contenido de la presente resolución respeta fielmente el suministrado de forma oficial por el Centro de Documentación Judicial (CENDOJ). La Editorial CEF, respetando lo anterior, introduce sus propios marcadores, traza vínculos a otros documentos y hace agregaciones análogas percibiéndose con claridad que estos elementos no forman parte de la información original remitida por el CENDOJ.