

BASE DE DATOS DE Norma DEF.-

Referencia: NFJ082497

AUDIENCIA NACIONAL

Sentencia 10 de mayo de 2021

Sala de lo Contencioso-Administrativo

Rec. n.º 848/2018

SUMARIO:

IBI. Base imponible. Vías impugnatorias. Bien urbano. El suelo urbanizable sin proyecto de urbanización aprobado definitivamente, se integra, a efectos catastrales, dentro de la consideración de suelo de naturaleza urbana, pues la falta de proyecto de urbanización no puede confundirse con la falta de «planeamiento de desarrollo», que sí existe y está completado. En este caso estamos ante una parcela urbanizable conforme a las normas urbanísticas con anterioridad al acuerdo de alteración catastral por lo que la parcela de la entidad recurrente tiene la consideración de urbana. La recurrente cuestiona que se trate de suelo de naturaleza urbana, porque entiende que la calificación urbanística de dicho suelo es urbanizable al no tener aprobado definitivamente el Proyecto de Urbanización y no poder llevar a cabo la ejecución material de la urbanización. A juicio de la Sala se confunde por la entidad recurrente la calificación de bien inmueble de naturaleza urbana a efectos catastrales y el suelo urbano desde el punto de vista urbanístico [Vid., STS de 30 de mayo de 2014, recurso n.º 2362/2013 (NFJ054558)]. La ejecución urbanística, requiere la ejecución jurídica del planeamiento, a través de la aprobación de la delimitación de la unidad de actuación, sistema de actuación, instrumentos de equidistribución de beneficios y cargas, etc. De otro, la ejecución urbanística se complementa con la aprobación del Proyecto de obras de Urbanización para llevar a cabo la ejecución material o transformación física de los planes urbanísticos. Los proyectos de urbanización son proyectos de obras cuya finalidad es llevar a la práctica, en suelo urbano, las determinaciones correspondientes de los Planes Generales y de las Normas Complementarias y Subsidiarias del Planeamiento, y, en suelo urbanizable, la realización material de las propias de los Planes Parciales. Se trata de los instrumentos necesarios para el desarrollo de todas las determinaciones que el Plan prevea en cuanto a obras de urbanización, tales como los viales, abastecimiento de agua, alcantarillado, energía eléctrica, alumbrado público, jardinería y otras análogas. El ámbito territorial de actuación de un Proyecto de Urbanización es únicamente el suelo con una ordenación pormenorizada porque es el único susceptible de una actuación de transformación urbanística, y por tanto, pueden recaer tanto sobre suelo clasificado por la legislación urbanística como urbano no consolidado y urbanizable delimitado o sectorizado y que cuente con una ordenación pormenorizada obtenida a través de la aprobación de un plan parcial. La parcela aquí cuestionada fue dada de alta en el acuerdo recurrido como suelo urbano lo que es correcto desde el punto de vista de la Ley del Catastro con independencia del retraso que se haya producido en la aprobación del proyecto de urbanización que es lo que genera el derecho a urbanizar desde el punto de vista urbanístico.

PRECEPTOS:

RD 1020/1993 (Normas Técnicas de Valoración), norma 10.

RDLeg 1/2004 (TR Ley del Catastro Inmobiliario), arts. 6, 7 y 30.

PONENTE:

Don Ramón Castillo Badal

Magistrados:

Don RAMON CASTILLO BADAL

Don BERTA MARIA SANTILLAN PEDROSA

Don FRANCISCO DE LA PEÑA ELIAS

Don MIGUEL DE LOS SANTOS GANDARILLAS MARTOS

Don MARIA JESUS VEGAS TORRES

AUDIENCIA NACIONAL

Sala de lo Contencioso-Administrativo

SECCIÓN SEXTA

Núm. de Recurso: 0000848 /2018

Tipo de Recurso: PROCEDIMIENTO ORDINARIO

Núm. Registro General: 07781/2018

Demandante: ORDENACIÓN SON SAURA, S.A.

Procurador: D. ARMANDO PEDRO GARCÍA DE LA CALLE

Demandado: TRIBUNAL ECONOMICO ADMINISTRATIVO CENTRAL

Abogado Del Estado

Ponente Ilmo. Sr.: D. RAMÓN CASTILLO BADAL

S E N T E N C I A Nº :

Ilma. Sra. Presidente:

D^a. BERTA SANTILLAN PEDROSA

Ilmos. Sres. Magistrados:

D. FRANCISCO DE LA PEÑA ELIAS

D. SANTOS GANDARILLAS MARTOS

D. MARIA JESUS VEGAS TORRES

D. RAMÓN CASTILLO BADAL

Madrid, a diez de mayo de dos mil veintiuno.

Visto por la Sección Sexta de la Sala de lo Contencioso Administrativo de la Audiencia Nacional el presente recurso contencioso administrativo nº 848/2018, interpuesto por el Procurador de los Tribunales D. Armando Pedro García de la Calle, en nombre y representación de ORDENACIÓN SON SAURA, S.A., contra la resolución del Tribunal Económico Administrativo Central de fecha 14 de junio de 2018, por la que se desestima el recurso de alzada interpuesto contra la resolución de 22 de marzo de 2013, dictada por el Tribunal Económico Administrativo Regional de Baleares por la que se desestima la reclamación económico administrativa interpuesta contra el acuerdo de alteración de la descripción catastral dictado el 2 de septiembre de 2010, por la Gerencia Regional del Catastro de Illes Balears, con relación al bien inmueble de referencia catastral 9705837 FE0300N0001EL.

Ha sido parte la Administración demandada, representada por el Abogado del Estado.

ANTECEDENTES DE HECHO

Primero.

Interpuesto el recurso y seguidos los trámites previstos en la ley, se emplazó a la parte demandante para que formalizara la demanda, dándose cumplimiento a este trámite dentro de plazo, mediante escrito en el que se replica se dicte sentencia por la que

" estimando el presente recurso, se proceda a anular y declarar contrario a derecho, la Resolución del Tribunal Económico-Administrativo Central dictada en la Reclamación n.º 00/03540/2013 en concepto Actos de la Administración Catastral, de fecha 14 de junio de 2018, por la cual se ha procedido a desestimar el recurso de alzada interpuesto, con fecha 24 de abril de 2014, por la entidad ORDENACIÓN SON SAURA, S.A contra la Resolución del Tribunal Económico administrativo Regional de Illes Balears de fecha 22 de marzo de 2013 que

desestimaba la reclamación interpuesta y confirmaba el acto impugnado (acuerdo de alteración de la descripción catastral de fecha 2 de septiembre de 2010, dictado por la Gerencia Regional del Catastro de Illes Balears) , así como los expedientes administrativos que le trae causa. "

Segundo.

La Abogacía del Estado contesta a la demanda, suplicando se dicte sentencia confirmatoria de la resolución impugnada por considerarla ajustada al ordenamiento jurídico.

Tercero.

Mediante Auto de 24 de junio de 2019, se tuvieron por reproducidos los documentos obrantes en el expediente administrativo y los aportados con la demanda sin prejuzgar sobre su valoración a efectos probatorios, se dio traslado a las partes para que presentaran escrito de conclusiones, y una vez presentados quedaron los autos pendientes para votación y fallo.

Cuarto.

En este estado se señala para votación y fallo el día 5 de mayo de 2021, fecha en que ha tenido lugar.

Quinto.

En la tramitación del presente recurso se han observado las prescripciones legales.

Siendo Ponente el Magistrado Ilmo. Sr. D. Ramón Castillo Badal.

FUNDAMENTOS DE DERECHO**Primero.**

El presente recurso contencioso administrativo se interpone por ORDENACIÓN SON SAURA, S.A., contra la resolución del Tribunal Económico Administrativo Central de fecha 14 de junio de 2018, por la que se desestima el recurso de alzada interpuesto contra la resolución de 22 de marzo de 2013, dictada por el Tribunal Económico Administrativo Regional de Baleares por la que se desestima la reclamación económico administrativa interpuesta contra el acuerdo de alteración de la descripción catastral dictado el 2 de septiembre de 2010, por la Gerencia Regional del Catastro de Illes Balears, con relación al bien inmueble de referencia catastral 9705837 FE0300N0001EL.

Segundo.

Son hechos relevantes para la resolución de la cuestión litigiosa los siguientes:

Como consecuencia de la tramitación de un procedimiento de declaración de alteración de orden físico y económico, la Gerencia Regional del Catastro de liles Balears dictó, el 2 de septiembre de 2010, un acuerdo de alteración de la descripción catastral por el que se efectuaba el alta catastral de la finca referenciada según el Proyecto de Compensación de la Unidad de Ejecución 3 de la Urbanización Son Pare del municipio de Es Mercadal. En el anexo adjunto se detallaban, entre otros datos, los siguientes datos:

IDENTIFICACIÓN DEL INMUEBLE:

Clase: Urbano
Referencia Catastral: 9705837 FE0300N 0001 EL.
Localización: Ps Menoría; Son Pare
Municipio: Es Mercadal
Provincia: liles Balears
Superficie de Suelo (m2): 73.407
Uso: Suelo Sin Edificar
VALORES CATASTRALES 2010:

Valor catastral del suelo: 3.683.597,91 €

Valor catastral de la construcción: -
Valor catastral total: 3.683.597,91 €

Contra el citado acuerdo, el 14 de octubre de 2010, el interesado interpuso una reclamación económico-administrativa, en la que manifestaba, en síntesis, que a fecha de 27 de marzo de 2009 el referido suelo no tenía la consideración de "suelo urbano", por no tener ejecutadas totalmente las directrices del Plan Territorial Insular (PTI) ya que no tenía la aprobación inicial del Proyecto de Urbanización ni la aprobación de los Estudios Medioambientales, por lo que el suelo tenía que seguir siendo valorado como urbanizable; que el ejercicio del derecho a urbanizar requiere la aprobación de dicho Proyecto de Urbanización; que ha de atenderse a lo señalado en la Circular 12.04/04, de 15 de diciembre, de la Dirección General del Catastro, sobre Ponencias de valores en relación con el coeficiente de inedificabilidad 0,60; que los suelos de la urbanización Son Pare deben ser valorados por el tramo 01 de la vía 37005, suelos urbanizables contemplados en el artículo 7.2 apartado b) del texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario y no por el tramo 02 y 03 como había realizado la Gerencia.

Además, aducía, para el caso de que las anteriores alegaciones fueran desestimadas, que le deberían ser aplicados el coeficiente corrector C) Forma irregular, conforme a ficha técnica de la parcela que consta en el proyecto de Compensación de la U.E. de Son Pare que acompañaba y el coeficiente N) Depreciación económica a la vista de la situación actual a la baja del mercado inmobiliario.

El 22 de marzo de 2013, el Tribunal Económico- Administrativo Regional de Illes Balears desestimó la reclamación interpuesta, confirmando el acuerdo impugnado, con fundamento en que, conforme a lo dispuesto en los artículos 6.4 y 7.2 del texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo, "para ser considerado un suelo como urbano, a efectos catastrales, basta con que se encuentre clasificado con tal condición por el planeamiento urbanístico y se encuentre Incluido por sectores, como es este caso, ya que la parcela a la que se refiere este expediente se Incluye dentro del sector "Son Pare" y la misma se encuentra clasificada como suelo urbanizable en las Normas Subsidiarias de Planeamiento del municipio de Es Mercadal en la fecha de revisión catastral en el año 2003 y sin que exista ninguna excepción en función del grado de materialización de su aprovechamiento urbanístico.

Entendía por ello correcta la calificación, como suelo de naturaleza urbana, dada a la parcela por la Gerencia, como también lo es la consideración del coeficiente corrector del valor del suelo de 0,60, como alega, con el objeto de paliar la circunstancia Indicada en el acuerdo, de "suelo sin edificar", en aplicación del coeficiente corrector F: Inedificabilidad temporal, regulado en la Norma 10 del RD. 1020/1993, de 25 de junio y también recogido en la ponencia de valores".

Contra esa resolución la actora interpuso recurso de alzada en el que, tras señalar que "nos encontramos ante un problema de valoración de las fincas catastrales objeto de este expediente administrativo y no ante un problema de calificación urbanística de las fincas", reiteraba lo alegado señalando, en síntesis que; Dado que no han sido ejecutadas totalmente las directrices que ordena el PTI, pues no se ha producido la aprobación definitiva del Proyecto de Urbanización, ni la del Estudio Medioambiental, no puede considerarse como suelo de naturaleza urbana no consolidada, para el año 2010, conforme ha acordado la Gerencia Territorial, sino como suelo urbano pero en la categoría de suelo urbanizable incluido en sectores que todavía no se ha desarrollado.

Exponía que la Gerencia identificaba las parcelas resultantes del Proyecto de Compensación de la U.E. 3 de Son Pare como suelo urbano, de naturaleza urbano no consolidado, aplicando el valor de suelo unitario como si de un solar se tratara según la Ponencia de valores del municipio de Es Mercadal, como si el suelo estuviera ya urbanizado o, en su defecto, como si hubiera sido aprobado definitivamente el Proyecto de Urbanización, lo que no había ocurrido y por ello, aplicaba los valores contemplados para la vía 37005, tramos 02 y 03 y según el aprovechamiento unitario de las tipologías respectivas.

Sin embargo, la adquisición del derecho a urbanizar requiere la aprobación definitiva del Proyecto de Urbanización que, en este caso, aún no se había llevado a cabo.

Debe tenerse en cuenta lo establecido en la citada Circular 12.04/04, de la Dirección General del Catastro, precisando, tras varias consideraciones, que el inicio de las actuaciones de urbanización se presume cuando exista acta administrativa o notarial que de fé del comienzo de las obras, lo que no sucede en este supuesto.

Por todo ello señala que los suelos de la urbanización de Son Pare, entre los que se encuentra el inmueble cuestionado, "deben ser valorados, por lo fijado en la Orden de 5 de Julio de 2000, derogada por Orden EHA^188/2006. de 11 de octubre, por la que se determinan los módulos de valoración a efectos de lo establecido en el artículo 30 v en la disposición transitoria primera del Texto Refundido de la Lev del Catastro Inmobiliario , aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2004. teniendo en cuenta que el aprovechamiento tipo de dichas parcelas es el contemplado en el Plan Parcial para toda el Área de Reconversión, donde está incluida la Unidad de Ejecución U.E.-3, que es el de 0,12/m2/m2, de edificación bruta, del Plan Parcial y el uso predominante es el residencial".

No obstante, indicaba también que, subsidiariamente, procedería valorar dichas parcelas "según lo contemplado en la Ponencia de Valores de Es Mercadal, aprobada en el año 2003, con efectos para el año 2004, en la que valora los suelos urbanizables en el que aún no ha sido redactado un nuevo Planeamiento de desarrollo

sobre las áreas afectadas por el PTI, como sucede en nuestro caso, ART de Son Pare, por el tramo 01. de la vía 37005. Es decir, él cuarenta euros (40 euros), actualizado dicho importe para el año 2010".

Finalmente, tras citar una sentencia del Tribunal Superior de Justicia de Illes Balears de 21 de julio de 2010 en la que "se venía a decir que sería el Nuevo Planeamiento Municipal adaptado al PTI el que modificara la situación urbanística de las parcelas y el que provocara la eventual alteración con trascendencia catastral" exponía que al aprobarse definitivamente las NNSS y el Plan Parcial del Art. de Son Pare, publicados en el BOIB de 15 de marzo de 2007 y de 30 de octubre de 2007, respectivamente, fechas muy posteriores a la aprobación de la ponencia de valores de Es Mercadal, con efectos 2004, la valoración que se había fijado para dicho suelos urbanizables programados, según el Plan Parcial aprobado definitivamente en el año 1995, en la señalada Ponencia de Valores, comprendido en la vía 37005, habían perdido su eficacia por el cambio de planeamiento municipal aprobado definitivamente y no contemplado en la Ponencia.

Se remitía para confirmarlo al informe de tasación pericial de las parcelas aportados en primera instancia y aludía, a la vista de los hechos relatados, a la omisión del deber de colaborar en el intercambio de información entre las Administraciones y Entidades Locales al no haberse solicitado al Ayuntamiento de Es Mercadal la situación urbanística y el grado de desarrollo del suelo, objeto de estos autos.

El TEAC, en el acuerdo recurrido comienza refiriéndose a la sentencia de 12 de febrero de 2014, recurso 88/2012 dictada por la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Illes Balears en su sentencia de 12 de febrero de 2014, cuando dice a propósito de la pretensión actora que " el suelo clasificado como suelo urbanizable en el planeamiento urbanístico tiene, a efectos catastrales, la condición de suelo de naturaleza urbana.

Por ello, ninguna relevancia tienen las consideraciones efectuadas por el recurrente acerca de que "no puede valorarse como suelo urbano si no se ha adquirido el derecho a urbanizar, lo que sólo se producirá después de la aprobación del Proyecto de Urbanización.

Así pues, el suelo urbanizable sin proyecto de urbanización aprobado definitivamente, se integra, a efectos catastrales, dentro de la consideración de suelo de naturaleza urbana."

Destaca el TEAC que "la Circular de la Dirección General del Catastro de 12 de abril de 2004 no estaba en vigor al tiempo de la elaboración de la Ponencia de Valores (2003) en base a la cual se efectúa la valoración (BOIB 20.10.2003), por lo que no sería de aplicación. Además, la mencionada circular y en relación a la valoración del suelo urbanizable lo que previene es que para el suelo urbanizable reparcelado pero en el que todavía no se ha llevado a cabo la urbanización (situación en que se encuentra la parcela de la recurrente) " se aplicará el valor de repercusión fijado para el suelo desarrollado para cada uso a los metros cuadrados de construcción fijados por el planeamiento de desarrollo y se minorará con el coeficiente de inedificabilidad, 0,60". Es decir, precisamente lo que se ha hecho en la valoración impugnada.

En segundo lugar, y en cuanto a la inaplicación de la Orden EHA/3188/2006, de 11 de octubre, debe precisarse que la misma lo que hace es modificar la Orden de 5 de julio de 2000 por la que se determinan los módulos de valoración a efectos de lo establecido en el apartado tercero del art. 71 de la Ley 39/1988, de 28 de diciembre , reguladora de las Haciendas Locales.

A su vez, el art. 71 de la Ley 39/1988, de 28 de diciembre , reguladora de las Haciendas Locales, en la redacción que le proporcionó la Ley 50/1998, de 30 de diciembre, de Medidas Fiscales, Administrativas y del Orden Social, es disposición que respondía a la necesidad de adaptar la valoración catastral de los bienes inmuebles a las nuevas posibilidades de desarrollo urbanístico del suelo introducidas por la Ley 6/1998, de 13 de abril, sobre régimen del Suelo y Valoraciones, y que perseguía permitir una mayor agilidad en la adecuación de los valores catastrales a la realidad urbanística y garantizar así una mayor equidad en el reparto de las cargas derivadas de los tributos basados en el valor catastral de los bienes inmuebles.

Por ello el art. 30 del Texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario , aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo, dispone en su apartado 2.c) que, en tanto no se apruebe el planeamiento de desarrollo que establezca la edificabilidad a materializar en cada una de las parcelas afectadas por una modificación de planeamiento que haya determinado cambios en la naturaleza del suelo, por incluirlo en ámbitos delimitados, dichos bienes podrán ser valorados mediante la aplicación de los módulos específicos para los distintos usos que se establezcan por Orden del Ministro de Economía y Hacienda. Y precisamente esta Orden del Ministro de Economía y Hacienda a que se remite el citado art. 30 es la Orden de 5 de julio de 2000, luego modificada por la Orden H, de 5 febrero.

En conclusión, la mencionada Orden (por otra parte, ya derogada) lo es para la valoración de parcelas afectadas por una modificación de planeamiento y "en tanto no se apruebe el planeamiento de desarrollo" y en nuestro caso no se pone en duda que el planeamiento de desarrollo ya esté aprobado. Lo que falta es algo distinto: la aprobación del proyecto de urbanización.

En consecuencia, la indicada Orden es irrelevante en la valoración que nos afecta.

Alega la recurrente que la parcela de referencia debe valorarse, en su caso, por el tramo 01 de suelos urbanizables) y no por los tramos 02 o 03 al no haberse aprobado el proyecto de urbanización.

No obstante, el tramo 01, conforme a la ponencia de valores lo es para aquellos suelos urbanizables " en estado inicial, en el cual aún no ha sido redactado un nuevo planeamiento de desarrollo sobre esas áreas afectadas por el PTT. Es decir, este tramo era aplicable a los suelos afectados por el Plan Territorial Insular y para los que todavía no se había redactado el planeamiento urbanístico de desarrollo de este PTI.

Pues bien, en el propio informe pericial acompañado a la demanda, el perito de la parte actora ya indica que se trata de parcela urbanizable conforme a las NNSS de Es Mercadal adaptadas al Plan Territorial Insular y aprobadas definitivamente el 26 de febrero de 2007 y que conforme a las mismas fue redactada la Revisión del Plan Parcial para la adecuación al PTI; siendo aprobada dicha revisión definitivamente el 15 de octubre de 2007. Es decir, sí se ha redactado el planeamiento de desarrollo al PTI, por lo que la parcela del recurrente no puede ser valorada en el tramo 01.

A lo anterior cabe añadir que la parcela es resultante del Proyecto de Compensación de la UE3 Son Pare aprobado definitivamente el 15 de junio de 2009.

Repetimos, la falta de proyecto de urbanización no puede confundirse con la falta de "planeamiento de desarrollo", que sí existe y está completado."

Junto con las consideraciones expuestas del Tribunal Superior de Justicia de Iles Balears, que este Tribunal Central comparte, conviene precisar que la alteración catastral objeto del expediente aquí cuestionado es precisamente, el alta del inmueble referenciado, como parcela resultante del Proyecto de Compensación de la U.E. 3 del Sector de Reordenación Son Pare, Es Mercadal, aspecto que no ha sido objeto de discusión, lo que conlleva necesariamente que, como en el supuesto transcrito, en el presente caso existe planeamiento de desarrollo lo que descarta las pretensiones del interesado."

Tercero.

En el escrito de demanda, la parte recurrente, expone que la Gerencia Regional del Catastro, otorga a la finca discutida un valor catastral para el ejercicio 2010, como suelo de naturaleza urbana cuando se trata de suelo urbanizable por no tener aprobado definitivamente el proyecto de urbanización, en dicha fecha, de ahí que los valores asignados por el Catastro, no guarden relación con la situación real del planeamiento.

Insiste en que, la Parcela con Referencia Catastral: 9705837 FE0300N 0001 EL, a fecha 1 de enero de 2010, no tenía la consideración de suelo urbano, por no tener ejecutadas totalmente las directrices que ordena el Plan Territorial Insular, ya que no tenía ni la aprobación inicial del Proyecto de Urbanización, ni la aprobación de los Estudios Medioambientales, ni Estudio de Detalle por lo que el suelo tiene que seguir siendo valorado como rustica o urbanizable.

La Junta de Compensación de la U.E. 3 Son Parc, de Es Mercadal, Menorca, una vez aprobado el Plan Parcial de Nuevo Son Parc, ART, que contenía las Unidades de Ejecución U.E. 1, U.E. 2 y U.E. 3, ha tramitado el Proyecto de Compensación, y una vez aprobado por el Excmo. Ayuntamiento, se han inscrito la finca resultantes en el Registro de la Propiedad de Mahón, a nombre de los titulares correspondientes, entre ellas las de propiedad de ORDENACIÓN SON SAURA, S.L., que es miembro de dicha junta de compensación UE 3, lo cual ha dado lugar a las alteración catastral, objeto de estos autos.

El 6 de febrero de 2009, el representante de la Junta de Compensación de la U.E. 3, presentó en el Registro de Entrada del Excmo. Ayuntamiento de Mercadal, documentación técnica, relativa al Proyecto de Urbanización, el cual no estaba aprobado en la fecha del Acuerdo de Alteración Catastral aquí impugnado. Aporta, en éste sentido, certificado suscrito por el arquitecto D. Basilio, en el que consta que a fecha 4 de octubre de 2011 se estaba tramitando la aprobación inicial del proyecto de urbanización de la unidad U.E. 3, donde está ubicada la parcela cuyo acuerdo de alteración catastral se impugna, doc.1 de la demanda

Asimismo, aporta el Certificado del Arquitecto D. Basilio, como redactor del Plan Parcial "Son Parc-2", U.E.-1, U.E.-2 y U.E.-3, Sector en reordenación Mercadal Menorca, donde se hace constar entre otras que la parcela cuyo acuerdo de alteración catastral es objeto del presente recurso enclavada en la U.E.-3, debía de desarrollarse mediante Estudios de Detalle que definan alineaciones, rasantes, ordenación de volúmenes y accesibilidad privada, conforme al art. 33 de las Ordenanzas relativas al Sector Reordenado aprobadas definitivamente para el Plan Parcial "Son Parc-2", Sector en reordenación Mercadal Menorca, lo que no había tenido lugar cuando se dictó el acuerdo de alteración catastral.doc.2

Cuarto.

Por el contrario, el Abogado del Estado, solicita la desestimación del presente recurso contencioso administrativo, remitiéndose a los razonamientos de la resolución recurrida.

Quinto.

El art. 7.2.b) del Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo, en la redacción anterior a la reforma operada por Ley 13/2015, de 24 de junio, consideraba suelo de naturaleza urbana, entre otros, los "terrenos que tengan la consideración de urbanizables o aquellos para los que los instrumentos de ordenación territorial o 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".

La sentencia del Tribunal Supremo de 14 de mayo de 2019, rec. 3457/2017, se remite a la de 30 de mayo de 2014, rec. en interés de ley 2362/2013, que avaló el criterio de la Sala de Extremadura respecto de la valoración catastral de un determinado bien, conforme al art. 7.2.b) del Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo, en la redacción anterior a la reforma operada por Ley 13/2015, de 24 de junio, y que entendió que:

"... solo pueden considerarse bienes "urbanos", a efectos catastrales, los inmuebles considerados por el Plan General como urbanizables cuando el desarrollo de su actividad de ejecución no dependa de la previa aprobación del instrumento urbanístico que tiene por finalidad su ordenación detallada. En efecto, si fuera suficiente con la simple inclusión en el perímetro geométrico de sectores de desarrollo en el suelo urbanizable, ex artículo 25 del Reglamento (como propone la resolución impugnada), sería completamente innecesaria la mención a "los demás suelos de este tipo a partir del momento de aprobación del instrumento urbanístico que establezca las determinaciones para su desarrollo", tal y como previene la normativa catastral, pues todos los inmuebles clasificados de urbanizables serán "urbanos", a efectos catastrales, por la simple consideración de tales en el Plan General, incluso los urbanizables sin condiciones (SUB-SC) que precisan para su ejecución hasta la propia modificación del Plan General, lo que no tiene sentido alguno".

Efectivamente, la sentencia de 30 de mayo de 2014, del Tribunal Supremo (rec. en interés de la Ley nº 2362/2013) avaló la anterior interpretación de la Sala de Extremadura e inspiró determinadas modificaciones introducidas en el Texto Refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario por la Ley 13/2015, de 24 de junio, en cuyo Preámbulo se lee:

"Se recoge el reciente criterio jurisprudencial que considera que los suelos urbanizables sin planeamiento de desarrollo detallado o pormenorizado deben ser clasificados como bienes inmuebles de naturaleza rústica y se aprueban nuevos criterios para su valoración teniendo en cuenta sus circunstancias de localización. Para agilizar y regular el cambio de clasificación de estos suelos urbanizables se adapta el régimen transitorio de la Ley y se modifica el procedimiento simplificado de valoración colectiva, lo que también permitirá en lo sucesivo adaptar con mayor agilidad los criterios de valoración contenidos en las Ponencias de va/ores catastrales a los cambios en las circunstancias urbanísticas de los inmuebles, sin necesidad de aprobar nuevas Ponencias".

Y son proposiciones esenciales de aquella sentencia las siguientes:

a) El legislador estatal, en el artículo 7.2 del TRLCI, 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.

b) No cabe sostener 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.

c) El artículo 7 sólo excluye de tal consideración al urbanizable no sectorizado sin instrumento urbanístico aprobado que establezca las determinaciones para su desarrollo, ya 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, 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, teniendo el suelo, antes de ese momento, el carácter de rústico."

Por esa razón, el Texto Refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario fue modificado por la Ley 13/2015, de 24 de junio, de forma que el artículo 7.2.b) dispone ahora que tendrán la consideración de bienes inmuebles urbanos:

"Los terrenos que tengan la consideración de urbanizables o aquellos para los que los instrumentos de ordenación territorial y urbanística aprobados prevean o permitan su paso a la situación de suelo urbanizado,

siempre que se incluyan en sectores o ámbitos espaciales delimitados y se hayan establecido para ellos las determinaciones de ordenación detallada o pormenorizada, de acuerdo con la legislación urbanística aplicable".

Asimismo, la Ley 13/2015, modificó también la disposición transitoria séptima de la Ley del Catastro que, al objeto de determinar cómo ha de aplicarse el nuevo artículo 7.2.b), dispone literalmente lo siguiente:

" El cambio de naturaleza de los bienes inmuebles urbanos cuya clasificación no se corresponda con la letra b) del apartado 2 del artículo 7 en la redacción dada al mismo por la Ley 13/2015, de 24 de junio, de reforma de la Ley Hipotecaria aprobada por Decreto de 8 de febrero de 1946 y del texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo, será de aplicación a partir del primer procedimiento simplificado de valoración colectiva que se inicie con posterioridad a su entrada en vigor. A tales efectos los Ayuntamientos deberán suministrar a la Dirección General del Catastro información sobre los suelos que se encuentren afectados. Dicho procedimiento se ajustará a lo dispuesto en la letra g) del apartado 2 del artículo 30, con excepción de su efectividad, que tendrá lugar el 1 de enero del año en que se inicie dicho procedimiento.

Los inmuebles rústicos que a la entrada en vigor de la Ley 13/2015, de 24 de junio, de reforma de la Ley Hipotecaria aprobada por Decreto de 8 de febrero de 1946 y del texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo, se encuentren en la situación prevista en el apartado 2 de la disposición transitoria segunda, se podrán valorar de acuerdo con los criterios contenidos en dicho apartado a través del procedimiento simplificado de valoración colectiva previsto en la letra h) del apartado 2 del artículo 30, con excepción de su efectividad, que tendrá lugar el 1 de enero del año en que se inicie dicho procedimiento".

Hecha esta exposición del régimen normativo y de su evolución, hemos de precisar que en el presente caso dada la fecha de la alteración catastral que aquí se impugna es de aplicación el art. 7.2.b) del Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo, en la redacción anterior a la reforma operada por Ley 13/2015, de 24 de junio, que recordemos, consideraba suelo de naturaleza urbana, entre otros, los "terrenos que tengan la consideración de urbanizables o aquellos para los que los instrumentos de ordenación territorial o 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".

En el presente caso la parcela discutida se encuentra incluida en el Plan Parcial del Nuevo Son Parc para su adaptación al Plan Territorial Insular de Menorca en la Unidad de Ejecución 3. La modificación puntual nº 13 de las NNSS de Mercadal para la adaptación de la zona de Son Parc al PTI de Menorca, se aprobó definitivamente por el Consell Insular en sesión de 26 de febrero de 2007, publicada en el BOIB nº 39 de 15 de marzo de 2007. Y la modificación puntual del Plan Parcial del ART de Son Parc para su adaptación al PTI fue aprobada definitivamente por el Consell Insular el 15 de octubre de 2007 y publicada en el BOIB nº 162 de 30 de octubre de 2007".

La Modificación Puntual nº 13 de las NNSS de Mercadal para la adaptación de la zona de Son Parc al PTI de Menorca, se aprobó definitivamente por el Consell Insular de Menorca en sesión de 26 de febrero de 2007, publicada en el BOIB nº 39 de 15 de marzo de 2007.

La Modificación Puntual del Plan Parcial de la ART Son PARC fue aprobada definitivamente por el Consell Insular de Menorca el 26 de marzo de 2007.

Por lo tanto, se trata de parcela urbanizable conforme a las NNSS de Es Mercadal adaptadas al Plan Territorial Insular y aprobadas definitivamente el 26 de febrero de 2007 y conforme a ellas fue redactada la Revisión del Plan Parcial para la adecuación al PTI; siendo aprobada dicha revisión definitivamente el 15 de octubre de 2007. Es decir, se redactó el planeamiento de desarrollo al PTI, el Plan Parcial con anterioridad al acuerdo de alteración catastral por lo que la parcela de la entidad recurrente tiene la consideración de urbana.

La recurrente cuestiona que se trate de suelo de naturaleza urbana, porque entiende que la calificación urbanística de dicho suelo es urbanizable al no tener aprobado definitivamente el Proyecto de Urbanización y no poder llevar a cabo la ejecución material de la urbanización

A juicio de la Sala se confunde por la entidad recurrente la calificación de bien inmueble de naturaleza urbana a efectos catastrales y el suelo urbano desde el punto de vista urbanístico.

Como sabemos, la ejecución urbanística, requiere la ejecución jurídica del planeamiento, a través de la aprobación de la delimitación de la unidad de actuación, sistema de actuación, instrumentos de equidistribución de beneficios y cargas, etc.

De otro, la ejecución urbanística se complementa con la aprobación del Proyecto de obras de Urbanización para llevar a cabo la ejecución material o transformación física de los planes urbanísticos.

Los proyectos de urbanización son proyectos de obras cuya finalidad es llevar a la práctica, en suelo urbano, las determinaciones correspondientes de los Planes Generales y de las Normas Complementarias y Subsidiarias del Planeamiento, y, en suelo urbanizable, la realización material de las propias de los Planes Parciales (artículo 1 y 67 del Reglamento del Planeamiento Urbanístico aprobado por Real Decreto 2159/1978, de 23 de junio).

Se trata de los instrumentos necesarios para el desarrollo de todas las determinaciones que el Plan prevea en cuanto a obras de urbanización, tales como los viales, abastecimiento de agua, alcantarillado, energía eléctrica, alumbrado público, jardinería y otras análogas.

El ámbito territorial de actuación de un Proyecto de Urbanización es únicamente el suelo con una ordenación pormenorizada porque es el único susceptible de una actuación de transformación urbanística, en los términos que prevén los artículos 7 y 18 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el Texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.

Por lo tanto, los proyectos de urbanización pueden recaer tanto sobre suelo clasificado por la legislación urbanística como urbano no consolidado y urbanizable delimitado o sectorizado y que cuente con una ordenación pormenorizada obtenida a través de la aprobación de un plan parcial.

Este último, es el caso de la parcela discutida que fue dada de alta como parcela resultante del Proyecto de Compensación de la U.E. 3 del Sector de Reordenación Son Pare, Es Mercadal, en ejecución del Plan Parcial, de ahí su consideración como suelo de naturaleza urbana conforme al art. 7.2.b) del Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo, en la redacción anterior a la reforma operada por Ley 13/2015, de 24 de junio.

Por lo tanto, la parcela aquí cuestionada fue dada de alta en el acuerdo recurrido como suelo urbano lo que es correcto desde el punto de vista de la Ley del Catastro con independencia del retraso que se haya producido en la aprobación del proyecto de urbanización que es lo que genera el derecho a urbanizar desde el punto de vista urbanístico.

Sexto.

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 139.1 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, procede imponer las costas a la parte recurrente dada la desestimación del recurso.

FALLAMOS

Que debemos DESESTIMAR el presente recurso contencioso administrativo interpuesto por el Procurador de los Tribunales D. Armando Pedro García de la Calle, en nombre y representación de ORDENACIÓN SON SAURA, S.A., contra la resolución del Tribunal Económico Administrativo Central de fecha 14 de junio de 2018, por la que se desestima el recurso de alzada interpuesto contra la resolución de 22 de marzo de 2013, dictada por el Tribunal Económico Administrativo Regional de Baleares por la que se desestima la reclamación económico administrativa interpuesta contra el acuerdo de alteración de la descripción catastral dictado el 2 de septiembre de 2010 por la Gerencia Regional del Catastro de Illes Balears, con relación al bien inmueble de referencia catastral 9705837 FE0300N0001EL, resolución que declaramos conforme a derecho.

Con imposición de costas a la parte recurrente.

Así por esta nuestra Sentencia, que se notificará en la forma prevenida por el art. 248 de la Ley Orgánica del Poder Judicial, y contra la que cabe recurso de casación que deberá prepararse ante esta Sala en el plazo de 30 días contados desde el siguiente al de su notificación; en el escrito de preparación del recurso deberá acreditarse el cumplimiento de los requisitos establecidos en el artículo 89.2. de la Ley de la Jurisdicción justificando el interés casacional objetivo que presenta.

Lo que pronunciamos, mandamos y firmamos.

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.