



PROPUESTA DE MODIFICACIÓN DEL TEXTO REFUNDIDO DE LA LEY DEL CATASTRO INMOBILIARIO APROBADO POR REAL DECRETO LEGISLATIVO 1/2004, DE 5 DE MARZO

Se propone modificar el texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario, aprobado por Real Decreto Legislativo 2/2004, de 5 de noviembre (en adelante TRLCI), para adaptarlo a los recientes criterios establecidos en la Sentencia del Tribunal Supremo de 30 de mayo de 2014

PRIMERO. Modificar el **apartado 2, letra b, del artículo 7** del texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo, que queda redactado del siguiente modo:

«b) 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.»

SEGUNDO. Modificar el **artículo 30** del texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo, que queda redactado del siguiente modo:

«1. El procedimiento simplificado se iniciará mediante acuerdo que se publicará por edicto en la sede electrónica de la Dirección General del Catastro y no requerirá la elaboración de una nueva ponencia de valores.

2. Este procedimiento se regirá por las siguientes reglas:

a) Cuando tuviera por causa una modificación de planeamiento que varíe el aprovechamiento urbanístico de los bienes inmuebles, manteniendo los usos



anteriormente fijados, se determinarán los nuevos valores catastrales de las fincas afectadas por aplicación del valor recogido para esos usos en la Ponencia vigente conforme a los parámetros urbanísticos mencionados.

b) Cuando tuviera por causa una modificación de planeamiento que varíe el uso de los bienes inmuebles, dichos bienes se valorarán tomando como valor del suelo el que corresponda a su nuevo uso. En todo caso, dicho valor deberá respetar los criterios de coordinación de valores del municipio y estar comprendido entre el máximo y el mínimo de los previstos para el uso de que se trate en la Ponencia vigente.

c) Cuando, con motivo de la modificación o desarrollo del planeamiento, los suelos adquieran la consideración de suelo naturaleza urbana de conformidad con lo dispuesto en el artículo 7.2.b), podrán ser valorados mediante la aplicación de los módulos específicos para los distintos usos que se establezcan por orden del Ministro de Hacienda y Administraciones Públicas.

d) Se podrá aplicar el procedimiento de valoración previsto en el párrafo anterior cuando en los suelos a que se refiere el artículo 7.2.b), los valores que sirvieron de base para la determinación de sus valores catastrales no se correspondan con los módulos específicos establecidos en la mencionada orden.

e) Cuando, con motivo de la modificación o aprobación del planeamiento, los suelos adquieran la consideración de suelo de naturaleza urbana de conformidad con lo dispuesto en el artículo 7.2.a), podrán ser valorados tomando como valor de suelo el mínimo de los previstos en la Ponencia vigente para el uso de que se trate, sin perjuicio de la consideración, en su caso, de la urbanización pendiente de realizar. Dicha valoración deberá respetar en todo caso los criterios de coordinación de valores del municipio.

f) A partir del momento de aprobación del correspondiente proyecto de reparcelación u otro instrumento de gestión urbanística, las parcelas



resultantes ubicadas en los suelos a que se refiere el artículo 7.2.b) se podrán valorar tomando como valor de suelo el que corresponda a su nuevo estado de desarrollo y de acuerdo con los criterios del párrafo anterior.

g) Cuando, con motivo de la anulación o modificación del planeamiento el suelo de los inmuebles pierda la consideración de suelo de naturaleza urbana, no estando incluidos en los supuestos recogidos en el artículo 7.2 c), d), e) y f), se podrán valorar como bienes inmuebles rústicos, considerando, en su caso, su localización y circunstancias urbanísticas.

h) Cuando, con motivo de la aprobación o modificación de instrumentos de ordenación territorial y urbanística se clasifiquen suelos como urbanizables o se prevea o permita su paso a la situación de suelo urbanizado y se incluyan en sectores o ámbitos espaciales delimitados, y en tanto no cuenten con determinaciones de ordenación detallada o pormenorizada, los inmuebles rústicos afectados se valorarán considerando, en todo caso, su localización y circunstancias urbanísticas.

3. Los actos dictados como consecuencia de los procedimientos regulados en este artículo se notificarán a los interesados de conformidad con lo dispuesto en el artículo 17 y tendrán efectividad, con independencia del momento en que se produzca la notificación de su resolución, el día 1 de enero del año siguiente a aquel en que tuviere lugar la aprobación, modificación o anulación del instrumento de ordenación o gestión urbanística del que traigan causa, excepto en el supuesto contemplado en el apartado d), que tendrá eficacia el 1 de enero del año en que se inicie el procedimiento.

En todo caso, el plazo máximo en que debe notificarse la resolución expresa será de seis meses a contar desde la fecha de publicación del acuerdo de inicio. El incumplimiento del plazo máximo de notificación determinará la caducidad del procedimiento respecto de los inmuebles afectados por el incumplimiento sin que ello implique la caducidad del procedimiento ni la ineficacia de las actuaciones respecto de aquellos debidamente notificados.»



TERCERO. Se modifica la disposición transitoria segunda del texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo, que queda redactada del siguiente modo:

1. *Lo establecido en el título II de esta ley para la determinación del valor catastral queda en suspenso respecto a los bienes inmuebles rústicos hasta que mediante ley se establezca la fecha de su aplicación.*

Hasta ese momento, el valor catastral de los referidos bienes será el resultado de capitalizar al tres por ciento el importe de las bases liquidables vigentes para la exacción de la Contribución Territorial Rústica y Pecuaria correspondiente al ejercicio 1989, obtenidas mediante la aplicación de los tipos evaluatorios de dicha contribución, prorrogados en virtud del Real Decreto Ley 7/1988, de 29 de diciembre, o de los que se hayan aprobado posteriormente en sustitución de ellos, y sin perjuicio de su actualización anual mediante los coeficientes establecidos y los que establezcan las Leyes de Presupuestos Generales del Estado, una vez incorporadas las alteraciones catastrales que hayan experimentado o experimenten en cada ejercicio.

2. *No obstante lo dispuesto en el apartado anterior, tratándose de inmuebles rústicos cuyo suelo haya sido clasificado como urbanizable por los instrumentos de ordenación territorial y urbanística aprobados o cuando éstos prevean o permitan su paso a la situación de suelo urbanizado, siempre que se incluyan en sectores o ámbitos espaciales delimitados y en tanto no cuenten con determinaciones de ordenación detallada o pormenorizada, la valoración catastral se realizará mediante la aplicación de los módulos que, en función de su localización y circunstancias urbanística, se establezcan por Orden del Ministro de Hacienda y Administraciones Públicas.*



En tanto se dicta dicha orden ministerial, el valor catastral del suelo de la parte del inmueble afectada por dicha clasificación y no ocupada por construcciones, será el resultado de multiplicar la citada superficie por el valor unitario obtenido de aplicar un coeficiente de 0,60 a los módulos de valor unitario de suelo determinados para cada municipio para los usos distintos del residencial o industrial, de acuerdo a los artículos 1 y 2 de la Orden EHA/3188/2006, y por el coeficiente de referencia al mercado de 0,5.

Estos criterios de valoración serán de aplicación a los inmuebles rústicos afectados a partir del primer procedimiento simplificado de valoración colectiva que se inicie con posterioridad a la entrada en vigor de la Ley XXXX.»

CUARTO. Añadir una nueva disposición transitoria al texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo, que queda redactada del siguiente modo:

«Disposición transitoria XXXX. Régimen transitorio para la aplicación de la modificación del artículo 7.2.b).

El cambio de naturaleza de los bienes inmuebles urbanos cuya clasificación no se corresponda con la nueva redacción del artículo 7.2.b) dada por la Ley XXXXX, 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 el artículo 30.2.g), 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 XXX 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 el apartado 30.2.h), con excepción de su efectividad, que tendrá lugar el 1 de enero del año en que se inicie dicho procedimiento.»

Justificación

Ante la repercusión que está teniendo la Sentencia del Tribunal Supremo de 30 de mayo de 2014 sobre la valoración catastral de los suelos urbanizables como bienes inmuebles de naturaleza urbana, la Comisión de Haciendas de esta Federación, y en reunión del pasado 23 de junio, acordó que la problemática se analizara en el seno de la Comisión Técnica de Cooperación Catastral.

La Comisión Técnica de Cooperación Catastral, reunida con fecha 17 de julio, acordó proponer, y por unanimidad de todos sus miembros (representantes de la Dirección General del Catastro y de la Federación Española de Municipios y Provincias), y en aras de una mayor seguridad jurídica, la aprobación de una reforma del texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario (TRLRJI) que recoja nuevos criterios de clasificación del suelo de naturaleza urbana y de valoración de los suelos urbanizables que no dispongan de un planeamiento de desarrollo, acordes con la mencionada sentencia.

En este marco, la FEMP remitió una Circular a todos sus asociados, la 27/2014, en la que se trasladó el pronunciamiento de la Sentencia, sobre la necesidad de que exista planeamiento pormenorizado para valorar como suelos urbanos los suelos urbanizables y en la que, y ante la necesidad de acatar el nuevo criterio del Tribunal Supremo, se informaba de la conveniencia de aprobar un cambio de criterio de clasificación en la Ley de Catastro Inmobiliario a la mayor brevedad para evitar inseguridad jurídica.

La propuesta de redacción de los artículos del TRLRJI que se verían modificados como consecuencia de la Sentencia de 30 de mayo de 2014, y dado el carácter técnico de la misma, ha sido objeto de un análisis conjunto entre técnicos de



Catastro y técnicos de la FEMP, valorándose por parte de Catastro las diferentes propuestas realizadas por parte de los miembros de la Comisión.

La propuesta de modificación aborda una serie de puntos fundamentales:

La modificación del artículo 7.2.b) del TRLCI que recoge el criterio de clasificación como suelo de naturaleza urbana del suelo urbanizable.

La modificación del artículo 30.2 del TRLCI que regula el procedimiento simplificado. Se modifica, y en relación con los suelos urbanizables, los apartados g) y h).

Se modifica la disposición transitoria segunda del TRLCI. Se da cabida a la valoración de los suelos sectorizados sin ordenación de detalle. Se incorpora el criterio de valoración de estos inmuebles.

Se propone la valoración del suelo urbanizable sin ordenación detallada como inmueble rústico pero considerando su situación y circunstancias urbanísticas.

Se añade una nueva disposición transitoria, para regular el procedimiento para adaptar las vigentes delimitaciones al suelo de naturaleza urbana al nuevo artículo 7.2.b) y aplicar nueva valoración de inmuebles rústicos.

30 de septiembre de 2014