



Ayuntamiento de Aranda de Moncayo

Envío electrónico, destino ud. / ofic.:

L01500310 / O00019786

ASUNTO: Sugerencia relativa a la modificación del documento Delimitación del Suelo Urbano.

I. Antecedentes

Primero. Tuvo entrada en esta Institución escrito de queja que quedó registrado con el número de referencia arriba indicado.

En dicho escrito se hacía alusión a lo siguiente:

“Primero.- Mediante escrito presentado el 18 de noviembre de 2021 al Ayuntamiento de Aranda de Moncayo, solicitó el Sr. (XXX) que éste notificara a la Gerencia Regional del Catastro de Aragón, el cambio de naturaleza del bien inmueble urbano: parcela (X) del polígono (XXX), ref. catastral (XXX), porque su clasificación no se corresponde con la letra b) del apartado 2 del artículo 7 de la Ley del Catastro Inmobiliario (RDL 1/2004), al no ser suelo de naturaleza urbana, y se modifique el Catastro Inmobiliario para que refleje su naturaleza rústica y uso agrario.

Ello en aplicación de la Disposición transitoria séptima Régimen transitorio para la aplicación de la modificación de 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. (BOE núm. 151 de 25 de Junio de 2015).

Segundo.- Da por reproducido el escrito presentado al Ayto. de Aranda el 18 de noviembre de 2021, que se adjunta como documento anexo junto con copia del último recibo IBI y certificado de correos.

Tercero .- Que a día de hoy no ha recibido notificación alguna del Ayto. De Aranda sobre el asunto.”



Segundo. Habiendo examinado el contenido del escrito de queja presentado, se resolvió admitir la misma a supervisión, y dirigirse al Ayuntamiento de Aranda de Moncayo con la finalidad de recabar información referente a la cuestión planteada en la queja.

Tercero. El Ayuntamiento de Aranda de Moncayo en contestación a nuestra petición de información nos remitió el siguiente informe:

“En contestación a su oficio de fecha 27 de julio de 2022 por el que se nos solicita información acerca de la reclamación presentada ante el Ayuntamiento por D. (XXX), y cuya queja ha dado lugar a la incoación del expediente nº Q22/1062/07, debo informar a V.I. lo siguiente.

En primer lugar, que no resulta posible atender la solicitud cursada al Ayuntamiento por el Sr. (XXX) el 18 de noviembre de 2021. Según consta en el Informe emitido por el Arquitecto municipal el día 30 de julio de 2022 que se acompaña al presente escrito, la parcela (XXX) del Polígono (X) de Aranda de Moncayo tiene la calificación urbanística de suelo urbano desde la aprobación, en el año 2008, del documento de Delimitación de Suelo Urbano de Aranda de Moncayo, circunstancia ésta que, además, conoce el reclamante tal y como expone en sus escritos.

El artículo 7 de la Ley del Catastro Inmobiliario aprobada por R.D.L. 1/2004 dispone lo siguiente:

“1. El carácter urbano o rústico del inmueble dependerá de la naturaleza de su suelo.

2. Se entiende por suelo de naturaleza urbana:

- a) El clasificado o definido por el planeamiento urbanístico 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 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.*
- 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 de población 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 las edificaciones.*
- e) El suelo ya transformado por contar con los servicios urbanos establecidos por 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 legislación urbanística.*

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

3. *Se entiende por suelo de naturaleza rústica aquel que no sea de naturaleza urbana conforme a lo dispuesto en el apartado anterior, ni esté integrado en un bien inmueble de características especiales.*

4. *A efectos catastrales, tendrán la consideración de construcciones:*

a) *Los edificios, sean cualesquiera los materiales de que estén contruidos y el uso a que se destinen, siempre que se encuentren unidos permanentemente al suelo y con independencia de que se alcen sobre su superficie o se hallen enclavados en el subsuelo y de que puedan ser transportados o desmontados.*

b) *Las instalaciones industriales, comerciales, deportivas, de recreo, agrícolas, ganaderas, forestales y piscícolas de agua dulce, considerándose como tales, entre otras, los diques, tanques, cargaderos, muelles, pantalanes e invernaderos, y excluyéndose en todo caso la maquinaria y el utillaje.*

c) *Las obras de urbanización y de mejora, tales como las explanaciones, y las que se realicen para el uso de los espacios descubiertos, como son los recintos destinados a mercados, los depósitos al aire libre, los campos para la práctica del deporte, los estacionamientos y los espacios anejos o accesorios a los edificios e instalaciones.*

No tendrán la consideración de construcciones aquellas obras de urbanización o mejora que reglamentariamente se determinen, sin perjuicio de que su valor deba incorporarse al del bien inmueble como parte inherente al valor del suelo, ni los tinglados o cobertizos de pequeña entidad.”

El Ayuntamiento de Aranda de Moncayo no hace sino cumplir lo dispuesto en el citado precepto legal, de forma que, si la parcela a la que se refiere la reclamación está clasificada como suelo urbano en el planeamiento urbanístico en vigor (DSU), la misma debe ser considerada como suelo de naturaleza urbana a efectos catastrales ex artículo 7 del R.D.L. 1/2004.

De esta forma, la pretensión deducida ante el Ayuntamiento no puede ser atendida mientras se mantenga dicha clasificación urbanística, por lo que la única solución al problema suscitada por el reclamante pasa porque éste promueva ante el Ayuntamiento un expediente de modificación aislada del documento de Delimitación de Suelo Urbano para que dicho terreno sea clasificado en el mismo como suelo no urbanizable siempre que el Ayuntamiento tenga capacidad presupuestaria para realizarla. Hasta entonces, el Ayuntamiento debe cumplir la Ley y no efectuar respecto de la misma ningún cambio con trascendencia catastral.



En segundo lugar, le comunicamos que la petición cursada por el Sr. (XXX) será contestada en los mismos términos que aparecen en este escrito, y que la misma no ha sido respondida hasta ahora dada la escasez de medios personales con los que cuenta este humilde Ayuntamiento”.

II.- Consideraciones jurídicas

Primera.- Se solicita por un ciudadano a su Ayuntamiento el cambio de la calificación de una parcela de su propiedad de urbano a rústico al amparo de lo dispuesto en la letra b) del apartado 2 del artículo 7 de la Ley del Catastro Inmobiliario, al considerar el ciudadano que la parcela no tiene la naturaleza de suelo urbano. Y una vez acordada la alteración, solicita el ciudadano que quede reflejado en el Catastro la expresada modificación.

El Ayuntamiento considera que la solicitud del ciudadano no puede prosperar, pues la parcela fue clasificada como urbana en el planeamiento urbanístico de Aranda de Moncayo en el año 2008 (Delimitación de Suelo Urbano).

Segunda.- La delimitación del suelo urbano, según establece el artículo 70 de la Ley de Urbanismo de Aragón, se configura como el instrumento urbanístico de los municipios que carecen de plan general de ordenación urbana.

En el artículo 71 de la referida Ley de Urbanismo se señala el contenido mínimo que debe tener toda delimitación del suelo urbano, y en los siguientes términos:

“a) Ha de identificar el ámbito perimetral de los terrenos integrantes del suelo urbano conforme a lo establecido en este artículo. La consideración de estos terrenos será la de suelo urbano, sin perjuicio de que se aplique el régimen de derechos y obligaciones de los propietarios de suelo urbano consolidado a los efectos de lo establecido en la presente Ley.

b) Debe incluir en el suelo urbano los terrenos que cuenten con servicios urbanísticos suficientes, entendiendo por tales los descritos en el artículo 12.a) de la presente Ley. Se podrán incluir aquellas parcelas que vayan a contar con estos servicios sin otras obras que las de la conexión a las instalaciones ya en funcionamiento, conforme a las determinaciones establecidas en el artículo 12.b) de esta Ley. Ello dentro de un crecimiento racional del suelo en virtud de la tipología urbana y arquitectónica del municipio.

c) Las alineaciones y rasantes del sistema viario existente, completando con las que sean procedentes las insuficiencias de dicho sistema. Se podrán prever, modificar o reajustar, a través de estudio de detalle, las alineaciones y rasantes que no afecten a la superficie destinada a espacios libres, públicos o privados.

d) Las ordenanzas de edificación y urbanización para regular los aspectos morfológicos y estéticos de las construcciones, los usos de los inmuebles y la ordenación de volúmenes.”

Los servicios urbanísticos suficientes que se describen en el artículo 12.a) de la Ley de Urbanismo para considerar un suelo como urbano son:



- “a) Cuenten con servicios urbanísticos suficientes, entendiendo por tales: red viaria que tenga un nivel de consolidación suficiente para permitir la conectividad con la trama viaria básica municipal, servicios de abastecimiento y evacuación de agua, así como suministro de energía eléctrica, servicios de telecomunicaciones y gestión de residuos de características adecuadas para servir a la edificación que sobre ellos exista o se haya de construir.*
- b) Carezcan de alguna de las infraestructuras y servicios mencionados en el apartado anterior, pero puedan llegar a contar con ellos sin otras obras que las de conexión con las instalaciones preexistentes. Con carácter general, no podrán considerarse, a estos efectos, las carreteras de circunvalación ni las vías de comunicación interurbanas.*
- c) Los terrenos que el plan general incluya en áreas consolidadas por la edificación, al menos, en las dos terceras partes de su superficie edificable, siempre que la parte edificada reúna o vaya a reunir, en ejecución del plan, los requisitos establecidos en el apartado a) y se trate de espacios homogéneos en cuanto a su uso y tipología que se encuentren integrados en la malla urbana propia del núcleo o asentamiento de población del que formen parte.*
- d) Los terrenos que, en ejecución del planeamiento, hayan sido urbanizados de acuerdo con el mismo.”*

Tercera.- El Sr. (XXX), por medio de escrito de fecha 18 de noviembre de 2021, solicitó al Ayuntamiento *“el cambio de naturaleza del bien inmueble urbano: parcela 420 del polígono(XXX), ref. catastral (XXX), porque su clasificación no se corresponde con la letra b) del apartado 2 del artículo 7 de la Ley del Catastro Inmobiliario (ROL 1/2004), al no ser suelo de naturaleza urbana, al no ser suelo de naturaleza urbana, y se modifique el Catastro Inmobiliario para que refleje su naturaleza rústica y uso agrario”*.

Fundamentó su petición en dicho escrito el Sr.(XXX) en las siguientes razones:

“Quinto.- Que a día de hoy, y debido al cambio en la situación económica que se produjo en aquellas fechas, los sucesivos Ayuntamientos no han ejecutado las obras de urbanización contempladas en el Proyecto de Ampliación del Suelo Urbano de Aranda de Moncayo de 2008.

Sexto.- Que la Sentencia del Tribunal Supremo 2159/2014, de 30 de mayo, declara que la descripción catastral debe atender, 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 Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario) 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.



El valor catastral debe reconocer la realidad urbanística puesto que de otro modo está gravando una riqueza ficticia o inexistente por vulneración del principio de capacidad económica en relación al valor del mercado.

La mera modificación y ampliación de la línea geométrica que establece el Perímetro de Delimitación del Suelo Urbano de Aranda -como ha sido el caso- no convierte a la parcela rústica en solar urbano ya que nunca se ha realizado el correspondiente proceso de urbanización”.

Cuarta.- En opinión de esta Institución, el Ayuntamiento de Aranda de Moncayo debe valorar las alegaciones presentadas por el Sr. (XXX), y comprobar que la parcela de su propiedad incluida en el perímetro de suelo urbano en la Delimitación del Suelo Urbano aprobada en el año 2008 cumple en la actualidad con los requisitos mínimos para ser considerado suelo urbano, y entre ellos las obras de urbanización contempladas en el Proyecto de Ampliación del Suelo Urbano de Aranda de Moncayo de 2008, que el Sr. (XXX) alega no se han ejecutado.

Para el supuesto de que la parcela propiedad del Sr. (XXX) no contara con los servicios urbanísticos suficientes que se describen en el artículo 12.a) de la Ley de Urbanismo para considerar un suelo como urbano, en ese caso, y a juicio de esta Institución, el Ayuntamiento de Aranda de Moncayo debería iniciar expediente de modificación del perímetro de suelo urbano aprobado en el año 2008, y excluir la parcela del Sr. (XXX).

Quinta.- Expresa el Ayuntamiento de Aranda de Moncayo, en el Informe que remite a esta Institución en contestación a su petición de información, que tramitaría una modificación aislada del documento de Delimitación del Suelo Urbano cuando el Ayuntamiento tenga capacidad presupuestaria para realizarla.

A juicio de esta Institución, la falta de partida presupuestaria para tramitar un procedimiento de alteración del perímetro del suelo urbano vigente, no debería ser impedimento suficiente para su realización, pues tiene derecho el administrado a pedir y que se curse la modificación del instrumento actual de delimitación del suelo urbano de Aranda de Moncayo, al no corresponder la clasificación del suelo como urbano con su naturaleza real, al carecer de los servicios mínimos y no haber realizado el Ayuntamiento las obras en su día propuestas, lo que infringiría el artículo 12 de la Ley de Urbanismo de Aragón, y por otra parte, el hecho de estar abonando el Sr. (XXX) como propietario de la parcela un Impuesto sobre Bienes Inmuebles de mayor importe que el que debería corresponder si se considerara la parcela como de naturaleza rústica, lo que vulneraría lo dispuesto en el artículo 31 de la Constitución, que establece la obligación de sostener los gastos públicos de acuerdo con la capacidad económica.

Por otra parte, puede el Ayuntamiento de Aranda de Moncayo solicitar la asistencia y cooperación jurídica de la Diputación Provincial de Zaragoza, al amparo de lo dispuesto en el artículo 65 de la Ley de Administración Local de Aragón.



EL JUSTICIA DE ARAGÓN

III.- Resolución

Por todo lo anteriormente expuesto, y en uso de las facultades que me confiere la *Ley 4/1985, de 27 de junio, reguladora del Justicia de Aragón*, considero conveniente formular la siguiente Sugerencia al Ayuntamiento de Aranda de Moncayo:

Para que por los órganos competentes del Ayuntamiento de Aranda de Moncayo se valore iniciar el procedimiento de modificación del instrumento urbanístico de Delimitación del Suelo Urbano de la localidad con la finalidad de excluir del perímetro del suelo urbano las parcelas que no cuenten con los servicios urbanísticos suficientes que se describen en el artículo 12.a) de la Ley de Urbanismo para considerar un suelo como urbano.

Agradezco de antemano su colaboración y espero que en un plazo no superior a un mes me comunique si acepta o no la Sugerencia formulada, indicándome, en este último supuesto, las razones en que funde su negativa.

En Zaragoza, a 20 de diciembre de 2023



Javier Hernández García

Lugarteniente en funciones de Justicia de Aragón