

Improcedencia de exigir el IBI a suelos urbanizables que no tengan ultimada su ordenación pormenorizada: sentencia del Tribunal Supremo de 30 de mayo de 2014

El presente comentario recoge la reciente Sentencia del Tribunal Supremo de 30 de mayo de 2014, que desestimando el recurso de casación en interés de la Ley interpuesto por el Abogado del Estado, sienta como doctrina legal que no puede considerarse como suelo urbano a efectos catastrales el suelo urbanizable sectorizado sin instrumento urbanístico de desarrollo y, por tanto, para estos suelos el Ayuntamiento no podrá liquidar el Impuesto sobre Bienes Inmuebles (IBI).

Para el mejor entendimiento de la Sentencia, debemos señalar previamente que a efectos catastrales el concepto y clases de bienes inmuebles se determinan en el Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario (TRLCI en lo sucesivo); en el que se establece que «*los bienes inmuebles se clasifican catastralmente en urbanos, rústicos y de características especiales*» (art. 6.4). Y a continuación, el artículo 7.1 establece que «*el carácter urbano o rústico del inmueble dependerá de la naturaleza de su suelo*», entendiéndose por suelo de naturaleza urbana, entre otros supuestos –que en esencia se corresponden con el suelo urbano a efectos urbanísticos–, 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*» (art. 7.2.b.).

Como fácilmente se puede intuir, de todos los supuestos que constituyen suelo urbano a efectos catastrales, el que estaba en tela de juicio y el único que suscita problemática es el previsto en el artículo 7.2.b), esto es, el suelo urbanizable.

Pues bien, volviendo al recurso de casación en interés de la Ley que resuelve la Sentencia del Tribunal Supremo de 30 de mayo de 2014, el Abogado del Estado impugna la Sentencia del Tribunal Superior de Justicia de Extremadura de 26 de marzo de 2013, que estimando el recurso contencioso-administrativo formulado por los recurrentes frente a la valoración catastral del inmueble, concluye que la correcta interpretación del artículo 7.2.b) TRLCI debe llevar a que «*sólo pueden considerarse urbanos a efectos catastrales los inmuebles considerados en el Plan General como urbanizables cuando el desarrollo de su actividad de ejecución no dependa de la aprobación del instrumento urbanístico que tiene por finalidad su ordenación detallada*».

Frente a dicha conclusión, el Abogado del Estado defiende que el interés general se verá comprometido de extenderse dicha interpretación, pues significaría la disminución de ingresos por liquidación del IBI, sin perjuicio de su incidencia en otros impuestos (I.R.P.F. o la comúnmente conocida como plusvalía municipal: IIVTNU), solicitando que se fije la siguiente doctrina legal: «*El art. 7.2 b) del Texto Refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario no exige, a efectos de la consideración como suelo de naturaleza urbana del suelo urbanizable incluido en sectores o ámbitos espaciales delimitados, la aprobación de un instrumento urbanístico que determine su ordenación detallada*».

Para resolver el recurso de casación, el Tribunal Supremo hace un recorrido por toda la normativa catastral y de suelo hasta la actualidad, identificando como problemática a resolver la delimitación de los "terrenos susceptibles de ser urbanizados", concepto omnicompreensivo que engloba todos los casos descritos en el artículo 7.2.b) TRLCI.

Para ello, con todo acierto, el Tribunal Supremo considera que la normativa catastral no puede desligarse de la legislación de suelo, para lo que recuerda, tras la descripción del devenir normativo en la materia, que la Ley 8/2007, de 28 de mayo, de Suelo (hoy Texto Refundido de la Ley de Suelo aprobado mediante Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio), supuso un cambio en la configuración del derecho de propiedad, al pasar de la tradicional distinción de la clasificación del suelo como urbano, urbanizable y no urbanizable, a definir dos únicas situaciones básicas de suelo: suelo urbanizado y suelo rural.

Así, el Tribunal Supremo manifiesta expresamente en la sentencia 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 como se determina el valor catastral»*, por lo que *«si se desconectan completamente ambas normativas nos podemos encontrar con valores muy diferentes (...), 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»*.

Finalmente, como ya desvelamos, se desestima el recurso de casación en interés de la Ley confirmando el pronunciamiento de la Sentencia recurrida. Así, afirma el Tribunal Supremo 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»*.

Fijada dicha doctrina legal, habrá que estar a la normativa urbanística de cada Comunidad Autónoma para identificar de manera concreta los suelos urbanizables a los que la misma resulta de aplicación; pero por lo que respecta a la Región de Murcia, no podrá considerarse suelos urbanos a efectos catastrales y, por tanto, no procederá exigir el IBI, al suelo urbanizable que no tenga ultimada la ordenación pormenorizada, bien sea a través de la aprobación del correspondiente Plan Parcial o bien venga directamente establecida desde el Plan General.

Como fácilmente se puede deducir, este pronunciamiento es de suma relevancia, pues la generalidad de las Ponencias de valores contemplan el suelo urbanizable sectorizado como suelo urbano a efectos catastrales.

A este respecto, quizá la trascendencia de la Sentencia sea mayor en territorios como la Región de Murcia, donde al albur del boom inmobiliario se produjeron muchas reclasificaciones de suelo que han dejado a sus titulares con suelos formalmente clasificados como urbanizables pero que de facto no dejan de ser rústicos salvo en lo que se refiere al pago del IBI con valores del todo desproporcionados.

Por tanto, sentada la referida doctrina legal por el Tribunal Supremo, los titulares de suelo urbanizable que no tengan aprobado el Plan Parcial (o el Plan General no establezca directamente su ordenación detallada), por fin tienen abierta la puerta a la impugnación del valor catastral y, con ello, la posibilidad de combatir el pago del IBI.

Más información:

Francisco Sánchez

Asociado Principal

francisco.sanchez.hernandez@garrigues.com

T +34 96 827 47 27

Antonio Lon

Socio

antonio.lon@garrigues.com

T +34 96 353 66 11

