

El Tribunal Supremo contra

Una reciente sentencia del Tribunal Supremo ha puesto sobre la mesa que no todo el suelo urbanizable debe pagar contribución como suelo de naturaleza urbana. La sentencia, de aplicación a todo el territorio estatal tiene indudables efectos en Peñíscola.

Hace una década, en plena burbuja inmobiliaria en Peñíscola, un equipo de gobierno encabezado por Andrés Martínez y Romualdo Forner se sacaba de la manga un proyecto de Plan General que declaraba suelo urbanizable más de 22 millones de metros cuadrados. En aquellos tiempos, los propietarios de suelo solicitaban que sus fincas se incluyeran entre las clasificadas como suelo urbanizable, para vender sus tierras por las fabulosas cifras que pagaban unos insaciables especuladores.

En 2014, esos sueños ya han pasado al olvido, así como el megalómano Plan General diseñado. Sin embargo, si el Plan General se hubiese aprobado ahora pagarían enormes sumas de contribución (de media 1.000 euros anuales por cada 10.000 m²), y sus fincas continuarían como hasta ahora.

¿Qué es el IBI?

El Impuesto de Bienes Inmuebles de naturaleza urbana (IBI, en adelante) es un impuesto que imponen y recaudan los Ayuntamientos. En el caso de Peñíscola y la mayoría de los municipios de la provincia de Castellón el agente recaudador es la Diputación de Castellón.

El importe del impuesto es un porcentaje sobre el valor catastral de los inmuebles. El valor catastral es fijado por la Dirección General del Catastro, un organismo dependiente del Ministerio de Hacienda. La legislación permite a los Ayuntamientos fijar un tipo entre el 0,40 % y el 1,10% del valor catastral. En el caso de Peñíscola es del 0,80 %.

Valoración catastral

El intrínquilis del problema está en la valoración catastral. ¿Cuánto vale una finca? Hay varios sistemas de valoración. Además la cuestión se complica cuando el propio Ayuntamiento tiene en sus manos la clasificación del suelo y al mismo tiempo es el beneficiario del impuesto. En efecto, cuanto más suelo urbanizable hay en un municipio, más impuestos cobrará el Ayuntamiento. Por tanto, no es casual que la superficie de suelo urbanizable se haya disparado de forma irracional. Por ejemplo, el proyecto de Plan General de Peñíscola, felizmente desechado por la Generalitat, extendía esta consideración de suelo urbanizable a prácticamente todo el suelo no protegido de Peñíscola.

El IBI urbano supone en Peñíscola más del 50 % de los ingresos municipales.

¿Qué es suelo urbano a efectos del IBI?

La clave está en la consideración del suelo urbanizable como suelo de naturaleza urbana o no a efectos del IBI.

El artículo 7.1 del Texto Refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario establece que tendrán la consideración

de suelo de naturaleza urbana a efectos catastrales 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 pugna está entre la Administración, que considera que todos los suelos urbanizables, por el mero hecho de estar considerados como tales ya tienen naturaleza urbana. Y los afectados o contribuyentes que consideran que sólo los suelos urbanizables ya ordenados o programados, deben tener esta consideración.

"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"

Sentencia clarificadora

Según la sentencia STS 2159/2014 "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". Con esta frase la sentencia desecha la pretensión de la Abogacía del Estado y establece que no todo el suelo urbanizable debe considerarse urbano.

La sentencia continúa, "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 trámites 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."

Una sentencia bien fundada

La sentencia pasa a considerar la contradicción legal que un suelo urbanizable podía expropiarse valorándolo como suelo rústico, mientras pagaba contribución como suelo urbano. Esta situación no ha escapado de la sentencia: "si se desconectan