

# el IBI de suelo urbanizable

completamente ambas normativas nos podemos encontrar con valores muy diferentes, consecuencia de métodos de valoración distintos, de suerte que un mismo bien inmueble tenga un valor sustancialmente distinto según el sector normativo de que se trate, fiscal o urbanístico, no siendo fácil justificar que a efectos fiscales se otorgue al inmueble un valor muy superior al que deriva del IBI, 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, la sentencia apunta que la situación actual puede **atentar a derechos constitucionales**, al señalar que "Por otra parte, como para calcular el valor catastral se debe tomar como referencia el valor de mercado, sin que en ningún caso aquel pueda superar a este último (art. 23.2 del TRLCI) 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**, que no permite valorar tributariamente un inmueble por encima de su valor de mercado, porque **se estaría gravando una riqueza ficticia o inexistente.**"

## Efecto en Peñíscola

La aplicación de los efectos de esta sentencia implicará que el Ayuntamiento de Peñíscola **deje de recaudar alrededor de 500.000**

**euros anuales.** En la actualidad se paga contribución de naturaleza urbana, que según la sentencia deberían no pagar, en todo el suelo ubicado entre el Camí Vell de Peñíscola-Benicarló y la zona construida de la costa, la franja de 250 m a ambos lados de la Avenida Estación hast el cruce con la N-340, así como una franja alrededor de la N-340, también clasificada como urbana según el obsoleto Plan General de 1977 (ver plano).

La sentencia abre la puerta a la reclamación de las cantidades pagadas durante los últimos años, en especial, los últimos 4 años. Algunos Ayuntamiento ya han iniciado de oficio, sin petición de parte, la devolución. ¿Qué pasará en Peñíscola?

## Cómo reclamar

Abusos Urbanísticos NO ha preparado unas instrucciones básicas para reclamar:

**1.** Solicitar del Ayuntamiento correspondiente **"Certificación de Información Urbanística"**, reseñando las propiedades inmobiliarias en el

municipio, detallando sus referencias catastrales.

**2.** Una vez recibida la certificación solicitada, **diríjanse a la Gerencia del Catastro de su provincia**, indicando las distintas propiedades inmobiliarias que teniendo la calificación de "urbanizables", no hayan sido desarrolladas urbanísticamente, por no haberse aprobado el instrumento urbanístico que lo autorice, o que habiendo sido aprobado dicho instrumento urbanístico (PAI) ha quedado anulado. Habrá de acompañar al citado escrito copia de los recibos de IBI Urbana de las propiedades objeto de reclamación, así como la certificación de información urbanística del Ayuntamiento, haciendo constar que el escrito se dirige en cumplimiento de lo dispuesto en la sentencia 2159/2014 del Tribunal Supremo.

**Más información en la próxima asamblea de la Asociación Camí Vell, el viernes 17 de octubre, a las 20:00 h en el Centro Socio-cultural de Peñíscola**

**Ver sentencia íntegra en [www.argilaga.wordpress.com](http://www.argilaga.wordpress.com)**