

El IBI “tocado” en línea de flotación

Tras la famosa Sentencia del Tribunal Supremo de 30 de Mayo de 2014 (que declara que se pagará IBI rústico en tanto no se apruebe un Plan Parcial que desarrolle el Suelo Urbanizable) son muchos los propietarios de suelo que se preguntan cómo ha de interpretarse aquélla para saber qué clase de suelo es el afortunado y si se tiene derecho a la devolución de los IBI abonados en ejercicios anteriores o si el reconocimiento de esta situación tiene carácter automático y de oficio lo devolverán los Ayuntamientos.

La Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía de 2002 establece tres clases de suelos con sus correspondientes categorías:

- Suelo Urbano:
 - Consolidado
 - No Consolidado (su desarrollo necesita un Plan Parcial o PERI)

- Suelo Urbanizable:
 - Sectorizado (su desarrollo necesita un Plan Parcial).
 - Ordenado.
 - No Sectorizado.

- Suelo No Urbanizable:
 - Rústico.

El Tribunal Supremo dictó una Sentencia que si bien se refiere a la Comunidad Autónoma de Extremadura permite extrapolar sus conclusiones a las demás legislaciones autonómicas, incluida la andaluza; esta Sentencia declara que el Suelo Urbanizable que su desarrollo y ejecución dependa de la aprobación de un instrumento de planeamiento para obtener una ordenación detallada (es decir, de la aprobación definitiva de un Plan Parcial) no podrá ser considerado Suelo Urbano a efectos catastrales, donde la cuota tributaria, en el caso del municipio de Málaga, es muy elevada tras la nueva Ponencia de Valores

por entrar en vigor en 2009, y sólo pueda exigirse una liquidación como si de suelo rústico se tratase.

El Suelo Urbanizable Sectorizado es aquél que necesita de la aprobación de un Plan Parcial para transformarse en ordenación detallada, pudiéndose a partir de ese momento aprobarse el Proyecto de Urbanización y el Proyecto de Reparcelación para seguidamente obtenerse las licencias de obras.

En la actualidad, el hecho de que un PGOU delimite un Sector de Suelo Urbanizable implica en cualquier caso la consideración de IBI urbano automáticamente. Así se deduce de la Ley del Catastro de 2004, cuya interpretación habrá que cambiarse tras el fallo.

Pero ahora, llega la hora de reclamar en los siguientes casos y de la siguiente manera:

a) Considero que pueden reclamar tanto los propietarios de Suelo Urbanizable Sectorizado hasta la aprobación de un Plan Parcial como incluso – aunque no lo diga la Sentencia – los propietarios de Suelo Urbano No Consolidado sujeto a la aprobación de un instrumento de planeamiento de desarrollo, ya sea un Plan Especial de Reforma Interior (PERI) o un Plan Parcial.

b) Es necesario una reclamación individual del propietario ante la Gerencia Territorial del Catastro al objeto de instar la anulación de la valoración como Suelo Urbano para reconocimiento como rústico, así como ir interrumpiendo la prescripción ante el correspondiente Ayuntamiento en que se haya abonado el IBI (de los últimos cuatro ejercicios). La denegación previsible de la Gerencia Territorial del Catastro originaría una reclamación económico-administrativa y posteriormente un recurso contencioso-administrativo ante el Tribunal Superior de Justicia de Andalucía.

Es importante decir, que la Sentencia del Tribunal Supremo que tanta incidencia económica puede tener para los Ayuntamientos, al no ser estimatoria del recurso de casación en interés de Ley que interpone la Abogacía del Estado, no tiene efecto de doctrina legal, constituyendo tan solo un precedente, como contenido de una sentencia aislada y sin perjuicio de que su reiteración llegue a constituir Jurisprudencia (hace falta dos o más sentencias con ese criterio)

Respecto del municipio de Málaga en el que ya se está ultimando las primeras reclamaciones el PGOU recoge una superficie sólo de Suelo Urbanizable (sin planeamiento de desarrollo aprobado) de alrededor de

11.000.000 m² incluyendo Suelo Residencial y Suelo Productivo, pero sin contar los Sectores de Suelo Urbano No Consolidado.

Siendo el IBI el buque insignia de la financiación de los Ayuntamientos, difícil se puede poner el patio si una mayoría de afectados decide accionar y reclamar la cuota de los años anteriores.

Pero sin embargo, echo de menos que el partido gobernante o al menos los de la oposición no insten a la Administración Catastral a una revisión de oficio de las Ponencias de Valores para reconocer esta situación que constitucionalmente está amparada en virtud de un sistema tributario justo, aunque constituya el precedente aún una sola Sentencia del Alto Tribunal. Y de esta manera evitar a los particulares a la típica peregrinación ante los Tribunales.

Juan Ramón Fernández-Canivell y Toro.
Abogado.