

**Asunto:** Solicitud efectuada por el Alcalde del Ayuntamiento en relación con la liquidación del impuesto de Bienes Inmuebles a un vecino de su localidad

**234/19**

J

\*\*\*\*\*

En relación con el asunto epigrafiado, y a petición del Sr. Alcalde-Presidente del Ayuntamiento, se emite el presente,

## **INFORME**

### **I. HECHOS. ANTECEDENTES**

Escrito del Sr. Alcalde-Presidente del Ayuntamiento de sobre el asunto epigrafiado.

### **II. LEGISLACIÓN APLICABLE**

- Ley reguladora de las Haciendas Locales, aprobado por el Real Decreto legislativo 2/2004, de 5 de marzo
- Ley del Catastro Inmobiliario , aprobado por Real Decreto legislativo 1/2004, de 5 de marzo

### **III. ANTECEDENTES**

Liquidación del Incremento del Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana

Informes técnicos emitidos por la arquitecta municipal

Escrito de un vecino reclamando contra la liquidación del IVTNU

#### **IV. FUNDAMENTOS DE HECHO**

PRIMERO: Se solicita al Area de Cooperación Municipal de la Diputación de Badajoz informe sobre la procedencia o no de las liquidaciones practicadas por el IVTNU al amparo de los escritos presentados por sendos vecinos de la localidad donde ponen de manifiesto que se están valorando terrenos como urbanos cuando el planeamiento y un informe técnico los define como urbanos pero sin desarrollo urbanístico ni de planeamiento por lo que se deduce de la explicación aportada por el Ayuntamiento que se trata de un suelo Urbanizable pendiente de desarrollo urbanístico posterior a través de la aprobación de los instrumentos de planeamiento necesarios para ejecutar el desarrollo.

#### **V. FUNDAMENTOS DE DERECHO**

PRIMERO: Nos encontramos ante un supuesto en el que hay que diferenciar la gestión catastral de la gestión tributaria del impuesto, ya que por un lado tenemos la gestión tributaria del mismo, que corresponde al Ayuntamiento, que es a quien corresponde emitir los Recibos por la liquidación de los impuestos de su competencia y por otro lado la gestión catastral que corresponde a la Gerencia del Catastro de la provincia de Badajoz, que es el organismo competente para la determinación del valor catastral del mismo y por tanto el responsable de la determinación del hecho imponible del impuesto de Incremento del Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana (en adelante IVTNU).

Para la resolución del problema debemos tener en cuenta la jurisprudencia existente hasta el momento, y al respecto, resultan muy relevantes en la materia que nos ocupa las Sentencias del Tribunal Supremo de 30 de mayo de 2014 y la 196/2019 de 19 de

Febrero de 2019 , así como la Sentencia del Tribunal Superior de Justicia de Extremadura de 26 de marzo de 2013.

SEGUNDO: Comoquiera que el suelo al que se refiere el presente aparece como un suelo clasificado por las Normas Subsidiarias como URBANO, pero según resulta del informe de la Arquitecta Técnica municipal, este suelo se encuentra pendiente de desarrollo urbanístico, habría de entenderse que mientras el mismo, no se desarrolle urbanísticamente mediante la aprobación de los instrumentos de planeamiento y ejecución urbanística que permitan su transformación a urbanos , no procedería su inclusión en el supuesto previsto en el artículo 7.2.B de la Ley del catastro Inmobiliario que dispone que:

“Se entiende por suelo de naturaleza urbana:

2. 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.”

TERCERO: Al hilo del fundamento de derecho anterior y trayendo a colación la Sentencia del Tribunal Supremo 196/2019 de 19 de Febrero, antes mencionada, donde se analiza y se cuestiona la liquidación de un impuesto con la premisa de que un suelo es urbano cuando en realidad tiene la naturaleza de suelo rustico, y en concreto en su fundamento jurídico cuarto sostiene que :

"...inmueble sobre que se ha girado la liquidación por IBI, está clasificado como suelo urbano no consolidado, ubicado en el Área de Renovación ARN-5.3 (Área de Planeamiento a desarrollar mediante Plan Especial APD-pe-5/03), por lo que a todos los efectos no puede ser tenido como urbano.... No son acordes con la naturaleza del inmueble al que afectan y como quiera que el carácter rústico del mismo y la determinación de su valor es competencia del Catastro, procede declarar la nulidad de las liquidaciones practicadas porque las mismas se realizan como si el inmueble fuese de naturaleza urbana, cuando no lo es"

CUARTO: Una vez que se ponen de manifiesto a luz de la documentación aportada para emisión del presente, que el bien sobre el que se liquida el IVTNU es desde el punto de vista urbanístico clasificado como Urbanizable pendiente de desarrollo , es conveniente igualmente recordar que la sentencia del Tribunal Supremo de 30 de mayo de 2014, viene en sostener "como quiera que el carácter rústico del mismo y la determinación de su valor es competencia del catastro", dado que las liquidaciones no son acordes con la naturaleza del inmueble, se procede a anularlas por realizarse las mismas como si el inmueble fuese de naturaleza urbana, cuando no lo es."

Por su parte, la sentencia dictada el día 26 de Marzo de 2013 por la Sala de lo Contencioso Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Extremadura, igualmente referenciada, resolviendo un supuesto de valoración catastral de un inmueble ante el TEAR, interpretó el art. 7.2 del Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo , en su redacción anterior a la reforma por Ley 13/2015 y al efecto, especifica que :

---

"... sólo pueden considerarse bienes "urbanos", a efectos catastrales, los inmuebles considerados por el Plan General como urbanizables cuando el desarrollo de su actividad de ejecución no dependa de la previa aprobación del instrumento urbanístico que tiene por finalidad su ordenación detallada. En efecto, si fuera suficiente con la simple inclusión en el perímetro geométrico de sectores de desarrollo en el suelo urbanizable, ex artículo 25 del Reglamento (como propone la resolución impugnada), sería completamente innecesaria la mención a "los demás suelos de este tipo a partir del momento de aprobación del instrumento urbanístico que establezca las determinaciones para su desarrollo", tal y como previene la normativa catastral, pues todos los inmuebles clasificados de urbanizables serían "urbanos", a efectos catastrales, por la simple consideración de tales en el Plan General, incluso los urbanizables sin condiciones (SUB-SC) que precisan para su ejecución hasta la propia modificación del Plan General, lo que no tiene sentido alguno".

Consecuencia de lo que antecede, entiende el que suscribe, que el suelo sobre el que se pretende liquidar no es "urbano" a efectos de valoración catastral ni puede verse afectado por el artículo 7.2 de la Ley del Catastro inmobiliario aprobada por Real Decreto legislativo 1/2004, de 5 de marzo, pues en consonancia con lo informado por la arquitecta técnica municipal en su informe de 16 de octubre de 2018 :

"El Ayuntamiento en tanto no se redacten y aprueben definitivamente los documentos de Planeamiento necesarios según la Ley del Suelo y Ordenación del Territorio de Extremadura y su Reglamento de Planeamiento, y por tanto mientras no se desarrolle la citada unidad, no concederá licencia alguna para la ejecución de las obras de construcción en todo el ámbito definido para cada área propuesta "

El Legislador cuando redacta el artículo 7.2 del Real Decreto legislativo 1/2004, de 5 de marzo, sólo excluye de tal consideración al

---

urbanizable no sectorizado sin instrumento urbanístico aprobado que establezca las determinaciones para su desarrollo, como es el caso que nos ocupa, según los informes técnicos que ha enviado el Ayuntamiento a la Diputación, donde se pone de relevancia que este suelo necesita para su desarrollo de la aprobación de los instrumentos de planeamientos y ejecución urbanística necesarios para su desarrollo, por lo que este tipo de suelo no pueden ser incluidos en el supuesto previsto en el artículo 7.2 de la Ley del Catastro a efectos de liquidación del impuesto .

QUINTO: Respecto a la diferenciación entre la gestión tributaria y catastral a la que hacíamos referencia por su importancia en este asunto en el fundamento jurídico primero, una vez analizados los hechos, llegamos a la conclusión que la liquidación efectuada por el Ayuntamiento parte de una premisa errónea, cual es, el calificar un suelo como urbano cuando en realidad este suelo no cumple con los requisitos previstos en el artículo 7.2 de la meritada Ley para ser considerado como tal , por lo que ante la impugnación de la liquidación del impuesto en sendos escritos de fecha 25 de junio de 2018, en cuanto que la base imponible del Impuesto se determina por la incorrección de uno de sus elementos esenciales, la administración en primer lugar tiene obligación de resolver motivadamente ambas reclamaciones (artículo 35 de la Ley 39/2015), pues como señala la sentencia del Tribunal Superior de Justicia de Extremadura a la que hemos hecho referencia: “considera ajustada a derecho que la Administración revoque sus propios actos si entiende vulnerada la ley”

SEXTO: Por último y a mayor abundamiento, la sentencia del tribunal supremo 196/2019, 19 de Febrero de 2019 viene en considerar “que una posible impugnación de la liquidación, de suerte que puede resolver la impugnación de las liquidaciones estando aún pendiente de resolver la impugnación del valor catastral - como ocurre en el presente caso-, impiden justificar la restricción que pretende la parte

---

recurrente sobre la imposibilidad de entrar a resolver sobre la conformidad jurídica de, en este supuesto, la base imponible del impuesto, pues con ello se pone en entredicho el propio principio de tutela judicial efectiva, impidiendo que los Tribunales puedan entrar a conocer en plenitud de la pretensión actuada respecto de la improcedencia del impuesto, quedando en manos y a voluntad de la Administración local el girar liquidaciones aún a sabiendas, -en este caso desde la sentencia del Tribunal de Justicia de Extremadura- de la improcedencia del valor catastral, y por ende de la base imponible; con quebranto del principio de capacidad económica, en tanto que el contribuyente tendrá que contribuir por una riqueza inexistente o ficticia”

Y añade:

“Sin que, en estas situaciones, en las que concurren circunstancias excepcionales sobrevenidas, como la que nos ocupa, tenga amparo jurídico, el que se pueda seguir girando los recibos por IBI o no anular los ya girados, en su caso, bajo la excusa de la incompetencia del Ayuntamiento para fijar los valores catastrales. Ante un sistema impugnatorio complejo y potencialmente creador de disfunciones, cuando se producen estas situaciones, como las que nos ocupa, u otras parecidas o análogas, frente a una Administración que ha de servir con objetividad los intereses generales ( artículo 103.1 CE ), no es admisible jurídicamente que la misma permanezca inactiva dando lugar a un enriquecimiento injusto prohibido o a obligar a los administrados, ciudadanos de un Estado de Derecho, a transitar por largos y costosos procedimientos para a la postre obtener lo que desde un inicio se sabía que le correspondía o, lo que es peor, esperando que el mero transcurso del tiempo convierta en inatacable situaciones a todas luces jurídicamente injustas; lo cual mal se compadece con un sistema tributario basado en el principio superior de Justicia y el de contribuir al sostenimiento de los gastos públicos conforme a la capacidad económica de cada uno.

## **VI. CONCLUSIONES**

PRIMERA.- El principio de buena administración (arts. 9.3 y 103 CE y 3.1.e) de la Ley 40/2015) impone a la Administración una conducta lo suficientemente diligente como para evitar posibles disfunciones derivada de su actuación, reclamando a las administraciones publicas la plena efectividad de garantías y derechos reconocidos legal y constitucionalmente al administrado y ordena a los responsables de gestionar el sistema impositivo, observar el deber de cuidado y la debida diligencia para su efectividad y de garantizar la protección jurídica que haga inviable el enriquecimiento injusto, por lo que no parece razonable ni acorde con dicho principio, el que la propia administración deduzca del informe técnico, que se trata de un bien calificado como urbanizable pendiente de desarrollo urbanístico cuando se aprueben los correspondientes instrumentos de planeamiento, y que sabiendo que no se puede incluir este tipo de bienes dentro del supuesto previsto en el artículo 7.2 de la Ley del Catastro Inmobiliario, proceda a liquidar el impuesto como si se tratase del supuesto de hecho previsto en mencionado artículo, que interpretó de manera clara la sentencia dictada el día 26 de Marzo de 2013 por la Sala de lo Contencioso Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Extremadura.

SEGUNDA.- Por lo que antecede, el Ayuntamiento no debería liquidar un impuesto a sabiendas de que el hecho imponible parte de una premisa errónea que reconoce el propio Ayuntamiento en el informe técnico aportado , por lo que sería recomendable suspender la ejecutividad de la liquidación e iniciar la revision de la misma.

Esto es todo lo que tengo el honor de informar salvo mejor criterio fundado en derecho.

En Badajoz, mayo 2019