

# LA JUSTÍCIA RECONeix QUE LES VALORACIONS CADASTRALS URBANES ESTAN MOLT PER SOBRE DE LA REALITAT DEL MERCAT

Segurament era una veritat que clamava al cel, però fins que no ha passat, no servirà per a que els governants —i especialment els municipals— actuïn. Una recent sentència del Tribunal Suprem, de 30 de maig de 2014, ratifica el parer del Tribunal Superior de Justícia d'Extremadura en el cas d'uns tres-cents propietaris de la ciutat de Badajoz als quals se'ls van reclassificar el 2007 terrenys rústics per a passar-los a urbans.

El problema vingué seguidament, amb la crisi de la bombolla immobiliària, que va fer que molts d'aquestes finques, tot i estar classificades d'urbanes, només ho van ser sobre el paper. La realitat feu que seguiren amb un ús rústic, doncs cap promotor dugué a terme els planejaments adients per a urbanitzar-los. Però això no impedí que l'Ajuntament, a resultes del canvi de classificació urbanística, decidís incrementar l'Impost sobre Béns Immobles d'una manera exorbitada.

En aquesta Sentència, de data de 26 de març de 2013, **el Tribunal estableix que un terreny, malgrat estigui classificat urbanísticament com a urbanitzable, si no disposa de Pla Parcial o planejament derivat que legítimi la seva urbanització —obertura dels carrers, instal·lació dels serveis urbanístics, cessió de vials i zones verdes, etcètera—, ha de ser valorat a efectes cadastrals, com a rústic, i no com a urbà.**

Per desgràcia aquesta situació no és aïllada, i es porta exercint per forces Ajuntaments que, amb una motivació clarament recaptatòria, han dut a terme actualitzacions i renovacions dels valors cadastrals dels immobles que, amb la disbauxa urbanística d'aquells anys, passaren a formar part de polígons industrials, ampliacions del casc urbà, urbanitzacions i similars. Però que en la majoria dels casos el canvi només va ser formal, i moltes segueixen amb el seu aprofitament agrícola, malgrat segons el planejament municipal són urbanitzables.

D'aquesta manera s'ha aconseguit un finançament municipal directe i important, a expenses dels

propietaris de finques que, d'una manera voluntària o involuntària, s'han vist immersos en sectors d'actuació immobiliària que han quedat del tot aturats a resultes de la crisi immobiliària en la que ens trobem. Cal recordar que l'Impost sobre Béns Immobles és un tribut que recapta directament l'Ajuntament i es queda ell, sense haver de cedir-ne cap part. El mecanisme d'ingressos municipals és llaminer.

El Tribunal Suprem ara —a resultes que la Direcció General del Cadastre va recórrer la Sentència— es ratifica en el parer del Tribunal Superior de Justícia d'Extremadura. I clarament estableix que:

*“FUNDAMENTO DE DERECHO CUARTO.- (...) un terreno precisa, en todo caso, la aprobación del correspondiente instrumento urbanístico de desarrollo para poder alcanzar la condición de suelo urbano, por lo que **debe reputarse catastralmente como suelo rústico mientras no se apruebe dicho instrumento, aunque se trate de un suelo delimitado o sectorizado por el planeamiento urbanístico general**, y (...), que no es coherente interpretar que el suelo urbanizado delimitado o sectorizado en el planeamiento general tiene la consideración catastral de suelo urbano, aunque no se haya aprobado el instrumento urbanístico de desarrollo, cuando el artículo 12.2, letra b) del Texto Refundido de la Ley del Suelo de 2008, considera que está en situación de suelo rural, aquel «suelo para el que los instrumentos de ordenación territorial y urbanística prevean o permitan su paso a la situación de suelo urbanizado, hasta que termine la correspondiente actuación de urbanización».”*

El ressò mediàtic ha estat important, doncs **es calcula que a tot l'Estat poden haver-hi més de 900.000 parcel·les en aquesta situació i a les que els hi seria d'aplicació aquesta decisió judicial**. Veurem com reaccionen els poders polítics.

També aprofita el Tribunal Suprem per fer un toc d'atenció al Cadastre respecte de la situació que s'està donant arreu, on els valors cadastrals dels immobles urbans estan molt per sobre del valor de mercat. En aquest sentit manifesta que:

*“FUNDAMENTO DE DERECHO SÉPTIMO.- Sin embargo, si se desconectan 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 Texto Refundido de la Ley del Suelo, 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.*

*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 Texto Refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario de 2004) 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.”*

Aquest fet ja ha fet moure al Cadastre i ha promogut un seguit de propostes que faran trontollar l'immobilisme a que ens tenia acostumats aquest organisme. Any rere any seguia actualitzant els valors cadastrals, aplicant coeficient automàtics que per a res s'alineaven amb la realitat immobiliària del mercat.

Una de les actuacions que està preparant-se és una proposta de coeficients —de decrement i de decrement— d'actualització automàtica de les Ponències de Valors. D'aquesta manera, les valoracions cadastrals efectuades en base al 2002 o anteriors, es veurien incrementades entre un 3 i un 13%, en base a la major o menor antiguitat respecte dit any de referència —com més proper al 2002 menor és el coeficient d'increment.

Per contra, **les valoracions amb origen al 2005, i fins al 2007, es rebaixarien entre un 15 i un 27%**. Les posteriors al 2008 no es modificaran, donat que la normativa catastral no ho permet, al exigir una vigència mínima de les valoracions de 5 anys. Però està clar que en exercicis futurs l'aplicació de coeficients de decrement dels valors cadastrals s'aplicarà. De moment tot és una proposta que té en marxa la Secretaria d'Estat d'Hisenda, però és força probable, o si més no, desitjable que prosperi.

Com sempre l'Administració arriba tard i no reconeix els errors fins que la justícia i els fets la delaten. Quan es tracta de cobrar més impostos dels justos ningú té miraments i fins que els Tribunals no ho paren, els ciutadans seguim indefensos. A veure si això serveix d'exemple.

