

# LLEI DEL CADASTRE

La recent reforma de la LLEI DEL CADASTRE incorpora la doctrina del Tribunal Suprem respecte de la valoració cadastral dels terrenys urbanitzables que no compten amb pla parcial.

Tot just ara fa un any, a la Drecera de juliol-agost 2014, ens fèiem ressò de la sentència del Tribunal Suprem, de 30 de maig de 2014, que ratificava una Sentència del Tribunal Superior de Justícia d'Extremadura respecte del criteri de valoració cadastral dels terrenys urbanitzables que no disposaven de Pla Parcial. El Tribunal Suprem dictava que dits terrenys havien de ser valorats, a efectes cadastrals, com a rústics.

I la decisió no era banal, doncs arreu del nostre territori hi havia, i hi ha, centenars de milers d'aquest terrenys que, durant la bombolla immobiliària va ser considerats com aptes per a ser edificats però que amb el desinflament de la mateixa, varen quedar sobre el paper com a urbanitzable, però que a la realitat segueixen, la majoria dels casos, amb un aprofitament agrícola o erm. Però a efectes fiscals van ser considerats que tenien un rendiment econòmic i que havien de tributar per l'Impost sobre Béns Immobles Urbans.

El motiu del present article és enllaçar aquella Sentència amb la recent modificació de la Llei del Cadastre Immobiliari, duta a terme mitjançant la Llei estatal 13/2015. Tothom esperava que amb aquesta reforma s'incorporaria formalment la citada doctrina, i quedaria assentada i aplicable, sense haver de recórrer, com ho han hagut de fer molts propietaris, a exigir el seu compliment via judicial. Alhora es desitjava que s'inclouria un sistema retroactiu d'indemnització per a rescabalar-se de les quotes de l'Impost sobre Béns Immobles satisfets amb anterioritat.

Malauradament tot plegat no ha estat així de forma categòrica i automàtica. Tot i que en la pròpia Exposició de Motius de la Llei es menciona clarament que sí és pretén fer-ho. Però la modificació de la lletra b) de l'apartat 2 de l'article 7 del text refós de la Llei del Cadastre Immobiliari (Reial Decret Legislatiu 1/2004), referent a què es té que considerar com a sòl urbà a efectes de valoració cadastral, ha quedat redactat de la següent manera:



*“Els terrenys que tinguin la consideració d'urbanitzables o aquells pels què els instruments d'ordenació territorial i urbanística aprovats prevegin o permetin el seu pas a la situació de sòl urbanitzat, sempre que s'inclouin en sectors o àmbits espacials delimitats i s'hagin establert per a ells les determinacions d'ordenació detallada o detallada, d'acord amb la legislació urbanística aplicable.”*

El nou text incorpora la doctrina jurisprudencial, però diu de què passa amb les valoracions actuals ni amb la possible retroactivitat d'aquella. D'això se n'ocupa la modificació del text de la Disposició Transitòria Segona de la mateixa Llei del Cadastre Immobiliari. Aquesta estableix que el Cadastre ha de procedir a tornar a valorar els sòls urbanitzables inclosos en sectors o àmbits delimitats, quan no comptin amb la referida ordenació —pla parcial o similar.

**Aquests sòls passaran a classificar-se, a efectes cadastral, com sòls de naturalesa rústica i es valoraran tenint en compte el criteri de localització** —un sistema nou que es fixarà via ordre ministerial i del qual poc coneixement se'n té a data d'avui. **Però aquest procediment requerirà del subministrament previ d'informació per part dels ajuntaments sobre els sòls urbanitzables del seu àmbit que no comptin amb determinacions d'ordenació detallada.** O caldrà esperar a que es dugui a terme un procediment de revisió cadastral municipal per tal que s'apliqui. Cosa que, pel que seguidament es dirà, no creiem que es produeixi amb celeritat.

Evidentment la picaresca està servida. Si els Ajuntaments no comuniquen al Cadastre els immobles dels quals han de revisar-se la seva valoració cadastral —evidentment a la baixa— l'aplicació de la citada doctrina jurisprudencial no es portarà a la pràctica. I abocarà, com sempre, als propietaris ha haver de demanar-ho per pròpia iniciativa, amb tot un procediment administratiu i, segurament, judicial lent i car. Hi ha qui ha calculat que d'aplicar-se la modificació comportarà una reducció d'ingressos pels Ajuntaments de 4.500 milions d'euros !

Però és que el més curiós de tot plegat és que els preceptes transcrits es desvien de la Sentència, a l'hora de la seva aplicació. Per que amb aquest règim transitori que es dona entre la situació actual dels immobles que es trobem en la situació citada i fins que no es produeixi una nova revisió cadastral municipal, queden dins una nova tipologia de valoració cadastral. Per que els "factors de localització" no sabem ben bé què és.

Entenem que, amb aquesta modificació normativa, sense cap mirament, es vulnera el propi article 23.2 del text refós de la Llei del Cadastre Immobiliari (Reial Decret Legislatiu 1/2004) que estableix que:

*"El valor cadastral dels immobles no podrà superar el valor de mercat, entenent per tal el preu més probable pel qual podria vendre, entre parts independents, un immoble lliure de càrregues, a l'efecte es fixarà, mitjançant una ordre del ministre de Hisenda, un coeficient de referència al mercat per als béns d'una mateixa classe.*

*En els béns immobles amb preu de venda limitat administrativament, el valor cadastral no podrà en cap cas superar aquest preu."*

És a dir, es segueix mantenint la dicotomia entre el valor fiscal d'un terreny i el seu valor comercial. Especialment per a tots aquells immobles que foren objecte de valoració en base a les ponències de valors cadastrals dutes a terme els

anys del boom immobiliari. Ara, dits immobles solen tenir un valor de mercat molt per sota del fiscal. Fet que és contrari a la referida normativa. I el propietari, per a aconseguir-ho requereix d'un enfrontament judicial amb la pròpia Administració que molts no desitgen iniciar o no consideren que hagi de ser aquest el procediment. L'actualització dels valors cadastrals a l'actual mercat hauria de ser automàtica.

Era ara, entenem, una oportunitat clara i òptima per a establir una seguretat jurídica i tranquil·litat als ciutadans respecte de les valoracions cadastrals de tots aquells terrenys que es troben en la situació referida. Però no ha estat així. Com dèiem fa un any, i desgraciadament hem de dir avui, **l'Administració vetlla pels seus propis interessos, especialment quan es tracta de temes purament recaptatoris**, i no té per a res a les decisions judicials i els drets i la justícia dels ciutadans.

No cal recordar que el valor cadastral és la base per a l'aplicació d'altres tributs com ara l'Impost sobre la Renda de les Persones Físiques, l'Impost sobre l'Increment del Valor dels Terrenys de Naturalesa Urbana o l'Impost de Successions. Qualsevol modificació del valor cadastral —en aquest cas a la baixa— condueix a avantatges econòmics pels ciutadans.

Malauradament, doncs, majoritàriament s'haurà de seguir concorrent als Tribunals de justícia per a que se'ls defensin els seus drets. I dins un estat de Dret aquesta no és la situació més exemplificant. Tornem a demanar que cal esmenar aquesta situació amb valentia i rapidesa, assumint els costos econòmics que això pugui representar per la reducció o retorn dels tributs cobrats indegudament.

