



Excmo. Ayuntamiento de XXX
Ilma. Sra. Alcaldesa
(Segovia)

Asunto: IBI / disconformidad / incumplimiento de resolución aceptada

Ilma. Sra.:

De nuevo nos dirigimos a V.I. una vez recibido el informe solicitado en relación con el expediente que se tramita en esta Institución con el número **1301/2022**, referencia a la que rogamos haga mención en ulteriores contactos que llegue a tener con nosotros.

Como recordará, el motivo de la queja era la ausencia de gestiones por parte de ese Ayuntamiento ante la Gerencia Territorial del Catastro de la provincia, en orden a declarar como suelo rústico, a efectos catastrales, el suelo clasificado como urbano no consolidado de ese Municipio, y que ya fue analizado en el expediente 803/2021.

Como V.I. recordará, en el expediente precitado se formuló, con fecha 14 de mayo de 2021, una Resolución dirigida a ese Ayuntamiento en la que se recomendaba lo siguiente:

“Que por el Ayuntamiento de XXX se proceda, a la mayor brevedad, a instar a la Gerencia del Catastro de la provincia de Segovia, para que realice las gestiones y trámites administrativos necesarios para declarar la procedencia de la calificación de rústico, a efectos catastrales, del suelo clasificado como urbano no consolidado de ese Municipio, en base a los argumentos expuestos en el cuerpo de esta Resolución, suministrándole, al efecto, la información sobre los suelos que se encuentra afectados”.

Al final de la Resolución se le formulaba el ruego de que nos comunicara de forma motivada la aceptación o no aceptación de la misma en el plazo de dos meses, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 19.2 de la Ley Reguladora de la Institución; siendo aceptada por esa Entidad local, mediante escrito de fecha 7 de julio de 2021.



Según manifestaciones del autor de la queja, la clasificación del suelo no ha variado, y esa Corporación sigue girando los recibos por el IBI de naturaleza urbana a todos los propietarios afectados, entre otros, a D. XXX.

Iniciada la investigación oportuna, se le solicitó información en relación con las cuestiones planteadas en aquella.

En atención a dicha petición se remitió informe en el cual se hacía constar, por lo que a la resolución de esta queja interesa, lo siguiente:

«1. DOCUMENTACIÓN PRESENTADA:

Solicitud de informe urbanístico relativo a solicitud de declaración de suelo rústico a efectos catastrales de un sector de suelo urbano no consolidado, así como sobre las gestiones realizadas ante el catastro.

2. ANTECEDENTES URBANÍSTICOS.

26/10/2021. Informe 21-209-ITULL, relativo a información urbanística sobre sectores delimitados en las NNSSMM de planeamiento. 03/11/2021. Solicitud del Ayuntamiento a la Gerencia Territorial del Catastro sobre “Solicitud, si lo estimare procedente, de inicio de trámites para declarar la procedencia de la calificación de suelo rústico a efectos catastrales del suelo clasificado como suelo urbano no consolidado”.

14/01/2022. Comunicación de la Gerencia Territorial del Catastro.

3. PLANEAMIENTO URBANÍSTICO.

Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de XXX, aprobadas por la Comisión Territorial de Urbanismo de Segovia el XXX y publicadas en el B. O. P. de Segovia el lunes XXX.

Se ve procedente hacer constar expresamente que en aplicación de sentencia dictada en procedimiento ordinario 0000234/2011, firme mediante edicto publicado en BOCYL XXX, resultan suspendidas las Normas Urbanísticas Municipales de XXX, Segovia, aprobadas definitivamente el XXX por la C.T.U., BOCYL XXX.

Decreto 74/2005 de 20 de octubre, por el que se aprueban las Directrices de Ordenación de Ámbito Subregional de Segovia y entorno, publicado en el BOCYL en fecha 26/10/2005.

Modificación puntual de NNSS, con ordenación detallada del Sector 20 XXX, acuerdo de (XXX).

4. ANÁLISIS TÉCNICO:

Se solicita reconsideración catastral (fiscal) del valor de ciertos terrenos.



Dichos terrenos se encuentran en suelo clasificado como suelo urbano no consolidado en las NNSS municipales de planeamiento, que datan de 1999, y dentro de un sector denominado UE-5. Por tanto, estos terrenos tienen un aprovechamiento urbanístico, supeditado al cumplimiento de las condiciones generales y particulares de urbanización determinadas en la Ley de Urbanismo de Castilla y León y la ficha urbanística de las NNSS, respectivamente.

Desde dicha fecha hasta el día de hoy, los propietarios no han ejercido su derecho ni su deber de proceder al desarrollo urbanístico del citado sector (Arts. 42 y 43 del RUCyL).

Tampoco se ha realizado por su parte ninguna actuación urbanística encaminada a desclasificar esos terrenos para su inclusión en suelo rústico.

Conforme a la solicitud de información realizada, y según se señala en antecedentes, se ha realizado la requerida consulta a la Gerencia Territorial del Catastro, cuya contestación, literalmente, señala:

La resolución hace referencia a la Unidad de Ejecución nº5 de las NNSSMM de la XXX. Los fundamentos de la misma hacen referencia a la sentencia de TS 196/2019 de 19/02/2019 y a la sentencia del TS de 30/05/2014.

Estas sentencias no han producido por sí mismas anulación de los criterios aplicables en cuanto a la consideración de suelo urbano a efectos catastrales.

Si bien tras la sentencia de 2014 se produjo una modificación normativa (...) que afectaba al suelo urbanizable; el suelo urbano, independientemente de su calificación como consolidado o no consolidado, seguía considerándose urbano a efectos catastrales.

Por otra parte, el fallo de la sentencia de 2019 incide sobre la interpretación del RDL 2/2004 y RDL 1/2004; en lo que se refiere a la posibilidad de discutir el valor catastral de un inmueble en liquidaciones del Impuesto sobre bienes inmuebles, aun existiendo valoración firme en vía administrativa.

Catastro debe por tanto aplicar lo recogido en el Art. 7.2 de la Ley de Catastro Inmobiliario... De modo que el suelo incluido en el ámbito objeto de la resolución (UE-5) tiene la consideración de urbano a efectos catastrales y como tal se encuentra recogido en la base de datos.

Esta Gerencia no encuentra por tanto procedente el inicio de ningún procedimiento que tenga como objeto el cambio en la clasificación de las fincas incluidas en el ámbito referido.

Es decir:

Los terrenos se encuentran clasificados como suelo urbano no consolidado en el planeamiento en vigor, las NNSS de 1999.



Los propietarios tienen el deber y el derecho de proceder a su desarrollo urbanístico, conforme al procedimiento determinado en la Ley de Urbanismo de Castilla y León, algo que no han impulsado en modo alguno en los últimos 22 años.

La consideración catastral de los terrenos, en base a su clasificación urbanística, es de suelo urbano, según determina la propia Gerencia Territorial del Catastro, siendo algo que no compete al Ayuntamiento (Art. 4 RDL 1/2004), sino al Estado.

La valoración de los terrenos a efectos fiscales puede ser objeto de discusión, ya sea en base al valor de mercado del suelo, de sus especiales obligaciones en materia urbanística o cualquier otra consideración, según determinan los RDL 2/2004 (Arts. 65 y 77) y RDL 1/2004 (Art.4).

Cabe señalar al respecto que el propio procedimiento de valoración colectiva de bienes inmuebles de naturaleza urbana (RD 1020/1993), determina un factor de corrección denominado Coeficiente F) Inedificabilidad temporal, de aplicación a aquellos terrenos no edificados por circunstancias urbanísticas o legales mientras subsista esta condición, y que establece en 0,60, salvo que dicha circunstancia haya sido tenido en cuenta en la Ponencia de Valores correspondiente. Entiende el técnico que suscribe que dicho coeficiente pudiera ser aplicable a estos terrenos, ya que no pueden materializar su aprovechamiento urbanístico hasta que no completen su desarrollo.

Considera el técnico que suscribe que la discusión, en su caso, sobre el valor del suelo a efectos fiscales es algo que debe promover el propietario o propietarios de los terrenos y argumentar adecuadamente ante la propia Gerencia Territorial del Catastro. De hecho, ya se ha sugerido en repetidas ocasiones a varios de los propietarios de este sector la posibilidad de encargar una tasación inmobiliaria a un perito experto que determine un valor de los terrenos lo más cercano a la realidad, tras un estudio exhaustivo de las cargas y beneficios del sector, si es que el aplicado por el catastro fuera desproporcionado.»

A la vista de lo informado y acreditado en el expediente, procedemos a formular las siguientes consideraciones para fundamentar jurídicamente el contenido de la presente Resolución.

A estos efectos conviene precisar lo siguiente:

1º.- Consta en el expediente que el Ayuntamiento ha dado cumplimiento a nuestra anterior Resolución dimanante del expediente 803/2021, en el sentido de que ha procedido a instar a la Gerencia del Catastro de la provincia de Segovia para que realizara las gestiones y trámites administrativos necesarios para declarar la procedencia de la calificación de rústico, a efectos catastrales, del suelo clasificado como urbano no consolidado de ese Municipio.



2º.- Consta también, la respuesta de la indicada Gerencia en la que se concluye que *“Esta Gerencia no encuentra por tanto procedente el inicio de ningún procedimiento que tenga como objeto el cambio en la clasificación de las fincas incluidas en el ámbito referido”*.

De todo lo anteriormente expuesto cabe concluir que en este caso, pese a la diligente actuación del Ayuntamiento, no se ha producido el cambio pretendido, dado que el Catastro, organismo que tiene atribuida la competencia, no lo ha estimado procedente.

Llegados a este punto, conviene traer a colación el párrafo final del informe emitido por el técnico municipal, en el sentido de que *“la discusión, en su caso, sobre el valor del suelo a efectos fiscales es algo que debe promover el propietario o propietarios de los terrenos y argumentar adecuadamente ante la propia Gerencia Territorial del Catastro”*.

Sentado lo anterior, se hace preciso, en este momento, examinar el problema planteado desde otra perspectiva, la que nos lleva a considerar la posibilidad que tiene esa Entidad local de proceder a tramitar una modificación del planeamiento vigente en ese Municipio, de forma que se elimine el suelo clasificado como suelo urbano no consolidado para su inclusión como rústico; circunstancia que, por otra parte, parece muy razonable dado el tiempo transcurrido desde la aprobación de la Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de XXX, más de veintidós años, sin que se haya procedido a tramitar su desarrollo urbanístico, conforme al procedimiento determinado por la Ley de Urbanismo de Castilla y León, lo que puede ser un indicio razonable de que esa clasificación urbanística (suelo urbano no consolidado) no es la más adecuada a la realidad, ni tampoco se ajusta a las expectativas urbanísticas de la localidad.

En virtud de todo lo expuesto, y al amparo de las facultades conferidas por el Estatuto de Autonomía de Castilla y León y por la Ley 2/1994, de 9 de marzo, del Procurador del Común, consideramos oportuno formular la siguiente **Resolución**:

- Que por el Ayuntamiento de XXX se proceda a dar noticia a los afectados, titulares de los terrenos incluidos dentro del suelo clasificado como urbano no consolidado de ese Municipio, entre los que se encuentra XXX, de la decisión adoptada por la Gerencia del Catastro de la provincia de Segovia, en la que se venía a concluir que no se consideraba procedente el inicio de ningún procedimiento dirigido al cambio en la clasificación de las fincas incluidas en el ámbito referido; al efecto de que estos se puedan dirigir directamente a dicho organismo para que promueva el cambio solicitado, con la finalidad de que se otorgue un valor a los terrenos lo más cercano a la realidad, tras un estudio exhaustivo de las cargas y beneficios del sector, o bien proceder a ejercitar cuantas otras acciones consideren oportunas.



- No obstante lo anterior, ese Ayuntamiento debe valorar, los aspectos de legalidad y de oportunidad, de la procedencia del cambio de clasificación urbanística de los terrenos que constituyen el objeto de esta queja, y, consecuentemente con el resultado de esa valoración, en su caso, iniciar el correspondiente procedimiento de modificación de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de XXX, para su consideración como suelo rústico, lo que, de hacerse así, llevaría a una nueva valoración catastral más ajustada a la naturaleza de los mismos.

Esta es nuestra resolución y así se la hacemos saber, con el ruego de que nos comunique de forma motivada la aceptación o no aceptación de la misma en el plazo de dos meses, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 19.2 de la Ley Reguladora de la Institución.

Una vez realizadas las comunicaciones oportunas, se acuerda publicar la presente Resolución en la página web de esta Institución, previa disociación de los datos de carácter personal que contuviera.

Pendiente de sus noticias, reciba un cordial saludo.

Atentamente,

EL PROCURADOR DEL COMÚN
Tomás Quintana López