

Un efecto dominó que repercutirá en Tarragona

■ La sentencia del Tribunal Supremo se refiere a un caso de Extremadura pero tendrá repercusión en toda España, in-

cluida Catalunya y Tarragona. Se estima que el fallo repercute sobre 900.000 propietarios en todo el Estado.

URBANISMO | UNA SENTENCIA DEL TRIBUNAL SUPREMO CORREGIRÁ LOS CASOS DE IBI HINCHADOS POR LA BURBUJA

Los dueños de terrenos urbanos sin edificar pagarán un IBI más barato

Miles de contribuyentes vieron cómo el recibo se disparaba tras pasar el suelo de rústico a urbanizable. Luego nunca se construyó. Ahora un juez falla contra esos precios abusivos

RAÚL COSANO

Los dueños de terrenos urbanizables que no se hayan edificado pagarán un IBI notablemente más bajo que el que abonaban ahora. Así lo expone una reciente sentencia del Tribunal Supremo que promete causar revuelo, por considerar que esos suelos no deben tributar como terrenos urbanos sino como rústicos, que soportan un tipo más bajo. Por ejemplo, alguien que en Tarragona abone 4.000 euros anuales de Impuesto de Bienes Inmuebles podrá pasar a pagar unos 300 por la misma finca. «Es algo que afectará a mucha gente de la provincia. Es un tema muy antiguo, que se agravó con la burbuja. Es una sentencia de la que un abogado puede extraer mucho jugo», explica un letrado de Tarragona, especialista en territorio y urbanismo.

El fallo tiene origen en Extremadura, pero al llegar al Supremo y dictarse en recurso de casación crea doctrina para toda España y, por inclusión, también para Catalunya y Tarragona. Se trata, en esencia, de una de las últimas manifestaciones del estallido de la burbuja. La problemática radica fundamentalmente en la década pasada: los ayuntamientos recalificaron suelos rústicos a urbanizables para crear nuevos barrios o urbanizaciones, lo que acarrea un incremento prácticamente automático del IBI.

Se incrementó el valor

Miles de contribuyentes vieron cómo su recibo del IBI se disparaba, aunque el terreno siguiera estando destinado a la agricultura o, simplemente, fuera una parcela. «De entrada era algo positivo. Pasar de rústico a urbanizable era bueno. El valor del terreno se incrementaba y podías sacar beneficio si vendías. Te decían: 'Bueno, ahora tienes que pagar, pero aquí hay una perspectiva de negocio y ya te lo cobrarás'», cuenta un abogado tarraconense.

Pero las cosas cambiaron. La burbuja inmobiliaria estalló, vino la crisis y muchos propietarios se quedaron sin vender, además,

asumiendo un IBI mucho más alto. «Hay gente que a lo mejor lleva pagando un IBI desproporcionado durante muchos años. También tiene que ver con lo que sucedió en los años 80, cuando el urbanismo era un caos. En muchos municipios de Tarragona hubo previsiones de crecimiento desmesurado. Se urbanizaban montañas enteras», explica este abogado.

El impacto puede ser aún mayor, dado que ese cambio en la tributación, según la sentencia, se aplicará a los terrenos urbanizables sin ordenación; esto es, a aquellos que necesiten un instrumento de planeamiento parcial y no lo tengan aprobado.

Casos de los años 80

La realidad es que, dadas las circunstancias económicas actuales, difícilmente podrá edificarse. Querol, en el Alt Camp, podría ser uno de los municipios afectados. «Teníamos situaciones de este tipo, pero de momento han quedado resueltas por el nuevo POUM. Son casos que vienen de lejos, de los años 80. Entonces en algunas montañas de las afueras del pueblo, en terrenos donde había masías, se proyectó un crecimiento con la idea de hacer urbanizaciones. Se cambió el terreno de rústico a urbanizable pero nunca se edificó, con lo cual esos propietarios, que en su momento pensaron que podrían hacer negocio, tuvieron

EL BLOC DEL
DIRECTOR

JOSEP
RAMON
CORREAL
@jrcorreal



No baixen

La crisi ha rebaixat els sous, ha fet caure els preus i ha restat valor als béns mobles i immobles. Tot ha minvat menys els impostos. Això ha provocat situacions molt injustes, com és el cas de l'Impost de Béns Immobles (IBI). El Tribunal Suprem ha reparat aquesta desraó en sentenciar que els sòls requalificats com urbans que no tinguin aquesta utilitat han de seguir tributant com a rústics. Caldria raonar si aquest principi de justícia no hauria de ser també aplicable a tots els béns immobles que, a causa de la crisi, han perdut valor de mercat de manera considerable. Els propietaris de pisos es veuen doblement castigats. Per una banda el seu patrimoni s'ha devaluat, però l'impòst que paguen per aquest valor roman incòlume. El principi físic segons el qual tot allò que puja baixa, no opera mai en el cas dels impostos. Només puguen.

que pagar un IBI más alto», explica Enric Comín, alcalde de Querol, que añade: «Son masías con algo de viña que estaban pagando una gran cantidad de dinero de IBI. El POUM ha acabado clarificando todo eso».



La sentencia afectará a numerosos propietarios. FOTO: PERE FERRÉ

El Tribunal Superior de Justicia de Extremadura dio la razón a una fundación propietaria de una finca, al considerar que un suelo, para que se pueda catalogar como urbano, precisa de un plan urbanístico o de obras de urbanización.

La administración central del Estado recurrió el caso en el Supremo porque la doctrina sería «dañosa para el interés general». Así, el Abogado General del Estado advirtió de la gran cantidad de inmuebles que se verían

LA OPINIÓN DEL EXPERTO

Héctor Simón Profesor, investigador de Derecho Civil en la Cátedra de Vivienda de la URV

‘Es una sentencia revolucionaria’

■ Héctor Simón, investigador de la Cátedra de Vivienda de la Universitat Rovira i Virgili (URV), considera la sentencia «revolucionaria». Según él, «marca un antes y un después. Si en toda España hay 900.000 afectados, en Tarragona tiene que haber casos también».

Héctor Simón desgrana así el texto judicial: «A efectos fiscales, tanto el suelo urbanizable como el urbano tienen el mismo

tratamiento. Es decir, pagan lo mismo. El mecanismo habitual para pasar de un terreno rústico a uno urbanizable era un plan de ordenación municipal, un POUM.

En su momento se hizo con muchos terrenos porque eso beneficiaba tanto al propietario, que veía cómo su suelo aumentaba de valor, como a los ayuntamientos. Ahora la sentencia establece que si no hay un plan parcial que

desarrolle lo apuntado en el POUM, ese terreno tiene que volver a ser rústico».

Simón cree que la resolución es «de sentido común, ya que el tribunal también hace referencia al principio de capacidad económica». «Es una sentencia de aplicación en todo el Estado y podría tener consecuencias negativas para los ayuntamientos», añade este experto en vivienda.

‘En Querol el POUM ha clarificado todos los casos que estaban descompensados’

Enric Comín

Alcalde de Querol

‘Afectará a muchos propietarios tanto de Tarragona como de la provincia’

Agustí Pujol

Presidente Cambra Propietat TGN