



## Sumario

### **Sentencia del Tribunal Supremo, Sala de lo Contencioso, de fecha 30 de mayo de 2014.**

*El Tribunal Supremo obliga a devolver el IBI indebidamente cobrado a los propietarios de suelo rústicos recalificados a urbanizables cuando no han sido dotados de los servicios para su urbanización.*

### **Sentencia del Tribunal Supremo, Sala de lo Contencioso, de fecha 30 de mayo de 2014**

El pasado 30 de mayo de 2014 la Sala de lo Contencioso del Tribunal Supremo ha dictado Sentencia en relación a los criterios de valoración catastral a los efectos del devengo del Impuesto sobre los Bienes Inmuebles (IBI).

Básicamente la cuestión controvertida versaba en que la calificación como suelo urbanizable según el Plan General de Ordenación Urbana de Badajoz, implica la calificación como suelo de naturaleza urbana a los efectos catastrales y en consecuencia a la toma de consideración de éste último valor como base para el cálculo del IBI.

Esta interpretación generalizada ha implicado para muchos propietarios un incremento en las cuotas de IBI, sobre la base de que poseían terrenos de naturaleza urbana, cuando en realidad permanecen como uso rústico ya que las condiciones del mercado inmobiliario hacen su desarrollo imposible.

Afortunadamente, el Tribunal Supremo ha venido a corregir esta interpretación.

Aunque habrá que estar a la regulación urbanística de cada Comunidad Autónoma, pues corresponde a ésta las competencias en materias urbanísticas, el Tribunal ha venido a interpretar que aquellos suelos que a pesar de que hayan sido calificados como urbanizables conforme a un Plan General de Ordenación Urbana, pero que no hayan tenido proceso de urbanización al carecer de aprobación del correspondiente instrumento de desarrollo, no pueden ser calificados como urbanos a los efectos del impuesto.

El Tribunal afirma que *“para calcular el valor catastral se debe tomar como referencia el valor de mercado, sin que en ningún caso aquel pueda superar a éste último. 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.”*



Dado que dicha sentencia rechaza el recurso presentado ante el Tribunal Supremo por parte del Estado frente a una sentencia dictada por el Tribunal de instancia en la que declaraba la nulidad de la valoración económica de la finca, al propietario se le deberán restituir el exceso de impuestos abonados sobre la errónea valoración del inmueble.

En consecuencia esta Sentencia del Tribunal Supremo abre la posibilidad de su alegación frente a otras situaciones similares que se han producido en toda España durante los años de mayor crecimiento urbanístico y que por la explosión de la burbuja inmobiliaria ha dejado atrapado a muchos propietarios.

En cualquier caso, como la propia sentencia establece, habrá que estar a las normas urbanísticas de cada Comunidad Autónoma y al desarrollo urbanístico que se haya llevado a cabo en cada municipio.

## **EQUIPO**

### **Iván Picó Madrigal**

Abogado

[ipico@grupoalae.com](mailto:ipico@grupoalae.com)

### **Luis Azúa Romeo**

Abogado

[lazua@grupoalae.com](mailto:lazua@grupoalae.com)

### **Luis Manuel Jara Rolle**

Director

[ljara@grupoalae.com](mailto:ljara@grupoalae.com)

[www.grupoalae.com](http://www.grupoalae.com)

El contenido de la presente Newsletter de ALAE ABOGADOS tiene carácter de información general y no supone asesoramiento profesional de ningún tipo o recomendación de inversión, y por lo tanto, no debe ser usado en tal sentido. Ninguna de las afirmaciones o expresiones aquí contenidas tendrá la consideración de oferta de productos o servicios.

El contenido de la presente no pretende ser exhaustivo ni actualizado. ALAE ABOGADOS no se responsabiliza de la exactitud, plenitud, comerciabilidad o aptitud para un propósito específico de la información contenida en la presente Newsletter. ALAE ABOGADOS recomienda consultar con un profesional con anterioridad al uso de cualquier información contenida nuestra Newsletter.

ALAE ABOGADOS no asume ninguna responsabilidad por cualquier acción, judicial o no, llevada a cabo en relación con la información contenida en la presente Newsletter, o por los daños directos o indirectos derivados del uso de la información contenida en esta Newsletter, su contenido o servicio.

Asimismo, ALAE ABOGADOS no asume ninguna responsabilidad por los enlaces a cualquier sitio web a los que se hayan hecho referencia en esta Newsletter.

Si no desea seguir recibiendo información de ALAE ABOGADOS por favor responda a este mensaje con la frase "Dar de baja".