

El nuevo texto refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana

El Boletín Oficial del Estado nº 156, de junio publica el texto íntegro del Real Decreto Legislativo 1/1992 de 26 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana.

El Texto ha precisado para poder ver definitivamente la luz una rehabilitación de la autorización concedida inicialmente al Gobierno para que procediese a la refundición de la normativa urbanística, y en concreto de la Ley 8/1990 sobre Reforma del Régimen Urbanístico y Valoraciones del suelo.

Esta ampliación de plazos está totalmente justificada si tenemos en cuenta la dificultad que supone el refundir cuatro normas con rango de Ley formal referidas a una normativa de gran complejidad técnica como es la que afecta a la actuación urbanística desarrollada por las Administraciones Públicas y los particulares.

Y es precisamente el hecho de afectar a una materia sobre la que ejercen competencias concurrentes los tres niveles de la Administración del Estado lo que obliga al Texto Refundido a recoger en una Disposición Final única unos mi-

nuciosos listados en los que se cita artículo por artículo, y párrafo a párrafo, cuáles de los preceptos que aparecen en la norma tienen la naturaleza de legislación básica, cuáles son de aplicación plena, y cuáles, con carácter residual, serán de aplicación supletoria en defecto de regulación específica por la Comunidades Autónomas en el ejercicio de sus competencias.

No es preciso señalar, por tanto, que nos encontramos ante el resultado de una laboriosa actividad normativa, que se ha materializado en un texto largo, con 310 artículos, que ha precisado ocho disposiciones adicionales, e igual número de transitorias, y que afecta de manera directa a todas las Administraciones Públicas que tienen misiones y competencias que desarrollar sobre el territorio.

Específicamente, la actividad del Centro de Gestión Catastral y Cooperación Tributaria se encuentra directamente afectada por este Texto Refundido tanto desde el punto de vista de la generalidad, como por artículos concretos en los que la norma busca la directa implicación entre urbanismo y catastro, como es el caso de los criterios de valoración a los que prestaremos una es-

pecial atención. Así, no se debe olvidar que las circunstancias urbanísticas cambiantes son una de las causas que cita el art. 71 de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales como determinante de la modificación de valores catastrales, y que la misma ley, en su art. 67, señala que para calcular el valor tanto del suelo como de las construcciones se tendrán en cuenta las circunstancias urbanísticas que afecten al inmueble.

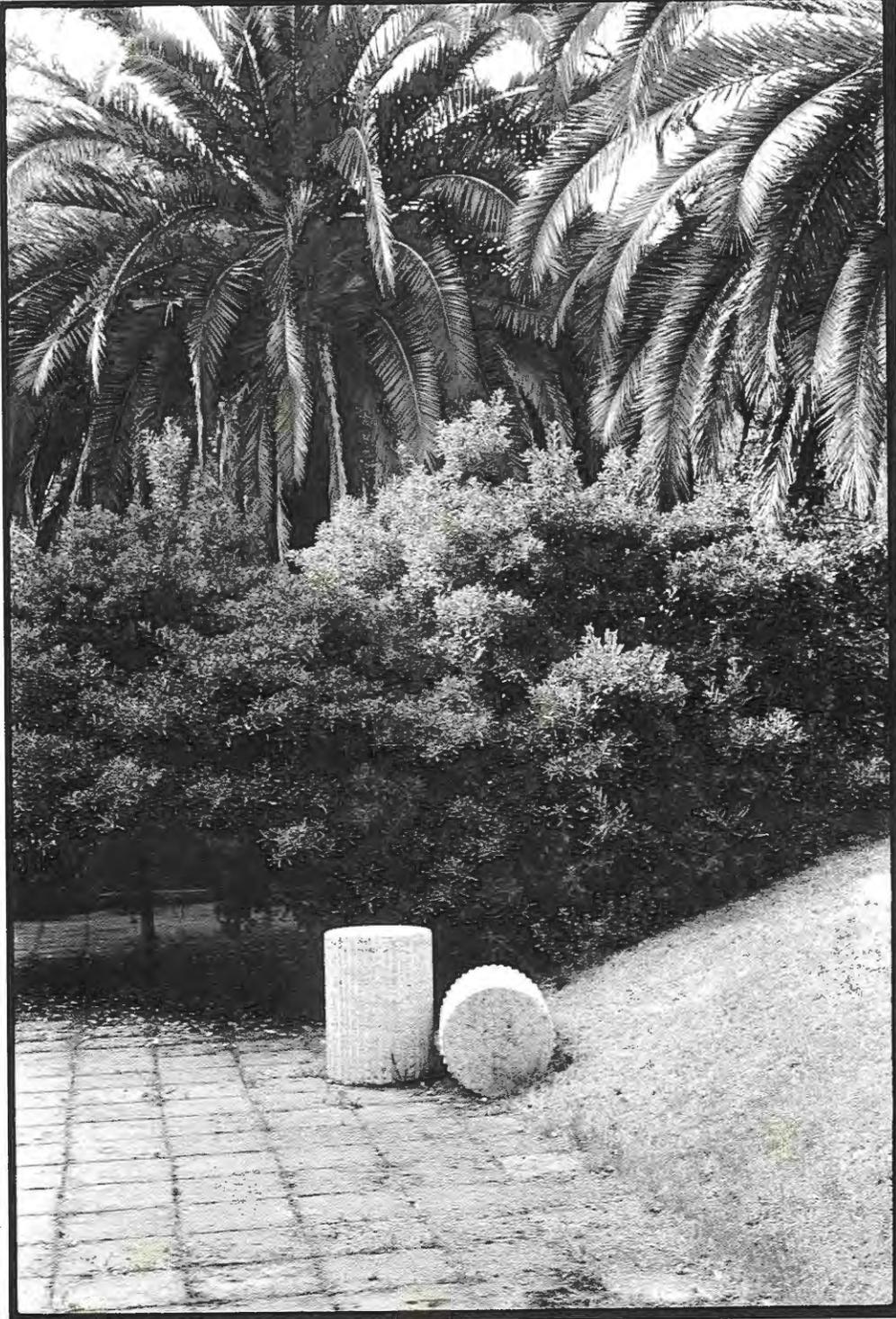
Es precisamente en el terreno de las valoraciones donde el reciente Texto Refundido establece una mayor vinculación con la normativa catastral, como ya antes advertimos, siendo esta circunstancia perfectamente previsible, si tenemos en cuenta que el texto principal sobre el que se vertebra la refundición no es otro que la Ley 8/1990 sobre Reforma del Régimen Urbanístico y Valoraciones del Suelo la cual, en su Preámbulo, establecía como fundamento del nuevo esquema propuesto el principio de que «la legislación y ordenación urbanísticas deben suministrar sólo los aprovechamientos susceptibles de adquisición, correspondiendo la valoración de éstos a las normas fiscales», y todo ello

con el fin de «coordinar urbanismo y fiscalidad».

Esta voluntad, que transcurrió del Preámbulo para ser desarrollada de manera concreta en el Título Segundo de aquella norma ha sido trasladada como fruto de la refundición al Título de igual número de orden de la nueva ley, y, dentro del mismo, al Capítulo II, que centra su atención en la valoración de terrenos.

Empezando por los primeros artículos de dicho Capítulo, que hacen el número 48 y 49 de la Ley, el Texto Refundido resuelve cualquier duda que hubiera podido generar la indefinición de la Ley 8/90, cuando equipara de forma indudable el «valor inicial» del suelo al valor catastral de los terrenos de naturaleza rústica, puesto que se determinará siguiendo los mismos criterios.

Esta previsión tiene por objeto negar todo valor urbanístico en origen a los terrenos, adquiriéndose este en función del conjunto de derechos o facultades que, en el momento de practicarse la valoración, se hubieran consolidado, prevaleciendo el valor inicial sobre éste sólo en el caso de que fuera superior al urbanístico.



Javier Campano

Esta propuesta, que pretende materializar la idea de que la valoración urbanística no recoge en ningún caso expectativas, funciona perfectamente en el caso del suelo no urbanizable y el urbanizable no programado, presentándose alguna duda al respecto al suelo urbanizable programado.

Tal conflicto se deriva del art. 62 de la Ley Reguladora de Haciendas Locales que incluye al suelo urbanizable programado entre los que merecen la consideración de bienes de naturaleza urbana, lo que nos podría hacer pensar en la imposibilidad de asignar un valor inicial (valor rústico), a este tipo de suelo.

El tema es de importancia en la medida en que son varios los artículos del Texto Refundido que utilizan la relación valor inicial-suelo urbanizable programado, como es el caso del 48.2, 51.1 y 52.a.

La solución a este posible conflicto parece aportarla el mismo artículo 49 ya citado que pone un especial énfasis en señalar que tal valor inicial se determinará «*aplicando los criterios*» contenidos en las disposiciones que regulan las valoraciones catastrales del suelo de naturaleza rústica, es decir, que no se precisa de un valor rústico que esté previamente definido.

Habrà que esperar un tiempo prudencial para ver cómo se aplican estos «criterios» que no pueden ser otros más que los obtenidos por el procedimiento de capitalización, bien por el método común (art. 68.2 de la Ley Re-

guladora de las Haciendas Locales), o bien por el procedimiento especial previsto en la Disposición Transitoria 2ª de esta norma.

De especial importancia para la actividad catastral resulta el contenido del art. 53 que define y limita el «derecho al aprovechamiento urbanístico».

De entrada hay que valorar positivamente la redacción del Texto Refundido, que supera una errónea definición incluida en la Ley 8/90 cuando en el art. 71 hablaba de «valor básico unitario de repercusión», mezclando conceptos en sí diferentes.

Pero de este artículo lo que más debe interesarnos es la atribución de la Administración Tributaria, debiendo entender por tal los órganos territoriales del Centro de Gestión Catastral y Cooperación Tributaria, de una acción directamente vinculada a la determinación del valor urbanístico de los terrenos, cuando les encomienda definir por polígonos el valor básico de repercusión, corrigiendo para cada parcela en función de su situación en el mismo, y siguiendo el proceso «en la forma que define la normativa sobre valores catastrales». Es decir, determinando el Valor de Repercusión en calle (VRC), ya definido en la Orden de 28 de diciembre de 1989.

Por último, el párrafo 4º del art. 53 establece una «vía de escape» en aquellos supuestos de inexistencia o pérdida de vigencia de los valores determinados conforme a la normativa catas-

tral, o de inaplicabilidad de los mismos, señalándose en tal caso que los valores de repercusión del suelo se definirán por aplicación del método residual, conforme a lo dispuesto en la normativa técnica de valoración catastral, es decir, conforme a lo dispuesto en las Normas 9.2, 15, 16 y 17 de la Orden de 1989.

Para concluir, hay que señalar la existencia de otros artículos en los que directa o indirectamente la actividad del Centro de Gestión Catastral y Cooperación Tributaria se encuentra afectada, como es el caso del art. 98.3 que vuelve a citar los criterios de valoración catastral como método de ponderación cuando a unos terrenos se les asigna por el planeamiento un uso específico limitado a la construcción de Viviendas de Protección Oficial u otro régimen de protección pública.

No obstante, no es misión de esta breve reseña el estudio detallado de una norma que, por su trascendencia, no dudamos que será fuente permanente de comentarios y artículos en los próximos meses. ■

Ignacio Durán Boo
Consejero Técnico