

Objeto de la consulta: conocer si puede considerarse válido el otorgamiento de licencia de primera ocupación a una vivienda que no posee suministro de energía eléctrica, licencia que según consta en la consulta, “se expidió sujeta a la condición de que se realizaran los trabajos de alumbrado por cuenta del promotor de la urbanización”.

En caso afirmativo, conocer si el ayuntamiento debe limitarse a cobrar los atrasos del IBI al nuevo propietario y dar por buena la licencia de primera ocupación otorgada en 2010 o si por el contrario, debe iniciar un nuevo procedimiento de licencia de primera ocupación y renunciar al cobro de los años en que se ha generado IBI.

Legislación y abreviaturas:

- Decreto Legislativo 1/2010, de 18/05/2010, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística (TRLOTAU).
- Real Decreto Legislativo 2/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales (TRLRHL).
- Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario (TRLCI).
- Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria (LGT).
- Impuesto sobre Bienes Inmuebles (IBI).

Respuesta: en el escrito de referencia se informa sobre la existencia de una urbanización con todas sus viviendas dadas de alta en el Catastro, a nombre de un promotor que no ostenta en la actualidad la condición de propietario y cuyo IBI relativo a los últimos tres años se encuentra pendiente de pago.

Efectivamente, del escrito se deduce que durante el periodo de tiempo transcurrido desde el año 2010, fecha en que se extiende “licencia de primera ocupación condicionada a la realización de trabajos de alumbrado” al promotor de la urbanización, se ha producido un cambio de titularidad en la propiedad de las viviendas, que no se ha comunicado al Catastro por parte de ninguno de los sujetos obligados a comunicar dicha circunstancia, a los que a continuación nos referiremos.

Respecto a la primera pregunta formulada por el Sr. Alcalde de....., dirigida a conocer si puede considerarse válido el otorgamiento de una licencia de primera ocupación a una vivienda que no posee suministro de energía eléctrica, la respuesta sería afirmativa, ya que la concesión de la licencia municipal de primera utilización es

requisito previo para que las empresas suministradoras puedan proceder al suministro de energía eléctrica, como así establece el artículo 164 del TRLOTAU.

Respecto a la segunda pregunta realizada por el Sr. Alcalde, dirigida a conocer si el ayuntamiento debe limitarse a cobrar los atrasos del IBI al nuevo propietario y dar por buena la licencia de primera ocupación en el momento en que se realizase las obras de alumbrado a cuya ejecución se condicionó la expedición de la licencia, cabría informar que a efectos de tributación de las viviendas en el IBI, es irrelevante que se haya concedido o no la licencia de primera utilización por parte del ayuntamiento, pues el hecho imponible del impuesto está constituido por la ostentación de la titularidad de un determinado derecho sobre el inmueble, entre los que figura el derecho de propiedad, con independencia que se haya obtenido o no la licencia.

De acuerdo con lo previsto en los artículos 60 y siguientes del TRLRHL y los artículos 10 y siguientes del TRLCI, el IBI es un tributo directo de carácter real que grava el valor de los bienes inmuebles, independientemente de quien sea su titular.

El hecho imponible de este impuesto está constituido por la titularidad de unos derechos determinados sobre los bienes inmuebles rústicos, urbanos y de características especiales, entre los que se encuentra el de propiedad.

A su vez, el sujeto pasivo del IBI es la persona titular del derecho que, en cada caso, sea constitutivo del hecho imponible de este impuesto.

No solamente el sujeto pasivo, sino además las Administraciones y demás entidades públicas, los fedatarios públicos y quienes ejercen funciones públicas están obligados a suministrar al Catastro Inmobiliario, en los términos previstos en el artículo 94 de la LGT, cuantos datos o antecedentes relevantes para su formación y mantenimiento sean recabados por ellos, bien mediante disposición de carácter general, bien a través de requerimientos concretos.

Efectivamente, los notarios y registradores de la propiedad están obligados a remitir al Catastro, dentro de los veinte primeros días de cada mes, información relativa a los documentos por ellos autorizados o que hayan generado una inscripción registral en el mes anterior, en los que consten hechos, actos o negocios susceptibles de inscripción en el Catastro Inmobiliario, debiendo remitir asimismo la documentación complementaria incorporada en la escritura pública que sea de utilidad para el Catastro, como así se establece en el artículo 36 del TRLCI.

Asimismo, el artículo 76 del TRLRHL establece la obligación de comunicar las alteraciones concernientes a los bienes inmuebles susceptibles de inscripción catastral a cargo de los sujetos pasivos de formalizar las declaraciones conducentes a la inscripción en el Catastro Inmobiliario sobre las alteraciones concernientes a los bienes inmuebles susceptibles de inscripción catastral.

Los titulares catastrales tienen el deber de colaborar con el Catastro Inmobiliario, suministrándole cuantos datos, informes o antecedentes resulten precisos para su gestión. La obligación de comunicar concretamente la adquisición de la propiedad por cualquier título está dispuesta en el artículo 16 del TRLRHL.

En los supuestos en los que se ha producido un cambio en la titularidad de los derechos que constituyen el hecho imponible del IBI, los bienes inmuebles objeto de dichos derechos quedarán afectos al pago de la totalidad de la cuota tributaria, en régimen de responsabilidad subsidiaria.

Respecto de los notarios, tienen la obligación de solicitar información y advertir expresamente a los comparecientes en los documentos que autorizan, sobre las deudas pendientes por el IBI asociadas al inmueble que se transmite, sobre el plazo dentro del cual están obligados los interesados a presentar declaración por el impuesto cuando tal obligación subsista por no haberse aportado la referencia catastral del inmueble, conforme al artículo 43.2 de la TRLCI y, asimismo, sobre las responsabilidades en que incurran por la falta de presentación de declaraciones, el no efectuarlas en plazo o la presentación de declaraciones falsas, incompletas o inexactas, conforme a lo previsto en el artículo 70 de la TRLCI, como así exige el artículo 64 del TRLRHL.

En caso de discrepancia entre el titular catastral y el del correspondiente derecho según el Registro de la Propiedad sobre fincas respecto de las cuales conste la referencia catastral en dicho registro, se tomará en cuenta, a los efectos del Catastro, la titularidad que resulte de aquél, salvo que la fecha del documento por el que se produce la incorporación al Catastro sea posterior a la del título inscrito en el Registro de la Propiedad, de acuerdo con lo previsto en el artículo 9.5 del TRLCI.

En este mismo sentido se pronuncia el artículo 76 del TRLRHL y la LGT, según la cual, toda persona está sujeta al deber de colaboración en relación con los datos, informes o antecedentes que revistan trascendencia para la formación y mantenimiento del Catastro Inmobiliario.

Asimismo y según lo previsto en el artículo 36 del TRLCI, las entidades locales y demás Administraciones actuantes deberán suministrar a la Dirección General del Catastro, en los términos que reglamentariamente se determinen, aquella información que revista trascendencia para el Catastro Inmobiliario relativa a la ordenación y a la gestión tributaria del Impuesto sobre Bienes Inmuebles, así como al planeamiento y gestión urbanística, concentraciones parcelarias, deslindes administrativos y expropiación forzosa.

Dichas declaraciones, en los municipios acogidos mediante ordenanza fiscal al procedimiento de comunicación previsto en las normas reguladoras del Catastro Inmobiliario, se entenderán realizadas cuando las circunstancias o alteraciones consten en la correspondiente licencia municipal, en cuyo caso el sujeto pasivo quedará exento de la obligación de declarar, pudiendo exigir los ayuntamientos la acreditación de la presentación de la declaración catastral de nueva construcción para la tramitación del procedimiento de concesión de la licencia que autorice la primera ocupación de los inmuebles, como así se establece en el artículo 76 del TRLRHL.

En el mismo sentido, podrá formular solicitud de baja en el Catastro Inmobiliario quien, figurando como titular catastral, hubiera cesado en el derecho que originó dicha titularidad, como así establece el artículo 15 del TRLRHL.

Así pues, destacamos el deber de colaboración al que está sujeto toda persona, natural o jurídica, pública o privada, que aparece establecido en el artículo 93 de la LGT, en relación con los datos, informes o antecedentes que revistan trascendencia para la formación y mantenimiento del Catastro Inmobiliario.

Respecto a la base imponible de este impuesto, está constituida por el valor catastral del bien inmueble. Por esta razón, además de la incorporación de los bienes inmuebles al Catastro Inmobiliario, los sujetos pasivos están obligados a formalizar las declaraciones conducentes a la inscripción respecto de las alteraciones que afectan a las características de los bienes inmuebles susceptibles de inscripción catastral con incidencia a efectos del IBI, que conllevarán, en su caso, la asignación de valor catastral y la modificación de cuantos datos sean necesarios para su adecuación a la realidad, como así dispone el artículo 11 del TRLCI.

Respecto a la forma de calcular el valor catastral del inmueble, se determina objetivamente a partir de los datos obrantes en el Catastro Inmobiliario y está integrado por el valor catastral del suelo y el valor catastral de las construcciones, como así se recoge en el artículo 22 del TRLCI.

De acuerdo con el artículo 77 del TRLRHL, la liquidación y recaudación, así como otras actuaciones concernientes al IBI, serán competencia exclusiva de los ayuntamientos, comprendiendo entre otros actos, la emisión de los documentos de cobro.

Una vez transcurrido el plazo de impugnación previsto en las notificaciones sin que se hayan utilizado los recursos pertinentes, se entenderán consentidas y firmes las bases imponible y liquidable notificadas, sin que puedan ser objeto de nueva impugnación al procederse a la exacción anual del impuesto.

El citado artículo 77 del TRLRHL establece asimismo que el impuesto se gestiona a partir de la información contenida en el padrón catastral y en los demás documentos expresivos de sus variaciones elaborados al efecto por la Dirección General del Catastro. Dicho padrón, que se formará anualmente para cada término municipal, contendrá la información relativa a los bienes inmuebles y será remitido a las entidades gestoras antes del 1 de marzo de cada año.

No obstante, en los supuestos en los que resulte acreditada, con posterioridad a la emisión de los documentos la no coincidencia del sujeto pasivo con el titular catastral, las rectificaciones que respecto a aquél pueda acordar el órgano gestor a efectos de liquidación del impuesto devengado por el correspondiente ejercicio, deberán ser inmediatamente comunicadas a la Dirección General del Catastro en la forma en que por ésa se determine, la cual confirmará o modificará el titular catastral mediante acuerdo que comunicará al ayuntamiento o entidad local para que se practique la liquidación definitiva.

La falta de colaboración, de la presentación de las declaraciones y comunicaciones por parte de los sujetos obligados en relación con los datos, informes o antecedentes que revistan trascendencia para la formación y mantenimiento del Catastro Inmobiliario en la forma prevista en los artículos 14 y 36 del TRLCI, así como el hecho de no efectuarlas en plazo, constituye una infracción tributaria, de acuerdo con lo previsto en el artículo 70 del mismo texto legal.

Conclusión: la concesión de la licencia municipal de primera utilización es requisito previo para que las empresas suministradoras puedan proceder al suministro de energía eléctrica.

Para reclamar la deuda correspondiente al IBI de los años pendientes, el ayuntamiento debería dirigirse a las distintas personas que han ostentado la titularidad del derecho que lo ha originado en cada momento.

Toledo, 13 de febrero de 2015.