

35<sub>QDL</sub>

**Jurisprudencia**





---

# Comentario a la Sentencia del Tribunal Supremo, Sala Tercera, Sección Segunda, de 30 de mayo de 2014, dictada en recurso de casación en interés de la ley núm. 2362/2013, interpuesto por el abogado del Estado, siguiendo instrucciones de la Abogacía General del Estado y de la Dirección General del Catastro, contra la Sentencia dictada el día 26 de marzo de 2013 por la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Extremadura, en recurso contencioso-administrativo sobre calificación catastral del suelo urbanizable sectorizado sin instrumento urbanístico de desarrollo, a efectos del impuesto sobre bienes inmuebles

Jesús María Calderón González

*Magistrado Especialista de lo Contencioso-Administrativo.*

*Presidente de la Sección Segunda de la Sala de lo Contencioso-Administrativo de la Audiencia Nacional.*

*Magistrado del Gabinete Técnico de Información y Documentación del Tribunal Supremo*

## 1. Consideraciones iniciales

**1.1.** El marco competencial amparado por la Constitución de 1978 establece que las comunidades autónomas podrán asumir competencias, con carácter de exclusividad, en materia de ordenación del territorio, urbanismo y vivienda, limitándose la intervención del Estado en este ámbito a regular las condiciones básicas que garanticen la igualdad del derecho de propiedad del suelo en todo el territorio nacional, así como otras materias que inciden en el urbanismo como son la expropiación forzosa, las valoraciones, la responsabilidad de las Administraciones Públicas o el procedimiento administrativo común.

Esta exclusividad no impide que el Estado pueda, en virtud de sus competencias en otras materias, dictar normas o realizar actuaciones que tienen incidencia sobre el territorio, si bien está también limitada por las competencias urbanísticas municipales, asumidas por el principio de autonomía local. Son los ayuntamientos, mediante los distintos instrumentos urbanísticos (planeamiento general y de desarrollo, su gestión y ejecución) y en el marco de la legislación autonómica correspondiente, los principales responsables de las políticas de ordenación de la ciudad, ya que establecen el

dónde, cuándo y cómo deben desarrollarse, y prevén las transformaciones urbanas.

En el ámbito del urbanismo, el suelo urbanizable es un concepto complejo. Se trata, normalmente, de suelo que podrá ser objeto de transformación en los términos establecidos por la legislación urbanística y el planeamiento aplicable, que establece su aptitud potencial para la urbanización.

El crecimiento urbano, que sigue siendo necesario, debe producirse dentro de los parámetros de sostenibilidad, por la que apuestan las iniciativas sobre esta materia y que recoge explícitamente el vigente Texto Refundido de la Ley del Suelo, aprobado por el Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, al igual que lo hacía la norma sustitutiva y derogada por aquella, la Ley 8/2007, de 28 de mayo, del Suelo.

También en esta línea, la Ley 8/2013, de 26 de junio, de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas, apuesta por potenciar las intervenciones en los tejidos urbanos de la ciudad ya consolidada, destacando la importancia de la regeneración urbana integrada y su potencial estratégico hacia un desarrollo urbano más inteligente, sostenible y socialmente inclusivo en Europa.

**1.2.** Las previsiones de crecimiento urbano plasmadas en los distintos ordenamientos urbanísticos no se

han cumplido, debido, entre otros factores, a la actual coyuntura económica. La situación actual del sector inmobiliario ha tenido especial incidencia en el desarrollo del suelo urbanizable, y ha supuesto la paralización de la consolidación de las expectativas de crecimiento generadas por los distintos planes de ordenación urbana municipal, fraguados en otras circunstancias económicas bien distintas a las actuales.

Esta situación y otros elementos, como los criterios recogidos en el vigente Texto Refundido de la Ley del Suelo aprobado por el Real Decreto Legislativo 2/2008, y su Reglamento de Valoración aprobado por el Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, han contribuido, en el ámbito tributario y concretamente en el catastral, a la generación de conflictos jurídicos con relación no solo a su valor catastral, sino también, en estrecha relación con este, a su consideración como suelo de naturaleza urbana a efectos catastrales. Los plazos para su transformación se dilatan y el proceso de urbanización, con carácter general, es muy lento, en el ya de por sí complejo sistema de gestión existente en nuestro país. El panorama actual lo constituye, por tanto, la existencia de gran cantidad de suelo pendiente de desarrollo sin previsión de ser urbanizado a medio plazo.

Así, en los datos y estudios publicados por el Ministerio de Fomento, accesibles a través del Sistema de Información Urbana "SIU", se señala, por ejemplo, que en el área urbana de Madrid (52 municipios, agrupados de acuerdo con la metodología de trabajo del "SIU") la superficie de suelo clasificado como urbanizable delimitado es la mitad del suelo urbano consolidado. Respecto del grado de desarrollo, los datos sobre la edificabilidad materializada y pendiente, publicados por el mismo organismo en 2012, son también reveladores, pues en el caso del área urbana de Madrid quedaba por materializar el 85 % en el momento en que se realizó la toma de datos, contando los suelos urbanos no consolidados y los urbanizables delimitados. Estos datos son una muestra de una realidad generalizada en todo el territorio y que deriva de la existencia de una considerable superficie de suelo urbanizable pendiente de desarrollo, que dada la situación de la demanda en el ámbito inmobiliario se convierte en un excedente de suelo sin posibilidad de consolidarse, por lo que automáticamente se incumplen los plazos de transformación establecidos en los planeamientos.

**1.3.** En el tratamiento y valoración del suelo urbanizable, confluyen materias que son competencia de dis-

tintas Administraciones Públicas, lo que se traduce en la dificultad de establecer criterios de aplicación homogénea en todo el territorio o de la obtención de resultados coordinados en distintos ámbitos, como el tributario, urbanístico o hipotecario. En definitiva, para la determinación del valor catastral de los bienes inmuebles, son de aplicación las normas y criterios específicos y propios de dicho ámbito catastral. De la misma manera, para determinar su valor a efectos urbanísticos y expropiatorios, son de aplicación los criterios establecidos en el Texto Refundido y su Reglamento de Valoración. Si bien, y no cabe duda sobre esto, no parece suficiente que la finalidad para la que se realice la valoración pueda, por sí misma, justificar diferencias sustanciales en los criterios aplicados y resultados obtenidos.

Indicar al respecto que no resulta extraño que se haya planteado últimamente, por las empresas promotoras propietarias del suelo, la posibilidad de recurrir el impuesto sobre bienes inmuebles de naturaleza urbana (en adelante IBI), por cuanto en la liquidación girada a su terreno se le considera como urbano -por estar clasificado en el planeamiento como urbanizable-, cuando lo cierto es que su aspecto físico es el mismo que cuando estaba clasificado como rústico. Y ha sido la alteración de las clases del suelo -a partir del año 2007 se eliminan las tres clases de suelo conocidas por todos: urbano, urbanizable y no urbanizable, pasando a dos únicas situaciones: urbanizado y rural, con la consecuente modificación del método para valorar el suelo en función de la situación física de cada terreno- la que ha impulsado a los propietarios de suelo urbanizable (así clasificado por el planeamiento), no ejecutado, a plantear la posibilidad de impugnar el referido impuesto. En efecto, si la nueva norma ha supuesto un cambio en la configuración del derecho de propiedad, al haber pasado de tres clases de suelo a las situaciones básicas del mismo, los efectos de ese cambio no deben circunscribirse exclusivamente al ámbito urbanístico, expropiatorio y supuestos de responsabilidad patrimonial, sino también a la definición catastral de urbano y rústico, por ser el elemento determinante del cálculo de la base imponible del IBI; y la conclusión a la que se llega es que este impuesto está mal liquidado.

Y también se afirmaba que si según la Exposición de Motivos del Texto Refundido de la Ley del Catastro, aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo, la finalidad del catastro inmobiliario no es otra que la determinación del valor del suelo de los

distintos municipios para servir de base para la liquidación de ciertos impuestos que gravan la propiedad, como es el caso del IBI, y siempre a partir del régimen jurídico del suelo dispuesto en la normativa urbanística estatal, es dicha norma y no la propia del catastro la que determina el régimen jurídico del derecho de propiedad y que se traduce en las clases o categorías básicas en que la ley estatal divide el suelo, suelo que en la normativa urbanística depende fundamentalmente de su urbanización física, y no del régimen jurídico o clasificación otorgada por los instrumentos de planeamiento.

**1.4.** En definitiva, el mercado inmobiliario en este suelo, el urbanizable, ya de por sí complejo, se ha visto especialmente afectado por la actual situación económica:

a) Los sectores de suelo clasificados como urbanizables por los distintos ordenamientos urbanísticos no se desarrollan en los plazos previstos.

b) Existe un excedente de suelo apto para la urbanización (urbano consolidado y urbanizable sectorizado), en especial de uso residencial. Esta circunstancia se genera fundamentalmente en aquellos municipios que modificaron o aprobaron su planeamiento general considerando las expectativas de crecimiento demasiado optimistas, incluso para el momento en el que existía mayor actividad inmobiliaria y clasificaron gran cantidad de suelo urbanizable.

c) La puesta en marcha de políticas estatales autonómicas encaminadas a la reconducción del sector de la construcción hacia la rehabilitación, regeneración y reformas urbanas.

d) Los valores de venta del producto inmobiliario terminado también se han visto afectados, así como la estructura de costes del proceso de gestión, organización y construcción.

e) Necesidad en el ámbito fiscal de ajustar el valor de estos suelos.

f) El tamaño medio de las parcelas (en el supuesto enjuiciado, 170 142 m<sup>2</sup>). Al tratarse de suelo sin urbanizar y pendiente de reparcelación, las parcelas son, en general, de gran superficie, lo que se traduce en valores totales elevados.

En este escenario es en el que cabría plantear nuevas políticas y acciones fruto de un análisis conjunto por parte de las distintas Administraciones Públicas, con el objeto de tener resultados coordinados. Así, puede plantearse la opción de modificación de los planeamientos urbanísticos con objeto de adaptarlos a la

realidad económica, y a los criterios de sostenibilidad acordes con las políticas y estrategias europeas tendentes a la consecución de un desarrollo urbano más inteligente, sostenible y socialmente inclusivo.

La Comisión Nacional de los Mercados y la Competencia, en su informe publicado en el año 2013, analiza los problemas de la competencia en el mercado de suelo en España, y entre ellos incluye: la delimitación del suelo que puede urbanizarse y el excesivo detalle con que se determinan los usos posibles, la complejidad y discrecionalidad de la intervención urbanística, así como los costes y rigidez en el proceso urbanístico. Asimismo propone unas recomendaciones para intensificar la competencia, entre ellas:

- Promover un planeamiento urbanístico en el que los usos delimitados por la calificación no sean innecesariamente detallados y pormenorizados, con la finalidad de aumentar la flexibilidad, reducir la segmentación y favorecer la competencia y eficiencia en la asignación del suelo.

- Introducir medidas para reducir los costes de transacción en la clase de gestión urbanística y agilizar la transformación del suelo, facilitando una respuesta más rápida por parte de la oferta.

En el ámbito tributario, se ha defendido la necesidad de impulsar el establecimiento de un único valor de referencia actualizado anualmente respecto del mercado inmobiliario, que sirva de base a la comprobación o valoración en el marco de la fiscalidad inmobiliaria.

Además, también por la doctrina, se defiende la modulación del llamado principio de estanqueidad, por ser contrario a la seguridad jurídica y a la doctrina de los actos propios de la Administración. Aunque la jurisprudencia ha admitido dicho principio, se insiste en que al menos se deben poner límites al mismo, puesto que resulta inadmisibles que la Administración acepte valores distintos según el sector normativo de que se trate, o, lo que es aún más difícil, aceptar que valore un bien de distinta forma según la posición acreedora o deudora que ocupa en la relación jurídica de derecho público.

Téngase en cuenta que el artículo 11 del Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo, proclama la obligatoriedad de incorporar los bienes inmuebles en el Catastro Inmobiliario, así como las alteraciones de sus características, con el designio de que la descripción catastral de los inmuebles afectados concuerde con la realidad. Y todo ello, además, corroborado por

el principio de contención de la transformación urbanística del suelo, al que hacía ya referencia la Exposición de Motivos de la Ley del Suelo de 2007. Se ha pasado de la preocupación por aumentar la bolsa de suelo urbanizable, como forma de abaratar el precio de la vivienda, a una clara preocupación por un urbanismo sostenible medioambientalmente, por la protección del valor general del suelo rústico, y por la contención de la transformación urbanística y la proclamación del valor ambiental del suelo rural como “digno de ser ponderado” (apartado II de la Exposición de Motivos del Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, de la Ley del Suelo).

**1.5.** Pues bien, en orden a enjuiciar y resolver la cuestión suscitada, cuya trascendencia ha quedado explicada, y que en breves palabras definiríamos con las siguientes: “calificación catastral del inmueble sito dentro del perímetro que delimita el suelo urbano pero clasificado como suelo urbanizable sectorizado sin instrumento urbanístico de desarrollo”, se ha pronunciado el Tribunal Supremo en la Sentencia que comentamos, resolución que a nuestro juicio es una de las de mayor trascendencia dictadas por el Alto Tribunal, tanto en lo que afecta a la aplicación práctica de la totalidad de las ponencias de valores totales y parciales, como a los impuestos afectados, en este caso el IBI, así como otros impuestos estatales, autonómicos o locales (impuesto sobre la renta de las personas físicas o impuesto sobre el incremento de valor de los terrenos de naturaleza urbana, entre otros).

Pero al margen de esa incidencia la STS pone fin a una situación que podríamos denominar, sin paliativo alguno, de clara injusticia, pues resuelve la posible asimetría entre la legislación catastral (Real Decreto Legislativo 1/2004) y la Ley del Suelo (Real Decreto Legislativo 2/2008).

La interposición del recurso de casación en interés de la ley por el abogado del Estado, a pesar de tratarse de un impuesto municipal, viene explicada, como reseñaremos al reproducir la STS y los antecedentes de hecho de la misma, porque el acto recurrido es la valoración colectiva de carácter parcial de un inmueble y consiguiente valoración catastral, acto cuya elaboración está atribuida al Estado, según deriva del “Artículo 27. Elaboración, aprobación e impugnación de las ponencias de valores. 1. La elaboración de las ponencias de valores se llevará a cabo por la Dirección General del Catastro, directamente o a través de los convenios de colaboración que se celebren con cualesquiera

Administraciones públicas en los términos que reglamentariamente se establezca [...]”, en relación con el “Artículo 29. Procedimientos de valoración colectiva de carácter general y parcial. 1. Los procedimientos de valoración colectiva de carácter general y parcial se iniciarán con la aprobación de la correspondiente ponencia de valores [...]”, ambos del Real Decreto Legislativo 1/2004.

## 2. El procedimiento de valoración colectiva de bienes inmuebles de una misma clase

Este procedimiento se podrá iniciar, bien de oficio, bien a instancia del ayuntamiento correspondiente, en aquellos casos en que, respecto a una pluralidad de bienes inmuebles, “se pongan de manifiesto diferencias sustanciales entre los valores de mercado y los que sirvieron de base para la determinación de los valores catastrales vigentes, ya sea como consecuencia de una modificación en el planeamiento urbanístico o de otras circunstancias” (artículo 28.2 del Real Decreto Legislativo 1/2004).

El procedimiento de valoración colectiva podrá ser de distintos tipos, tal y como queda señalado en el artículo 28.3. Esas clases o tipos de procedimiento de valoración colectiva son los siguientes:

a) De carácter general: cuando requiera la aprobación de una ponencia de valores total. Este procedimiento, en el que se observarán las directrices que se establezcan para garantizar la coordinación nacional de valores, solo podrá iniciarse una vez transcurridos, al menos, cinco años desde la entrada en vigor de los valores catastrales derivados del anterior procedimiento de valoración colectiva de carácter general, y se realizará, en todo caso, a partir de los 10 años desde dicha fecha.

b) De carácter parcial: cuando requiera la aprobación de una ponencia de valores parcial. En este procedimiento se garantizará la coordinación de los nuevos valores catastrales con los del resto de los inmuebles del municipio.

c) De carácter simplificado: cuando tenga por objeto determinar nuevos valores catastrales en los supuestos que contempla el artículo 30 del Real Decreto Legislativo 1/2004.

En cuanto a los procedimientos de valoración colectiva de carácter general y parcial, se iniciarán con la aprobación de la correspondiente ponencia de valores (artículo 29.1 del referido Real Decreto Legislativo).

### 3. Jurisprudencia de la Sala Tercera sobre el recurso de casación en interés de la ley

#### 3.1. Doctrina general: interpretación del artículo 100 LJCA. STS de 10 de febrero de 2012 (RCIL 1470/2011)

“El artículo 100.1 de la Ley de la Jurisdicción exige en la interposición del recurso de casación en interés de Ley, y en atención a la excepcional naturaleza del mismo, que exista un grave daño para el interés general que justifique su interposición, requisito que, como señalamos en Sentencia de 23 de abril de 2008, ha sido interpretado por la doctrina de este Tribunal como referido a la previsible posterior y repetida actuación de los Tribunales de instancia, e incluso de la Administración, al conocer de casos iguales a los resueltos por la Sentencia impugnada, de lo que se seguirá perjuicio grave para el interés general si se sigue el criterio de la Sentencia que se recurre. Ello obtiene corrección si el Tribunal Supremo, estimando el recurso de casación en interés de la Ley, sin alterar la situación jurídica particular derivada de la Sentencia recurrida, fija la doctrina legal que ha de considerarse correcta; y ello por cuanto la finalidad del recurso en relación con la fijación de doctrina correcta, tiene por objeto impedir pronunciamientos ulteriores del orden contencioso administrativo en base a los cuales se efectúe una errónea interpretación de la ley. Cumple por tanto este recurso una función nomofiláctica o de protección del ordenamiento jurídico.

“Por otra parte, el error ha de estar referido al Derecho estatal, lo que excluye el recurso del art. 100 LJCA cuando la interpretación o aplicación que sea objeto de censura esté referida al Derecho autonómico (STS de 26 de mayo de 2008, rec. 43/2005), y además ha de ser relevante, esto es, determinante del pronunciamiento del fallo recurrido (STS de 21 de marzo de 2007, rec. 40/2005).

“En cuanto al daño, debe diferenciarse entre su naturaleza y la gravedad que según la ley resulta necesaria. Sobre lo primero, la jurisprudencia tiene dicho que puede ser no sólo patrimonial sino organizativo o de cualquier otra índole (STS de 13 de julio de 1996, rec. 4328/194 y, paralelamente, tiene también declarado que su entidad puede ser económica o cualitativa (STS de 20 de diciembre de 2006, rec. 54/2005) El criterio para apreciar la gravedad del daño es el de la probabilidad de su reiteración (STS de 3 de mayo de 1996,

rec. 4739/1993), debiendo ser alegada y justificada por el recurrente (STS de 18 de octubre de 2005, rec. 41/2004).

“Perjuicio grave para el interés general y errónea interpretación del ordenamiento jurídico han de ir de la mano en este recurso para que pueda prosperar” (FJ 2.º).

#### 3.2. Naturaleza del recurso de casación en interés de la ley. STS de 7 de octubre de 2011 (RCIL 40/2010)

“El recurso de casación en interés de la Ley constituye un modelo puro de casación ya que tiene la finalidad exclusiva de defender el interés público (*ius constitutionis*), libre de las adherencias del interés privado (*ius litigatoris*), para verificar una interpretación ortodoxa y abstracta de la legalidad objetiva y formar doctrina legal. Así se desprendía del artículo 102.b) de la Ley de esta Jurisdicción del año 1956, en la versión de la Ley de Medidas Urgentes de Reforma Procesal de 30 de abril de 1992 y se ratifica hoy en el artículo 100 de la Ley de 29/1998, de 13 de julio, reguladora de este orden contencioso- administrativo (en adelante LRJCA).

“El artículo 100.7 LRJCA pone de relieve su falta de incidencia en la situación jurídica derivada de la Sentencia impugnada, al disponer que la Sentencia que se dicte respetará, en todo caso, la situación jurídica particular derivada de la Sentencia recurrida.

“El recurso de casación en interés de la Ley constituye así un remedio más que extraordinario verdaderamente excepcional del que dispone hoy el Ministerio Fiscal así como las Administraciones Públicas -y, en general, las Entidades o Corporaciones que ostenten la representación y defensa de intereses de carácter general o corporativo- para evitar que sentencia cuya doctrina sea gravemente dañosa para el interés general y errónea pueda prosperar y perpetuarse en una jurisprudencia futura (lo que expresa el brocardo ‘Ne Sententia ad exemplum trahatur’).

“Esa finalidad específica y su propia estructura, en la que destaca su naturaleza, debatida en la doctrina procesal, de proceso objetivo sin necesidad de controversia necesaria entre partes, exige el cumplimiento riguroso de los requisitos establecidos en el Art. 100 LRJCA en cuanto a legitimación, plazo de interposición y sentencia contra las que cabe, que no pueden ser

otras que las dictadas en única instancia por los Juzgados de lo Contencioso Administrativo y por las Salas de esta Jurisdicción de la Audiencia Nacional y de los Tribunales Superiores de Justicia -salvo, en cuanto a estas últimas, que hubiesen recaído respecto de actos o disposiciones de las Comunidades Autónomas y se funden, básicamente, en normas emanadas de sus órganos,- que no sean 'susceptibles de recurso de casación'.

"De lo dicho resulta el carácter subsidiario que hay que atribuir a este recurso de casación en interés de la Ley no sólo frente al recurso de casación tipo o casación ordinaria, sino también en cuanto se refiere a la "unificación de doctrina", si la situación que en el mismo se expusiera significara una contradicción de ésta encuadrable en el marco del art. 100 de la LRJCA" (FJ 1.º).

### **3.3. Requisitos formales en general: rigor en su observancia. STS de 13 de diciembre de 2010 (RCIL 15/2007)**

"Vemos, pues que si, ya en los recursos de casación contemplados en los artículos 86 y 96, la Ley de la Jurisdicción impone requisitos severos cuyo cumplimiento se vigila por la Sala, en este caso, lo hace especialmente. Por eso, procede exigir con rigor su observancia para cumplir fielmente las determinaciones del legislador. En realidad, ese es el criterio mantenido reiteradamente por la jurisprudencia, por ejemplo, en las sentencias de 5 de mayo (casación en interés de la Ley 3456/2001) y 23 de junio de 2003 (casación en interés de la Ley 2829/2001), y en las allí citadas, o en la de 23 de julio, también de 2003, (casación en interés de la Ley 9450/1997), entre otras. Jurisprudencia que ha añadido, más bien explicitado, requisitos adicionales que resultan de la interpretación de la Ley de la Jurisdicción. El primero es que la doctrina cuya fijación se pretende se refiera a un concreto precepto [sentencia de 6, 8 y 20 de junio de 2005 (recursos de casación en interés de la Ley 26 y 21/2004 y 46/2003)]. El segundo estriba en que no haya sido establecida ya por esta Sala [Sentencia de 28 de enero de 2003 (recurso de casación en interés de la Ley 8199/2000) con cita de una larga lista de otras anteriores coincidentes]. Otro consiste en que el recurso tenga utilidad, lo que no sucede cuando la doctrina cuya fijación se solicita ya resulta por sí misma de las propias normas [sentencia de 8 de junio de 2005 (casación en interés de la Ley

21/2004), de 15 de febrero de 2005 (casación en interés de la Ley 66/2003) y de 23 de enero de 2004 (casación en interés de la Ley 30/2004)]" (FJ 4.º).

### **3.4. Finalidad: unificación de los criterios interpretativos y aplicativos del ordenamiento jurídico. STS de 7 de enero de 2012 (RCIL 66/2009)**

"[...] que el recurso extraordinario en interés de la Ley constituye '[...] un medio de impugnación de naturaleza casacional, que, como todos, está dirigido a la unificación de los criterios interpretativos y aplicativos del Ordenamiento, pero que tiene por única finalidad la fijación en el fallo de doctrina legal, en cuanto ha de respetar la situación jurídica derivada de la Sentencia, en cuanto es subsidiario respecto de las otras dos modalidades casacionales y en cuanto, por último, aparte de haberse de observar en su interposición los requisitos formales y procedimentales establecidos en el precepto antes mencionado, exige el cumplimiento de otros fundamentalmente encaminados a evitar que un medio de impugnación de tan singular naturaleza se convierta, de hecho, en un mecanismo que permita un nuevo examen del problema concreto suscitado en la instancia, anticipando así el resultado de cuestiones iguales o sustancialmente iguales que a la Administraciones y Entidades legitimadas para interponerlo pudieran plantearse, o que ya tuvieran realmente suscitadas, o que convierta al Tribunal Supremo en una suerte de órgano consultivo de aquellas siempre que sus particulares criterios decisorios hubiesen sido contrariados en vía de revisión jurisdiccional. Por eso, es absolutamente necesario, para la viabilidad del recurso, que la doctrina que se solicite -que deberá ser acotada en el escrito de interposición, sin que sea procedente hacer remisión a la que derive de sus argumentos- guarde relación directa con el problema planteado en la instancia -evitando así la petición, y en su caso formulación, de interpretaciones y doctrinas que, aun siendo correctas en abstracto, estén desvinculadas de la cuestión suscitada en los autos y resuelta en la Sentencia-, y que, además, tal doctrina esté formulada en términos que permitan su aplicación generalizada, y por eso, también, son rechazables las interpretaciones y doctrinas solicitadas que, a la postre, no hagan otra cosa que reproducir o ratificar conclusiones o mandatos de la Ley o de cualesquiera otras disposiciones con

susceptibilidad de aplicación directa. Y todo ello sin perjuicio de que también haya que argumentar lo erróneo del criterio sustentado por la Sentencia impugnada, en el sentido de que se trate de un criterio manifiestamente contrario a Derecho y no únicamente predicable del caso concreto controvertido, sin posibilidades, por tanto, de generalización -recuérdese la finalidad del recurso de evitar la perpetuación o repetición de la doctrina errónea-, y argumentar, igualmente, la magnitud en que la Sentencia recurrida pueda considerarse gravemente dañosa para el interés general [...]’.” (FJ 3.º).

### **3.5. Alcance de esta modalidad casacional: no afecta a la situación particular de la sentencia recurrida. STS de 16 de mayo de 2012 (RCIL 61/2011)**

“Nos hallamos frente a un remedio excepcional y subsidiario, esto es, solo factible cuando la Sentencia impugnada tenga carácter de firme por no haber contra ella recurso de casación, tanto en su modalidad ordinaria, como en la de ‘para unificación de doctrina’ que recoge el art. 100.1 LJCA, en el que no cabe otra cosa distinta que establecer la doctrina de esta Sala respecto al concreto pronunciamiento de la Sala de instancia.

“[...] Otra característica esencial es que no afecta a la situación particular de la Sentencia recurrida pues el fallo deviene inalterable.

“De no concurrir todas las circunstancias que acabamos de mencionar no resulta viable el recurso de casación en interés de la ley.

“Este Tribunal ha venido entendiendo (Sentencia de 27 de marzo de 2006, rec. casación 3/2005, con cita de otras) que la finalidad del recurso ahora considerado no es otra que la de evitar la perpetuación de criterios interpretativos erróneos cuando resulten gravemente dañosos para los intereses generales. Daño que, por lo tanto, es preciso justificar pues si no se justifica que la Sentencia es gravemente dañosa para el interés general no prospera (sentencia 9 de diciembre 2010, rec 49/2008 y 13 de diciembre de 2010, rec 15/2007) lo que puede acontecer cuando se trata de un supuesto aislado que no se evidencia pudiera repetirse (Sentencia de 23 de noviembre de 2007, recurso 45/2006).

“[...] Tampoco cabe proponer aquella que resulte inútil por su obviedad de forzoso acatamiento (sentencia

de 19 de diciembre de 1.998, recurso 10340/1997) al constituir reproducción prácticamente literal de lo dispuesto en la norma (Sentencia de 16 de marzo de 2005). Otro tanto cuando se trata de resoluciones dictadas en supuestos de hecho infrecuentes y de difícil repetición (Sentencia de 23 de noviembre de 2.007, rec. 45/2006), es decir supuestos aislados (Sentencia de 20 de febrero de 2012, recurso 21/2010) También cuando se aprecie una evidente desconexión con lo afirmado en la resolución impugnada pretendiéndose la decisión interpretativa de una norma cuya aplicación no se ha planteado ante el Tribunal de instancia (Sentencia de 25 de febrero 2009, rec. 38/2007), o cuando no guarda relación directa con el objeto del proceso de instancia (Sentencia de 18 de mayo de 2004, rec. 73/2002).

“No cabe pretender la transformación de un órgano decisorio como el Tribunal Supremo en órgano consultivo de las entidades legitimadas para interponerlo (Sentencia de 16 de diciembre de 1.998, rec. 6883/1997), en aras a agenciarse una doctrina general de carácter preventivo, de escasa o nula conexión con el supuesto concreto debatido, pero que pueda funcionar como clave de la anulación o convalidación de otras actuaciones administrativas posteriores (Sentencia de 28 de abril 2004, rec. 104/2002).

“La doctrina legal solicitada tiene que ser una medida necesaria para corregir un error de interpretación o aplicación jurídica que haya sido razón determinante del fallo lo que no acontece cuando la razón determinante del fallo fue la aplicación de un precepto constitucional (30 de marzo de 2011, recurso 77/2009)” (FJ 4.º).

### **3.6. Modalidad casacional con vocación de futuro en cuanto a la interpretación del ordenamiento jurídico. STS de 13 de mayo de 2010 (RCIL 1/2008)**

“[...] En efecto, el caso presente se planteó bajo la Ley General Tributaria de 28 de diciembre de 1963 y hoy está vigente una nueva normativa a la que acabamos de referirnos, siendo por ello de aplicación la doctrina jurisprudencial que se cita en el primero de los Fundamentos de Derecho y que nace de entender que el recurso de casación en interés de la ley, en cuanto a la interpretación del ordenamiento jurídico, fue concebido para mirar al futuro y no hacia el pasado” (FJ 6.º).

### 3.7. No permite un reexamen del asunto litigioso en la instancia convirtiendo al Tribunal Supremo en órgano consultivo. STS de 10 de noviembre de 2011 (RCIL 59/2009)

“[...] ha de evitarse, en fin, que la irrecurribilidad de los pronunciamientos judiciales, en los casos en que así viene establecido, pretenda soslayarse a través de la interposición de un recurso como el presente concebido únicamente en interés de la Ley, y a través del cual se trate, en realidad, de obtener un nuevo examen del problema ya resuelto definitivamente en vía judicial, convirtiendo al Tribunal Supremo en órgano consultivo de las entidades legitimadas para interponerlo (por todas, sentencia de 6 de abril y 11 de junio y 16 de diciembre de 1998), sin sujetarse al estricto cumplimiento de los requisitos exigidos para que prospere un recurso de esta naturaleza” (FJ 3.º).

## 4. Análisis de la STS de 30 de mayo de 2014

**4.1.** Para una mejor comprensión de la cuestión controvertida, procede reproducir el antecedente de hecho primero, páginas 7 a 12, de dicha STS, donde se exponen los antecedentes del caso, incluida la *ratio decidendi* de la Sentencia de instancia, todo ello en los siguientes términos:

“PRIMERO.- La Sentencia impugnada estimó el recurso contencioso Administrativo interpuesto por la F. H. de P. R., D. B. de A., contra la resolución del Tribunal Económico Administrativo Regional de Extremadura, de fecha 21 de Diciembre de 2010, desestimatoria de la reclamación presentada contra el acuerdo de la Gerencia Regional del Catastro de Extremadura-Badajoz, de 23 de marzo de 2010, que estimó parcialmente el recurso de reposición promovido contra la notificación individual del valor catastral, a efectos del IBI, por un importe de 8.895.619,44 euros, del inmueble con referencia catastral 06900A14500034000KI, sito en el municipio de Badajoz, paraje Nevero, polígono 145, parcela 34, con una superficie de 170.000 m<sup>2</sup>, dimanante de la nueva valoración colectiva parcial del Municipio de Badajoz, llevada a cabo en el año 2009, con efectos a partir del año 2010, al aplicar a la finca los coeficientes correctores de valor M (por situaciones de carácter extrínseco) y N (depreciación económica), lo que suponía definitivamente una valoración catastral de 4.312.596,29 euros.

“La cuestión controvertida se refería fundamentalmente a la consideración del citado inmueble, clasificado en el Plan General de Ordenación Urbana de Badajoz como suelo urbanizable con condiciones SUB-CC-9.1.3, como suelo de naturaleza urbana a efectos catastrales.

“La Sala de instancia aceptó el motivo de la nulidad de la valoración por cuanto la finca, pese a estar dentro del perímetro que delimita el suelo urbano de Badajoz, era de naturaleza rústica por tratarse de un suelo urbanizable, sin haberse iniciado el proceso de urbanización al no estar aprobado el instrumento de desarrollo.

“El Tribunal, después de examinar la normativa estatal contenida en el Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario (arts. 6.4 y 7), la propia normativa de la Comunidad Autónoma, constituida por la Ley 15/2001, de 14 de Diciembre, del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura ( LSOTEX, en lo sucesivo) y el Decreto 7/2007, de 23 de enero, que aprueba el Reglamento del Planeamiento de Extremadura, y las determinaciones del Plan General de Ordenación Urbana de Badajoz de 2007, que clasifica el suelo urbanizable distinguiendo entre: a) suelo urbanizable con ordenación detallada en el propio plan (sector SUB-CC- 6.11 y sector (SUB-CC.9.2.1); b) suelo urbanizable en ejecución ( SUB-EE); c) suelo urbanizable con condiciones (SUB-CC), pero cuya ordenación detallada exige la aprobación de un Plan Parcial como planeamiento de desarrollo; y d) suelo urbanizable sin condiciones (SUB-SC), que requiere previamente la modificación del Plan General y después un Plan Parcial que lo desarrolle, recoge en el fundamento cuarto de la Sentencia su interpretación del art. 7.2 del Texto Refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario, aprobado mediante Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo (TRLCI, en adelante), concluyendo que ‘sólo pueden considerarse urbanos a efectos catastrales los inmuebles considerados en el Plan General como urbanizables cuando el desarrollo de su actividad de ejecución no dependa de la aprobación del instrumento urbanístico que tiene por finalidad su ordenación detallada’.

“Asimismo, el Tribunal aduce, como elemento de refuerzo de su interpretación, los criterios establecidos para la determinación de las situaciones de suelo rural y urbanizado en el Texto Refundido de la Ley del Suelo, aprobado mediante Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de Junio ( TRLS, en adelante), cuyo art. 12-2 b)

dispone que están en situación de suelo rural 'el suelo para el que los instrumentos de ordenación territorial y urbanístico prevean o no permitan su paso a la situación de suelo urbanizado, hasta que termine la correspondiente actuación de urbanización'.

"La argumentación dada en su Fundamento de Derecho Cuarto fue la siguiente:

"CUARTO: Pues bien, ahora ya estamos en disposición de volver al artículo 7.2 del Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario, que entiende por suelo de naturaleza urbana a los efectos que ahora nos interesan, entre otros, los *terrenos que tengan la consideración de urbanizables o aquellos para los que los instrumentos de ordenación territorial o urbanística prevean o permitan su paso a la situación de suelo urbanizado, siempre que estén incluidos en sectores o ámbitos espaciales delimitados, así como los demás suelos de este tipo a partir del momento de aprobación del instrumento urbanístico que establezca las determinaciones para su desarrollo.*

"Este precepto considera como *urbanos* dos clases de terrenos clasificados por el Planeamiento General como urbanizables. El primer grupo lo forman aquellos que *estén incluidos en sectores o ámbitos espaciales delimitados*. El problema es determinar si el precepto se refiere a la simple inclusión dentro del perímetro geográfico de los sectores que a modo *indicativo* deben determinar los Planes Generales Municipales como uno de los aspectos de determinación de la ordenación estructural, ex artículo 25.3 del Reglamento (tesis en la que podría encuadrarse la resolución impugnada) o, por el contrario, se está refiriendo a aquellos terrenos clasificados como urbanizables para los que el PGOU de Badajoz establece, directamente, su ordenación detallada, de tal forma que, como indica el artículo 70.2 de la LSOTEX, sea posible sobre ellos la actividad de ejecución SIN NECESIDAD DE PLANEAMIENTO DE DESARROLLO. Si se sigue la primera tesis, todo el suelo clasificado como urbanizable por el PGOU de Badajoz sería *urbano* a efectos catastrales, pues todo él está sectorizado, independientemente de que tenga o no condiciones para su desarrollo (tanto el SUB-CC como el SUB-SC), según hemos visto al transcribir sus normas urbanísticas. Si optamos por la segunda interpretación, sólo los terrenos incluidos en dos Sectores (SECTOR SUB-CC-6.1-1 y SECTOR SUB-CC-9.2-1) serían *urbanos*, pues sobre ellos, exclusivamente, el PGOU establece directamente su ordenación detallada, mientras

que el resto dependen de la previa aprobación de un Plan Parcial (para el suelo urbanizable con condiciones) o, incluso, de una modificación del propio Plan General (suelo urbanizable sin condiciones).

"El segundo grupo presenta menores problemas, pues se refiere a aquellos suelos urbanizables que pasan a ser *urbanos*, a efectos catastrales, una vez que se aprueba el Plan Parcial que establece su ordenación detallada (bien como instrumento independiente o bien formando parte de un Programa de Ejecución). En este grupo se encuentran actualmente los SUB-CC (excepto los dos Sectores mencionados anteriormente) y los SUB-SC.

"Pues bien, a juicio de la Sala, una interpretación lógica y sistemática del artículo 7.2 del Real Decreto Legislativo 1/2004 lleva a la conclusión de que sólo pueden considerarse bienes *urbanos*, a efectos catastrales, los inmuebles considerados por el Plan General como urbanizables cuando el desarrollo de su actividad de ejecución no dependa de la previa aprobación del instrumento urbanístico que tiene por finalidad su ordenación detallada. En efecto, si fuera suficiente con la simple inclusión en el perímetro geométrico de sectores de desarrollo en el suelo urbanizable, ex artículo 25 del Reglamento (como propone la resolución impugnada), sería completamente innecesaria la mención a *los demás suelos de este tipo a partir del momento de aprobación del instrumento urbanístico que establezca las determinaciones para su desarrollo*, tal y como previene la normativa catastral, pues todos los inmuebles clasificados de urbanizables serían *urbanos*, a efectos catastrales, por la simple consideración de tales en el Plan General, incluso los urbanizables sin condiciones (SUB-SC) que precisan para su ejecución hasta la propia modificación del Plan General, lo que no tiene sentido alguno.

"En apoyo de este planteamiento podemos traer a colación la STSJ de Madrid de 27/09/2012, Rec. 536/2012 que razona que: *La STS de fecha 26-2-2010, que reproduce el criterio de la STS 26-2-2009, Rec. 63/2007 EDJ 2009/32199, interpreta el Art. 7.2 de la Ley del Catastro, estableciendo que para considerar la naturaleza urbana de los terrenos es preciso que éstos se hallen sectorizados dentro del Suelo Urbanizable Programado y sometidos a un Plan de Actuación ya que no todas las fincas en el ámbito territorial de un municipio están sujetas a este Impuesto, que tiene como soporte los solares o el suelo urbano o el urbanizable programado o el que vaya adquiriendo esta últi-*

ma condición con arreglo a las normas urbanísticas, incluidas las contenidas en los Planes de Ordenación.

“Coadyuva a nuestra decisión la incoherencia que supone la tesis de la Administración, si tenemos en cuenta que según la Ley del Suelo (Real Decreto Legislativo 2/2008) está en situación de suelo rural: b) Es suelo para el que los instrumentos de ordenación territorial y urbanística prevean o permitan su paso a la situación de suelo urbanizado, hasta que termine la correspondiente actuación de urbanización (artículo 12.2).

“En resumen, a juicio de la Sala, son *urbanos* a los efectos de este precepto en el PGOU de Badajoz, exclusivamente:

“a) El suelo comprendido en los dos Sectores (SECTOR SUB-CC-6.1-1 y SECTOR SUB-CC-9.2-1), que el PGOU de Badajoz establece su ordenación detallada sin necesidad de Plan Parcial.

“b) El suelo urbanizable en ejecución (SUB-EE).

“No es *urbano* el resto del suelo urbanizable, por exigir para su desarrollo un Plan Parcial o un Programa de Ejecución y, por tanto, no puede considerarse sectorizado o delimitado.

“Y como el terreno objeto de nuestro recurso está clasificado como suelo urbanizable con condiciones SUB-CC-9.1-3 en el PGOU, según el informe pericial, no puede entenderse como urbana a los efectos de la legislación catastral, lo que lleva a la estimación del recurso, sin necesidad de analizar el resto de argumentos impugnatorios contenidos en la demanda.”

La STS, en el fundamento de derecho cuarto, página 22, vuelve a recordar, más sucintamente, las conclusiones de los jueces *a quo*:

“[...] Concluye la Sala de instancia, examinando la aplicación al supuesto que enjuicia de ese concreto precepto: en primer lugar, que ha de acudir a la legislación urbanística para integrar su contenido, a los efectos de calificar catastralmente un terreno como suelo urbano o como suelo rústico; en segundo lugar, que un terreno precisa, en todo caso, la aprobación del correspondiente instrumento urbanístico de desarrollo para poder alcanzar la condición de suelo urbano, por lo que debe reputarse catastralmente como suelo rústico mientras no se apruebe dicho instrumento, aunque se trate de un suelo delimitado o sectorizado por el planeamiento urbanístico general, y en tercer y último lugar, que no es coherente interpretar que el suelo urbanizado delimitado o sectorizado en el planeamiento general tiene la consideración catastral de suelo ur-

bano, aunque no se haya aprobado el instrumento urbanístico de desarrollo, cuando el artículo 12.2, letra b), del TRLS, considera que está en situación de suelo rural, aquel ‘suelo para el que los instrumentos de ordenación territorial y urbanística prevean o permitan su paso a la situación de suelo urbanizado, hasta que termine la correspondiente actuación de urbanización’.”

Recordar que, frente a dicha Sentencia, el abogado del Estado interpone recurso de casación en interés de la ley, por considerar que la doctrina que sienta sobre la interpretación del artículo 7.2.b) del TRLCI es gravemente dañosa para el interés general y errónea, solicitando que se fije la siguiente doctrina legal:

“El artículo 7.2, b) del Texto Refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario no exige, a efectos de la consideración como suelo de naturaleza urbana del suelo urbanizable incluido en sectores o ámbitos espaciales delimitados, la aprobación de un instrumento urbanístico que determine su ordenación detallada”.

**4.2.** Después de ello, la STS, en el fundamento de derecho primero, comienza por analizar, pues en caso contrario lo que procedería sería la inadmisibilidad del recurso, tal como se había aducido por la parte recurrida, si se dan en el caso de autos los requisitos establecidos para la viabilidad del recurso de interés de la ley entablado, es decir, que la Sentencia dictada “es gravemente dañosa para el interés general y además claramente errónea y no ajustada a derecho”, concluyendo en el siguiente fundamento de derecho, página 13, que “No podemos aceptar la inadmisibilidad planteada por la representación de la F. H. de P. R., D. B. de A., toda vez que el recurso está referido a la interpretación del art. 7.2 b) del TRLCI, no sobre una normativa autonómica o local como aduce dicha parte, y la concurrencia del grave daño a los intereses generales se encuentra debidamente justificada, a juicio de la Sala, ante los diversos factores a que se refiere la Abogacía del Estado, en su escrito de interposición, tales como el importante número de ponencias de valores totales y parciales afectadas, la importancia de la cuantía de las variaciones del valor catastral de los inmuebles, el número de procesos administrativos existentes sobre la misma materia y sentencia ya dictadas. Datos todos ellos que no han sido desvirtuados por la contraparte, y que permiten estimar razonablemente, como mantiene el Ministerio Fiscal, que la repercusión económica puede ser importante, así como probable la repetición de litigios como el presente, lo que hace necesaria una doctrina uniforme sobre esta materia, al objeto de evi-

tar un tratamiento desigual en los distintos lugares del territorio en la aplicación del art. 7.2 b) del TRLCI”.

**4.3.** Y centrada ya la cuestión, la Sentencia describe, en su fundamento de derecho tercero, la evolución normativa producida en la regulación del IBI y la nueva Ley del Catastro, así como la relación entre los valores contenidos en la legislación urbanística y los catastrales, con especial incidencia en la Ley 8/2007, de 28 de mayo, del Suelo, el Texto Refundido aprobado por el Real Decreto Legislativo 2/2008, y su modificación por la Ley 8/2013, de 26 de junio; así como en el artículo 7.2 del Texto Refundido de la Ley del Catastro modificado por la Ley 36/2006, de 29 de noviembre, con la explicación parlamentaria de la modificación del párrafo b) del artículo 7.2, norma que es la que motiva la interposición del mencionado recurso de casación. Dado que dicha evolución resulta de pleno interés en orden a alcanzar las conclusiones que sustenta la decisión del Alto Tribunal, procedemos a reproducir dicho fundamento de derecho:

“TERCERO.- Rechazado el óbice procesal, procede entrar a examinar el fondo del recurso, siendo preciso recordar, ante todo, la evolución normativa que ha tenido esta materia.

“1.- El Impuesto sobre Bienes Inmuebles y la nueva Ley del Catastro Inmobiliario.

“Comenzaremos precisando que la Ley 51/2002 de 27 de Diciembre, de reforma de la Ley 39/1988, reguladora de las Haciendas Locales, supuso una nueva y completa regulación del Impuesto sobre Bienes Inmuebles, al hacer desaparecer la materia catastral de la misma, que pasó a la normativa reguladora de la institución catastral, lo que dio lugar a la Ley 48/2002, de 23 de diciembre, del Catastro Inmobiliario.

“Por lo que respecta al hecho imponible de ese impuesto, el artículo 62, aparte de establecer sobre qué bienes inmuebles va a recaer el tributo, remite en cuanto a la definición de los mismos a las normas reguladoras del Catastro Inmobiliario.

“La definición catastral se recogió en el artículo 2 de la Ley del Catastro Inmobiliario, cuyo apartado 1 estableció:

“A los exclusivos efectos catastrales, tiene la consideración de bien inmueble, la parcela o porción de suelo de una misma naturaleza, enclavada en un término municipal y cerrada por una línea poligonal que delimita a tales efectos, el ámbito espacial del derecho de propiedad de un propietario o de varios pro indiviso y, en su caso, las construcciones emplazadas en dicho

ámbito, cualquiera que sea su dueño, y con independencia de otros derechos que recaigan sobre el inmueble’

“Por otra parte, la naturaleza del suelo dependía de las determinaciones del planeamiento urbanístico al señalar el apartado 4 que:

“Se entiende por suelo de naturaleza urbana el clasificado por el planeamiento urbanístico como urbano, el que de conformidad con la disposición adicional segunda de la ley 6/1998, de 13 de abril, sobre régimen del suelo y valoraciones, tenga la consideración de urbanizable y el que reúne las características contenidas en el artículo 8 de la citada ley. Tendrán la misma consideración aquellos suelos en los que puedan ejercerse facultades urbanísticas equivalentes a las anteriores según la legislación autonómica.

“Se exceptúa de la consideración de suelo de naturaleza urbana el que integre los bienes inmuebles de características especiales’

“Estas reformas hicieron necesaria la aprobación de los textos refundidos actualmente vigentes en materia catastral y de hacienda local. Concretamente, se promulgaron tanto el Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo, que aprobaba el Texto Refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario, como el Real Decreto Legislativo 2/2004, de 5 de marzo, que aprobaba el Texto Refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales.

“II Relación entre los valores contenidos en la legislación urbanística y los catastrales.

“El legislador del IBI había distinguido entre el suelo y las construcciones.

“El art. 62.a) de la LRHL contemplaba los criterios para calificar el suelo considerando los inmuebles de naturaleza urbana, a efectos del impuesto, siguiendo los conceptos urbanísticos.

“En primer lugar, pertenecían a esta clase de inmuebles el suelo urbano, el susceptible de urbanización; el urbanizable programado, y el urbanizable no programado, desde el momento en que se aprobase el correspondiente programa de actuación urbanística. Se trataba de categorías conocidas y exhaustivamente reguladas por las normas urbanísticas, concretamente por el Real Decreto Legislativo 1/1992, de 26 de junio. Bastaba, por tanto, que los inmuebles estuviesen así clasificados por el correspondiente instrumento urbanístico para que automáticamente quedasen adscritos a los bienes de naturaleza urbana.

“En los municipios con plan general, era éste el que determinaba la ubicación del suelo urbano, el urbani-

zable programado y no programado y el no urbanizable. Dicho plan regulaba pormenorizadamente el suelo urbano, pero no así el urbanizable programado, que exigía un plan parcial previo, que efectuase aquella concreción. La programación ulterior del suelo que inicialmente se calificaba por el Plan General como urbanizable no programado se canalizaba mediante los Programas de Actuación Urbanística. Hasta que no se llevase a cabo un programa de esta clase, el suelo urbanizable no programado conservaba las mismas limitaciones que el suelo no urbanizable (art. 18.1 del TRLS).

“La siguiente normativa urbanística vino constituida por la Ley 6/1998, de 13 de abril sobre régimen del suelo y valoraciones.

“El artículo 8 recogía una noción de suelo urbano, señalando ‘que tendrán tal condición de suelo urbano, a los efectos de dicha ley: a) El suelo ya transformado por contar, como mínimo, con acceso rodado, abastecimiento de aguas, evacuación de aguas y suministro de energía eléctrica o por estar consolidados por la edificación en la forma y con las características establecidas por la legislación urbanística; b) Los terrenos que en ejecución del planeamiento hayan sido urbanizados de acuerdo con el mismo’.

“Por otra parte, diferenciaba dos tipos de suelo urbanizable; aquél cuyos ámbitos se encontraban delimitados por el planeamiento general o se hubieran establecido las condiciones para su desarrollo (art. 16.1), y aquél otro que no se encontrara en esta situación.

“La definición del suelo urbano sirvió como base para lo establecido en el art. 7.2 del TRLCI, en su redacción original, al indicarse en él que se entendía por suelo de naturaleza urbana el clasificado por el planeamiento urbanístico como urbano; los terrenos que tuviesen la consideración de urbanizables según el planeamiento y estuviesen incluidos en sectores, así como el resto del suelo clasificado como urbanizable a partir del momento de aprobación del instrumento urbanístico que lo desarrollase, y el que reuniese las características contenidas en el art. 8 de la Ley 6/1998, de 13 de abril, sobre Régimen del Suelo y Valoraciones, teniendo la misma consideración aquellos suelos en los que pudiesen ejercerse facultades urbanísticas equivalentes a los anteriores según la legislación autonómica, concluyendo que se exceptuaba de la consideración de suelo de naturaleza urbana el que integrase los bienes inmuebles de características especiales.

“III La Ley 8/2007, de 28 de mayo, del Suelo.

“Sin embargo, en el Proyecto de Ley del Suelo, aprobado por el Consejo de Ministros celebrado el 14 de Julio de 2006, se suprimió la definición de suelo urbano recogida en el citado art. 8 de la Ley 6/1998, a la que expresamente deroga, prescindiéndose en dicho Proyecto de tal noción, al indicarse en su art. 12 que todo el suelo se encuentra, a los efectos de dicha nueva ley, en una de las situaciones de suelo rural o de suelo urbanizado.

“Este proyecto de Ley dio lugar a la Ley 8/2007, de 28 de mayo, del Suelo, que deroga la Ley 6/1998 de 13 de abril (en la actualidad hay que estar a su Texto Refundido aprobado por Real Decreto 2/2008, de 20 de junio).

“La nueva Ley, de un lado, eliminó la anterior distinción de tres clases de suelo, urbano, urbanizable y no urbanizable existentes, reduciendo la tipología de suelo a dos, el que está en situación de urbanizado y el que está en situación de rural; y de otro lado, modifica el método para valorar el suelo en función de esa situación física del terreno, con lo que se elimina la consideración de las expectativas que se deriven de los procesos urbanísticos que estén o puedan estar en curso.

“Pese a su denominación, no se trata de una ley urbanística, sino, como señala su artículo 1, de una ley encaminada a regular las condiciones básicas que garantizan la igualdad en el ejercicio de los derechos y el cumplimiento de los deberes constitucionales relacionados con el suelo.

“De esta forma su art. 12 regula las situaciones básicas del suelo señalando lo siguiente:

“‘1. Todo suelo se encuentra, a los efectos de esta Ley en una de las situaciones básicas de suelo rural o de suelo urbanizado.

“‘2. Está en la situación de suelo rural.

“‘a) En todo caso, el suelo preservado por la ordenación territorial y urbanística de su transformación mediante la urbanización, que deberá incluir como mínimo los terrenos excluidos de dicha transformación por la legislación de protección o policía del dominio público, de la naturaleza o del patrimonio cultural, los que deban quedar sujetos a tal protección conforme a la ordenación territorial y urbanística por los valores en ellos concurrentes, incluso los ecológicos, agrícolas, ganaderos, forestales y paisajísticos, así como aquellos con riesgos naturales o tecnológicos, incluidos los de inundación o de otros accidentes graves, y cuantos otros prevean la legislación de ordenación territorial o urbanística.

“b) El suelo para el que los instrumentos de ordenación territorial y urbanística prevean o permitan su paso a la situación de suelo urbanizado, hasta que termine la correspondiente actuación de urbanización, y cualquier otro que no reúna los requisitos a que se refiere el apartado siguiente.

“3. Se encuentra en la situación de suelo urbanizado el integrado de forma legal y efectiva en la red de dotaciones y servicios propios de los núcleos de población. Se entenderá que así ocurre cuando las parcelas, estén o no edificadas, cuenten con las dotaciones y los servicios requeridos por la legislación urbanística o puedan llegar a contar con ellos sin otras obras que las de conexión de las parcelas a las instalaciones ya en funcionamiento.

“Al establecer las dotaciones y los servicios a que se refiere el párrafo anterior, la legislación urbanística podrá considerar las peculiaridades de los núcleos tradicionales legalmente asentados en el medio rural’.

“El apartado tercero, a su vez, fue modificado por la disposición adicional final 12.7 de la Ley 8/2013, de 26 de Junio, que además añade el apartado 4º, de la siguiente forma:

“Se encuentra en la situación de suelo urbanizado el que, estando legalmente integrado en una malla urbana conformada por una red de viales, dotaciones y parcelas propia del núcleo o asentamiento de población del que forme parte, cumpla alguna de las siguientes condiciones:

“a) Haber sido urbanizado en ejecución del correspondiente instrumento de ordenación

“b) Tener instaladas y operativas, conforme a lo establecido en la legislación urbanística aplicable, las infraestructuras y los servicios necesarios, mediante su conexión en red, para satisfacer la demanda de los usos y edificaciones existentes o previstos por la ordenación urbanística o poder llegar a contar con ellos sin otras obras que las de conexión con las instalaciones preexistentes. El hecho de que el suelo sea colindante con carreteras de circunvalación o con vías de comunicación interurbanas no comportará por sí mismo, su consideración como suelo urbanizado.

“c) Estar ocupado por la edificación, en el porcentaje de los espacios actos para ella que determine la legislación de ordenación territorial o urbanística, según la ordenación propuesta por el instrumento de planificación correspondiente.

“4. También se encuentra en la situación de suelo urbanizado, el incluido en los núcleos rurales tradiciona-

les legalmente asentados en el medio rural, siempre que la legislación de ordenación territorial y urbanística les atribuya la condición de suelo urbano o asimilada y cuando, de conformidad con ella, cuenten con las dotaciones, infraestructuras y servicios requeridos al efecto.’

“IV Modificación del artículo 7.2 del TRLCI por la Ley 36/2006, de 29 de noviembre

“El TRLCI establece las clases de suelo a efectos catastrales y distingue tres clases de bienes inmuebles, urbanos, rústicos y de características especiales.

“El artículo 7 considera, en su apartado 1, que el carácter urbano o rústico del inmueble dependerá de la naturaleza del suelo, precisando, en su apartado 2, lo que ha de entenderse por suelo de naturaleza urbana.

“La Ley 36/2006, de 29 de noviembre, de medidas para la prevención del fraude fiscal, dio nueva redacción al apartado 2 del artículo 7 del TRLCI, así como a la disposición segunda de la Ley 6/1998, de 13 de abril, estableciendo que:

“Se entiende por suelo de naturaleza urbana.

“a) El clasificado o definido por el planeamiento como urbano, urbanizado o equivalente.

“b) Los terrenos que tengan la consideración de urbanizables o aquellos para los que los instrumentos de ordenación territorial y urbanística prevean o permitan su paso a la situación de suelo urbanizado, siempre que estén incluidos en sectores o ámbitos espaciales delimitados, así como los demás suelos de este tipo a partir del momento de aprobación del instrumento urbanístico que establezca las determinaciones para su desarrollo.

“c) El integrado de forma efectiva en la trama de dotaciones y servicios propios de los núcleos de población.

“d) El ocupado por los núcleos o asentamientos aislados, en su caso, del núcleo principal cualquiera que sea el hábitat en el que se localicen y con independencia del grado de concentración de edificaciones.

“e) El suelo ya transformado por contar con los servicios urbanos establecidos para la legislación urbanística o, en su defecto, por disponer de acceso rodado, abastecimiento de agua, evacuación de aguas y suministro de energía eléctrica.

“f) El que esté consolidado por la edificación, en la forma y con las características que establezca la normativa urbanística.

“Se exceptúa de la consideración de suelo de naturaleza urbana el que integre los bienes inmuebles de características especiales’.

“La modificación fue como consecuencia de la presentación en el Senado de la enmienda nº 153, formulada por el Grupo Parlamentario Socialista, que aparece justificada porque con ella ‘se dotan de mayor claridad y autonomía a los criterios para la clasificación de inmuebles a estos efectos, facilitando su interpretación ante la diversificación de las denominaciones del suelo y de sus clases ya vigentes o que se aprueben en el futuro por las normativas autonómicas. Para ello se establece una conceptualización del suelo que, partiendo de los términos jurídicos acuñados y expresiones de determinadas situaciones legales en las que se encuentra, desciende hasta la identificación de las características fácticas, físicas o urbanísticas que permiten clasificar como urbano un suelo en el que, de hecho, se reúnen las circunstancias que la propia norma recoge, lo que resulta igualmente coherente con la supresión, en el Proyecto de Ley del Suelo, aprobado por el Consejo de Ministros celebrado el 14 de Julio de 2006, de la definición hasta ahora recogida en el artículo 8 de la Ley 6/1998, sobre Régimen del Suelo y Valoraciones, todo lo cual se proyecta, tanto para la Administración como para los contribuyentes en una mayor certidumbre en el conjunto de circunstancias que recaen sobre los inmuebles así como sobre sus rendimientos o su transmisión’.”.

Algunos comentarios al respecto: la Ley 8/2007, de 28 de mayo, del Suelo, introdujo dos modificaciones fundamentales. La primera de ellas consiste en reducir los tipos de suelo únicamente a dos: urbanizado (los solares) y rural (los demás). De esta forma, se eliminan los históricos suelos urbanizables. La segunda innovación consiste en que establece que en las valoraciones de los suelos rurales debe atenderse a lo que hay, no a lo que el Plan dice que puede llegar a haber. Con ello, se elimina la consideración de las expectativas que se deriven de procesos urbanísticos que estén o puedan estar en curso.

Por lo que se refiere a la primera de las innovaciones, esta, en principio, no se ajusta a lo establecido en la Ley del Catastro, por lo que, en cuanto a la clasificación de los bienes, era preciso adaptarla a la nueva Ley del Suelo. La antigua clasificación seguiría teniendo su vigencia en aquellos municipios que no hubieran adaptado su planeamiento a la nueva normativa urbanística, por lo que estamos ante una adaptación que se realizará de forma paulatina, porque, si bien la nueva Ley del Suelo derogó la antigua, no hizo lo mismo con el Texto Refundido de 2004.

La disposición final segunda de la Ley 8/2007 autorizaba al Gobierno a que elaborarse un texto refundido, que fue aprobado por el Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, que derogó y sustituyó aquella Ley. Actualmente es este Texto Refundido la principal norma estatal en materia de suelo.

El actual Texto Refundido aprobado por el Real Decreto Legislativo 2/2008 distingue dos situaciones básicas de suelo: el rural y el urbanizado. El suelo rural tiene un contenido muy amplio que abarca todo tipo de suelo todavía no transformado por la urbanización, mientras que el suelo urbanizado incluye solo el que ya esté integrado en la trama urbanística y aquel en que la ejecución urbanística sea una realidad, no una expectativa más o menos próxima. Sigue habiendo, pues, un régimen general de la utilización del suelo al margen de la lógica de lo urbano (el suelo en la situación de rural, que se corresponde con el de la clase urbanística de no urbanizable o rústico, así como, en su caso, con el de la categoría de suelo urbanizable pendiente de urbanización) y un régimen de utilización general del suelo inmerso en la lógica de lo urbano (el suelo en la situación de urbanizado, que se corresponde con el de la clase de urbano), con el complemento del régimen de la actividad de transformación urbanizadora, que desplaza -en la superficie afectada por la urbanización y mientras dura esta- el régimen de utilización del suelo rural, enervando su eficacia y, por tanto, aplicación (régimen que se corresponde, así, con el urbanístico de la clase de suelo urbanizable durante la urbanización).

Aun a riesgo de simplificar, puede resultar conveniente relacionar estas situaciones con las clasificaciones tradicionales del suelo, a fin de arrojar más claridad sobre su materia. A tenor del artículo 12.2, dentro del suelo rural pueden incluirse el no urbanizable y el urbanizable, con independencia de que esté sectorizado o delimitado. Integraría el suelo urbanizado el que es urbano por reunir los requisitos para ello (acceso rodado, suministro eléctrico, abastecimiento y evacuación de aguas), es decir, el que constituye el llamado suelo urbano consolidado. La configuración dual de las situaciones básicas del suelo no es baladí y casual, sino relevante y hecha de intento. En efecto, el contemplar únicamente dos situaciones responde a la nueva filosofía que inspira el Texto Refundido, que supone un profundo cambio respecto de la normativa estatal precedente. Es la situación efectiva del suelo, y no su clasificación o calificación por la legislación autonómi-

ca, relevante a efectos de su valoración, por lo cual no se tendrán en cuenta -con alguna matización- los aspectos urbanísticos cuando los planeamientos no estuvieran ejecutados o en curso de ejecución. En este sentido, el artículo 23.2 del Texto Refundido señala respecto de la valoración del suelo rural que: "En ninguno de los casos previstos en el apartado anterior podrán considerarse expectativas derivadas de la asignación de edificabilidades y usos por ordenación territorial o urbanística que no hayan sido aún plenamente realizados", y es que las expectativas urbanísticas solo serán relevantes para determinar el valor del inmueble en el suelo urbanizado, debiendo prescindirse de ellas para valorar el suelo rural. Por tanto, se prescindirá de aquellas expectativas no solo para valorar el suelo rústico y el urbanizable no delimitado, sino también cuando se valore el suelo urbanizable delimitado o sectorizado, que para el Texto Refundido también forma parte del suelo rural. Subyace debajo de este planteamiento la idea de que la previsión de edificabilidad por la ordenación territorial o urbanística no se integra en el contenido del derecho de propiedad del suelo, ya que "La patrimonialización de la edificabilidad se produce únicamente con su realización efectiva" (artículo 7.2 del Texto Refundido).

Hemos hablado de órdenes distintos: uno dual y regulado por el Estado, referente a las situaciones básicas de suelo, y otro que entronca con la clasificación del suelo y se contempla por las leyes autonómicas de forma diversa, aunque manteniendo una cultura común y sin obviar la realidad material a la que están sujetas. Pues bien, a las reglas que integran estos dos planos hay que añadir aquellas que sirven para clasificar los bienes inmuebles a efectos del Catastro. Se trata de unos criterios propios que no coinciden plenamente con los anteriores y que pueden, por tanto, arrojar resultados distintos, lo cual no significaría, en principio, como después precisa la STS, que se deban aplicar prescindiendo de lo dispuesto en las normas urbanísticas, ya que estas ayudan a precisar mejor determinados conceptos utilizados por los criterios catastrales, que además, expresamente, se remiten en alguna ocasión a aquellas normas. En este último caso, la legislación aplicable será la propia de la comunidad autónoma en la que se situó el inmueble.

**4.4.** Y expuesta dicha evolución normativa, el Tribunal Supremo, tras hacer referencia a la clasificación efectuada en el apartado dos del artículo 7 del Texto Refundido de la Ley del Catastro, sitúa el problema en-

juiciado en los terrenos "susceptibles de ser urbanizados", concepto omnicomprendivo para el Tribunal, pues engloba todos los casos descritos en la letra b) del mismo. Y así declara:

**1)** Que el legislador estatal no precisa qué se entiende por suelo urbanizable ni por suelo sectorizado. Y acudiendo a la definición contenida en el Diccionario de la Real Academia, que define el término urbanizable como "que se puede urbanizar", la Sentencia señala que es preciso acudir a la legislación de las comunidades autónomas, al ser ellas las competentes en materia de planeamiento urbanístico y de ordenación del territorio, sin perjuicio, naturalmente, de la potestad de los ayuntamientos, mediante los distintos instrumentos urbanísticos y en el marco de la legislación autonómica correspondiente, para desarrollar y prever las transformaciones urbanas. Y al referirse a esas normas en cuanto a la denominación de los terrenos urbanizables, indica que existen denominaciones diversas: algunas leyes autonómicas distinguen entre suelo urbanizable sectorizado y suelo urbanizable no sectorizado; otras entre suelo urbanizable delimitado y suelo urbanizable no delimitado; otras entre suelo urbanizable priorizado y suelo urbanizable no priorizado; otras, en fin, entre suelo urbanizable programado y suelo urbanizable no programado.

Incluso destaca la Sentencia, en su fundamento de derecho quinto, que "dentro del suelo urbanizable sectorizado, esto es, aquél que el plan general destina a ser urbanizado para completar o expandir el núcleo correspondiente estableciendo la delimitación de sectores, existen normativas que clasifican dicho suelo en suelo sectorizado ordenado y no ordenado, siendo el suelo sectorizado ordenado aquel suelo para el que el plan general establece directamente su ordenación pormenorizada de forma que se pueda proceder a su ejecución sin trámites de ordenación ulterior constituyendo el suelo urbanizable sectorizado no ordenado aquellos terrenos que el plan general considera susceptibles de urbanización, previa su ordenación pormenorizada mediante el correspondiente plan, en las condiciones y los términos establecidos por el plan general".

**2)** En esta última línea, afirma el Tribunal, "se encuentra la Ley del Suelo y de Ordenación del Territorio de Extremadura, al distinguir dentro del suelo urbanizable entre suelo urbanizable con condiciones y suelo urbanizable sin condiciones, siendo el primero el integrado por los terrenos a los que el plan general considera debe asignarse condiciones concretas para su po-

sible desarrollo en los dos primeros quinquenios de ejecución del mismo, dependiendo el desarrollo del plan parcial; estando integrado el urbanizable sin condiciones por los terrenos reservados para su posterior incorporación al proceso urbanizador previo análisis y constatación fehaciente de su necesidad, por lo que la incorporación al proceso urbanístico deberá establecerse en la revisión del programa de actuación que significa la incorporación al suelo urbanizable con condiciones". Recordemos que el terreno de autos estaba clasificado como suelo urbanizable con condiciones, y que según la parte recurrida no estaba desarrollado, así como que el desarrollo urbanístico no se podía iniciar antes de 10 años.

**3)** Y tras interpretar que el legislador estatal, en el artículo 7.2.b) controvertido, ha utilizado una amplia fórmula para recoger todos los supuestos posibles que, con independencia de la concreta terminología urbanística, puedan englobar a esta clase de inmuebles, rechaza la tesis defendida por el abogado del Estado de que todo el suelo urbanizable sectorizado o delimitado por el planeamiento general tiene *per se* la consideración catastral de suelo urbano, sin distinguir si se encuentra ordenado o no ordenado, y de que el artículo 7 solo excluye de tal consideración al urbanizable no sectorizado sin instrumento urbanístico aprobado que establezca las determinaciones para su desarrollo.

Antes, por el contrario, entiende la STS que "el legislador catastral quiso diferenciar entre suelo de expansión inmediata donde el plan delimita y programa actuaciones sin necesidad de posteriores trámites de ordenación, de aquel otro que, aunque sectorizado, carece de tal programación y cuyo desarrollo urbanístico queda pospuesto para el futuro, por lo que a efectos catastrales sólo pueden considerarse suelos de naturaleza urbana el suelo urbanizable sectorizado ordenado así como el suelo sectorizado no ordenado a partir del momento de aprobación del instrumento urbanístico que establezca las determinaciones para su desarrollo. Antes de ese momento el suelo tendrá, como dice la Sentencia recurrida, el carácter de rústico".

Si no se aceptara esta interpretación, precisa el tribunal, carecería "de sentido el último inciso del precepto, cuando dice que 'los demás suelos de este tipo a partir del momento de aprobación del instrumento urbanístico que establezca las determinaciones para su desarrollo', porque este momento no puede ser el momento de sectorización o delimitación del terreno ur-

banizable, si éste se disocia del momento de aprobación del instrumento urbanístico de desarrollo".

**4)** En cuanto a la regulación de la materia, tanto por la legislación catastral como por la normativa urbanística, la STS declara:

a) Que el propio Texto Refundido, "aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo, afirma en su Exposición de Motivos que el Catastro es un órgano de naturaleza tributaria, siendo su razón de ser la de servir para la gestión de diversas figuras tributarias de los tres niveles territoriales de la Hacienda Pública", según ha reconocido "el Tribunal Constitucional en su Sentencia 233/1999, de 16 de diciembre, en la que refleja que la organización del Catastro, justamente por tratarse de una institución común e indispensable para la gestión de los impuestos estatales más relevantes, es una competencia que ha de incardinarse, sin lugar a dudas, en la de Hacienda General del artículo 149.1.14 de la Constitución, y que la información catastral estará al servicio de los principios de generalidad y justicia tributaria de asignación equitativa de los recursos públicos".

b) "Por ello, no puede desconocerse que el régimen jurídico del derecho de propiedad configurado por la norma urbanística incide sobre la regulación tributaria y, en concreto, en la formación del Catastro y en cómo se determina el valor catastral de cada una de las parcelas que se incluyen en ese registro".

c) "De esta interrelación deriva la necesidad de que, por un lado, la descripción catastral atienda, entre otras cosas, a las características físicas, económicas y jurídicas de los bienes, a su uso o destino, a la clase de cultivo o su aprovechamiento (art. 3 del TRLCI) y, por otro lado, que la determinación del valor catastral tenga en cuenta, entre otros criterios, la localización del inmueble o las circunstancias urbanísticas que afectan al suelo (art. 23 del mismo texto), proclamando, por su parte, el art. 11 la obligatoriedad de incorporar los bienes inmuebles en el Catastro, así como las alteraciones de sus características con el designio de que la descripción catastral de los inmuebles afectados concuerde con la realidad".

Estas conclusiones son, a nuestro juicio, el punto central de la Sentencia, más aún cuando esta, en su fundamento de derecho séptimo, página 26, declara que "si se desconectan completamente ambas normativas nos podemos encontrar con valores muy diferentes, consecuencia de métodos de valoración distintos, de suerte que un mismo bien inmueble tenga un valor

sustancialmente distinto según el sector normativo de que se trate, fiscal o urbanístico, no siendo fácil justificar que a efectos fiscales se otorgue al inmueble un valor muy superior al que deriva del TRLS, obligando al contribuyente a soportar en diversos tributos una carga fiscal superior, mientras que resulta comparativamente infravalorado a efectos reparcelatorios, expropiatorios y de responsabilidad patrimonial”.

En el mismo sentido, la STS añade, en el citado fundamento, páginas 26 y 27, que, “como para calcular el valor catastral se debe tomar como referencia el valor de mercado, sin que en ningún caso aquel pueda superar a este último (art. 23.2 del TRLCI) 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”.

**4.5.** De todo ello, concluye el TS, en el mismo fundamento, página 26, que como las comunidades autónomas pueden precisar la noción de suelo urbanizable en sus respectivos ámbitos territoriales, y los ayuntamientos son competentes para acometer aquellas recalificaciones que estimen necesarias, “la homogeneidad en la hermenéutica de los designios del artículo 7 del TRLCI exige acudir, en caso de duda, a los criterios dimanantes del TRLS, evitando las incoherencias generadas por la concurrencia de dos regulaciones tan distintas sobre una misma realidad fáctica”.

Se citan las sentencias del Tribunal Constitucional 61/1997, de 20 de marzo, con ocasión de la inconstitucionalidad planteada respecto al Texto Refundido de la Ley del Suelo de 1992, y 164/2001, de 11 de julio, con ocasión de la inconstitucionalidad planteada frente a la Ley 6/1998, de 13 de abril, sobre Régimen del Suelo y Valoraciones, reseñando que “el derecho fundamental de propiedad reconocido en el artículo 33 de la Constitución se conforma por su régimen jurídico y el régimen de valoración del suelo, y que tales condiciones son las reguladas en la Ley del suelo estatal, ejerciendo dicha norma una vinculación respecto del resto de normas que inciden, de uno u otro modo, en ciertos aspectos de la propiedad del suelo”.

En consecuencia, el Tribunal Supremo declara no haber lugar al recurso de casación en interés de la ley interpuesto por el abogado del Estado contra la Sen-

tencia de 26 de marzo de 2013 de la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Extremadura.

Como antes habíamos señalado, la Sentencia permite poner fin a la posible asimetría entre la legislación catastral y la legislación urbanística, en orden a conseguir resultados coordinados entre ambas no solo en cuanto a la clasificación del suelo, sino incluso en cuanto a los efectos de determinar su valor, tanto el catastral como el urbanístico y expropiatorio. Reiteramos nuestra opinión de que esta Sentencia es de una enorme trascendencia tanto para los particulares, a los que resuelve una cuestión de estricta justicia, como para las Administraciones Públicas, viniendo a resolver una cuestión que en definitiva afecta al derecho de propiedad de todos nosotros.

## Bibliografía

- ALCÁZAR MONTERO, Raquel, “El suelo urbanizable. Aspectos a considerar en el ámbito del Catastro Inmobiliario”, *Catastro*, diciembre 2013.
- DESDENTADO DAROCA, Eva, “Últimas tendencias en la reducción y control de la discrecionalidad del planeamiento urbanístico”, *El Derecho Urbanístico del siglo XXI. Libro homenaje al profesor Martín Bassols Coma. Urbanismo y Vivienda*, Editorial Reus, 2008.
- GARCÍA-MONCÓ, Alfonso M., “La nueva Ley del Suelo y las valoraciones fiscales”, *El Derecho Urbanístico del siglo XXI. Libro homenaje al profesor Martín Bassols Coma. Urbanismo y vivienda*, Editorial Reus, 2008.
- PAREJO ALFONSO, Luciano, *Lecciones de Derecho Administrativo. Orden económico y sectores de referencia*, tercera edición, Tirant lo Blanch, Valencia, 2012.
- YÁÑEZ & GILI, ABOGADOS, “Alteración de la naturaleza de los terrenos en el catastro tras la aprobación de la Ley 8/2007, de 28 de mayo, del Suelo, y el Texto Refundido: Efectos sobre el IBI”, *Actualidad Jurídica*. ■

