

TRIBUNAL SUPREMO**Sentencia n.º 278/2025 de 17 de marzo de 2025****Sala de lo Contencioso-Administrativo****Rec. n.º 3561/2023****SUMARIO:**

IBI. Hecho imponible. Concepto de bienes urbanos. *Delimitación fáctica y jurídica de la situación urbanística.* La calificación catastral de un terreno como urbano o rústico debe basarse en la realidad física y jurídica del mismo, y que la Administración debe actuar con diligencia para evitar situaciones de injusticia fiscal, como exige el principio de buena administración. La STS de 30 de mayo de 2014, recurso n.º 2362/2013 estableció que el suelo urbanizable será considerado urbano únicamente si se ha aprobado el instrumento urbanístico que establece las determinaciones para su desarrollo porque ello significa que no es un mero proyecto futuro para desarrollar, sino una realidad a ejecutar. Esta sentencia tiene importantes implicaciones para la determinación del valor catastral de los terrenos y, por tanto, para el pago de impuestos como el IBI o el IIVTNU, porque abre la puerta a la revisión de los valores catastrales firmes y a anular liquidaciones de estos impuestos locales cuando la clasificación catastral del suelo no se ajusta a la realidad urbanística. La evolución jurisprudencial ha partido de esta sentencia y ha incidido en la distinción entre los conceptos de «gestión catastral» y «gestión tributaria», para señalar que existe una clara distinción entre la primera, que corresponde a la Administración del Estado, y la segunda, que en el caso del IBI y el IIVTNU corresponde a los Ayuntamientos, y que implica que la determinación del valor catastral, competencia del Catastro, es un acto independiente de la liquidación del impuesto, que realiza el Ayuntamiento. Sin embargo, para la jurisprudencia, esta separación no es absoluta y "en casos excepcionales y constatados de manera rigurosa y singularizada" (Vid., STS de 5 de marzo de 2019, recurso n.º 4520/2017), es posible impugnar el valor catastral al recurrir la liquidación del impuesto. Lo anterior conduce al art. 7.2 TRLCI que establece los criterios para la clasificación catastral del suelo, de modo que la clasificación de un terreno como urbano a efectos catastrales no depende únicamente de su clasificación urbanística como suelo urbanizable, sino que es necesario que se cumplan determinados requisitos adicionales, al determinar que el suelo urbanizable sin planeamiento de desarrollo detallado o pormenorizado debe ser clasificado como rústico a efectos catastrales. Por otro lado, la nulidad del planeamiento urbanístico puede tener efectos sobre la clasificación catastral del suelo y, por ende, sobre la liquidación del IBI y el IIVTNU. En este sentido, la anulación de un instrumento de planeamiento que clasificaba un terreno como urbanizable puede conllevar que el terreno vuelva a tener la clasificación de suelo no urbanizable a efectos catastrales, dando lugar a la nulidad de las liquidaciones del IBI o el IIVTNU giradas con base en la clasificación urbanística anulada. Una adecuada interpretación del artículo 7.2 TRLCI ha de buscar un equilibrio entre la realidad catastral y la realidad urbanística, para proteger los derechos y la posición tanto del contribuyente como de la Administración, la conclusión que en este caso se alcanza es que mantener una clasificación de urbana de unas parcelas que no pueden ser urbanizadas no solo por razones físicas, sino también jurídicas, resulta contrario al principio de capacidad económica. No cabe sostener que, en casos como el ahora examinado, el art. 7.2.b) TRLCI permita entender que, declarada la nulidad de un plan parcial y, como consecuencia, de su proyecto de reparcelación, la reviviscencia del plan parcial o instrumento de ordenación pormenorizada anterior presupone per se que las parcelas en el mismo incluidas y por tanto afectadas mantengan la clasificación catastral urbana sin atender a su situación física y a la inexistencia de proyecto de reparcelación. En el caso que nos ocupa, la situación física de las parcelas es la misma que la que poseían al momento de ser aportadas al proyecto de reparcelación, pues el inicio de su urbanización se vio suspendido *sine die* por falta de ejecución de las obras de encauzamiento del barranco. La conclusión alcanzada por la Sala de instancia

Síguenos en...

no puede ser compartida por este Tribunal pues obvia la situación física y urbanística de las parcelas de las recurrentes, ínsitas en un ámbito sobre el que ninguna actuación material se ha ejecutado, cuya ordenación pormenorizada fue declarada nula de pleno derecho y cuya reparcelación resultante es nula y por tanto inexistente, además de, en cualquier caso, incompatible con la ordenación revivida, habiendo dado lugar a la iniciación del procedimiento de reparcelación inversa. Por tanto, cabe concluir que la nulidad del planeamiento urbanístico que clasifica un sector como suelo urbanizable, y en particular de un plan parcial de mejora, habida cuenta de los efectos *ex tunc* y *erga omnes* que despliega, y la reviviscencia del planeamiento urbanístico vigente anterior al declarado nulo, comporta que los terrenos afectados vuelvan a tener la clasificación de suelo no urbanizable a efectos catastrales por no existir proyecto de reparcelación, de tal forma que la vigencia recobrada del anterior plan parcial no es suficiente para mantener su carácter de urbano, al margen de su situación física y de la carencia de proyecto de reparcelación.

TRIBUNAL SUPREMO

SENTENCIA

Magistrados/as

MARIA DE LA ESPERANZA CORDOBA CASTROVERDE

FRANCISCO JOSE NAVARRO SANCHIS

ISAAC MERINO JARA

MANUEL FERNANDEZ-LOMANA GARCIA

SANDRA MARIA GONZALEZ DE LARA MINGO

TRIBUNAL SUPREMO

Sala de lo Contencioso-Administrativo

Sección Segunda

Sentencia núm. 278/2025

Fecha de sentencia: 17/03/2025

Tipo de procedimiento: R. CASACION

Número del procedimiento: 3561/2023

Fallo/Acuerdo:

Fecha de Votación y Fallo: 11/03/2025

Ponente: Excm. Sra. D.^a Esperanza Córdoba Castroverde

Procedencia: AUD.NACIONAL SALA C/A. SECCION 6

Letrado de la Administración de Justicia: Ilmo. Sr. D. José Antonio Naranjo Lemos

Transcrito por: CCN

Nota:

R. CASACION núm.: 3561/2023

Ponente: Excm. Sra. D.^a Esperanza Córdoba Castroverde

Letrado de la Administración de Justicia: Ilmo. Sr. D. José Antonio Naranjo Lemos

TRIBUNAL SUPREMO

Sala de lo Contencioso-Administrativo

Sección Segunda

Sentencia núm. 278/2025

Excmos. Sres. y Excmas. Sras.

D. Francisco José Navarro Sanchís, presidente

D. Isaac Merino Jara

D.^a Esperanza Córdoba Castroverde

D. Manuel Fernández-Lomana García

D.^a Sandra María González de Lara Mingo

En Madrid, a 17 de marzo de 2025.

Esta Sala ha visto constituida en su Sección Segunda por los/a Excmos/a. Sres/Sra. Magistrados/a indicados al margen, el recurso de casación núm. **3561/2023**, interpuesto por el procurador don Alejandro Vidal Eixarch, en representación de las mercantiles **RONKESTAL**,

Síguenos en...



S.L., ELISEOGOLF, S.L., y ROSAGOLF, S.L., contra la sentencia de 1 de abril de 2022, dictada por la Sección Sexta de la Sala de lo Contencioso-Administrativo de la Audiencia Nacional, en el recurso núm. 667/2017.

Ha comparecido como parte recurrida la **ADMINISTRACIÓN GENERAL DEL ESTADO**, bajo la representación que le es propia del Abogado del Estado.

Ha sido ponente la Excm. Sra. D.^a Esperanza Córdoba Castroverde.

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO. Resolución recurrida en casación.

Este recurso de casación tiene por objeto la mencionada sentencia dictada el 1 de abril de 2022, por la Sección Sexta de la Sala de lo Contencioso-Administrativo de la Audiencia Nacional, que desestimó el recurso núm. 667/2017 interpuesto contra la desestimación presunta de la reclamación económica-administrativa formulada contra la desestimación por la Gerencia Territorial del Catastro de Castellón, por silencio administrativo, de la reclamación efectuada en fecha 21 de marzo de 2016 impugnando el valor catastral de diversas fincas situadas en Benicàssim (Castellón).

La sentencia recurrida tiene una parte dispositiva del siguiente tenor literal:

«FALLAMOS: DESESTIMAR el recurso contencioso-administrativo nº 667/2017, interpuesto por la Procuradora de los Tribunales Dña. María del Pilar Ballester Ozcariz, que actúa en nombre y representación de las entidades RONKESTAL, S.L., ELISEOGOLF, S.L. y ROSAGOLF, S.L. contra la desestimación presunta de la reclamación económica administrativa interpuesta contra la desestimación por parte de la Gerencia Territorial del Catastro de Castellón, por silencio administrativo, de la reclamación efectuada en fecha 21 de marzo de 2016 impugnando el valor catastral de diversas fincas situadas en Benicàssim (Castellón). Y, en consecuencia, confirmamos la actuación administrativa impugnada por entender que es conforme con el ordenamiento jurídico.

Se imponen a la parte actora las costas procesales ocasionadas en esta instancia» (sic).

Notificada la sentencia, se presentó por la parte demandante escrito solicitando la rectificación de error manifiesto en la sentencia dictada, al amparo del artículo 214 de la Ley de Enjuiciamiento Civil [«LEC»], que fue resuelto por la Sala en auto de 13 de enero de 2023, cuya parte dispositiva es del siguiente tenor:

«LA SALA ACUERDA: Desestimar el incidente de rectificación de error manifiesto de la sentencia dictada en fecha 1 de abril de 2022.

Sin costas».

SEGUNDO. Preparación del recurso de casación.

1.La procuradora doña María Pilar Ballester Ozcariz, en representación de las mercantiles Ronkestal, S.L., Eliseogolf, S.L., y Rosagolf, S.L., presentó escrito preparando recurso de casación contra la sentencia de 1 de abril de 2022 referida.

Tras justificar la concurrencia de los requisitos reglados de plazo, legitimación y recurribilidad de la resolución impugnada, identifica como infringidos:

(i)El artículo 7.2.b) del Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo, que aprueba el texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario [«TRLCI»].

(ii)La Disposición Transitoria Segunda y Séptima TRLCI, introducidas por la Ley 13/2015, de 24 de junio.

(iii)La jurisprudencia contenida en las sentencias de esta Sala del Tribunal Supremo de fecha 10 de diciembre 2012 (rec. 2838/2009); de 5 de marzo de 2019, (rec. 1431/2017); de 5 de marzo de 2019, (rec. 4520/2017) y de 5 de marzo de 2019 (rec. 4628/2017). También la doctrina emanada de la sentencia de fecha 30 de mayo de 2014 (rec. 2362/2013) y de las que la siguieron y ratificaron su criterio.

2.La Sala de instancia, por auto de 3 de mayo de 2023, tuvo por preparado el recurso de casación, con emplazamiento de las partes ante la Sala Tercera del Tribunal Supremo, habiendo comparecido, de un lado, la procuradora doña María Pilar Ballester Ozcariz, en representación de las entidades Ronkestal, S.L., Eliseogolf, S.L., y Rosagolf, S.L., como parte recurrente, y de otro, el Abogado del Estado, en representación y defensa de la Administración General del Estado, como parte recurrida, dentro del plazo de 30 días señalado en el artículo 89.5 LJCA.

TERCERO. Admisión e interposición del recurso de casación.

Síguenos en...



1.La Sección Primera de la Sala Tercera del Tribunal Supremo, en auto de 24 de enero de 2024, apreció que la cuestión que presenta interés casacional objetivo para la formación de la jurisprudencia consiste en:

"[...] Determinar si, a efectos catastrales, la anulación del planeamiento que clasificaba un sector como suelo urbanizable comporta que los terrenos afectados pierdan esta clasificación; o si, por el contrario, tal nulidad proyecta como efecto la vigencia o reviviscencia de la normativa anterior a la declarada nula, sin importar su situación física, su condición material o real y si existe o no proyecto de reparcelación, de suerte que pueda mantenerse la calidad de urbano o urbanizable, a los propios efectos catastrales.

3.º) Identificar como normas jurídicas que, en principio, habrán de ser objeto de interpretación: El artículo 7.2.b) y las Disposiciones Transitorias Segunda y Séptima del Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario [«TRLCI»].

Ello sin perjuicio de que la sentencia haya de extenderse a otras si así lo exigiere el debate finalmente trabado en el recurso, ex artículo 90.4 LJCA".

2.El procurador don Alejandro Vidal Eixarch, en la representación ya acreditada de las entidades Ronkestal, S.L., Eliseogolf, S.L., y Rosagolf, S.L., interpuso recurso de casación mediante escrito registrado el 12 de marzo de 2024, que observa los requisitos legales y en el que se mencionan como normas jurídicas infringidas las que han quedado citadas.

Afirma que la infracción del art. 7.2.b) TRLCI se produce desde el momento en que por la Sala de instancia se viene a considerar que, en los casos en los que se declara la nulidad de un instrumento de ordenación urbanística, la mera existencia y reviviscencia del instrumento de ordenación anterior determina, sin más, el mantenimiento de la clasificación catastral urbana de las parcelas afectadas, sin atender a la situación física y urbanística de dichas parcelas al amparo del plan parcial revivido y si existe o no reparcelación.

Así, respecto del proyecto de reparcelación del que resultaron las parcelas aduce que, no existiendo las parcelas tal cual se encuentran actualmente descritas y consideradas, por inexistencia de proyecto de reparcelación y en todo caso, por incompatibilidad con la ordenación vigente establecida en el Plan Parcial de 2002 del PAI Benicasim Golf, no puede afirmarse que sobre las actuales parcelas se hayan establecido las determinaciones de ordenación detallada o pormenorizada, lo que imposibilita su clasificación como suelo urbanizable a los efectos del art. 7.2.b) TRLCI.

Alega que la situación física de las parcelas es la misma que la que poseían al momento de ser aportadas al proyecto de reparcelación, pues el inicio de su urbanización se vio suspendido *sine die* con efectos desde el 13 de enero de 2008 mediante Decreto de Alcaldía de 10 de septiembre de 2009, por falta de ejecución de las obras de encauzamiento del barranco de la Parreta, tendentes a eliminar el riesgo de inundabilidad de la zona, situación física o material en la que se mantienen en la actualidad habiendo mediado acuerdo municipal plenario de 9 de julio de 2021 de resolución y cancelación de la programación del PAI Benicasim Golf, de forma que la situación física actual de las parcelas es idéntica a la que poseían antes de la aprobación de los planes parciales o el proyecto de reparcelación, siendo tierras campo y silvestre, sin cultivar, cubiertas de matas y matorral, propios de suelo rústico.

Señala la recurrente que llama la atención que la misma Sala y Sección Sexta de la Audiencia Nacional, cuya sentencia es objeto de recurso en estos autos, entendiera en su posterior sentencia de 4 de mayo de 2022 (rec. 94/2018), para un asunto prácticamente idéntico al presente y con evidente contradicción a lo ahora resuelto, que tras la declaración de nulidad de un instrumento de planeamiento es obligación de la Administración justificar que la realidad física hace necesario el mantenimiento de la consideración de suelo urbano, y ello lo hace sobre la base de la doctrina derivada de la STS 30 de mayo de 2014 y, con cita expresa, de la STS nº 286/2019 (rec. 4628/2017), sobre parcela ubicada en el PAI Benicasim Golf.

Cita como jurisprudencia infringida las SSTS de 30 de mayo de 2014 (rec. 2362/2013), núm. 286/2019, de 5 de marzo (rec. 4628/2017) y núm. 283/2019, de 5 de marzo (rec. 4520/2017).

La pretensión deducida y los pronunciamientos que solicita son los siguientes:

"[...] la pretensión deducida en el presente recurso de casación tiene por objeto la estimación íntegra de la demanda interpuesta, dictándose Sentencia por la que se declare la nulidad de la clasificación y valoración catastral urbana de las parcelas de mi mandante, con referencia catastral NUM000 y NUM001, ubicadas en el Sector 1 del PAI Benicasim Golf, por ser las mismas de naturaleza rústica a efectos catastrales, y ello con efectos desde la entrada en vigor de la Ponencia de Valores municipal el 1 de enero de 2007, con la consecuencia de la eventual nulidad de las liquidaciones giradas en concepto de IBIU, por inexistencia de hecho imponible generador

de gravamen en el periodo de retroacción, al tratarse de suelo rústico no urbanizable, que lógicamente no es objeto del presente recurso, pero que a la postre es la razón última de no aquietarse con un valor catastral que determina el pago de impuesto de acuerdo con una capacidad económica irreal con infracción del art. 31 de nuestra Constitución Española.

En consecuencia, se solicita se dicte sentencia con los siguientes pronunciamientos:

1.- Se estime íntegramente el recurso de casación interpuesto por esta parte contra la Sentencia nº 199/2022 dictada por la Audiencia Nacional, Sala de lo Contencioso Administrativo, Sección Sexta, el 1 de abril de 2022 (rec. 667/2017), casando y anulando la misma.

2.- Se declare la infracción del art. 7.2.b) TRLCI y la jurisprudencia que lo interpreta en la clasificación catastral urbana de las parcelas de mi mandantes, por tratarse de suelo rústico, al no haber sufrido el mismo transformación física alguna tras más de 20 años, ni contar con instrumento que establezca las determinaciones para su desarrollo, al ser nula y por tanto inexistente o cuanto menos incompatible el PP 2002 con la reparcelación que se mantiene vigente, provocando con ello una disfunción entre la valoración catastral y la realidad física.

3.- Se reconozca el derecho de mi mandante a que la parcela de su propiedad sea calificada y valorada catastralmente como rústica con efectos desde la entrada en vigor de la ponencia de valores el 1 de enero de 2007" (sic).

Termina suplicando a la Sala:

"[...] dicte en su día Sentencia por la que, casando y anulando la Sentencia recurrida ya referenciada, se estime plenamente el presente recurso en los términos interesados"

CUARTO. Oposición del recurso de casación.

La Abogada del Estado, en la representación que legalmente ostenta, emplazada como parte recurrida en este recurso de casación, presentó escrito de oposición fechado el 20 de mayo de 2024.

En el escrito se remite a los términos de la sentencia de instancia, considerándola acorde con la jurisprudencia de la Sala. Recuerda que el Plan Parcial de 2002, que recobra así su vigencia, como igualmente destaca la sentencia recurrida *"permitía considerar también a los terrenos afectados por este proceso como suelo urbanizable con ordenación pormenorizada y detallada."* Considera que la situación de hecho es diferente de la examinada por esta Sala en su sentencia de 5 de marzo de 2019. En su FJ Quinto la Sala consideró que no cabía *"entrar a analizar si efectivamente, como manifiesta la parte recurrente, el suelo que nos ocupa con anterioridad al plan anulado, contaba con una ordenación pormenorizada, porque no sólo es un hecho que contradice el relato fáctico sobre el que asienta las sentencias recurridas, sino que se trae al debate de forma novedosa, sin que quepa introducir en casación cuestiones nuevas"*. Sin embargo, en el caso que nos ocupa, la sentencia recurrida recoge las siguientes actuaciones relativas al planeamiento urbanístico que se han desarrollado en el municipio de Benicàssim: 1. Plan General aprobado definitivamente el 28 de junio de 1994. 2. Homologación Sectorial "Benicàssim Golf" aprobado definitivamente en fecha 16 de julio de 2001 por Resolución del Conseller de Obras Públicas, Urbanismo y Transporte que creó el sector de suelo urbanizable Benicàssim Golf. 3. Acuerdo del Pleno del Ayuntamiento de Benicàssim de 17 de junio de 2002 por el que se aprueba definitivamente el Plan Parcial y el Programa de Actuación Integrada del sector Benicàssim Golf. 4. Acuerdo del Pleno del Ayuntamiento por el que se aprueba una modificación en la ordenación pormenorizada del Plan Parcial Benicàssim Golf, aprobando así el Plan Parcial de Mejora, Proyecto de Urbanización y Proposición Jurídico-Económica del P.A.I. Benicàssim Golf, que es el Plan cuya nulidad se declaró por sentencia del Tribunal Supremo de 10 de diciembre de 2012.

Afirma que, a diferencia de lo que ocurrió en el asunto examinado por el Tribunal Supremo en su sentencia de 5 de marzo de 2019, en la que no se tuvo en cuenta que el suelo con anterioridad al plan anulado contaba con una ordenación pormenorizada incluida en el Plan Parcial y el Programa de Actuación Integrada del sector Benicàssim Golf de 2002, el tribunal *a quo*, que sí disponía de esta información, la tuvo en cuenta en su sentencia y aplicó la calificación urbanística contenida en dicho Plan.

Concluye que "[s]i, como sugieren las recurrentes, con la anulación del plan parcial hubiera que estar no a la calificación urbanística contenida en un plan anterior que recobra así su vigencia, sino a la valoración caso por caso de la situación real de cada inmueble, atendiendo a su situación física o su condición material o real, se generaría una situación de inseguridad jurídica, dejando *de factos* sin efecto un instrumento de planeamiento urbanístico que no ha sido objeto de anulación".

Respecto de la pretensión deducida por las recurrentes y el pronunciamiento solicitado, señala:

Síguenos en...

"[...] 19. Las pretensiones de las recurrentes deben ser desestimadas, por las razones expuestas en el apartado anterior.

20. En cuanto a la fijación de jurisprudencia, creemos que la cuestión de interés casacional merece la siguiente respuesta:

A efectos catastrales, la anulación del planeamiento que clasificaba un sector como suelo urbanizable supone la vigencia o reviviscencia de la normativa anterior a la declarada nula, sin importar su situación física, su condición material o real y si existe o no proyecto de reparcelación, de suerte que pueda mantenerse la calidad de urbano o urbanizable, a los propios efectos catastrales.

Por las razones expuestas consideramos que la sentencia recurrida es ajustada a Derecho, y solicitamos su confirmación, con desestimación del recurso interpuesto de contrario".

QUINTO. Vista pública y señalamiento para deliberación, votación y fallo del recurso.

Por providencia de 21 de mayo de 2024, el recurso quedó concluso y pendiente de votación y fallo, al no haber lugar a la celebración de vista pública por advertir la Sala que no era necesaria atendiendo a la índole del asunto.

Asimismo, por providencia de 4 de diciembre de 2024 se designó ponente a la Excm. Sra. D^a Esperanza Córdoba Castroverde y se señaló para la deliberación, votación y fallo del recurso el 11 de marzo de 2025, fecha en la que se deliberó y votó el asunto con el resultado que ahora se expresa.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO. Objeto del presente recurso de casación y hechos relevantes para su resolución.

1.El objeto de este recurso de casación, desde la perspectiva del interés casacional objetivo para formar jurisprudencia, consiste en determinar si, a efectos catastrales, la anulación del planeamiento que clasificaba un sector como suelo urbanizable comporta que los terrenos afectados pierdan esta clasificación; o si, por el contrario, tal nulidad proyecta como efecto la vigencia o reviviscencia de la normativa anterior a la declarada nula, sin importar su situación física, su condición material o real y si existe o no proyecto de reparcelación, de suerte que pueda mantenerse la calidad de urbano o urbanizable, a los propios efectos catastrales.

Tal como recoge el auto de admisión, en esencia, se nos requiere determinar si la nulidad del planeamiento urbanístico que clasifica un sector como suelo urbanizable, y en particular de un plan parcial de mejora, habida cuenta de los efectos *ex tuncy erga omnesque* despliega, y la reviviscencia del planeamiento urbanístico vigente anterior al declarado nulo, comporta que los terrenos afectados vuelvan a tener la clasificación de suelo no urbanizable a efectos catastrales, por no existir proyecto de reparcelación o, la vigencia recobrada del anterior plan parcial es suficiente para mantener su carácter de urbano, al margen de su situación física y de la carencia de proyecto de reparcelación.

2.Los hechos del litigio que son relevantes para su resolución y que, en esencia, recoge la sentencia impugnada en casación, son los siguientes.

2.1.La representación procesal de las mercantiles hoy recurrentes, Ronkestal, S.L., Eliseogolf, S.L. y Rosagolf, S.L., interpuso recurso contencioso-administrativo frente a la desestimación presunta de la reclamación formulada contra la desestimación por silencio administrativo, por la Gerencia Territorial del Catastro de Castellón, de la impugnación del valor catastral efectuada el 21 de marzo de 2016, en relación con diversas fincas situadas en el Sector 1 del Plan Parcial Benicàssim Golf, en Benicàssim (Castellón), de las que las mercantiles recurrentes son propietarias por terceras partes indivisas.

Se argumentó por las recurrentes que, aunque eran terrenos que tenían la consideración de urbanizables, sin embargo, no contaban con ordenaciones detalladas o pormenorizadas, resultando así aplicable el artículo 7.2.b) TRLCI y la doctrina jurisprudencial que lo interpreta.

2.2.La Sección Sexta de la Sala de lo Contencioso Administrativo de la Audiencia Nacional dictó sentencia el 1 de abril de 2022, por la que desestimó el recurso núm. 667/2017.

Esta sentencia, que constituye el objeto del presente recurso de casación, aunque acepta las premisas fácticas manifestadas por el recurrente, y en concreto, que este Tribunal Supremo declaró, en sentencia de 10 de diciembre de 2012, la nulidad del Plan Parcial de Mejora en el ámbito de Programación Integrada denominado Benicàssim Golf que se había aprobado por el Pleno del Ayuntamiento de Benicàssim el 15 de diciembre de 2005, otorga especial relevancia al hecho de que este Plan Parcial de Mejora implicaba únicamente una modificación en la ordenación pormenorizada del plan anterior, que era el Plan Parcial Benicàssim Golf aprobado el 17 de junio de 2002. Considera que esa nulidad implicaba que las fincas afectadas por el Plan

Parcial de Mejora anulado volvían a tener la calificación urbanística anterior a la del plan anulado, pues recobra su vigencia la normativa urbanística que le precedió y a la que sustituyó el plan anulado. Así las cosas, entiende bastante que la regulación urbanística anterior permitiera considerar los terrenos afectados como suelo urbanizable con ordenación pormenorizada y detallada, sin perjuicio de que las obras no hubieran podido llevarse a cabo, para que no procediese la modificación de la calificación catastral de estos.

SEGUNDO. Marco normativo.

Conforme al auto de admisión, son relevantes para la resolución del recurso los siguientes preceptos.

1. El artículo 7.2.b) TRLCI, en la redacción dada por la Ley 13/2015, de 24 de junio, que dispone:

«2. Se entiende por suelo de naturaleza urbana:

b) Los terrenos que tengan la consideración de urbanizables o aquellos para los que los instrumentos de ordenación territorial y urbanística aprobados prevean o permitan su paso a la situación de suelo urbanizado, siempre que se incluyan en sectores o ámbitos espaciales delimitados y se hayan establecido para ellos las determinaciones de ordenación detallada o pormenorizada, de acuerdo con la legislación urbanística aplicable».

2. La Disposición Transitoria Séptima del TRLCI, en la redacción dada por la citada Ley 13/2015, bajo la rúbrica "*Régimen transitorio para la aplicación de la modificación de la letra b) del apartado 2 del artículo 7*", establece lo siguiente:

"El cambio de naturaleza de los bienes inmuebles urbanos cuya clasificación no se corresponda con la letra b) del apartado 2 del artículo 7 en la redacción dada al mismo por la Ley 13/2015, de 24 de junio, de reforma de la Ley Hipotecaria aprobada por Decreto de 8 de febrero de 1946 y del texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo, será de aplicación a partir del primer procedimiento simplificado de valoración colectiva que se inicie con posterioridad a su entrada en vigor. A tales efectos los Ayuntamientos deberán suministrar a la Dirección General del Catastro información sobre los suelos que se encuentren afectados. Dicho procedimiento se ajustará a lo dispuesto en la letra g) del apartado 2 del artículo 30, con excepción de su efectividad, que tendrá lugar el 1 de enero del año en que se inicie dicho procedimiento.

Los inmuebles rústicos que a la entrada en vigor de la Ley 13/2015, de 24 de junio, de reforma de la Ley Hipotecaria aprobada por Decreto de 8 de febrero de 1946 y del texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo, se encuentren en la situación prevista en el apartado 2 de la disposición transitoria segunda, se podrán valorar de acuerdo con los criterios contenidos en dicho apartado a través del procedimiento simplificado de valoración colectiva previsto en la letra h) del apartado 2 del artículo 30, con excepción de su efectividad, que tendrá lugar el 1 de enero del año en que se inicie dicho procedimiento".

3. A su vez, la Disposición Transitoria Segunda del TRLCI, en la redacción dada por la Ley 13/2015, dispone:

"Valoración catastral de bienes inmuebles rústicos.

1. Lo establecido en el Título II de esta Ley para la determinación del valor catastral queda en suspenso respecto a los bienes inmuebles rústicos hasta que mediante ley se establezca la fecha de su aplicación.

Hasta ese momento, el valor catastral de los referidos bienes será el resultado de capitalizar al tres por ciento el importe de las bases liquidables vigentes para la exacción de la Contribución Territorial Rústica y Pecuaria correspondiente al ejercicio 1989, obtenidas mediante la aplicación de los tipos evaluatorios de dicha contribución, prorrogados en virtud del Real Decreto-Ley 7/1988, de 29 de diciembre, sobre prórroga y adaptación urgentes de determinadas normas tributarias o de los que se hayan aprobado posteriormente en sustitución de ellos, y sin perjuicio de su actualización anual mediante los coeficientes establecidos y los que establezcan las Leyes de Presupuestos Generales del Estado, una vez incorporadas las alteraciones catastrales que hayan experimentado o experimenten en cada ejercicio.

2. No obstante lo dispuesto en el apartado anterior, tratándose de inmuebles rústicos cuyo suelo haya sido clasificado como urbanizable por los instrumentos de ordenación territorial y urbanística aprobados o cuando éstos prevean o permitan su paso a la situación de suelo urbanizado, siempre que se incluyan en sectores o ámbitos espaciales delimitados y en tanto no cuenten con determinaciones de ordenación detallada o pormenorizada, la valoración catastral se realizará mediante la aplicación de los módulos que, en función de su localización, se establezcan por Orden del Ministro de Hacienda y Administraciones Públicas.

Síguenos en...

En tanto se dicta dicha orden ministerial, el valor catastral del suelo de la parte del inmueble afectada por dicha clasificación y no ocupada por construcciones, será el resultado de multiplicar la citada superficie por el valor unitario obtenido de aplicar un coeficiente de 0,60 a los módulos de valor unitario de suelo determinados para cada municipio para los usos distintos del residencial o industrial, de acuerdo a los artículos 1 y 2 de la Orden EHA/3188/2006, de 11 de octubre, por la que se determinan los módulos de valoración a efectos de lo establecido en el artículo 30 y en la disposición transitoria primera del Texto Refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo, y por el coeficiente de referencia al mercado de 0,5.

Estos criterios de valoración serán de aplicación a los inmuebles rústicos afectados a partir del primer procedimiento simplificado de valoración colectiva que se inicie con posterioridad a la entrada en vigor de la Ley 13/2015, de 24 de junio, de reforma de la Ley Hipotecaria aprobada por Decreto de 8 de febrero de 1946 y del texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo."

TERCERO. Precedentes jurisprudenciales.

1. Justifica el auto de admisión la existencia de interés casacional objetivo para la formación de jurisprudencia en que el litigio presenta un problema jurídico con suficiente trascendencia y que ha sido resuelto por la Sala de instancia mediante un pronunciamiento *diffícilmente* conciliable con los que ha emitido este Tribunal.

2. Para enmarcar el análisis de la cuestión de interés casacional, hemos de tener en cuenta que el Tribunal Supremo en sentencia de 10 de diciembre de 2012 (rec. cas. 2838/2009) declaró expresamente la nulidad del Plan Parcial de Mejora (PPM), Proyecto de Urbanización y Proposición Jurídico-Económica del Programa de Actuación Integrada Benicàssim Golf, en cuyo ámbito se encuentran las parcelas propiedad de las recurrentes cuyo cambio de clasificación catastral pretenden.

Posteriormente se han dictado distintas sentencias, unas que no resultan de aplicación al presente caso por referirse a parcelas no situadas en el Proyecto de Actuación Integrada anulado en la citada sentencia. Se trataba de terrenos ubicados en un sector cuya programación había quedado suspendida. Es el caso de las sentencias de 29 de junio de 2022 (rec. casación nº 1196/2020), de 11 de octubre de 2023 (rec. casación nº 2107/2021) y recientemente la de 29 de febrero de 2024 (rec. cas. 7461/2022), atinente esta última a fincas situadas en el sector PRR-5 de Benicàssim, en la que reproduciendo los razonamientos de las SSTs de 29 de junio de 2022 (rec. cas. 1196/2020) y de 20 de julio de 2022 (rec. cas. 4768/2020), se sienta la siguiente doctrina jurisprudencial:

«La respuesta que debemos dar la a (sic) cuestión planteada es que nuestra jurisprudencia fijada en las sentencias de esta Sala Tercera del Tribunal Supremo de 30 de mayo de 2014 (rec. 2362/2013), de 19 de febrero de 2019 (rec. 128/2016), de 5 de marzo de 2019 (rec. 1431/2017) y de 2 de abril de 2019 (rec. 2154/2017), no resulta trasladable a supuestos en los que los terrenos están clasificados catastralmente como urbanos, aunque estén ubicados en ámbito espacial sectorizado con ordenación pormenorizada cuya programación no se ha desarrollado por encontrarse suspendida *sin die*, manteniéndose la existencia de un Agente Urbanizador y en los que no existe una declaración de caducidad que finalice el procedimiento».

3. Asimismo, debe hacerse constar que las mercantiles hoy recurrentes interpusieron en su día otro recurso de casación similar al presente, al que no se pudo dar respuesta de fondo por la Sección Segunda de esta Sala, porque la sentencia de instancia había razonado incorrectamente sobre el objeto del litigio, de modo que las cuestiones del auto no se correspondían con el problema real, que es el que nos ocupa ahora. Se trata del rec. de casación nº 2253/20, resuelto en sentencia de 24 de noviembre de 2021.

4. Mención especial merece la sentencia de esta Sala, de 30 de mayo de 2014, recurso de casación en interés de la ley núm. 2362/2013, que constituyó el arranque de una doctrina casacional relevante que se ha mantenido en el tiempo. En la sentencia cit, esta Sala resuelve que "[...] no cabe sostener, como mantiene el Abogado del Estado, 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 que el artículo 7 sólo excluye de tal consideración al urbanizable no sectorizado sin instrumento urbanístico aprobado que establezca las determinaciones para su desarrollo".

Señala "[...]" 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" y recuerda 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", por lo que "[...] 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".

Partiendo de lo expuesto, concluye que "[d]e 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".

5. Junto a ello, nos encontramos con otras sentencias dictadas por esta Sala sobre los efectos de la anulación de este PPM en 2012, que vienen referidas al impuesto sobre el incremento de valor de los terrenos de naturaleza urbana e, indirectamente, a la impugnación del valor catastral por no ser suelo urbano. Así, en la sentencia núm. 286/2019, de 5 de marzo, dictada en el recurso de casación n.º 4628/2017, relativa a la situación del PAI Benicàssim Golf tras la declaración de nulidad del PPM de 2005, se ha afirmado lo siguiente:

«[...] El efecto primordial de la nulidad de una disposición general, categoría a que pertenecen los instrumentos de planeamiento urbanísticos, aun sus modificaciones singulares, es que revive la vigencia de la disposición o norma derogada por la que ha sido objeto de anulación (...). Por tanto, cabe entender que, el terreno afectados en los que se asentaba la finca, vuelva a tener la clasificación de suelo no urbanizable. (...) al tiempo de anularse el planeamiento, la realidad descrita es que nada se había ejecutado, y que estamos ante terrenos rústicos sin urbanizar.

Tampoco cabe entrar a analizar si efectivamente, como manifiesta la parte recurrente, el suelo que nos ocupa con anterioridad al plan anulado, contaba con una ordenación pormenorizada, porque no sólo es un hecho que contradice el relato fáctico sobre el que asienta las sentencias recurridas, sino que se trae al debate de forma novedosa, sin que quepa introducir en casación cuestiones nuevas (...)

Alega la parte recurrente que la sentencia ha desconocido que el Proyecto de Reparcelación y aprobación del programa de actuación eran firmes, con plena eficacia y vigencia, por lo que las parcelas deben seguir considerándose urbanas a efectos catastrales, trayendo en su auxilio la teoría prospectiva de aplicación a los supuestos de anulación de disposiciones generales.

Sin embargo, este argumento debe de rechazarse de plano. Ya la sentencia impugnada da cumplida respuesta a esta alegación en el sentido de que a pesar de la firmeza de aquellos instrumentos urbanísticos, por sentencia firme se declaró la nulidad del Plan Parcial, así como el proyecto de urbanización y la proposición jurídico económica, por lo que no puede hablarse de un plan que ampare la clasificación del suelo como urbanizable; a lo que debe añadirse la descripción de la realidad que se recoge en la sentencia de primera instancia, de la que anteriormente se ha dado cuenta. Efectivamente, así es, es cierto que hay situaciones patológicas en las que al dictarse una sentencia anulatoria del planeamiento, se ha llevado a cabo la ejecución de un planeamiento urbanístico nulo, lo cual vulnera el principio de legalidad urbanística que debe presidir el desarrollo de cualquier actuación urbanística y que se plasma en que todo desarrollo urbanístico debe acomodarse a las normas urbanísticas y a los instrumentos de planeamiento y ejecución aprobados. Una de las características de la legalidad urbanística es que los sucesivos instrumentos de ordenación y ejecución urbanística son secuenciales, son instrumentos de ordenación concatenados, seguidos de actos de ejecución, de suerte que de perder validez los instrumentos o actuaciones anteriores en la secuencia urbanística, como sucede en este caso al declararse nulo el plan parcial, pierden su validez y eficacia los posteriores, de suerte que, incluso de haber adquirido firmeza los actos en los términos que la parte recurrente expone, su ejecución vulneraría dicha legalidad urbanística, por lo que son de imposible realización jurídica cuando carecen de los instrumentos de cabecera que lo legitiman.

Todo lo cual, junto con la interpretación correcta referida y aplicada al caso, ha de considerarse que si el terreno vuelve a tener la clasificación de suelo no urbanizable no podrá ya tener la consideración del suelo urbano a efectos catastrales (...)"

6. En último término, cabe hacer mención a la sentencia núm. 283/2019, de 5 de marzo, recurso de casación núm. 4520/2017, en la que en relación a la cuestión de interés casacional consistente en determinar "si la anulación del planeamiento urbanístico, que clasificaba un sector como suelo urbanizable, conlleva que los terrenos afectados vuelvan a tener la clasificación de suelo no urbanizable y, en consecuencia, no puedan tener la consideración de suelo urbano a efectos catastrales, dando lugar a la nulidad de las declaraciones giradas del impuesto de bienes inmuebles", declara como doctrina jurisprudencial la siguiente:

"La interpretación conjunta de los artículos 61.3, 65, 77.1 y 5 del TRLHL, así como de los artículos 4 y 7.2 del TRLCI permite, mediante la impugnación de las liquidaciones por IBI y en las excepcionales circunstancias de este caso, discutir el valor catastral del inmueble (base imponible del impuesto), aun existiendo una valoración catastral firme en vía administrativa, excepcionalidad representada por una situación urbanística de absoluta inestabilidad, derivada de varios recursos jurisdiccionales, declaraciones de nulidad e intentos de subsanación *a posteriori*, en el marco de la anulación de las disposiciones que clasificaban un sector como suelo urbanizable, con incidencia directa sobre la consideración catastral como urbano o rústico del bien inmueble en cuestión -al comportar que los terrenos afectados volviesen a tener la clasificación de suelo no urbanizable de especial protección- en virtud de múltiples sentencias, algunas de las cuales, además, fueron dictadas con posterioridad al acto de alteración catastral, de manera que no pudieron ser invocadas frente a dicho acto por los interesados".

En la sentencia cit., esta Sala y Sección consideró rústico un suelo sobre el que, a diferencia de lo que ocurre en el caso que ahora se enjuicia, sí existían servicios urbanísticos, y ello, entre otros argumentos, por ser el terreno resultante del proyecto de reparcelación inválido por nulo a consecuencia de la declaración de nulidad del instrumento urbanístico que le sirvió de cobertura.

CUARTO. Criterio interpretativo de la Sala. Aplicación al caso de la doctrina jurisprudencial.

1. La jurisprudencia analizada pone de relieve que la calificación catastral de un terreno como urbano o rústico debe basarse en la realidad física y jurídica del mismo, y que la Administración debe actuar con diligencia para evitar situaciones de injusticia fiscal, como exige el principio de buena administración, implícito en los arts. 9.3 y 103 de la Constitución, y positivizado en el art. 3.1.e) de la Ley 40/2015, de 1 de octubre, de Régimen Jurídico del Sector Público.

La jurisprudencia relativa a la clasificación catastral del suelo a efectos de la liquidación de impuestos municipales tiene su inicio con la STS de 30 de mayo de 2014 (rec. 2362/2013), ya referida, al establecer que la clasificación de un terreno como suelo urbano a efectos catastrales no depende únicamente de su sectorización en el planeamiento urbanístico, sino que también debe tenerse en cuenta si se ha aprobado o no el instrumento urbanístico de desarrollo, pues estos delimitan los sectores o áreas que se van a urbanizar, definen los usos del suelo permitidos en cada zona, determinan la edificabilidad, establecen las infraestructuras y servicios necesarios para el desarrollo urbano, etc. De esta forma, el suelo urbanizable será considerado urbano únicamente si se ha aprobado el instrumento urbanístico que establece las determinaciones para su desarrollo porque ello significa que no es un mero proyecto futuro para desarrollar, sino una realidad a ejecutar.

Esta sentencia tiene importantes implicaciones para la determinación del valor catastral de los terrenos y, por tanto, para el pago de impuestos como el IBI o el IIVTNU, porque abre la puerta a la revisión de los valores catastrales firmes y a anular liquidaciones de estos impuestos locales cuando la clasificación catastral del suelo no se ajusta a la realidad urbanística.

La evolución jurisprudencial ha partido de esta sentencia y ha incidido en la distinción entre los conceptos de «gestión catastral» y «gestión tributaria», para señalar que existe una clara distinción entre la primera, que corresponde a la Administración del Estado, y la segunda, que en el caso del IBI y el IIVTNU corresponde a los Ayuntamientos, y que implica que la determinación del valor catastral, competencia del Catastro, es un acto independiente de la liquidación del impuesto, que realiza el Ayuntamiento. Sin embargo, para la jurisprudencia, esta separación no es absoluta y *"en casos excepcionales y constatados de manera rigurosa y singularizada"* [STS de 5 de marzo de 2019 (rec. cas. 4520/2017)], es posible impugnar el valor catastral al recurrir la liquidación del impuesto.

En este sentido, la impugnación del valor catastral en la vía tributaria, es decir, al recurrir la liquidación del IBI o el IIVTNU, será posible cuando "[...] situaciones sobrevenidas, tales como declaraciones judiciales y/o jurisprudenciales o cambios legislativos, que reflejan o incluso pueden llevar a la certidumbre sobre la incorrección del valor catastral, que al tiempo de su

determinación eran circunstancias desconocidas por inexistentes, y que, por ende, ni tan siquiera pudieron ser alegadas por los interesados".

Lo anterior conduce al artículo 7.2 TRLCI que establece los criterios para la clasificación catastral del suelo, de modo que la clasificación de un terreno como urbano a efectos catastrales no depende únicamente de su clasificación urbanística como suelo urbanizable, sino que es necesario que se cumplan determinados requisitos adicionales, al determinar que el suelo urbanizable sin planeamiento de desarrollo detallado o pormenorizado debe ser clasificado como rústico a efectos catastrales.

Por otro lado, la nulidad del planeamiento urbanístico puede tener efectos sobre la clasificación catastral del suelo y, por ende, sobre la liquidación del IBI y el IIVTNU. En este sentido, la anulación de un instrumento de planeamiento que clasificaba un terreno como urbanizable puede conllevar que el terreno vuelva a tener la clasificación de suelo no urbanizable a efectos catastrales, dando lugar a la nulidad de las liquidaciones del IBI o el IIVTNU giradas con base en la clasificación urbanística anulada.

2. Este cuerpo jurisprudencial se desarrolla sobre la base de distintos principios constitucionales, tales como el principio de legalidad tributaria, en la medida que se analiza la necesidad de un instrumento de desarrollo para que el suelo urbanizable pueda ser considerado como urbano a efectos catastrales (art. 31.1 CE); el principio de capacidad económica, por el que los tributos deben gravar la capacidad económica real de los contribuyentes y, por tanto, la clasificación catastral debe ajustarse a la realidad urbanística, pues de lo contrario se estaría gravando una capacidad económica ficticia o inexistente; el principio de igualdad, para que la clasificación catastral del suelo no genere desigualdades entre los contribuyentes; el principio de eficacia administrativa (art. 103.1 CE , relativo a que la Administración Tributaria debe actuar con diligencia para evitar que se produzcan situaciones injustas o discriminatorias; y el principio de buena administración (arts. 9.3 y 103 CE que, como hemos visto, justifica la revisión de valores catastrales firmes en situaciones excepcionales. Estos principios deben completarse con los principios de seguridad jurídica y tutela judicial efectiva.

3. Tal como anticipaba el auto de admisión, la Sala de instancia ha resuelto el problema jurídico que aquí nos ocupa mediante un pronunciamiento *difícilmente* conciliable con la doctrina jurisprudencial emitida por este Tribunal.

Así, sin perjuicio de partir de que la aplicación a casos concretos de la jurisprudencia expuesta exige un análisis individualizado de las circunstancias concurrentes, teniendo en cuenta, entre otros factores, la clasificación urbanística del terreno, la existencia de instrumentos de planeamiento de desarrollo, la fecha de las liquidaciones, la firmeza de los actos catastrales y la existencia de hechos sobrevenidos, y de recordar, igualmente, que una adecuada interpretación del artículo 7.2 TRLCI ha de buscar un equilibrio entre la realidad catastral y la realidad urbanística, para proteger los derechos y la posición tanto del contribuyente como de la Administración, la conclusión que en este caso se alcanza es que mantener una clasificación de urbana de unas parcelas que no pueden ser urbanizadas no solo por razones físicas, sino también jurídicas, resulta contrario al principio de capacidad económica.

En efecto, no cabe sostener que, en casos como el ahora examinado, el art. 7.2.b) TRLCI permita entender que, declarada la nulidad de un plan parcial y, como consecuencia, de su proyecto de reparcelación, la reviviscencia del plan parcial o instrumento de ordenación pormenorizada anterior presupone *per se* que las parcelas en el mismo incluidas y por tanto afectadas mantengan la clasificación catastral urbana sin atender a su situación física y a la inexistencia de proyecto de reparcelación, y ello por las siguientes consideraciones:

(i) La inexistencia de la reparcelación o, cuanto menos, su incompatibilidad con la ordenación establecida en el Plan Parcial vigente supone que las parcelas afectadas no cuenten con "*ordenación detallada o pormenorizada*", como exige la norma, pues la ordenación que le era aplicable fue declarada nula y la vigente es incompatible y, por tanto, inaplicable. Ello imposibilita su clasificación como suelo urbanizable a los efectos del art. 7.2.b) TRLCI.

En efecto, no resulta controvertido que el proyecto de reparcelación del Sector 1 del PAI Benicàssim Golf -que determina la existencia física de las parcelas en su consideración catastral urbana actual- fue aprobado mediante Decreto de 25 de mayo de 2007, bajo la vigencia del Plan Parcial de Mejora de 2005 del PAI de Benicàssim Golf, aprobado por el Ayuntamiento el 15 de diciembre de 2005, y que fue declarado nulo por la STS de 10 de diciembre de 2012. Esta declaración de nulidad tuvo como efectos relevantes, entre otros, la nulidad del proyecto de reparcelación del que resultaron las parcelas de las que son titulares las mercantiles recurrentes, y ello conforme a la teoría de los actos concatenados.

(ii) La ordenación revivida (Plan Parcial de 2002) no prevé o no permite el paso de las parcelas de las recurrentes a situación de suelo urbanizable, al no recoger dicha ordenación las parcelas tal cual se encuentran actualmente descritas. El PP 2002 no cuenta ni con Convenio urbanístico ni con proyecto de reparcelación aprobado conforme a sus determinaciones.

Se produce, pues, una incompatibilidad entre el proyecto de reparcelación aprobado conforme al PPM de 2005, declarado nulo, y la ordenación revivida -PP 2002-. Incompatibilidad que ha sido reconocida por el propio Ayuntamiento de Benicàssim.

(iii) La falta de transformación física de las parcelas desde que fue aprobado el Plan Parcial de 2002 y el mantenimiento de su clasificación catastral urbana contraviene el art. 7.2.b) TRLCI, recogido en la STS de 30 de mayo de 2014, cuya doctrina no resulta conciliable con la sentencia de instancia, en la que este Tribunal señala la necesidad de que, por un lado, la descripción catastral del suelo atienda, entre otras cosas, a las características físicas, económicas y jurídicas de los bienes; y por otro lado, que la determinación del valor catastral tenga en cuenta, entre otros criterios, las circunstancias urbanísticas que afectan al suelo.

En el caso que nos ocupa, tal como aduce la recurrente sin que haya sido desvirtuado de contrario, la situación física de las parcelas es la misma que la que poseían al momento de ser aportadas al proyecto de reparcelación, pues el inicio de su urbanización se vio suspendido *sine die* por falta de ejecución de las obras de encauzamiento del barranco de la Parreta.

4. Conforme a lo expuesto, la conclusión alcanzada por la Sala de instancia no puede ser compartida por este Tribunal, al no resultar conciliable con la doctrina jurisprudencial ampliamente expuesta, pues obvia la situación física y urbanística de las parcelas de las recurrentes, insitas en un ámbito sobre el que ninguna actuación material se ha ejecutado, cuya ordenación pormenorizada fue declarada nula de pleno derecho y cuya reparcelación resultante es nula y por tanto inexistente, además de, en cualquier caso, incompatible con la ordenación revivida, habiendo dado lugar a la iniciación del procedimiento de reparcelación inversa.

QUINTO. Respuesta a la cuestión interpretativa planteada en el auto de admisión.

La respuesta a la cuestión de interés casacional, conforme a lo que hemos razonado, debe ser que la nulidad del planeamiento urbanístico que clasifica un sector como suelo urbanizable, y en particular de un plan parcial de mejora, habida cuenta de los efectos *ex tuncy erga omnesque* despliega, y la reviviscencia del planeamiento urbanístico vigente anterior al declarado nulo, comporta que los terrenos afectados vuelvan a tener la clasificación de suelo no urbanizable a efectos catastrales por no existir proyecto de reparcelación, de tal forma que la vigencia recobrada del anterior plan parcial no es suficiente para mantener su carácter de urbano, al margen de su situación física y de la carencia de proyecto de reparcelación.

SEXTO. Resolución de las pretensiones deducidas en el proceso.

La lógica consecuencia de lo hasta aquí expuesto no puede ser otra que la estimación del recurso de casación deducido por las mercantiles Ronkestal, S.L., Eliseogolf, S.L., y Rosagolf, S.L., pues la sentencia impugnada en casación resulta contraria a la doctrina jurisprudencial expuesta, por lo que hemos de casar y anular la sentencia recurrida y estimar el recurso contencioso-administrativo, reconociendo el derecho de las recurrentes a que las parcelas de su propiedad - con referencia catastral NUM000 y NUM001- sean clasificadas y valoradas catastralmente como rústicas, con efectos desde la entrada en vigor de la Ponencia de Valores el 1 de enero de 2007.

SÉPTIMO. Pronunciamiento sobre costas.

En virtud de lo dispuesto en el artículo 93.4 LJCA, al no apreciarse mala fe o temeridad en ninguna de las partes, no procede declaración de condena al pago de las costas causadas en este recurso de casación. Respecto de las generadas en la instancia, cada parte abonará las suyas y las comunes por mitad.

F A L L O

Por todo lo expuesto, en nombre del Rey y por la autoridad que le confiere la Constitución, esta Sala ha decidido :

Primero. Fijar los criterios interpretativos expresados en el fundamento jurídico quinto de esta sentencia.

Segundo. Haber lugar al recurso de casación deducido por el procurador don Alejandro Vidal Eixarch, en representación de las mercantiles **RONKESTAL, S.L., ELISEOGOLF, S.L., y ROSAGOLF, S.L.**, contra la sentencia pronunciada el 1 de abril de 2022 por la Sección

Sexta de la Sala de lo Contencioso-Administrativo de la Audiencia Nacional, en el recurso núm. 667/2017, sentencia que se casa y anula.

Tercero. Estimar el recurso contencioso-administrativo núm. 667/2017 promovido por la representación procesal de las mercantiles Ronkestal, S.L., Eliseogolf, S.L., y Rosagolf, S.L., contra la desestimación presunta de la reclamación económica-administrativa formulada contra la desestimación por la Gerencia Territorial del Catastro de Castellón, por silencio administrativo, de la reclamación efectuada en fecha 21 de marzo de 2016 impugnando el valor catastral de diversas fincas situadas en Benicàssim (Castellón), reconociendo el derecho de las recurrentes a que las parcelas de su propiedad -con referencia catastral NUM000 y NUM001- sean clasificadas y valoradas catastralmente como rústicas, con efectos desde la entrada en vigor de la Ponencia de Valores el 1 de enero de 2007, con las consecuencias legales inherentes a esta declaración.

Cuarto. No hacer imposición de las costas procesales de esta casación, ni las causadas en la instancia.

Notifíquese esta resolución a las partes e insértese en la colección legislativa.

Así se acuerda y firma.

El contenido de la presente resolución respeta fielmente el suministrado de forma oficial por el Centro de Documentación Judicial (CENDOJ).

Síguenos en...

