

TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA DE CASTILLA LA MANCHA

Sentencia n.º 511/2025 de 18 de diciembre de 2026

Sala de lo Contencioso-Administrativo

Recurso n.º 314/2021

SUMARIO:

IBI. Hecho imponible. Concepto de bienes rústicos. *Desconexión entre la realidad y la clasificación dada por el planeamiento urbanístico.* El TEAR de Castilla La Mancha desestimó el recurso interpuesto por la parte recurrente, contra el Acuerdo de no alteración de la descripción catastral dictado por la Gerencia Territorial del Catastro de Guadalajara, al entender que el inmueble se encuentra ubicado en suelo urbanísticamente clasificado, al tiempo de la notificación de valor de que trae causa la resolución impugnada, como Urbano. Además, el Tribunal manifiesta que el suelo del inmueble no ha sido valorado como si ostentase la condición de solar, sino que se ha tenido en cuenta su menor grado de desarrollo urbanístico, considerando el hecho de que la finca esté en una zona pendiente de desarrollo, careciendo de ciertos servicios. La parte recurrente sostiene que se trata de inmueble que carece de los servicios necesarios para poder tener la consideración de suelo urbano, ni desde el ámbito de la legislación catastral, ni desde el ámbito de la legislación urbanística. Señala que el municipio no tiene Plan General de Ordenación Urbana, que posee, únicamente, un proyecto de delimitación de suelo urbano (PDSU), por lo que entiende que tratándose de suelo no apto para edificar no puede tener la condición de urbano, ni tampoco de suelo urbanizable programado ya que no cuenta con un POM, y en todo caso, según indica, si fuera urbanizable, tampoco se ha aprobado ningún tipo de programa urbanizadora. Este Tribunal, estima el presente recurso contencioso administrativo, anula las resoluciones administrativas impugnadas y declara que la finca debe ser calificada como rústica, al resultar evidente la desconexión entre la realidad y la clasificación dada por el planeamiento urbanístico a la parcela litigiosa, al no contar con los servicios urbanísticos básicos para ser calificada. Es jurisprudencia reiterada del Tribunal Supremo, 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. Según esta doctrina, un bien inmueble no debe, en todo caso, calificarse catastralmente como urbano por estar clasificado como suelo urbano en el planeamiento urbanístico aplicable cuando, a pesar de dicha circunstancia, existen indicios razonables sobre la patente desconexión entre la realidad y la clasificación dada por el planeamiento urbanístico, atendida la existencia de documentos y apreciaciones de la propia entidad local, competente para la gestión urbanística.

TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA DE CASTILLA LA MANCHA**SENTENCIA****T.S.J.CAST.LA MANCHA CON/AD SEC.1****ALBACETE****SENTENCIA: 00511/2025****Recurso Contencioso-Administrativo nº 314/2021****SALA DE LO CONTENCIOSO****ADMINISTRATIVO. SECCIÓN 1ª**

Iltrmos. Sres.:

Presidente:

Iltrmo. Sr. D. Guillermo B. Palenciano Osa

Magistrados/as:

Iltrmo. Sr. D. Javier Latorre Beltran.

Iltrma. Sra. Dª Inmaculada Donate Valera

Iltrma. Sra. Dª María Pérez Pliego

SENTENCIA Nº 511

En Albacete, a dieciocho de diciembre de dos mil veinticinco.

Síguenos en...

Vistos por la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Castilla-La Mancha los presentes autos, bajo el número 314/2021 del recurso contencioso-administrativo, seguido a instancia de D. Enrique, representado por el Procurador Sra. Dña. Pilar Cuartero Rodríguez, contra TEAR CLM, representado y dirigido por el Abogado del estado, en materia de Valoración Catastral. Siendo Ponente el Ilmo. Sr. D. Guillermo Benito Palenciano Osa.

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO.-Por la representación procesal de D. Enrique se interpuso recurso contencioso-administrativo contra la Resolución dictada por Tribunal Económico-Administrativo Regional de Castilla La Mancha, de 29 de enero de 2021, en el Procedimiento 19-00003-2018, por la que se desestima el recurso interpuesto contra Acuerdo de no alteración de la descripción catastral, dictado por la Gerencia Territorial del Catastro de Guadalajara, en el expediente NUM000 Documento: NUM001, Procedimiento: de Subsanación de discrepancias, en relación con el inmueble de referencia catastral NUM002, (DIRECCION000) sito en " DIRECCION001 - TORREMOCHA DEL CAMPO (GUADALAJARA) y valor catastral total inferior a 72.000 euros.

La resolución impugnada, tras citar doctrina y normativa de aplicación, acaba desestimando la reclamación interpuesta en atención a los siguientes fundamentos:

"En el caso que nos ocupa, según refirió la Gerencia Catastral, y resulta también del informe municipal aportado, que, en relación a la DIRECCION000 refiere que "...está situada en suelo clasificado por el citado PDSU como Suelo Urbano " añadiendo "...le correspondería la Ordenanza de Casco Antiguo" por lo que el inmueble se encuentra ubicado en suelo urbanísticamente clasificado, al tiempo de la notificación de valor de que trae causa la resolución impugnada, como Urbano, tal y como refiere el informe, el cual, en opinión de este Tribunal, y según se ha expuesto, se corresponde con el supuesto de la letra "a" del citado art. 7.2 TRLCI, cuya regulación no ha sido modificada a raíz de la referida línea jurisdiccional, por lo que su consideración urbana, a los citados exclusivos efectos catastrales, ha de considerarse conforme a derecho, con independencia de que en el suelo correspondiente no haya concluido, en su caso, su urbanización, sin perjuicio de que la Ponencia de Valores del municipio contenga determinaciones para la fijación del valor catastral en supuestos de suelo pendiente de desarrollo y/o ejecución urbanística.

En opinión de este Tribunal, el valor unitario empleado sí ha tenido en cuenta las circunstancias y limitaciones urbanísticas del suelo afectado, pues, examinada la valoración catastral se advierte que ha sido modificado (a la baja) el valor unitario de la zona en que se ubica el inmueble, apreciándose que el nuevo valor unitario de suelo (28,8 euros/m2) representa el 0,60 del valor unitario de zona (48 euros/m2) definido en el listado de zonas de valor de la Ponencia de Valores del municipio, por lo que, contrariamente a lo alegado por la parte reclamante, el suelo del inmueble no ha sido valorado como si ostentase la condición de solar, sino que se ha tenido en cuenta su menor grado de desarrollo urbanístico, considerando el hecho de que la finca esté en una zona pendiente de desarrollo, careciendo de ciertos servicios, tal y como se indica en el informe aportado.

Consecuentemente, tratándose de suelo urbanísticamente clasificado como urbano, no puede apreciarse vicio en su valoración, sin que, por otra parte, se haya justificado por la parte reclamante, ni se deduzca, error en el cálculo del valor catastral existente con arreglo a las mencionadas reglas de valoración contenida en la Ponencia de Valores Catastrales del municipio, aprobada con ocasión del procedimiento de Valoración Colectiva practicado en aquél, sobre la base de las específicas normas técnicas de valoración catastral, principalmente contenidas en el R.D. 1020/1993, de 25 de junio, Real Decreto 1020/1993, de 25 de junio, por el que se aprueban las normas técnicas de valoración y el cuadro marco de valores del suelo y las construcciones para determinar el valor catastral de los bienes inmuebles de naturaleza urbana. "

SEGUNDO.-La parte actora, en su demanda, viene a reiterar los mismos motivos expuestos en su reclamación económico-administrativa.

En tal sentido, con apoyo de la normativa que cita, que damos por reproducida, viene a sostener que la parcela en cuestión se trata de inmueble que carece de los servicios necesarios para poder tener la consideración de suelo urbano, como son acceso rodado, encitado de aceras, conexión a la red de abastecimiento de agua municipal, a la red de alcantarillado, ni posibilidad de conexión a las mismas. Considera que la finca no tiene el carácter de suelo urbano, ni desde el ámbito de la legislación catastral, ni desde el ámbito de la legislación urbanística.

Señala que el municipio de Torremocha del Campo no tiene Plan General de Ordenación Urbana, que posee, únicamente, un proyecto de delimitación de suelo urbano (PDSU), por lo que entiende que tratándose de suelo no apto para edificar no puede tener la condición de urbano, ni tampoco de suelo urbanizable programado ya que no cuenta con un POM, y en todo caso, según indica, si fuera urbanizable, tampoco se ha aprobado ningún tipo de programa urbanizadora.

Termina suplicando se sirva dictar sentencia por la que se revoque la resolución del Tribunal Económico-Administrativo Regional de Castilla-La Mancha, la cual confirma la dictada por la Gerencia Territorial del Catastro de Guadalajara, dejándola sin efecto, y declarando que la finca sita en término municipal de

Síguenos en...



Torremocha del Campo cuya referencia catastral es NUM002, DIRECCION000, tiene la condición de suelo rústico .

TERCERO.-Contestada la demanda por la Abogacía del Estado, tras relatar los hechos y fundamentos jurídicos que entendieron aplicables, solicitó el dictado de una sentencia desestimatoria del recurso.

En resumen, considera que en el municipio de Torremocha del Campo el planeamiento aprobado es el Proyecto de Delimitación del suelo, que califica a la parcela en cuestión como suelo urbano, invocando la aplicación de lo dispuesto en el [artículo 7 del R.D. Leg. 1/2004](#) ,cuando dispone que :

1. El carácter urbano o rústico del inmueble dependerá de la naturaleza de su suelo.

2. Se entiende por suelo de naturaleza urbana:

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

Y es por ello, a su juicio, que también debe ser valorada a efectos catastrales como urbana.

Concluye la contestación indicando que la doctrina sentada por el [Tribunal Supremo, en su famosa Sentencia de 30 de mayo de 2.014](#), Aranzadi RJ 2014\3359, no es aplicable al presente caso, pues el Tribunal se refiere en esa sentencia, y otras varias, al suelo urbanizable ([art. 7.2.b\)](#)TRLRHL, y en el presente caso nos encontramos ante suelo calificado como urbano, [art. 7.2.a\)](#)TRLRHL.

CUARTO.-Acordado el recibimiento del pleito a prueba y practicadas las declaradas pertinentes, se reafirmaron las partes en sus escritos de demanda y contestación, por vía de conclusiones, y se señaló, inicialmente, día para votación y fallo el 20 de noviembre de 2024, que fue dejada sin efecto por providencia, de esa misma fecha, en la que se acordó oír a las partes, por plazo de diez días, de conformidad con lo dispuesto en el [art. 56.5 de la LJCA](#) ,acerca de la suspensión del presente procedimiento hasta que el Tribunal Supremo dicte resolución firme de recurso de casación admitido por auto de ese Tribunal, del 3 de abril del 2024 (Rec. Cas. 4637/2023).

Por auto de 19 de diciembre de 2024, tras oír a las partes, se acordó la suspensión en los términos indicados.

Tras haber dictado sentencia el Tribunal Supremo, fechada el 30 de junio de 2025, se acordó dar traslado a las partes para que alegasen lo procedente acerca de la incidencia de dicho pronunciamiento para resolver el presente recurso.

Presentadas las alegaciones, se alzó la suspensión y se volvió a señalar el presente asunto para deliberación, votación y fallo, para el día 17 de diciembre de 2025, en que tuvo lugar, quedando las actuaciones pendientes del dictado de la presente resolución.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO.- Doctrina de aplicación. Sentencia del Tribunal Supremo, del 30 de junio de 2025 (Rec. Cas. 4637/2023).

En coherencia con la decisión de la Sala, al suspender la resolución de presente litis a la espera de la decisión del **Recurso de Casación nº 4637/2023**,procede reproducir la [sentencia que lo resuelve, nº 889/2025, de fecha 30 de junio de 2025](#) ,en los siguientes fundamentos:

" Es jurisprudencia reiterada de esta Sección Segunda de la Sala Tercera del Tribunal Supremo 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 clasificación de un terreno como urbano a efectos catastrales no depende únicamente de su clasificación urbanística, sino que es necesario que se cumplan determinados requisitos adicionales. Así, sin perjuicio de partir de que la aplicación a casos concretos de la jurisprudencia aludida (por todas, recientemente [sentencia de 17 de marzo de 2025, rec. cas. 3561/2023](#))exige un análisis individualizado de las circunstancias concurrentes, de suerte que mantener una clasificación de urbana de unas parcelas que no pueden ser urbanizadas no solo por razones físicas, sino también jurídicas resulta contrario a derecho.

La sentencia de instancia, para considerar que no procede el cambio en la valoración catastral, se ha apoyado en dos motivos. El primero, basado en el [apartado a\) del art. 7.2 del Texto Refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario](#) ,considerando que si esa es la clasificación otorgada por el Plan General no puede darse otra diferente en el Catastro. Sin embargo, esta Sala entiende que no basta el cumplimiento del requisito anterior -clasificación del suelo como urbano- sino que también es necesario que hayan sufrido transformación urbanística y cuenten con los servicios urbanísticos.

Aunque un suelo esté clasificado formalmente como urbano, no puede considerarse como tal a efectos catastrales si no cumple realmente con los requisitos para ser considerado suelo urbanizado debiendo considerarse, mientras no alcance dicha condición, en situación de rural o rústico a efectos catastrales. En esta ocasión, resulta determinante el informe Técnico Municipal emitido por el Ayuntamiento de Pájara, de fecha 30 de abril de 2020, relativo a las veintiuna parcelas catastrales, informe cuyo contenido no es contradicho por la Abogacía del Estado. Las parcelas objeto de recurso se encuentran dentro del Área de Planeamiento Diferenciado APD-4 Majada Boya, en el término municipal de Pájara y que, según Certificado Técnico Municipal aportado no se ha desarrollado urbanísticamente -carece por completo de ejecución material en sus obras de urbanización y no consta que se haya desarrollado el sistema de gestión correspondiente- por lo que, actualmente, no cumple con las características para ostentar la clasificación de urbano.

En virtud de lo expuesto, los efectos de la valoración para la totalidad de las parcelas del ámbito deben ser computados desde el año 1997 (1 de enero de 1998 con el [art. 29.5 del Texto Refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario](#), aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo) fecha en la que se llevó a cabo la ponencia de valores en el municipio de Pájara e incluyó las parcelas erróneamente como urbanas cuando nunca lo fueron ni lo han sido.

CUARTO.- Fijación de doctrina.

Un bien inmueble no debe, en todo caso, calificarse catastralmente como urbano por estar clasificado como suelo urbano en el planeamiento urbanístico aplicable cuando, a pesar de dicha circunstancia, existen indicios razonables sobre la patente desconexión entre la realidad y la clasificación dada por el planeamiento urbanístico, atendida la existencia de documentos y apreciaciones de la propia entidad local, competente para la gestión urbanística."

La aplicación de la referida doctrina, al supuesto de autos, nos permite anticipar la suerte estimatoria del presente recurso.

SEGUNDO. Juicio de la Sala. Estimación del recurso contencioso-administrativo.

La cuestión a resolver en este proceso pasa por determinar si la finca catastral NUM002, (DIRECCION000) sito en " DIRECCION001 - TORREMOCHA DEL CAMPO (GUADALAJARA) debe ser calificada en el catastro como urbana, tal y como sostiene el Catastro y el TEAR, en aplicación de lo dispuesto en el [art. 7.2 a\) del TRLRHL](#), o como rústica, tal y como sostiene el actor.

Pues bien, es cierto que, desde un punto de vista urbanístico, la parcela está clasificada como suelo urbano, puesto que el municipio de Torremocha del Campo cuenta con un instrumento urbanístico que así la clasifica, en concreto, un Plan de Delimitación del Suelo Urbano.

Ahora bien, de la prueba practicada, entre la que destaca la solicitada por el Abogado del Estado, unida por informe de la Secretaria-Interventora del Ayuntamiento de Torremocha del Campo (Guadalajara), se concluye lo siguiente:

" Que, la normativa urbanística vigente en el municipio de Torremocha Del Campo es el Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano de Torremocha Del Campo (Guadalajara), aprobado por la Comisión Provincial de Urbanismo el 15 de diciembre de 1999.

La parcela catastral NUM002 en el año 2017 no disponía de los servicios urbanísticos básicos (agua potable, alcantarillado, alumbrado público, acometidas de luz de la compañía suministradora) y, por tanto, no era edificable en ese momento. Las condiciones referidas para el año 2017 se mantienen en la actualidad.

Para ser edificable, debería procederse a una de las siguientes actuaciones:

- Desarrollo de un proyecto de urbanización por parte del Ayuntamiento.*
- Realización de un proyecto de plan parcial urbanístico a desarrollar por todos los propietarios afectados de la zona de ampliación del casco urbano.*

Como se puede ver, resulta evidente la desconexión entre la realidad y la clasificación dada por el planeamiento urbanístico a la parcela litigiosa, al no contar con los servicios urbanísticos básicos para ser calificada, con arreglo a la doctrina del Tribunal Supremo, como urbana en el catastro.

No basta con invocar la aplicación de lo dispuesto en el [art. 7.2 a\) del TRLRHL](#), pues un bien inmueble no debe, en todo caso, ser catastralmente calificado como urbano por el hecho de estar clasificado como suelo urbano en el planeamiento urbanístico aplicable cuando, a pesar de dicha circunstancia, existen indicios razonables acerca de la patente desconexión entre la realidad y la clasificación dada por el planeamiento urbanístico, atendida la existencia de documentos y apreciaciones de la propia entidad local, competente para la gestión urbanística, que es lo que sucede en nuestro caso.

Por todo ello, debemos estimar el presente recurso contencioso administrativo y anular las resoluciones administrativas impugnadas, por no ser ajustadas a Derecho, así como declarar que la finca catastral NUM002, (DIRECCION000) sito en " DIRECCION001 - TORREMOCHA DEL CAMPO (GUADALAJARA) debe ser calificada como rústica en el Catastro.

TERCERO. - Sobre las costas.

En cuanto a las costas, y al amparo de lo dispuesto en el [art. 139 1 de la LJCA](#), y a pesar de haber sido desestimadas las pretensiones de la Administración demandada, no hacemos especial pronunciamiento en cuanto a las mismas en esta instancia, ante las serias dudas de derecho que se planteaban, como resulta de la aplicación de la reciente jurisprudencia del Tribunal Supremo.

Visto lo anterior, en la Sala hemos decidido

FALLO

- 1) **Estimar el recurso contencioso administrativo** interpuesto por la representación procesal de D. Enrique interpuso contra la Resolución dictada por Tribunal Económico-Administrativo Regional de Castilla La Mancha, de 29 de enero de 2021, en el Procedimiento 19-00003-2018
- 2) Anular las resoluciones impugnadas por no ser ajustadas a Derecho.
- 3) Declarar que la finca catastral NUM002, (DIRECCION000) sito en " DIRECCION001 - TORREMOCHA DEL CAMPO (GUADALAJARA) debe ser calificada como rústica.
- 4) No hacer especial pronunciamiento en cuanto a las costas en esta instancia.

Notificar a las partes con indicación de que contra la presente sentencia cabe recurso de casación para ante la Sala 3ª del Tribunal Supremo, que habrá de prepararse por medio de escrito presentado ante esta Sala en el plazo de treinta días, contados desde el siguiente al de su notificación, estando legitimados para ello quienes hayan sido parte en el proceso, o debieran haberlo sido, debiendo hacerse mención en el escrito de preparación al cumplimiento de los requisitos señalados en el [art. 89.2 de la LJCA](#) .

Así, por esta nuestra Sentencia, lo pronunciamos, mandamos y firmamos.

PUBLICACIÓN.- Leída y publicada ha sido la anterior Sentencia por el Ilmo. Sr. Magistrado D. Guillermo Benito Palenciano Osa, estando celebrando audiencia en el día de su fecha la Sala de lo Contencioso Administrativo que la firma, y de lo que como Letrado de la Administración de Justicia certifico, en Albacete.

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