

TRIBUNAL SUPREMO**Sentencia n.º 1263/2025 de 8 de octubre de 2025****Sala de lo Contencioso-Administrativo****Recurso n.º 6909/2023****SUMARIO:**

IBI Gestión catastral. Rectificación de datos catastrales. Nada impide la utilización del procedimiento de subsanación de discrepancias cuando la descripción del inmueble en el catastro como urbano no es correcta y así puede inferirse razonablemente de la información disponible. Esta interpretación se impone porque es la que mejor se adapta a la finalidad buscada por la norma, la cual, como hemos explicado reiteradamente, es que no existan discrepancias entre la descripción catastral y la realidad inmobiliaria. El origen de la discrepancia no es debido al incumplimiento de la obligación de declarar o comunicar a que se refieren los arts 13 y 14 del TRLCI. De hecho, en ningún momento la Administración, en el caso enjuiciado, ha sostenido tal incumplimiento. Por lo que no es razonable, como hace la sentencia recurrida -lo que no hizo, insistimos, en ningún momento la Administración-, remitir al interesado a que inste del Ayuntamiento una nueva comunicación. Cumplidas aquellas obligaciones, la regulación tiene una configuración abierta que permite analizar a la Administración catastral si, en base a la información facilitada, la descripción catastral es o no correcta. Además, en caso de duda, la Administración catastral puede complementar la información, si lo estima necesario, al amparo del principio de colaboración y cooperación administrativa en materia catastral -art 36 TRLCI-. Los interesados -en este caso el propietario- pueden solicitar directamente a la Administración catastral la subsanación de discrepancias en la descripción catastral del inmueble, sin que dicha pretensión deba canalizarse a través del Ayuntamiento donde radique la finca para que efectúe una comunicación de las previstas en el art 14 TRLCI. Este Tribunal, entre otras, en la STS de 18 de mayo de 2020 recurso n.º .6950/2108-, viene exigiendo a la Administración "una conducta lo suficientemente diligente [de la Administración] como para evitar definitivamente las posibles disfunciones". Es la Administración sobre quien pesa la mayor carga en orden a la materialización del principio de calidad del dato catastral, sin que, como hace la sentencia recurrida, pueda trasladarse el peso de esta al administrado, condenándole a lo que esta Sala ha denominado un "peregrinaje impugnatorio". El Tribunal establece doctrina que los interesados pueden solicitar directamente a la Administración catastral la subsanación de discrepancias en la descripción catastral de un inmueble aun cuando el art 18.1 TRLCI contemple que el procedimiento se iniciará de oficio, no siendo necesario que dicha pretensión se canalice a través del Ayuntamiento donde radique la finca para que este efectúe la comunicación prevista en el art. 14 TRLCI. Cuando la Administración catastral entienda que no procede la iniciación del procedimiento de subsanación de discrepancias, debe motivar su decisión y comunicárselo al interesado, decisión que debe calificarse como de acto administrativo susceptible de recurso en vía administrativa y judicial.

TRIBUNAL SUPREMO**SENTENCIA****Magistrados/as**

FRANCISCO JOSE NAVARRO SANCHIS

ISAAC MERINO JARA

MARIA DE LA ESPERANZA CORDOBA CASTROVERDE

MANUEL FERNANDEZ-LOMANA GARCIA

MIGUEL DE LOS SANTOS GANDARILLAS MARTOS

MARIA DOLORES RIVERA FRADE

TRIBUNAL SUPREMO**Sala de lo Contencioso-Administrativo****Sección Segunda****Sentencia núm. 1.263/2025**

Fecha de sentencia: 08/10/2025

Tipo de procedimiento: R. CASACION

Número del procedimiento: 6909/2023

Fallo/Acuerdo:

Fecha de Votación y Fallo: 23/09/2025

Ponente: Excmo. Sr. D. Manuel Fernández-Lomana García

Procedencia: T.S.J.CANARIAS SALA CON/AD

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

Transcrito por:

Síguenos en...



Nota:

R. CASACION núm.: 6909/2023

Ponente: Excmo. Sr. D. Manuel Fernández-Lomana García

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

TRIBUNAL SUPREMO

Sala de lo Contencioso-Administrativo

Sección Segunda

Sentencia núm. 1263/2025

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. Miguel de los Santos Gandarillas Martos

D.ª María Dolores Rivera Frade

En Madrid, a 8 de octubre de 2025.

Esta Sala ha visto el recurso de casación nº 6909/23 interpuesto contra la sentencia nº 148, de 3 de abril de 2023, de la Sección Primera de la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Canarias (su PO 533/21). Ha sido recurrente D. Vicente, representado por la procuradora Dña. Matilde Marín Pérez. Ha sido parte recurrida la Abogacía del Estado.

Ha sido ponente el Excmo. Sr. D. Manuel Fernández-Lomana García.

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO.-Se interpone recurso contencioso-administrativo contra la sentencia nº 148, de 3 de abril de 2023, de la Sección Primera de la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Canarias (su PO 533/21), que desestimó la reclamación interpuesta por D. Vicente (en adelante, la recurrente) contra la resolución de 30 de julio de 2021 del Tribunal Económico-Administrativo Regional de Canarias que inadmitió su solicitud de rectificación de datos catastrales de una finca de su propiedad (su procedimiento 35-01875-2019).

SEGUNDO.-El recurrente presentó contra dicha sentencia escrito de preparación del recurso de casación, en el que tras exponer el cumplimiento de los requisitos reglados - art. 89.2.a) LJCA-, señaló las normas legales y jurisprudencia que considera infringida - art 89.2.b LJCA-; explicando que la infracción imputada ha sido relevante y determinante de la decisión adoptada - art 89.2.d LJCA-; y justificando que las normas cuya infracción denuncia forman parte del derecho estatal - art 89.2.e) LJCA-.

Por último, fundamentó el interés casacional con cita de los supuestos establecidos en los arts. 88.2.a), b), c) y 88.3a), todos ellos de la LJCA.

TERCERO.- Por Auto de 1 de septiembre de 2023, se tuvo por preparado recurso de casación y se emplazó a las partes ante el TS. Se han personado en esta sala el recurrente, mediante escrito presentado el 6 de octubre de 2023 por la procuradora Dña. Matilde Marín Pérez, y la parte recurrida, por escrito presentado el 13 de octubre de 2023 por la Abogacía del Estado.

CUARTO.- Esta Sala dictó Auto de admisión del recurso el 3 de julio de 2024, acordando:

"2º) Declarar que la cuestión que presenta interés casacional objetivo para la formación de la jurisprudencia consiste en:

Discernir si los interesados pueden solicitar directamente a la Administración catastral la subsanación de discrepancias en la descripción catastral de un inmueble aun cuando el artículo 18.1 TRLCI contemple que el procedimiento se iniciará de oficio o, por el contrario, si dicha pretensión debe canalizarse a través del Ayuntamiento donde radique la finca para que efectúe una comunicación de las previstas en el artículo 14 TRLCI.

En el caso de que sea factible la solicitud directa, aclarar, cuando la Administración catastral entienda improcedente el inicio del procedimiento, si debe motivar su decisión así como la forma y la naturaleza del acto en el que ha de manifestar este rechazo y, en particular, si constituye un acto administrativo susceptible de recurso en vía administrativa o judicial.

3º) Identificar como normas jurídicas que, en principio, habrán de ser objeto de interpretación artículos 11, 13, 14 y 18.1 del texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo, 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 de la LJCA".

QUINTO.-El 23 de septiembre de 2024 el recurrente interpuso el correspondiente recurso de casación. En resumen, dice que en la sentencia que impugna *"la Sala del TSJ de Canarias rechaza la solicitud suscrita por el titular de una parcela catastral dirigida al Catastro como forma de instar un procedimiento de subsanación y rectificación de discrepancias entre la valoración catastral y la realidad física del suelo, considerando que es necesario la intervención del Ayuntamiento"*, discrepando de ello, *"porque no es ese el procedimiento que establece la Ley del Catastro Inmobiliario"*; y, además, porque *"hacer depender el*

Síguenos en...



cambio de valoración catastral de los inmuebles a la voluntad o interés de los Ayuntamientos no parece razonable ni la mejor solución en pro de los derechos del interesado, mucho menos si ello trae como consecuencia una minoración en el valor del inmueble, que afecta directamente a la recaudación de IBI por parte de las entidades locales".

En relación "a la postura de la Sala del TSJ de Canarias que rechazó efectuar un pronunciamiento de plena jurisdicción solicitado en relación con la modificación de la valoración catastral del inmueble", el recurrente señala el voto particular contra la sentencia impugnada "de 21 de abril de 2023 del Ilmo. Sr. Magistrado Don Francisco José Gómez de Lorenzo-Cáceres", por cuanto "concluye que, aunque el acto administrativo impugnado a través del recurso contencioso-administrativo se trate de una Resolución del TEAR de 30 de julio de 2021 que acordó la inadmisión de la reclamación económico-administrativa, los Jueces y Tribunales, en el ejercicio de sus competencias, pueden también entrar a resolver el fondo de la cuestión planteada en origen".

SEXTO.-El 30 de octubre de 2024 se presentó escrito de oposición. Se fundamenta, básicamente, en que "la Gerencia Regional del Catastro de Canarias no llevó a efecto el procedimiento de subsanación de discrepancias al no considerar procedente iniciarlo por no aportar el interesado certificado técnico municipal expreso en el que debe figurar la referencia catastral de la finca afectada. Por ello la Gerencia emitió una mera comunicación de improcedencia de apertura de dicho procedimiento, no susceptible de recurso, que le fue correctamente notificada al interesado". En consecuencia, dicho Catastro motivó su decisión de no iniciar el procedimiento de rectificación sin que su comunicación constituyera "un acto administrativo susceptible de recurso en vía administrativa o judicial, sin perjuicio de que el interesado pueda impugnar las notificaciones catastrales una vez producidas, tanto en vía administrativa, como en vía judicial". Es por ello que considera que la sentencia impugnada es ajustada a derecho.

SÉPTIMO.-Por providencia de 4 de junio de 2025, se señaló para votación y fallo el día 23 de septiembre de ese año, siendo designado Ponente el Excmo. Sr. Manuel Fernandez-Lomana Garcia.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO.- El objeto del recurso.

Se recurre en casación la STSJ de Canarias (con sede en Las Palmas) de 3 de abril de 2023 -rec. 533/2021-, que desestimó "el recurso contencioso-administrativo interpuesto...contra la resolución del TEAR de Canarias....la cual declaramos ajustada a derecho. Ello sin imposición de costas". La sentencia contiene un voto particular que propone la estimación del recurso contencioso-administrativo, reconociendo al demandante en la instancia que la parcela catastral "sea eliminada como finca urbana en el Catastro inmobiliario y se califique como rústica, con efectos desde el 1 de julio del año 2007; y, en fin, con las consecuencias de toda índole legalmente inherentes a este pronunciamiento. Imponer las costas del recurso a la Administración demandada".

Las cuestiones que debemos dilucidar son dos:

a.- Analizar si los interesados pueden solicitar directamente a la Administración catastral la subsanación de discrepancias en la descripción catastral del inmueble aun cuando el art 18.1 del Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario (TRLRJI), contemple que el procedimiento se iniciará de oficio o, por el contrario, si dicha pretensión debe canalizarse a través del Ayuntamiento donde radique la finca para que efectúe una comunicación de las previstas en el art 14 TRLRJI.

b.- En el caso de que sea factible la solicitud directa, aclarar, cuando la Administración catastral entienda improcedente el inicio del procedimiento, si debe motivar su decisión, así como la forma y naturaleza del acto en el que ha de manifestar este rechazo y, en particular, si constituye un acto administrativo susceptible de recurso en vía administrativa o judicial.

SEGUNDO. - Hechos relevantes para la solución del litigio.

1.-El 6 de septiembre de 2017, D. Vicente, propietario, presentó solicitud de rectificación de datos catastrales en la Gerencia Regional del Catastro de Canarias y en relación con la parcela identificada como: Ref. Catastral NUM000, clasificada como urbana en el Catastro, sita en el DIRECCION000, en el término municipal de La Aldea de San Nicolás, que en su interior contiene la parcela catastral NUM001, clasificada como rústica en el catastro.

En el escrito afirmaba que la finca con Ref. Catastral NUM000 se encuentra categorizada como suelo urbano no consolidado para la urbanización en las unidades de actuación nº 9 y 10 de la vigente Adaptación Básica al TRLOTENCZ00 del Plan General de Ordenación de la Aldea de San Nicolás, aprobado definitivamente por Acuerdo de la COTMAC de 20 de julio de 2006 (BOC nº 164 de 16 de agosto de 2007). Explicaba que dichas unidades de actuación nº 9 y 10 nunca llegaron a ejecutarse.

Indicaba que contra el Acuerdo de la COTMAC de 20 de julio de 2006 antes descrito, interpuso recurso contencioso-administrativo solicitando la nulidad de "la clasificación y categorización del suelo correspondiente a las Unidades de Actuación 9 y 10 del PGO como urbano no consolidado por la urbanización y la delimitación de dichas Unidades de Actuación, declarando la naturaleza urbano consolidada por la urbanización de dichos ámbitos, y, por tanto, la procedencia de clasificar el suelo como SUCU -suelo urbano consolidado para la urbanización".

Afirmaba el solicitante que por STSJ de Canarias de 3 de septiembre de 2010 -rec.227/2007- se estimó el recurso al considerar el Tribunal que se había omitido la Evaluación de Impacto Ambiental. Esta decisión se recurrió ante el TS que casó la sentencia al entender que la falta de Evaluación de Impacto Ambiental no era motivo suficiente para anular el PGO y, con devolución de las actuaciones al TSJ, le ordenó que dictase sentencia entrando en el fondo del asunto.

El 8 de julio de 2015 el TSJ de Canarias cumplió con lo ordenado y dictó sentencia desestimando el recurso al entender que las Unidades de Actuación nº 9 y 10 no tenían los servicios para ser considerados como suelo urbano consolidado para la urbanización. Recurrida la decisión ante el TS, se dictó sentencia de 30 de noviembre de 2016 -rec. 3354/2015-, desestimando el recurso y confirmando la sentencia.

Esta sentencia reza: *"La definición del suelo urbano no consolidado, contenida en los ordenamientos urbanísticos autonómicos, debe respetar, según ha declarado la doctrina jurisprudencial, los límites de la realidad. Ahora bien, en el caso enjuiciado, la Sala de instancia, a quien compete la interpretación del ordenamiento jurídico propio de la Comunidad Autónoma de Canarias, declara en la sentencia recurrida que las Unidades de Actuación 9 y 10 carecen de los servicios propios del suelo consolidado por la urbanización, lo que la representación procesal del recurrente no ha cuestionado, pues se ha limitado a invocar el defecto de valoración de la prueba como vicio de motivación de la sentencia y la incorrecta valoración de la prueba documental, cuando lo cierto es que, después de examinar los documentos aportados, el Tribunal sentenciador llega a la indicada conclusión fáctica de que el suelo de las Unidades de Actuación 9 y 10 no cuenta con los servicios propios del consolidado por la urbanización, dado que las « certificaciones aportadas no hacen sino evidenciar que estamos ante un suelo que necesita de un proceso de urbanización », razones todas que, unidas a las expresadas con anterioridad, impiden la estimación de cualquiera de los motivos de casación esgrimidos por infracción de ley y de jurisprudencia".*

Partiendo de la firmeza de la indicada sentencia, en el escrito presentado ante la Gerencia sostenía el solicitante que de conformidad con lo establecido en el art. 21 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, el suelo urbano NO consolidado por la urbanización debe considerarse a efectos tributarios como en *"situación básica rural"*.

Por lo expuesto, con cita de los arts. 7 y 23 de la ley del Catastro Inmobiliario aprobada por Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo, se pedía a la Gerencia que *"rectifique la clasificación y el valor de la parcela que nos ocupa, pasando a ser considerada en su totalidad como rústica y otorgándole un valor acorde a dicha condición de suelo en situación básica rural"*, todo ello con efectos retroactivos al 1 de julio de 2007, e instase al Ayuntamiento de La Aldea de San Nicolás a la revocación de las liquidaciones del IBI por la parcela desde la indicada fecha.

En resumen, básicamente se afirmaba que, sosteniendo el TS que las Unidades 9 y 10 antes descritas eran *"suelo urbano no consolidado para la urbanización"* al carecer *"los servicios propios del suelo consolidado por la urbanización"*, la finca debía ser calificada de rústica en aplicación de la doctrina contenida en la STS de 30 de mayo de 2014 -rec.2362/2013-, pues resultaba necesario, se dice, armonizar la legislación catastral - art 7 de la Ley del Catastro Inmobiliario - con la urbanística - art 12 de Texto refundido de la ley del Suelo-, y siendo claro que las indicadas unidades no eran suelo urbano, debían incorporarse al catastro como rústicas.

2.-Obra en el expediente remitido "comunicación informativa" emitida por la Gerencia Regional del Catastro de Canarias de fecha 1 de marzo de 2018. No consta que esta comunicación se notificase al solicitante.

En la misma, tras informar con carácter general sobre el contenido del procedimiento de subsanación de discrepancias, se dice que el solicitante *"no aporta certificado técnico municipal expreso en el que debe figurar la referencia catastral de la finca afectada"* y, en consecuencia, *"se ha considerado no iniciar el procedimiento de subsanación de discrepancias"*.

3.-Como el recurrente no recibió la comunicación, el 21 de mayo de 2018 presentó un nuevo escrito que calificó de recurso de reposición contra la desestimación presunta de la solicitud de rectificación. En este escrito, básicamente reitera los argumentos dados en su anterior escrito, pero añadía que en aplicación de los arts 222 y 223 de la LGT procede recurso de reposición contra la denegación presunta, pues había transcurrido el plazo de 6 meses desde la solicitud.

4.-El 11 de octubre de 2018, la Gerencia Regional de Canarias emitió una nueva comunicación informativa, esta vez notificada, en la que se sostiene que *"el procedimiento para resolver las discrepancias entre la información contenida en el Catastro y la realidad se inicia exclusivamente de oficio. Por tanto, el escrito de solicitud presentado por el interesado no inicia ningún procedimiento administrativo"*. Al no existir un procedimiento iniciado a solicitud del interesado no puede operar el silencio administrativo, no existiendo ningún acto expreso o presunto que pueda recurrirse en reposición.

5.-Recurrida la decisión, el TEAR, en resolución de 30 de julio de 2021, centró el debate en la última comunicación en la que se indicaba que no cabía recurso contra la decisión de no iniciar el procedimiento de subsanación de discrepancias. El TEAR, básicamente asume el planteamiento de la gerencia y sostiene que las comunicaciones no son recurribles ni juega tampoco el silencio administrativo al no existir acto expreso o presunto.

6.-Recurrida la decisión ante el TSJ de Canarias, con voto particular, por sentencia de 3 de abril de 2023 -rec.533/2021- se desestima el recurso.

La razón de decidir de la sentencia es que *"la pretensión de la mercantil recurrente elimina a la administración municipal afectada de debate, eludiendo la intervención del Ayuntamiento cuando es precisamente la corporación la que mejor conoce la situación urbanística de la parcela en cuestión, debiendo la actora haber requerido al Ayuntamiento para que el mismo remita al catastro la comunicación*

a que se refiere el art. 14 de la LCI".Añadiendo que "el acto administrativo impugnado inadmite correctamente la reclamación del recurrente, siendo procedente que por el actor se solicite del Ayuntamiento de La Aldea de San Nicolas la actuación antes indicada".

TERCERO. - Sobre el procedimiento de subsanación de discrepancias y la primera de las cuestiones planteada por el auto de admisión.

1.-Uno de los principios que inspira la Ley del Catastro Inmobiliario es el de calidad catastral, el cual implica que la incorporación de los bienes inmuebles al catastro inmobiliario debe extenderse *"a cuantos datos sean necesarios para que la descripción catastral de los inmuebles afectados concuerde con la realidad"*- art 11.1 TRLCI-.

Con tal fin, la ley regula los procedimientos de incorporación catastral en el art 11.2 TRLC estableciendo que la incorporación se realizará *"mediante alguno de los siguientes procedimientos: a) Declaraciones, comunicaciones y solicitudes. b) Subsanación de discrepancias y rectificación. c) Inspección catastral y d) valoración"*.

Dichos procedimientos tienen una finalidad concurrente: conseguir la calidad catastral, de forma que el dato catastral esté actualizado y se corresponda con la realidad.

2.-Uno de los procedimientos de incorporación catastral es el procedimiento de subsanación de discrepancias regulado en el art. 18.1 del TRLCI. De la lectura del citado artículo, ciñéndonos a destacar los aspectos de la regulación que nos interesan para la solución del presente recurso, cabe deducir que el procedimiento se configura con arreglo a las siguientes notas:

a.-El procedimiento tiene como finalidad la materialización del principio de calidad catastral, corrigiendo *"la falta de concordancia entre la descripción catastral de los inmuebles y la realidad inmobiliaria"*. Se trata, por lo tanto, de comparar la descripción catastral con la realidad inmobiliaria y, cuando los datos descritos no coincidan, proceder a la correspondiente corrección de la descripción catastral.

b.-Atendiendo a tal fin, el procedimiento se configura de una forma amplia, pues basta con que la *"Administración tenga conocimiento, por cualquier medio"*, de la falta de concordancia entre lo descrito en el catastro y la realidad inmobiliaria para que aquella deba realizar lo necesario para la corrección.

c.-Si bien el procedimiento se *"iniciará de oficio"*, la finalidad de la norma impone a la Administración iniciar el procedimiento de subsanación de discrepancias cuando, con base a la información obtenida, se constate o existan serios indicios de falta de concordancia. Precisamente por ello el tenor de la norma es imperativo, utilizando la norma la palabra *"iniciará"*.

No obstante, no ha querido el legislador que el procedimiento de subsanación de discrepancias se inicie mediante solicitud, sino de oficio, concediendo a la Administración un cierto margen para analizar la seriedad de la información. Pero, es importante destacarlo, la Administración, constatada la discrepancia, no tiene margen discrecional alguno, sino que, necesariamente, *"iniciará"* el procedimiento.

En la Circular 5/3/2006, de 27 de abril, de la Dirección General del Catastro sobre tramitación del procedimiento de subsanación de discrepancias, se establece que una vez la Gerencia/Subgerencia tenga conocimiento de la existencia de la falta de concordancia, se *"solicitará de inmediato informe [del] Área o Servicio de la Gerencia/Subgerencia que corresponda en función de la naturaleza de las discrepancias manifestadas"*, que deberá informar, sin demora, *"sobre la procedencia o no de iniciar el correspondiente procedimiento"*. Conforme a la Circular, cuando analizada la información se considerase no *"procedente la iniciación de este procedimiento, se comunicará al interesado tal circunstancia"*.

Ahora bien, sin perjuicio de lo que más adelante diremos, ya podemos anticipar que, dado que la Administración está obligada a iniciar el procedimiento cuando se constate la discrepancia, la negativa a la apertura debe comunicarse al interesado, exponiendo de forma razonable e inteligible los argumentos por los que se decide no iniciar de oficio el procedimiento. Así lo entiende la propia Administración en la Circular 5/3/2006, evitándose, de este modo, cualquier atisbo de arbitrariedad en la decisión.

d.-El origen de la falta de concordancia no puede deberse *"al incumplimiento de la obligación de declarar o comunicar a que se refieren los artículos 13 y 14"* del TRLCI, pero cumplidas tales obligaciones y constatada con posterioridad la falta de concordancia, nada impide acudir a este proceso, el cual, insistimos, se configura de una forma amplia con el fin de corregir la falta de adecuación entre la descripción catastral y la realidad del inmueble.

La finalidad buscada con este procedimiento es corregir de una forma sencilla y rápida cualquier dato descriptivo del inmueble desde el momento en que se tenga conocimiento de la falta de concordancia, no se regula por ello plazo alguno para poner los hechos en conocimiento de la Administración y se admite *"cualquier medio"* o fuente de conocimiento.

e.-Ahora bien, como venimos razonando, el procedimiento no tiene por objeto subsanar el incumplimiento de las obligaciones establecidas en los arts 13 y 14 del TRLCI o permitir la indirecta impugnación de actos administrativos que, en su día, siendo conocidos, no fueron impugnados.

Precisamente por ello, constada la falta de discordancia, el art 18.1 TRLCI establece que *"la resolución que se dicte tendrá efectividad desde el día siguiente a la fecha en que el Catastro hubiera tenido constancia documentada de la discrepancia"*. Es decir, constatada la falta de discrepancia, la descripción catastral se corrige, pero con efectos prospectivos.

En este sentido nos hemos pronunciado en nuestras STS de 28 de mayo de 2020 -rec. 4740/2017-; 3 de junio de 2020 -rec. 5368/2018-; 3 de junio de 2020 -rec. 2607/2018- y 16 de noviembre de 2022 -rec. 7938/2020-.

El procedimiento se limita a la constatación de la discordancia y a su corrección, no excluyendo la procedencia de otras vías de modificación de los datos catastrales o, en su caso, de revisión.

En resumen, estamos ante un procedimiento sencillo y ágil, que constata la discrepancia entre la descripción catastral y la realidad inmobiliaria, procediendo a su corrección, con efectos prospectivos desde que *"el Catastro hubiera tenido constancia documentada de la discrepancia"*.

En esta línea, hemos precisado, entre otras en nuestra STS de 3 de junio de 2020 -rec. 5368/2018-, que el procedimiento de subsanación de discrepancias proyecta *"sus efectos hacia el futuro en el ámbito puramente catastral"*, lo que *"no significa que quepa admitir la licitud de una deuda tributaria basada en un valor luego declarado erróneo por la Administración"*. Añadiendo que *"el procedimiento de devolución de ingresos indebidos (art. 221 LGT) es idóneo como instrumento jurídico para recuperar el exceso de lo satisfecho por tales impuestos aquí concernidos - IBI y IIVTNU- cuando, por resolución administrativa posterior a su autoliquidación, el valor catastral sobre cuya base se abonaron resulta disconforme con el valor económico o la realidad física o jurídica de la finca"*. Doctrina que, con posterioridad, hemos concretado en nuestra STS de 21 de diciembre de 2023 -rec. 5519/2022-, al razonar que: *"en los supuestos de impuestos de gestión compartida, como es el IBI, si como consecuencia de un procedimiento de subsanación de deficiencias del artículo 18 TRLCI, se reduce el valor catastral de un inmueble que afecta a liquidaciones firmes del Impuesto sobre Bienes Inmuebles, es posible solicitar directamente la devolución del ingreso indebido derivado de lo anterior sin instar, respecto de las liquidaciones, un procedimiento de revisión de los previstos en el artículo 221.3 de la LGT"*. El criterio de esta última sentencia lo hemos reiterado en la STS de 18 de enero de 2024 -rec. 6341/2022-

3.-En aplicación de los precedentes razonamientos, entendemos que nada impide la utilización del procedimiento de subsanación de discrepancias cuando la descripción del inmueble en el catastro como urbano no es correcta y así puede inferirse razonablemente de la información disponible. Esta interpretación se impone por las siguientes razones:

-Es la que mejor se adapta a la finalidad buscada por la norma, la cual, como hemos explicado reiteradamente, es que no existan discrepancias entre la descripción catastral y la realidad inmobiliaria.

-El origen de la discrepancia no es debido al incumplimiento de la obligación de declarar o comunicar a que se refieren los arts 13 y 14 del TRLCI. De hecho, en ningún momento la Administración, en el caso enjuiciado, ha sostenido tal incumplimiento.

Por lo que no es razonable, como hace la sentencia recurrida -lo que no hizo, insistimos, en ningún momento la Administración-, remitir al interesado a que inste del Ayuntamiento una nueva comunicación. Cumplidas aquellas obligaciones, la regulación tiene una configuración abierta que permite analizar a la Administración catastral si, en base a la información facilitada, la descripción catastral es o no correcta.

Repárese en que, en caso de duda, la Administración catastral puede complementar la información, si lo estima necesario, al amparo del principio de colaboración y cooperación administrativa en materia catastral -art 36 TRLCI-

-En este sentido, conviene recordar que esta Sala, entre otras, en la STS de 18 de mayo de 2020 -rec.6950/2108-, viene exigiendo a la Administración *"una conducta lo suficientemente diligente [de la Administración] como para evitar definitivamente las posibles disfunciones"*. Es la Administración sobre quien pesa la mayor carga en orden a la materialización del principio de calidad del dato catastral, sin que, como hace la sentencia recurrida, pueda trasladarse el peso de esta al administrado, condenándole a lo que esta Sala ha denominado un *"peregrinaje impugnatorio"*.

En suma, contestando a la primera de las cuestiones planteadas, los interesados -en nuestro caso el propietario- pueden solicitar directamente a la Administración catastral la subsanación de discrepancias en la descripción catastral del inmueble, sin que dicha pretensión deba canalizarse a través del Ayuntamiento donde radique la finca para que efectúe una comunicación de las previstas en el art 14 TRLCI.

CUARTO.- Sobre la posibilidad de impugnar las decisiones de la Administración acordando no iniciar de oficio el procedimiento de subsanación de discrepancias.

1.-Para resolver adecuadamente la cuestión que se nos plantea debemos partir de las siguientes premisas jurídicas:

a.-De conformidad con el art. 1.1 de la Constitución (CE), España se constituye en un *"Estado de Derecho"*. La opción por constituirnos en Estado de Derecho tiene varias consecuencias, entre otras, la instauración de un control jurídico absoluto de la Administración por los Tribunales, de hecho, dicho control es la cláusula regia del Estado de Derecho. Pero también implica que la Administración debe ejercer sus potestades conforme a la ley y la razón, pues el Estado de Derecho impone un ejercicio de las potestades de buena fe, justo, conforme a su finalidad, proporcionado y nunca irracional o arbitrario. La Administración debe actuar con *"sometimiento pleno a la ley y al Derecho"*- art 103.1 CE-

b.-En nuestra STS de 1 de marzo de 2024 -rec. 9087/2022-, hemos dicho que si bien el procedimiento de subsanación de discrepancias regulado en el art. 18.1 del TRLIC debe *"iniciarse de oficio"*, no es cierto menos que *"la Administración viene obligada a iniciarlo "cuando la Administración tenga conocimiento, por cualquier medio, de la falta de concordancia entre la descripción catastral de los bienes inmuebles y la realidad inmobiliaria"* y, por ello, *"cualquier persona, incluido el titular o el declarado responsable subsidiario, puede poner en conocimiento de la Administración una posible discordancia y la Administración deberá iniciar el susodicho procedimiento"*.

También hemos señalado en nuestra STS de 19 de febrero de 2014 -rec. 4520/2011- que al amparo de la discrecionalidad no puede la Administración sustraerse *"de la revisión jurisdiccional y del control de la legalidad"*.

En este sentido, nos parece relevante, por último, traer a colación la doctrina fijada en la STS de 9 de febrero de 2022 -rec. 126/2019-. En esta sentencia se analizaba un supuesto de solicitud de devolución de ingresos indebidos que exigía la iniciación de un procedimiento de revocación del art. 216.c) en relación con el art 219 de la LGT, el cual, como es sabido, sólo puede iniciarse de oficio. Pues bien, sostuvimos que *"no le corresponde [a la Administración] una potestad exclusiva y excluyente de iniciar la revocación promovida por el interesado, so pena de frustrar ilegítimamente los derechos de quien efectuó, o pudo efectuar, un ingreso indebido, bastaría que la Administración se negara, en el seno de un procedimiento de devolución de ingresos indebidos, a iniciar la revocación para impedir siquiera dilucidar si existe o no derecho a la devolución de lo ingresado indebidamente, y con ello el legítimo acceso al control judicial con vulneración del principio constitucional de tutela judicial efectiva; buen ejemplo de ello es el caso que nos ocupa"*.

Ciertamente el caso enjuiciado no es el mismo, pero su doctrina resulta aplicable al caso de autos.

c.-Como venimos razonando, de conformidad con lo establecido en el art 18.1 TRLCI, si la Administración constata la falta de identidad entre el catastro y la realidad inmobiliaria viene obligada a la apertura del procedimiento de subsanación.

No siendo conforme con el derecho a la tutela judicial efectiva que la decisión de la Administración de no proceder a la iniciación de oficio del procedimiento instada por un interesado, como lo es el titular del inmueble -art 9 del TRLCI-, no sea recurrible y no tenga acceso a los Tribunales. De no permitir el acceso al recurso en estos casos, *de facto*, la Administración decidiría el acceso a los Tribunales, lo que sería claramente contrario al principio regulador contenido en el art. 12.4 del TRLIC, que establece que *"los actos resultantes de los procedimientos de incorporación"*, son recurribles.

Falta de iniciación que debe entenderse producida tanto cuando se comunica expresamente la decisión de no iniciar el proceso como cuando se deja transcurrir un plazo relevante de tiempo sin dar respuesta a dicha solicitud.

Por lo demás, la "comunicación" de no iniciar el procedimiento constituye una manifestación de voluntad de la Administración que impide la iniciación y continuación del proceso, con lesión del interés legítimo del propietario, en este caso concurrente, además, con el interés general en que se mantenga la calidad del dato catastral.

Cabe, para finalizar, indicar que el TEAC, en dos Resoluciones de 28 de abril de 2025 - Reg. 4234 /2022 y 4557/2022-, ante un supuesto prácticamente idéntico al de autos, ha cambiado su doctrina anterior y actualmente sostiene que *"los actos por los que se dispone a solicitud del interesado la improcedencia de iniciar el procedimiento de subsanación de discrepancias son susceptibles de impugnación en los términos previstos en el artículo 12.4 del texto Refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario "*.

2.-De acuerdo con lo razonado, debemos indicar, además, que en el acto por el que se comunica al interesado no iniciar el procedimiento de subsanación de discrepancias debe constar expresada de forma clara la razón por la que se decide no iniciar el procedimiento y que esta decisión podrá ser enjuiciada por los Tribunales teniendo en cuenta lo establecido en la ley y en los principios generales del derecho.

QUINTO. - Doctrina que se establece.

Contestando a las preguntas formuladas en el Auto de admisión fijamos la siguiente doctrina:

- 1.-Los interesados pueden solicitar directamente a la Administración catastral la subsanación de discrepancias en la descripción catastral de un inmueble aun cuando el art 18.1 del TRLCI contemple que el procedimiento se iniciará de oficio, no siendo necesario que dicha pretensión se canalice a través del Ayuntamiento donde radique la finca para que este efectúe la comunicación prevista en el art. 14 del TRLCI.
- 2.-Cuando la Administración catastral entienda que no procede la iniciación del procedimiento de subsanación de discrepancias, debe motivar su decisión y comunicárselo al interesado, decisión que debe calificarse como de acto administrativo susceptible de recurso en vía administrativa y judicial.

SEXTO. - Aplicación de la doctrina al caso enjuiciado.

1.-La aplicación de la anterior doctrina supone la casación de la sentencia recurrida, pues no cabía rechazar la petición del propietario en los términos en ella indicados, ni era posible denegar el recurso en los términos resueltos por la Administración.

2.-La Abogacía del Estado argumenta que la Administración no actuó arbitrariamente, pues no procedió a la iniciación del procedimiento de oficio al no aportar el solicitante *"certificado técnico municipal expreso en el que debe figurar la referencia catastral de la finca afectada"*.

Ahora bien, ya hemos explicado que el Estado de Derecho exige siempre que la Administración, en el ejercicio de sus potestades, actúe siempre de una forma razonable o, si se quiere, guiada por los criterios de razón que establecen los principios generales del derecho. Pues bien, la solicitud presentada por el propietario se acompañaba de varios documentos -vgr. sentencias- que hacían que, en principio, su solicitud fuese razonable. Si la Administración consideraba precisa una documentación mayor, tenía que haber solicitado al propietario que facilitase dicha documentación. De hecho, como se infiere de la lectura de la resolución del TEAC de 28 de abril de 2025 -rec.4234/2022-, esta es la forma en que, al menos en ocasiones, actúa la Administración, solicitando documentación complementaria y concediendo un plazo de subsanación, indicando el TEAC que la Administración debe actuar de una forma proporcionada cuando *"tenga conocimiento de un posible desajuste entre la realidad del edificio y la descripción catastral"*.

Pues la Administración está obligada a realizar lo necesario para que el principio de calidad del dato catastral sea efectivo.

En suma, incluso dejando al margen que la comunicación a la que hace referencia la Abogacía del Estado no fue comunicada al interesado, lo cierto es que el rechazo de la solicitud sin conceder la posibilidad de subsanación, cuando del resto de la documentación presentada se infería la posibilidad razonable de la existencia de un desajuste entre la realidad del inmueble y la descripción catastral, no fue conforme con el principio de proporcionalidad.

3.-Solicita la recurrente que, constituidos en tribunal de instancia, analicemos su pretensión de fondo, lo cual podemos hacer al existir documentación suficiente para ello.

a.-Obra certificación del Ayuntamiento, aportada ante el Tribunal Económico-Administrativo -doc. 2-, en la que consta descritos *"Suelos urbanos no consolidados por la urbanización"* y *"Gestión/Ejecución. Unidad de actuación. A determinar por el Plan Parcial"*. Pues bien, en la medida en que las Unidades nº 9 y 10 se correspondan con la anterior descripción, el recurso debe estimarse en aplicación de la doctrina contenida en la STS de 30 de mayo de 2014 -rec. 2362/2013- conforme a la cual las citadas unidades tendrían el *"carácter de rústico"*. Doctrina que hemos reiterado, entre otras, en nuestra STS de 30 de junio de 2015, en la que hemos insistido en que *"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"*.

b.-Ahora bien, en relación con la fecha de efectos, no podemos acceder a lo solicitado, pues conforme hemos razonado en nuestras STS de 28 de mayo de 2020 -rec. 4740/2017-; 3 de junio de 2020 -rec. 5368/2018-; 3 de junio de 2020 -rec. 2607/2018- y 16 de noviembre de 2022 -rec. 7938/2020-, en el procedimiento de subsanación de discrepancias existe una disposición legal específica que no podemos soslayar. En efecto, la norma establece que corregida la discrepancia la corrección tendrá efectos prospectivos, es decir, la corrección solo *"tendrá efectividad desde el día siguiente a la fecha en que el Catastro hubiera tenido constancia documentada de la discrepancia"*. Lo que, en opinión de la Sala, en el caso de autos ocurrió el 6 de septiembre de 2017, fecha en la que el propietario puso los hechos en conocimiento de las autoridades catastrales, adjuntando documentación relevante al efecto.

Tampoco es posible atender a la petición relativa al Ayuntamiento que no ha sido parte en este procedimiento, sin perjuicio del ejercicio por el propietario de las acciones que frente a aquel le ofrece el ordenamiento jurídico.

El recurso contencioso-administrativo, por lo tanto, se estima, pero parcialmente y en los términos descritos.

SÉPTIMO. - Costas.

En virtud de lo dispuesto en el art 94.3 LJCA, al no haber mala fe o temeridad en ninguna de las partes, no procede declaración de condena al pago de las costas causadas en el recurso de casación. Respecto de las generadas en la instancia, dada la estimación parcial de las pretensiones de la demanda, cada parte abonará las causadas a su instancia y las comunes por mitad - art 139 LJCA-.

FALLO

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

- 1.-Fijar los criterios interpretativos establecidos en el fundamento de derecho quinto.
 - 2.-Haber lugar al recurso de casación interpuesto por la representación procesal de D. Vicente contra la STSJ de Canarias (Las Palmas) de 3 de abril de 2023 -rec. 533/2021-, que desestimó el recurso contencioso-administrativo. Se casa y anula la sentencia recurrida.
 - 3.-Estimar parcialmente el recurso contencioso-administrativo interpuesto por la representación procesal de D. Vicente contra la Resolución del TEAR de Canarias de 30 de julio de 2021 -rec.35/01875/2019-, la cual anulamos por no ser conforme a derecho, en los términos y con el alcance que se infiere del fundamento de derecho sexto y con las consecuencias legales inherentes a dicha declaración.
 - 4.-Hacer el pronunciamiento sobre costas en los términos expuestos en el fundamento de derecho séptimo. 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).