

BASE DE DATOS DE Norma DEF.-

Referencia: NFJ091180

AUDIENCIA NACIONAL

Sentencia de 26 de septiembre de 2023

Sala de lo Contencioso-Administrativo

Rec. n.º 1058/2020

SUMARIO:

IBI. Gestión. Variaciones de orden físico, económico o jurídico. *Solicitud de inscripción registral de la división horizontal.* La mera lectura del expediente pone de manifiesto que el título constitutivo, según el cual uno de los elementos que deben figurar en el mismo es la cuota de participación que corresponde a cada piso o local, sí se aportó como documento incorporado al escrito de solicitud de alteración catastral presentado, junto con el modelo 903N. Otra cosa es que después haya planteado el TEAC que dicho título no es válido a los efectos pretendidos, es decir, para producir la alteración catastral correspondiente. La crítica al título constitutivo no deriva de su contenido, sino de una circunstancia distinta, como es que se hubiera iniciado la venta de los pisos o locales o, incluso, de un elemento intencional, como es la manifiesta voluntad del propietario único de proceder a esa venta. El motivo por el que la resolución aquí recurrida considera que no puede accederse a la alteración catastral consecuencia de la división horizontal llevada a cabo por el propietario único del edificio radica en que, conforme al art.5, pfo segundo, del Código Civil, es imprescindible que se haya iniciado la venta de los pisos o locales resultantes de la división horizontal para poder acceder a la alteración catastral correspondiente. Sin embargo, considera la Sala que la constitución del régimen de propiedad horizontal no implica la salida de ningún derecho del patrimonio del otorgante, ni puede, en suma, condicionarse su validez y eficacia a un negocio posterior que produzca ese efecto como es, característicamente, la venta de los pisos o locales. Consta en el expediente copia de la resolución del TEAC en la que se pone de manifiesto que el documento privado de división horizontal es título suficiente para realizar la inscripción catastral solicitada sin que resulte exigible, por tanto, la aportación de escritura u otro documento público. Por ello procede la anulación del acuerdo de denegación de alteración catastral por división horizontal y el reconocimiento del derecho al acceso al Catastro de la alteración por división horizontal solicitada por la entidad actora si se tiene en cuenta que no se ha cuestionado el contenido concreto del título, ni la falta de mención a los requisitos necesarios para su validez, pues los obstáculos al reconocimiento de ese derecho se han basado en consideraciones distintas, rechazadas por la Sala.

PRECEPTOS:

Ley 49/1960 (Propiedad Horizontal), arts. 2 y 5.
Código Civil, arts. 5 y 323.

PONENTE:

Don Ramon Castillo Bada.I

Magistrados:

Don RAMON CASTILLO BADAL
Don BERTA MARIA SANTILLAN PEDROSA
Don FRANCISCO DE LA PEÑA ELIAS
Don MARIA JESUS VEGAS TORRES

AUDIENCIA NACIONAL

Sala de lo Contencioso-Administrativo

SECCIÓN SEXTA

Núm. de Recurso: 0001058 /2020

Tipo de Recurso: PROCEDIMIENTO ORDINARIO

Núm. Registro General: 9684/2020

Demandante: FINCA GLOBAL ASSETS SOCIMI, S.A

Procurador: DON JOSÉ CARLOS PEÑALVER GARCERAN

Demandado: TRIBUNAL ECONOMICO ADMINISTRATIVO CENTRAL

Abogado Del Estado

Ponente Ilmo. Sr.: D. RAMÓN CASTILLO BADAL

S E N T E N C I A N º :

Ilma. Sra. Presidente:

D^a. BERTA SANTILLAN PEDROSA

Ilmos. Sres. Magistrados:

D. FRANCISCO DE LA PEÑA ELIAS

D^a. MARIA JESUS VEGAS TORRES

D. RAMÓN CASTILLO BADAL

Madrid, a veintiséis de septiembre de dos mil veintitrés.

VISTO el presente recurso contencioso-administrativo núm. 1058/2020 promovido por el Procurador Don José Carlos Peñalver Garceran en nombre y representación de la FINCA GLOBAL ASSETS SOCIMI, S.A, contra la Resolución dictada por el Tribunal Económico-Administrativo Central, de fecha 14 de noviembre de 2019, desestimatoria de las reclamaciones, acumuladas 6390/2018 y 630/2019 contra el acuerdo del Director de la Agencia Tributaria de Madrid de 4 de diciembre de 2018, denegatorio de la solicitud de inscripción registral de la división horizontal presentada.

Ha sido parte en autos la Administración demandada, representada y defendida por el Abogado del Estado.

ANTECEDENTES DE HECHO

Primero.

Interpuesto el recurso contra la Resolución dictada por el Tribunal Económico-Administrativo Central, de fecha 14 de noviembre de 2019, desestimatoria de las reclamaciones, acumuladas 6390/2018 y 630/2019 contra el acuerdo del Director de la Agencia Tributaria de Madrid de 4 de diciembre de 2018, denegatorio de la solicitud de inscripción registral de la división horizontal presentada.

Segundo.

Por Decreto de 27 de octubre de 2020, se acordó admitir a trámite el recurso contencioso-administrativo interpuesto contra la resolución dictada por TEAC, de fecha 14 de noviembre de 2019, desestimatoria de las reclamaciones, acumuladas 6390/2018 y 630/2019 contra el acuerdo del Director de la Agencia Tributaria de Madrid de 4 de diciembre de 2018, denegatorio de la solicitud de inscripción registral de la división horizontal presentada.

Tercero.

Seguidos los oportunos trámites prevenidos por la Ley de la Jurisdicción, se emplazó a la parte demandante para que formalizase la demanda lo que verificó mediante escrito en el que, tras exponer los hechos y fundamentos de derecho que estimaba de aplicación, terminaba solicitando se dicte sentencia por la que "... declare nula o anule o deje sin efecto la resolución del TEAC impugnada, y se declare nula o anule o deje sin efecto la resolución desestimatoria del Catastro/Ayto., ordenando la estimación de la solicitud de alteración catastral presentada".

Cuarto.

- El Abogado del Estado contestó a la demanda mediante escrito en el que suplicaba se dictase sentencia por la que se confirmasen los actos recurridos en todos sus extremos.

Quinto.

- Pendiente el recurso de señalamiento para votación y fallo cuando por turno le correspondiera, se fijó para ello la audiencia del día 13 de septiembre de 2023.

Ha sido ponente el Ilmo. Sr. D. Ramón Castillo Badal, quien expresa el parecer de la Sala.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Primero.

- Es objeto de impugnación en este proceso la Resolución dictada por el Tribunal Económico-Administrativo Central 14 de noviembre de 2019, desestimatoria de las reclamaciones, acumuladas 6390/2018 y 630/2019 interpuestas contra el acuerdo del Director de la Agencia Tributaria de Madrid de 4 de diciembre de 2018, denegatorio de la solicitud de inscripción registral de la división horizontal presentada.

Como antecedentes de interés para resolver el litigio pueden destacarse los siguientes:

- LA FINCA GLOBAL ASSETS SOCIMI, S.A es propietaria en pleno dominio de un complejo inmobiliario de oficinas sito en Madrid, Calle Cardenal Marcelo Spínola nº 14 y con referencia catastral 3200304 VK4830A 0001 EX, que se encuentra arrendado a diversos inquilinos.

-Con fecha 29 de diciembre de 2017, LA FINCA GLOBAL ASSETS SOCIMI, S.A, en su condición de propietario único, procedió a otorgar la división horizontal del citado inmueble, de conformidad con los artículos 2 y 5 de la Ley de Propiedad Horizontal, extremo que fue objeto de comunicación a la Gerencia Regional del Catastro de Madrid con el fin de que se procediera a su alteración en la base de datos catastral.

Al referido modelo 903N se acompañaba la documentación que relaciona la entidad actora en estos términos:

" Original del documento que acreditaba la alteración, esto es, el título constitutivo de la división horizontal que fue presentado en documento privado.

Descripción gráfica de la situación anterior, mediante plano catastral obtenido de la Oficina Virtual del Catastro y planos a escala o croquis que reflejaban todas las cotas necesarias para realizar el cálculo de superficies.

Por ser el caso de una división horizontal de un inmueble, se aportaron planos acotados por cada planta del edificio con distinta distribución, en los que se representaban los locales o elementos privativos, con uso diferenciado, coincidentes con la descripción existente en la división horizontal, así como la representación de todos los elementos comunes, con expresión de las superficies construidas. Consta en el EA, y no es objeto de discusión, que se aportaron los planos de planta general y los planos de cada una de las plantas del Inmueble, extraídos de la propia Sede Electrónica del Catastro, que reflejaban la situación anterior a la división.

Asimismo, se adjuntaron los planos firmados por técnico competente (arquitecto colegiado) en los que se identificaban y detallaban cada uno de los inmuebles de la división horizontal asignando y distribuyendo los elementos comunes entre los inmuebles con arreglo a su tipología por elementos comunes, bloques, tipología, asignación y superficie.

También se detallaron y describieron los inmuebles en los que se divide el Inmueble según el bloque, planta, tipo de local, superficie y % del bloque como cuota de participación en elementos comunes".

-El 10 de noviembre de 2017, la interesada presentó escrito aclaratorio al Modelo 903-N en el que se indicaba (i) la asignación y distribución de los elementos comunes del edificio y (ii) el detalle y descripción de los inmuebles en los que se divide el edificio como consecuencia de la división catastral, con indicación de los coeficientes de propiedad que corresponden a cada inmueble.

-El 6 de septiembre de 2018, la Agencia Tributaria de Madrid realizó un requerimiento de información en el que solicitó la aportación de la siguiente documentación:

Contrato privado de división horizontal en el que se debía acreditar el cumplimiento de los requisitos del art. 1.261 CC.

Acreditación fehaciente de la fecha en la que se había producido la alteración catastral (división horizontal).

Acreditación fehaciente de los intervinientes que solicitaban/realizaban la alteración catastral.

La interesada contestó al citado requerimiento indicando, en síntesis:

Que el contrato solicitado no existe dado que el documento que se aportó es el propio título constitutivo de la división horizontal, que ostenta la consideración de declaración unilateral de voluntad llevada a cabo por la sociedad como única propietaria de los 3 Inmuebles y, en consecuencia, única legitimada para poder llevar a cabo la división horizontal otorgada.

Ni siquiera era preceptivo conforme a la Orden EHA/3482/2006, de 19 de octubre.

- El 24 de julio de 2018, la interesada formuló reclamación económico administrativa "frente a la desestimación por silencio negativo de la solicitud de inscripción de la división horizontal (modelo 903) solicitada por medio de expediente 69646.28/18, seguida bajo el número R.G. 6390/2018 en la que instaba a su estimación y a que se procediera a la inscripción de la alteración catastral interesada, con efectos desde el 29 de diciembre de 2017, fecha de la presentación de dicha petición.

-Con fecha 4 de diciembre de 2018, el Director de la Agencia Tributaria Madrid, en ejercicio de las competencias delegadas por el convenio de colaboración suscrito entre el Ayuntamiento de Madrid y la Dirección General del Catastro dictó una resolución de denegación de alteración catastral (expediente 69646.28/18, documento 1224421) por la que se, acordaba denegar la tramitación de la declaración presentada "pues no se ha aportado un documento válido que acredite la alteración declarada, es decir, el título constitutivo de la División Horizontal, ya sea público o privado. Tampoco se dan las condiciones que permitan considerar que se ha realizado una verdadera división horizontal, pues no existen, ni se manifiesta la intención de que vayan a existir, varios propietarios".

La citada Resolución se fundamentaba en los siguientes términos: " Primera- No se aporta el título constitutivo de la división horizontal.

En la documentación aportada falta el documento que acredite la alteración, es decir, el título constitutivo de la división horizontal, ya sea este público o privado.

No puede considerarse como tal el escrito de solicitud presentado. Como se ha relatado en la descripción de la documentación presentada, en este escrito, entre otras varias informaciones, como son la normativa aplicable, la existencia de la resolución del TEAC citada, o la situación actual del edificio, se transcribe la división horizontal que se quiere inscribir en el Catastro, pero no se adjunta ningún documento independiente, ni contrato privado, ni ninguna otra clase de documento privado, en el que se otorgue la división horizontal.

Por otra parte, consultada la documentación presentada en los expedientes catastrales 903N 3083441.28/12 y 3080405.28/12 (que son las declaraciones a las que se refieren respectivamente las resoluciones del TEAC 00-00843 y 00-02738- 2014, ambas de 10 de diciembre de 2015, que se citan en el expediente actual), el documento privado aportado en su día para justificar la división horizontal no solo no es idéntico, sino que presenta unas características completamente diferentes de las del escrito actualmente presentado.

Segunda- Para que exista realmente una división horizontal debe haber varios propietarios, o un propietario único que vaya a vender.

(...)

La doctrina y la jurisprudencia consideran que existe propiedad horizontal desde el momento en que existe un edificio dividido en diferentes espacios susceptibles de aprovechamiento independiente y que pertenezcan a más de una persona, y que no existe propiedad horizontal ni comunidad de propietarios cuando un inmueble pertenece a un solo propietario.

La propiedad horizontal de hecho nacería en el momento en el que se produzca la transmisión de alguno de los pisos o locales a un tercero.

Según lo anterior, el título no es condición necesaria para que exista una división horizontal, pero tampoco es condición suficiente, ya que puede que exista título constitutivo, pero no exista propiedad horizontal, pues para ello hace falta, además el elemento objetivo real del edificio y sus locales, el elemento subjetivo consistente en que los diversos elementos pertenezcan a diversas personas.

(...)

En el caso que estamos analizando, todos los elementos de la división horizontal que se pretende inscribir en el Catastro pertenecen a un mismo propietario, y no se realiza ninguna manifestación de intenciones de que se vayan a adjudicar los diferentes locales resultantes de la división a unos comuneros, que por otra parte no existen, ni de que se vayan a poner en venta.

Por el contrario, y esto es muy relevante, hemos visto que en el escrito de solicitud se manifiesta con total claridad que solicita la división que en el escrito de solicitud se manifiesta con total claridad que "la Sociedad actualmente y desde la construcción del edificio lo ha destinado a su explotación arrendaticia suscribiendo los correspondientes contratos de alquiler" y que solicita la división "con el fin de poder repercutir con exactitud a cada uno de los inquilinos del edificio el Impuesto de Bienes inmuebles (IBI) objeto de devengo por los metros que cada uno de ellos ocupa".

- El 10 de enero de 2019, la interesada interpone nueva reclamación económico-administrativa contra la citada resolución expresa desestimatoria expresa.

-Ambas reclamaciones económico administrativas fueron acumuladas por el TEAC como consta en el expediente administrativo. Esta REA acumulada fue objeto de desestimación por parte del TEAC mediante resolución de fecha 14/11/2019, cuya impugnación constituye objeto de este proceso.

El TEAC precisa que las cuestiones planteadas se centran en determinar, por una parte, si la constitución de la propiedad horizontal que se pretende inscribir resulta procedente conforme a los requisitos legales establecidos en la regulación de este régimen puesto que, según el centro gestor, no "se dan las condiciones que permitan considerar que se ha realizado una verdadera división horizontal, pues no existen, ni se manifiesta la intención de que vayan a existir, varios propietarios", lo que ha sido rebatido por la interesada; y, por otra, si el documento aportado como título constitutivo de la misma es o no válido a tal efecto, como se discute.

Para dar respuesta a estas cuestiones parte de lo establecido en el artículo 5 de la Ley de Propiedad Horizontal, de cuyo párrafo segundo extrae la conclusión de que contiene una autorización al propietario único del edificio para otorgar antes de iniciar su venta el pertinente título constitutivo de propiedad, esto es, esta norma exige que tal actuación sea llevada a cabo cuando se transmita alguno de los pisos o locales susceptibles de aprovechamiento independiente mediante su enajenación por cualquier título. Condición que aparece indisolublemente unida a la existencia de único propietario, por lo que, dado el tenor imperativo del citado artículo 5, dicha circunstancia queda al margen de las manifestaciones de voluntad de este.

Añade que, descartada por tanto la pretendida división horizontal del inmueble conforme a lo expuesto, si bien "nada puede objetarse en ese sentido a la aportación de un título constitutivo de propiedad horizontal en documento privado, sin embargo, como se ha indicado, dicho título constitutivo es el documento que contiene las manifestaciones de voluntad relativas a la constitución del régimen de propiedad horizontal y, de la mera lectura del documento aportado en el presente supuesto, se constata que la única manifestación de voluntad que en él se esgrime es la de que se dé alta en el Catastro Inmobiliario la división horizontal que se describe y que, por tanto, ha de entenderse ya constituida con carácter previo; dicha conclusión se refuerza a la vista de que la normativa a que se hace referencia como amparo de su solicitud se limita exclusivamente a la catastral (artículo 13 del texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario y Orden EHA 3482/2006, de 19 de octubre) y que, además, el documento presentado incumple la previsión establecida en artículo 5 de la Ley de Propiedad Horizontal sobre el contenido del título constitutivo, según el cual uno de los elementos que deben figurar en el mismo es la cuota de participación que corresponde a cada piso o local, motivo por el que precisamente, se aporta posteriormente, "a modo aclaratorio" un documento de 10 de noviembre de 2017, en el que se establecen "los coeficientes de participación generales de la totalidad de los elementos comunes del edificio, así como el reparto de los mismos."

Segundo.

- Pues bien, en primer lugar, y frente a lo argumentado en la resolución denegatoria dictada por el Director General de la Agencia Tributaria de Madrid al suponer que no se presentó el título constitutivo de propiedad horizontal, ha de decirse que la mera lectura del expediente pone de manifiesto que dicho título sí se aportó como documento incorporado al escrito de solicitud de alteración catastral presentado, junto con el modelo 903N.

En dicho título, tras referirse al marco normativo de aplicación, se describe la situación actual del inmueble y las características de la división horizontal cuyo alta se solicita, con detalle la relación y descripción de los elementos comunes del inmueble, la enumeración y descripción de los nuevos inmuebles creados con indicación de sus superficies y de la participación de cada uno de ellos en los elementos comunes del inmueble, incluyendo planos acotados y superficados en los que se identifican cada una de las nuevas fincas catastrales.

Por tanto, el título sin duda se aportó. Otra cosa es que después haya planteado el TEAC que dicho título no es válido a los efectos pretendidos, es decir, para producir la alteración catastral correspondiente, y así alude en su resolución a la necesidad de aportar

"... un verdadero título constitutivo de división horizontal", vinculando la validez del título a la circunstancia de que el propietario único haya iniciado la venta por pisos, o a que exprese en el mismo título "... su intención de venta de los inmuebles creados tras el otorgamiento de la división". Como anticipábamos, esta es la verdadera cuestión a resolver y la abordaremos después.

En cualquier caso, sí debe ponerse aquí de relieve este hecho, es decir, que la crítica al título constitutivo no deriva de su contenido, sino de una circunstancia distinta, como es que se hubiera iniciado la venta de los pisos o locales o, incluso, de un elemento intencional, como es la manifiesta voluntad del propietario único de proceder a esa venta.

En cuanto a la concordancia entre el Catastro y el Registro de la Propiedad, debe recordarse que el mismo Catastro admite la posibilidad de que la propiedad horizontal se constituya mediante documento privado, y así lo refleja también el TEAC en la resolución recurrida, documento que en ningún caso puede acceder al Registro de la Propiedad.

Especialmente ilustrativos en este punto resultan los razonamientos utilizados por el propio TEAC en su resolución de 10 de diciembre de 2015, núm. 00-02738-2014, que la entidad actora invoca como precedente, resolución en la que hace las consideraciones siguientes sobre idéntica cuestión:

"... Según lo dispuesto en el artículo 24 del Real Decreto 417/2006, de 7 de abril , (...).

Así, en el ámbito catastral rige el principio de libertad de forma sin que sea exigible, salvo excepciones muy específicas, el otorgamiento de escritura pública y la inscripción en el Registro de la Propiedad.

De lo expuesto se deduce que el documento privado de división horizontal es suficiente para realizar la inscripción catastral solicitada, sin que resulte exigible, por tanto, la aportación de escritura u otro documento público."

Tercero.

Por lo demás, el motivo por el que la resolución aquí recurrida considera que no puede accederse a la alteración catastral consecuencia de la división horizontal llevada a cabo por el propietario único del edificio radica en que, conforme al artículo 5, párrafo segundo, del Código Civil, "En el mismo título se fijará la cuota de participación que corresponde a cada piso o local, determinada por el propietario único del edificio al iniciar su venta por pisos, por acuerdo de todos los propietarios existentes, por laudo o por resolución judicial. Para su fijación se tomará como base la superficie útil de cada piso o local en relación con el total del inmueble, su emplazamiento interior o exterior, su situación y el uso que se presuma racionalmente que va a efectuarse de los servicios o elementos comunes."

De ello deduce que "... el título constitutivo de la propiedad horizontal puede ser otorgado unilateralmente, pero únicamente en el supuesto que la norma autoriza, es decir, en el caso del propietario único del edificio al iniciar su venta por pisos que, como sujeto del negocio jurídico unilateral, está facultado, por tanto, según dispone el legislador, para fijar la cuota de participación que corresponda a cada piso o local; y si ha vendido algún piso, debe concurrir con aquellos propietarios que tengan título y modo en la compraventa".

Se remite además a la sentencia de la Sala Primera Tribunal Supremo de 30 de marzo de 1999, recurso núm. 2877/1994, al hilo de cuyo análisis declara que "la referencia legal (art.5 LPH) "al iniciar su venta por pisos" no alcanza al simple contrato sino al mismo como acto dispositivo (título) que transmite efectivamente el piso o local (con el modo); en consecuencia, la figura del propietario único del edificio al iniciar su venta por pisos, se ha venido identificando con el caso habitual del promotor o gestor de la edificación, en su condición de único titular dominical del edificio, titular que lo destina precisamente a la enajenación de pisos, como señala el Preámbulo de la LPH, circunstancia ésta que en absoluto se da en el presente supuesto y, en último extremo, no puede olvidarse que el régimen de propiedad horizontal tiene su marco normativo (LPH) y su repetido artículo 5 , nos dice, según expresa la Sentencia del Tribunal Supremo de 25/06/2013 "quién es el encargado de otorgar el título constitutivo, al señalar que respecto de una de sus partes fundamentales, la cuota de participación, será "determinada por el propietario único del edificio, al iniciar su venta por pisos, por acuerdo de todos los propietarios existentes, por laudo o por resolución judicial"; de modo que, en el presente caso, estamos ante un supuesto que no tiene encaje en ninguno de los previstos por la norma".

Así las cosas, niega que la sociedad reclamante, propietaria única del edificio, pudiera otorgar título constitutivo de división horizontal, y ello por no haber iniciado la venta por pisos o haber manifestado su intención de venderlos.

Pues bien, como ya resolvimos en nuestra Sentencia de 22 de noviembre pasado, dictada en el PO 1209/2019, no podemos compartir este criterio por varias y concurrentes razones.

En primer lugar, ha de decirse que la posibilidad de que el propietario único del inmueble constituya el régimen de propiedad horizontal mediante el otorgamiento del correspondiente título constitutivo es un hecho admitido por el propio Catastro e innegable a la vista de lo dispuesto en el artículo 5 del Código Civil, además de frecuente en la realidad inmobiliaria.

Por tanto, la discrepancia radica en si es necesario, además, que haya comenzado a vender los pisos o locales resultantes de la división o manifestado, al menos, su voluntad de venderlos.

Respecto de esta segunda posibilidad, implica incorporar como requisito constitutivo un elemento puramente intencional, que carece de cualquier amparo normativo y que no puede por ello condicionar la eficacia del negocio jurídico de constitución de la división horizontal.

Además, supone que la validez, o aun la existencia misma del título constitutivo -el TEAC llega a sostener que la entidad, al no manifestar su intención de venta o haber iniciado esta, "... no podía otorgar título constitutivo de división horizontal"-, se condicione a un hecho posterior, la venta, ajena al propio título, sin que se requiera garantía alguna de su cumplimiento, ni previsión de los efectos en caso de no llevarse a efecto, obligando a plantearse qué consecuencias tendría para el régimen de propiedad horizontal ya constituido y en vigor el incumplimiento de ese compromiso de venta. Así, por ejemplo, en el supuesto de autos, la entidad propietaria única, cuya intención explícita es el alquiler de los pisos o locales resultantes de la división, podría haber manifestado su voluntad futura de venta, por lo que el Catastro debería haber aceptado la alteración de acuerdo con la posición mantenida por el TEAC. Planteando entonces en qué situación catastral quedarían los pisos y locales surgidos de la división, y ya referenciados catastralmente, de no llevarse a cabo después la venta anunciada.

La Sala, considera, por tanto, que no hay base legal alguna para acoger este criterio que plantea, además, las dificultades expuestas.

Con ello se reconduce la cuestión a determinar cuál sea la adecuada interpretación que ha de hacerse del párrafo segundo del artículo 5 del Código Civil para concluir si del mismo se sigue, como supone el TEAC, que es imprescindible que se haya iniciado la venta de los pisos o locales resultantes de la división horizontal para poder acceder a la alteración catastral correspondiente.

La dicción literal del precepto no obliga a acoger la interpretación del TEAC, pues cuando dice que "En el mismo título se fijará la cuota de participación que corresponde a cada piso o local, determinada por el propietario único del edificio al iniciar su venta por pisos...", no excluye que dicha cuota de participación pueda fijarse en otro momento, o en una ocasión distinta, por el mismo propietario único. Tan solo impone que, al iniciarse la venta por pisos, el propietario determine dicha cuota.

Pero es que, además, esa interpretación del TEAC resulta incompatible con supuestos que tienen claro amparo en el régimen de propiedad horizontal.

Es el caso, al que se refiere la entidad demandante, de constitución de dicho régimen por los propietarios en proindiviso del edificio en su conjunto, sin adjudicación de los diferentes pisos o locales, de tal forma que todos los condueños mantengan la indivisión y su condición de copropietarios de todos y cada uno de los elementos privativos del edificio. De acuerdo con el criterio de la Administración demandada, no podría en este supuesto constituirse la propiedad horizontal sin acordar al mismo tiempo la disolución de la comunidad y la adjudicación de los pisos o locales a los diferentes partícipes.

También el de la reunión en un mismo propietario de los diferentes pisos o locales que ya estaban en régimen de propiedad horizontal, reunión o consolidación que, por sí sola, no determina de manera automática la extinción de ese régimen, de ordinario ya inscrito en el Registro de la Propiedad. Es particularmente ilustrativo a estos efectos el caso en que alguno de los pisos o locales hubiera sido hipotecado, resultando indudable que el hecho de haberse producido la consolidación de la propiedad no afecta a las cargas existentes, ni cabe pensar en la extinción de la división horizontal sin contar con los titulares de las mismas.

Cuarto.

Lo anterior enlaza con la existencia de motivaciones lícitas que pudieran justificar la constitución de la propiedad horizontal al margen de la intención de venta, motivaciones a las que aludía ya la interesada en su reclamación económico administrativa y que no merecieron respuesta alguna por parte del TEAC, que limita su argumentación a la necesaria aplicación del artículo 5 en los términos que hemos relatado y que, frente a los razonamientos de la reclamante, tan solo da respuesta a la posible existencia de precedentes vinculantes. Y es que manifiesta, tras declarar que el órgano gestor debió rechazar el documento presentado ya que la entidad interesada no podía otorgar título constitutivo de división horizontal, que el resto de los argumentos vertidos en la resolución recurrida resultan irrelevantes, "... lo que hace perder alcance práctico a las alegaciones en tal sentido deducidas por la reclamante, quedando excusado su examen".

Es decir, no considera siquiera, y por tanto no rebate, las motivaciones a las que se refiere la recurrente en su demanda como justificativas del otorgamiento del título pese a que no puede dudarse de su licitud.

De entre ellas merece citarse la división horizontal de un edificio llevada a cabo por el propietario único para distribuir la responsabilidad hipotecaria sobre los distintos pisos o locales surgidos de la división, evitando así que la carga gravite sobre la totalidad del inmueble. Posibilidad desde luego acorde con las necesidades del tráfico inmobiliario e incompatible con el criterio mantenido por la Administración y confirmado por el TEAC.

También el caso de la división horizontal por el titular del derecho de superficie, al que igualmente se refiere la entidad demandante y que se contempla en el artículo 54.2 Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, -y antes, y en iguales términos, en el artículo 41.2 del Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio-. Según dicho precepto, "Cuando las características de la construcción o edificación lo permitan, el superficiario podrá constituir la propiedad superficiaria en régimen de propiedad horizontal con separación del terreno correspondiente al propietario, y podrá transmitir y gravar como fincas independientes las viviendas, los locales y los elementos privativos de la propiedad horizontal, durante el plazo del derecho de superficie, sin necesidad del consentimiento del propietario del suelo", lo cual pone de manifiesto que el superficiario tiene derecho a constituir el régimen de propiedad horizontal que le confiere la posibilidad -no obligación- de transmitir los inmuebles resultantes de la división. Y que también le faculta para "gravar como fincas independientes las viviendas, los locales y los elementos privativos de la propiedad horizontal", lo que contradice la pretendida exigencia de que el destino de los pisos o locales resultantes de la división sea necesariamente su venta.

La separación entre la constitución de la propiedad horizontal y la venta se manifiesta, incluso, desde el punto de vista de la capacidad del sujeto, y así el menor emancipado podría otorgar el título constitutivo por sí solo, mientras que para vender cualquiera de los pisos o locales, y por tratarse de la enajenación de un inmueble,

requeriría del consentimiento de sus padres o, a falta de ambos, de su curador, conforme al artículo 323 del Código Civil.

Y es que la constitución del régimen de propiedad horizontal no implica la salida de ningún derecho del patrimonio del otorgante, ni puede, en suma, condicionarse su validez y eficacia a un negocio posterior que produzca ese efecto como es, característicamente, la venta de los pisos o locales.

Quinto.

- La demanda incide también en la existencia de pronunciamientos anteriores del TEAC que avalaron la tesis de la actora, y cita al respecto tres resoluciones que estimaron otras tantas reclamaciones económico administrativas y reconocieron el derecho a la alteración catastral en situaciones que, dice, eran idénticas a la que ahora enjuiciamos. Se refiere en concreto a las reclamaciones 2738/2014 de 10/12/2015, 0843/2014 de 10/12/2015 y 2721/2014 de 10/12/2015.

Invoca la doctrina del acto propio y la necesaria vinculación al criterio ya adoptado antes.

Pues bien, consta en el expediente copia de la resolución del TEAC de 10 de diciembre de 2015, recaída en la reclamación económico administrativa núm. 00- 02738-2014, y a la que nos hemos referido al tratar de la concordancia entre Registro de la Propiedad y Catastro.

En dicha resolución el TEAC revocó la resolución del Director de la Agencia Tributaria de Madrid que había denegado la alteración catastral por división horizontal, reconociendo expresamente que "... el documento privado de división horizontal es título suficiente para realizar la inscripción catastral solicitada sin que resulte exigible, por tanto, la aportación de escritura u otro documento público". E hizo a continuación las consideraciones que ya vimos en torno a aquella concordancia, contradichas en la resolución del Director General que se recurre ahora.

Entendemos que ese pronunciamiento, si bien no puede ser considerado acto propio en sentido estricto por cuanto no se dictó respecto de la misma entidad aquí recurrente, ni en relación con la misma situación controvertida en este proceso, si tiene el valor de un precedente que exigiría un plus de motivación para poder apartarse del criterio seguido entonces.

Esa motivación no existe respecto del alcance del principio de concordancia entre Registro y Catastro, pues la resolución del TEAC recurrida no incluye ningún razonamiento adicional que permita conocer los motivos por los que ha cambiado de criterio en esa concreta cuestión.

Sin embargo, y en cuanto al valor vinculante a los efectos de obligar ahora a reconocer el derecho al acceso al Catastro de la división horizontal por el solo hecho de haberse reconocido en aquella ocasión, consideramos que no cabe atribuirle más eficacia que la del precedente, del cual puede apartarse con una motivación suficiente que justifique el cambio de criterio.

Dicha motivación adicional es la que incorpora el TEAC al remitirse a la necesaria aplicación del artículo 5 de la Ley de Propiedad Horizontal en los términos en que lo interpreta, por lo que la justificación del cambio de criterio existe.

Otra cosa es que no podamos compartir la interpretación del TEAC, de acuerdo con las consideraciones que venimos exponiendo.

Sexto.

Todo lo anterior justifica la estimación del recurso y la anulación del acuerdo de denegación de alteración catastral por división horizontal de 4 de diciembre de 2018 dictado por el Director de la Agencia Tributaria de Madrid en el ejercicio de las competencias delegadas por el Convenio de Colaboración entre el Ayuntamiento de Madrid y la Dirección General, y de la resolución del TEAC de 14 de noviembre de 2019, que desestimó la reclamación económico administrativa interpuesta frente al mismo.

La estimación determina, además, el reconocimiento del derecho al acceso al Catastro de la alteración por división horizontal solicitada por la entidad actora si se tiene en cuenta que no se ha cuestionado el contenido concreto del título, ni la falta de mención a los requisitos necesarios para su validez, pues los obstáculos al reconocimiento de ese derecho se han basado en consideraciones distintas, que hemos rechazado.

Tampoco en la contestación a la demanda el Abogado del Estado incide sobre tales aspectos, por lo que entendemos que la solución acogida es la más adecuada a la plena efectividad del derecho que asiste a la recurrente, y que no se alcanzaría de acordar la retroacción de actuaciones para un nuevo pronunciamiento del órgano competente sobre la procedencia de la alteración catastral.

Con esta interpretación nos apartamos del criterio seguido por esta misma Sección en sentencias de 23 de junio de 2022, recursos núm. 48/20 y 58/20, cambio que se justifica en los fundamentos recogidos en esta sentencia.

Séptimo.

- Las costas habrán de ser satisfechas por la Administración demandada con arreglo a lo establecido para estos casos en el artículo 139.1 de la Ley jurisdiccional.

VISTOS los artículos citados y demás de general y pertinente aplicación

FALLAMOS

1.- Estimar el recurso contencioso-administrativo interpuesto por el Procurador Don José Carlos Peñalver Garceran en nombre y representación de la FINCA GLOBAL ASSETS SOCIMI, S.A., contra la Resolución dictada por el Tribunal Económico-Administrativo Central de fecha 14 de noviembre de 2019, desestimatoria de las reclamaciones, acumuladas 6390/2018 y 630/2019 contra el acuerdo del Director de la Agencia Tributaria de Madrid denegatorio de la solicitud de inscripción registral de la división horizontal presentada.

2.- Anular las referidas resoluciones, por no resultar ajustadas a Derecho.

3.- Reconocer el derecho de la entidad recurrente a que se practique en el Catastro la alteración por división horizontal solicitada.

Con expresa imposición de costas a la Administración demandada.

La presente sentencia, que se notificará en la forma prevenida por el art. 248 de la Ley Orgánica del Poder Judicial, es susceptible de recurso de casación, que habrá de prepararse ante esta Sala en el plazo de 30 días contados desde el siguiente al de su notificación; en el escrito de preparación del recurso deberá acreditarse el cumplimiento de los requisitos establecidos en el artículo 89.2 de la Ley de la Jurisdicción justificando el interés casacional objetivo que presenta.

Lo que pronunciamos, mandamos y firmamos.

El contenido de la presente resolución respeta fielmente el suministrado de forma oficial por el Centro de Documentación Judicial (CENDOJ). La Editorial CEF, respetando lo anterior, introduce sus propios marcadores, traza vínculos a otros documentos y hace agregaciones análogas percibiéndose con claridad que estos elementos no forman parte de la información original remitida por el CENDOJ.