

**TRIBUNAL SUPREMO**  
**Sentencia 1558/2025 de 2 de diciembre de 2025**  
**Sala de lo Contencioso-Administrativo**  
**Recurso n.º 8793/2023**

**SUMARIO:**

**IBI. Gestión. Variaciones de orden físico, económico o jurídico.** *Acuerdo de denegación de alteración catastral.* El Tribunal se remite a la doctrina establecida en la STS de 6 de junio de 2024, recaída en recurso n.º 2209/2023 que ha sido ratificada en sentencias posteriores y que procede su íntegra aplicación al actual recurso de casación, dado que nos encontramos también con una misma situación fáctica y jurídica, la de un edificio de que es titular un único propietario, arrendado a diversos inquilinos y del que la sentencia de instancia, da por acreditado que la entidad propietaria del complejo no manifestó en ningún momento su intención de venta de los inmuebles resultantes. El Tribunal resolvió que no cabe promover la alteración catastral por el otorgamiento unilateral del título por el propietario único del edificio, hasta tanto no concurren los elementos constitutivos exigidos, en concreto hasta tanto no exista una pluralidad de propietarios y dado que nos encontramos con un edificio dividido por locales para el alquiler de los mismos, el título unilateral otorgado para la constitución de la propiedad horizontal por el propietario único no resulta adecuado en tanto no exista una pluralidad de propietarios. Consideró el Tribunal que la sentencia recurrida parte de un postulado incierto, cual es que basta el mero título del edificio dividido materialmente, en este caso, en locales individualizados y alquilados, para el nacimiento de la propiedad horizontal, «régimen de propiedad horizontal ya constituido y en vigor». El instituto de la propiedad horizontal, por exigirlo así la ley y por conformar su esencia, naturaleza y fundamento, sólo nace plena y eficazmente con validez respecto de su funcionamiento y organización corporativa, cuando concurren los elementos objetivos -edificio dividido- y subjetivos -pluralidad de propietarios- (basta estos para reconocer, al menos, una situación fáctica de propiedad horizontal-, y, también, el título constitutivo, el cual, faltando algunos de los anteriores requisitos, conlleva la mera constitución formal de la propiedad horizontal, que no comienza a funcionar de modo pleno y eficaz sino hasta que, como sucede en este caso, no exista una pluralidad de propietarios, porque la pluralidad de propietarios no es un elemento intencional, sino elemento constitutivo de suerte que de faltar este requisito no existe propiedad horizontal. La propiedad horizontal implica la copropiedad de elementos comunes y la propiedad individual de unidades separadas, la propiedad vertical, como la hemos denominado, se caracteriza por un único propietario de todo el edificio. En el caso que nos ocupa, ya se ha definido, nos encontramos con un edificio, con un único propietario, destinado al arrendamiento de los locales de los que se compone.

**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  
SANDRA MARIA GONZALEZ DE LARA MINGO  
MARIA DOLORES RIVERA FRADE

**TRIBUNAL SUPREMO**

**Sala de lo Contencioso-Administrativo**  
**Sección Segunda**

Síguenos en...



**Sentencia núm. 1.558/2025**

Fecha de sentencia: 02/12/2025

Tipo de procedimiento: R. CASACION

Número del procedimiento: 8793/2023

Fallo/Acuerdo:

Fecha de Votación y Fallo: 18/11/2025

Ponente: Excmo. Sr. D. Francisco José Navarro Sanchís

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

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

Transcrito por:

Nota:

R. CASACION núm.: 8793/2023

Ponente: Excmo. Sr. D. Francisco José Navarro Sanchís

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

**TRIBUNAL SUPREMO****Sala de lo Contencioso-Administrativo****Sección Segunda****Sentencia núm. 1558/2025**

Excmos. Sres. y Excmas. Sras.

D. Francisco José Navarro Sanchís, presidente

D. Isaac Merino Jara

D.<sup>a</sup> Esperanza Córdoba Castroverde

D. Manuel Fernández-Lomana García

D. Miguel de los Santos Gandarillas Martos

D.<sup>a</sup> Sandra María González de Lara Mingo

D.<sup>a</sup> María Dolores Rivera Frade

En Madrid, a 2 de diciembre de 2025.

Esta Sala ha visto, constituida en su Sección Segunda por los Excmos. Sres. Magistrados que figuran indicados al margen, el recurso de casación nº 8793/2023, interpuesto por el Abogado del Estado, en la representación que legalmente ostenta de la **ADMINISTRACIÓN GENERAL DEL ESTADO**, contra la sentencia de 22 de junio de 2023, dictada por la Sección Sexta de la Sala de lo Contencioso-Administrativo de la Audiencia Nacional en el recurso nº 1059/2020. Ha sido recurrida la sociedad **LA FINCA GLOBAL ASSETS SOCIMI, S.A. -La Finca-**, representada por el procurador don José Carlos Peñalver Garcerán.

Ha sido ponente el Excmo. Sr. D. Francisco José Navarro Sanchís.

**ANTECEDENTES DE HECHO****PRIMERO.-Resolución recurrida en casación y hechos del litigio.**

1. Este recurso de casación tiene por objeto la mencionada sentencia de 22 de junio de 2023, en que se acuerda, literalmente, lo siguiente:

*[...] 1.- Estimar el recurso contencioso-administrativo interpuesto por el Procurador D. José Carlos Peñalver Garcerán en nombre y representación de LA FINCA GLOBAL ASSETS SOCIMI, S.A., (LA FINCA) contra la resolución dictada con fecha 14 de noviembre de 2019 por el Tribunal Económico Administrativo Central, desestimatoria de las reclamaciones económico administrativa núms. 00/06438/2018 y 00/00627/2019, acumuladas, presentadas frente al acuerdo de denegación de alteración catastral 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(sic).*

*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 [...].*

**SEGUNDO.-Preparación y admisión del recurso de casación.**

1. Notificada la sentencia, el Abogado del Estado, en representación y defensa de la Administración General del Estado, presentó escrito de preparación de recurso de casación el 13 de septiembre de 2023.

2. Tras justificar los requisitos reglados de plazo, legitimación y recurribilidad de la sentencia, se citan como normas jurídicas infringidas los artículos 3.1, 11.1 y 18.1 del Real Decreto Legislativo

Síguenos en...



1/2004, de 5 de marzo, que aprueba el texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario (TRLCI), en relación con los artículos 392, 396 y 401, párrafo segundo, del Código Civil, con los artículos tercero, quinto -párrafo primero- y veintitrés -Segundo-, de la Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre propiedad horizontal (LPH) y con el artículo 24.1 del Real Decreto 417/2006, de 7 de abril, por el que se desarrolla el texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario, aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo (RCI).

Además, el artículo 2.1 del TRLCI en relación con el art. 72.4 del Real Decreto Legislativo 2/2004, de 5 de marzo, texto refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales (TRLHL), con el art. 18 de la Ley 58/2003, General Tributaria -LGT- y con el art. 8, apartados 2 y 3, de la Ordenanza Fiscal del Impuesto sobre Bienes Inmuebles, de 15 de diciembre de 1989, del ayuntamiento de Madrid.

3.La Sala a quo tuvo por preparado el recurso de casación mediante auto de 27 de noviembre de 2023, que ordenó el emplazamiento de las partes para comparecer ante este Tribunal Supremo. El Abogado del Estado ha comparecido, como recurrente, el 11 de enero de 2024; y el procurador Sr. José Carlos Peñalver Garcerán, en la mencionada representación, como recurrido, lo ha hecho el 8 de enero de 2024, dentro ambos del plazo de 30 días del artículo 89.5 LJCA.

#### **TERCERO.-Interposición y admisión del recurso de casación.**

1. La sección primera de esta Sala admitió el recurso de casación en auto de 6 de noviembre de 2024, en que aprecia la concurrencia del interés casacional objetivo para formar jurisprudencia, en estos literales términos:

*"[...] Determinar si resulta procedente una alteración catastral derivada de la constitución del régimen de propiedad horizontal por el propietario único de un edificio, en los casos en que éste no ha iniciado la venta de los distintos pisos o locales resultantes de la división, ni ha manifestado la intención de venderlos, por ser otro el destino asignado al inmueble [...]".*

2. El Abogado del Estado interpuso recurso de casación mediante escrito de 7 de enero de 2025, en el que se solicita de este Tribunal Supremo lo siguiente:

*"[...] Ateniendo a los términos en que la cuestión aparece planteada en el Auto de admisión del recurso de casación, se solicita de la Sala a la que nos dirigimos que reitere o confirme la doctrina que ya tiene sólidamente establecida (en sentencia de 6 de junio de 2024 (RCA/2209/2023), y sentencias de 17 de junio de 2024 (RRCA/2660/2023; y 2328/2023), que se remiten a la anterior).*

*Nuestra pretensión es que, sobre esta base, la sentencia de instancia sea casada y el recurso contencioso-administrativo sea, por tanto, íntegramente desestimado.*

*Por lo expuesto,*

*SUPLICA A LA SALA que teniendo por presentado este escrito y por interpuesto el recurso de casación, previos los trámites oportunos, dicte sentencia por la que estime el recurso revocando la sentencia recurrida y confirmando la resolución del TEAC que fue objeto del recurso resuelto por ella [...]".*

#### **CUARTO.-Oposición al recurso de casación.**

El procurador Sr. Peñalver Garcerán, en nombre de La Finca Global Assets Socimi, S.A., presentó escrito de oposición el 22 de enero de 2025, en que manifiesta:

*"[...] Desde este punto de vista, podría resultar adecuado aclarar el alcance de lo dispuesto en el art. 13 LGT, habida cuenta que, según el citado precepto, los vicios o defectos de los que pudiera adolecer la división serían irrelevantes a efectos de su inscripción. Ello se considera oportuno por cuanto la Excma. Sala a la que ahora nos dirigimos, está llamada a resolver las cuestiones deducidas en el proceso, con arreglo, precisamente, a la interpretación de las normas identificadas en el Auto de Admisión "y a las restantes normas que fueran aplicables" (art. 93.1 LJCA), planteándose en este punto, un problema insoluble de interpretación, que requiere, a juicio de esta parte, alguna aclaración adicional del Tribunal Supremo.*

*Por lo expuesto,*

*SUPlico A LA ILMA. SALA: Que teniendo por presentado este escrito y por formulada oposición al recurso de casación, previos los trámites oportunos, dicte sentencia por la que lo desestime, confirmando la recurrida [...]".*

Es preciso señalar que la mercantil recurrida alega que aunque conoce la jurisprudencia del Tribunal Supremo (sentencias de 6 y 17 de junio (2) de 2024), no es cierto que tales recursos sean, como exige la Ley, sustancialmente iguales al que ahora nos ocupa (artículo 94.1 LJCA). Existe un antecedente lógico del que ahora nos ocupa, que debe ser valorado según lo ordenado en el artículo 222.4 LEC, al existir ya una situación jurídica consolidada que ha sido plenamente

consentida por su parte, y que en caso de no ser atendida generará una importante inseguridad jurídica.

Al respecto, menciona dos sentencias firmes dictadas por la Sección Sexta de la Audiencia Nacional: (i) de 10 de octubre de 2023, en el recurso nº 1077/2020; y (ii) de 12 de diciembre de 2023, recurso nº 10677/2020, que se acompañan junto con los respectivos decretos declarando su firmeza.

Afirma que el objeto de este procedimiento es determinar si el Catastro puede rechazar la solicitud de alteración derivada de la constitución del régimen de propiedad horizontal instado por parte de La Finca, como propietario único del inmueble sito en la Calle Cardenal Marcelo Spínola nº 2, con referencia catastral nº 32000310VK4830A0001UX -aunque el escrito de oposición menciona el inmueble del nº 10 de la misma calle- que se encuentra arrendado a diversos inquilinos. Siendo así que la sentencia de la Audiencia Nacional de 10 de octubre de 2023 declaró que el Catastro no podía rechazar la solicitud de alteración derivada de la constitución del régimen de propiedad horizontal realizada por La Finca como propietario único del inmueble sito en Madrid, Calle Cardenal Marcelo Spínola nº 8, también arrendado a diversos inquilinos. En otra sentencia de 12 de diciembre de 2023, también se estimó otro recurso en relación con la demanda de La Finca como propietario único del inmueble sito en la Calle Cardenal Marcelo Spínola nº 6.

#### **QUINTO.-Vista pública y deliberación.**

Esta Sección Segunda no consideró necesaria la celebración de vista pública - artículo 92.6 LJCA-, quedando fijada la deliberación, votación y fallo de este recurso el 18 de noviembre de 2025, día en que efectivamente se deliberó, votó y falló, con el resultado que seguidamente se expresa.

#### **FUNDAMENTOS DE DERECHO**

##### **PRIMERO.-Objeto del presente recurso de casación.**

El objeto de este recurso de casación consiste, desde la perspectiva del interés casacional objetivo para formar jurisprudencia, en determinar si resulta procedente una alteración catastral derivada de la constitución del régimen de propiedad horizontal por el propietario único de un edificio, en los casos en que éste no ha iniciado la venta de los distintos pisos o locales resultantes de la división, ni ha manifestado la intención de venderlos, por ser otro el destino asignado al inmueble.

##### **SEGUNDO.-Criterio interpretativo de la Sala. Jurisprudencia establecida en la sentencia 999/2024, de 6 de junio (recurso de casación nº 2209/2023 ).**

1. Este recurso de casación plantea la misma cuestión de interés casacional ya resuelta en la sentencia de esta Sala y Sección del Tribunal Supremo, núm. 999/2024, de 6 de junio (rec. cas. 2209/2023), a la que siguen las STS 1.073 y 1074, de 17 de junio de 2024 (rec. de casación nº 2328/2023 y 2660/2023, respectivamente).

Dada esa sustancial igualdad entre ambos recursos, ya que versan todos ellos sobre una única cuestión interpretativa, la seguridad jurídica aconseja, incluso impone, la remisión *in toto* a lo allí declarado, con sustitución de nombres de cada asunto.

Hemos declarado al respecto, en la STS de 6 de junio de 2024, lo que sigue:

*[...] La respuesta a la cuestión de interés casacional formulada y al conflicto suscitado, pasa por hacer una serie de consideraciones en torno al régimen jurídico regulador de la propiedad horizontal.*

*Su regulación se encuentra en el art. 396 del CC y en la Ley 49/1960, que se refiere a este régimen como forma especial de propiedad, se regula el régimen jurídico del piso o local, plaza de garaje, trastero, escaleras, jardines, piscina, ascensores, que se incorporan al propio inmueble, sus pertenencias y servicios. Sobre el piso o local -u otros similares- el uso y disfrute son privativos, un derecho de propiedad exclusivo del propietario. Sobre los elementos comunes los usos son compartidos, posee naturaleza comunitaria. Se debe, pues, prever el coeficiente o cuota, que refleja la participación en los elementos comunes y representa el valor proporcional del piso y a cuanto a él se considera unido; el edificio se divide física y jurídicamente en pisos o locales, que a su vez representan para los propietarios fracciones o cuotas de participación.*

*Existen, pues, conformando la propiedad horizontal, unos elementos materiales, también formales; entre aquellos pueden diferenciarse los de carácter objetivo, y otros de carácter subjetivo que identifican este tipo de propiedad especial, y, en concreto, aquel que le dota de su fundamento y esencia, cual es la concurrencia de más de un propietario que representen un*

Síguenos en...



cierto número de cuotas de participación. Este elemento resulta esencial pues, sin necesidad de entrar sobre situaciones patológicas de propiedad horizontal de un único propietario que deriva hacia la propiedad ordinaria, se considera que existe la copropiedad desde que el edificio ya construido no pertenece a un único propietario, propiedad horizontal de hecho, art. 2 LHP, que establece la aplicación de su régimen a las comunidades de propietarios que reúnan los requisitos establecidos en el art. 396 CC y no hubiesen otorgado el título constitutivo de la propiedad horizontal, lo que delimita el fundamento del concepto de propiedad horizontal, edificio en el que existen varios propietarios, y en el que cada propietario lo es de su piso o local y de sus partes comunes.

Cuando todos los pisos y locales son de un mismo propietario, no puede identificarse una propiedad horizontal de hecho o de derecho, se reconoce una propiedad vertical ajena a la regulación de prevista en la LPH; existe una edificación que puede estar dividida en entidades susceptibles de aprovechamiento independiente, pero los elementos comunes no se asignan a esas entidades independientes al no existir cuotas de participación, esto es, materialmente existen elementos comunes, jurídicamente no, todos los derechos y obligaciones corresponden a su único propietario; su carácter principal y definitorio es que todo el edificio es propiedad de una única persona, física o jurídica.

En definitiva, la propiedad horizontal implica la copropiedad de elementos comunes y la propiedad individual de unidades separadas, la propiedad vertical, como la hemos denominado, se caracteriza por un único propietario de todo el edificio. En el caso que nos ocupa, ya se ha definido, nos encontramos con un edificio, con un único propietario, destinado al arrendamiento de los locales de los que se compone.

Lo habitual es que todo inmueble en origen pertenezca a un único propietario, y lo habitual es que se divida horizontalmente para encuadrar la propiedad en el tipo que nos ocupa; se considera que en estos supuestos, esto es, supuesto de propietario único del edificio, la propiedad horizontal se encuentra aletargada, en espera que haya más de un propietario para constituirse mediante título adecuado.

En este contexto es en el que debe interpretarse el art. 5.2 LPH ; situación de prehorizontalidad, que desde antiguo viene siendo objeto de atención por la jurisprudencia, al respecto no estorba recordar los términos de la Sentencia de la Sala I de este tribunal Supremo 4 de octubre de 2013, rec. cas. 523/2011 , "Reflejada como consolidada la doctrina jurisprudencial que permite al promotor la posibilidad de instar el título constitutivo o su modificación mientras es el propietario único ( art. 5.2 LPH ), debemos recordar que tal conclusión es la más ajustada a la situación de prehorizontalidad como estadio preparatorio de la propiedad horizontal ( STS 29-42010, recurso 1087 de 2006 ), que como refiere la doctrina hace referencia a las situaciones en que todavía falta el elemento objetivo (edificio dividido por pisos) o el elemento subjetivo (existencia de una pluralidad de propietarios)". Esto es, la propiedad horizontal sólo nace y es plena y perfecta cuando concurren un edificio dividido por pisos o locales, independientes, y titulares separados sobre alguno de estos, y un título constitutivo regulador de dicha situación.

La prehorizontalidad, por ende, es una situación jurídica anterior a la constitución de la propiedad horizontal, en la que aún falta alguno o algunos de los elementos constitutivos, entre los que se encuentra, ya se ha dicho, el subjetivo, esto es, como se dice por la jurisprudencia, la existencia de una pluralidad de propietarios. La prehorizontalidad es previa a la plena y perfecta constitución de la propiedad horizontal, conformándola por actos necesarios y preparatorios hasta lograr reunir todos los elementos constitutivos que identifican a la propiedad horizontal, existe una voluntad unilateral o del conjunto de los interesados en culminar la propiedad horizontal y se pone en marcha los instrumentos jurídicos adecuados para hacerla efectiva.

No se discute, así se recoge expresamente en la sentencia de instancia por así preverse legalmente, que el título constitutivo puede otorgarse unilateralmente por el propietario único del edificio. Aunque, ya se ha dicho, mientras sólo haya un propietario único no hay comunidad de propietarios en los términos exigidos en la ley.

La dificultad surge al interpretar lo recogido en el art. 5.2 LPH , 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".

Para la Sala de instancia no es necesario para la constitución de la propiedad horizontal que se haya comenzado a vender los pisos o locales resultantes de la división o manifestado, al menos, su voluntad de venderlos, y ello porque se añadiría como requisito constitutivo un elemento puramente intencional que no puede condicionar la eficacia del negocio jurídico de constitución de la división horizontal, sin que se pueda dejar su validez a la realización de un hecho posterior que carece de amparo jurídico y desprovisto de sanción alguna en caso de

*incumplimiento, "obligando a plantearse qué consecuencias tendría para el régimen de propiedad horizontal ya constituido y en vigor el incumplimiento de ese compromiso de venta".*

*Sin embargo, no cabe acoger la tesis plasmada en la sentencia de instancia. Se parte de un postulado incierto, cual es que basta el mero título del edificio dividido materialmente, en este caso, en locales individualizados y alquilados, para el nacimiento de la propiedad horizontal, "régimen de propiedad horizontal ya constituido y en vigor"; como se ha puesto de manifiesto el instituto de la propiedad horizontal, por exigirlo así la ley y por conformar su esencia, naturaleza y fundamento, sólo nace plena y eficazmente con validez respecto de su funcionamiento y organización corporativa, cuando concurren los elementos objetivos -edificio dividido- y subjetivos -pluralidad de propietarios- (basta estos para reconocer, al menos, una situación fáctica de propiedad horizontal-, y, también, el título constitutivo, el cual, faltando algunos de los anteriores requisitos, conlleva la mera constitución formal de la propiedad horizontal, que no comienza a funcionar de modo pleno y eficaz sino hasta que, como sucede en este caso, no existe una pluralidad de propietarios, porque la pluralidad de propietarios no es un elemento intencional, sino elemento constitutivo de suerte que de faltar este requisito -no entramos en la situación de la propiedad horizontal cuando toda la propiedad pasa a un único propietario- no existe propiedad horizontal; el hecho de que el otorgamiento del título, con el déficit visto, pueda producir y derivar determinados efectos, como su vinculación y fuerza organizativa respecto de la propiedad horizontal en curso de formación, en modo alguno determina, sin más, su nacimiento, supeditado a que concurren los elementos identificadores de la propiedad horizontal; no se somete la propia existencia de la propiedad horizontal al cumplimiento de una condición intencional o a la producción de un hecho futuro de incierto cumplimiento en cuanto no lleva pareja garantía o sanción alguna, sino que resulta absolutamente imprescindible como requisito necesario y constitutivo de la propiedad horizontal el elemento esencial de la concurrencia de varios propietarios, hasta entonces el título otorgado unilateralmente es meramente formal o preventivo, si se quiere, pero sólo será operativo y plenamente eficaz cuando se de dicho presupuesto, pues resulta evidente y así se desprende, sin duda, de la regulación legal, que el régimen de propiedad horizontal sólo será plenamente aplicable de concurrir una pluralidad de propietarios, hasta entonces los efectos del título constitutivo inciden en las prevenciones que incorpora, tales, como la división material de pisos y locales, participación..., y los efectos que pueden derivarse, como su vinculación según su grado de publicidad o su ajuste a los términos de la ley o a los límites de la autonomía de la voluntad, pero no determina, sin más, el nacimiento y plenitud de la propiedad horizontal, por lo que carece de virtualidad para poder procurar la alteración catastral por constituirse la propiedad horizontal, no siendo título adecuado al efecto hasta tanto no concurren los elementos objetivos y subjetivos".*

Como consecuencia de todos los razonamientos expresados, en cuya procedencia nos reiteramos, se establece la siguiente doctrina jurisprudencial:

*"[...] la respuesta que ha de darse a la cuestión de interés casacional objetivo es que no cabe promover la alteración catastral por el otorgamiento unilateral del título por el propietario único del edificio destinado a alquiler de los locales existentes, hasta tanto no concurren los elementos constitutivos exigidos, en concreto hasta tanto no exista una pluralidad de propietarios".*

Dada la coincidencia de los razonamientos de esta Sala, expresados en la sentencia de 6 de junio de 2024 referida, ratificada en las otras dos sentencias que también han quedado mencionadas, de la que hemos extraído su fundamentación relevante al caso, con los procedentes en este concreto asunto, procede su íntegra aplicación al actual recurso de casación, dado que nos encontramos también con una misma situación fáctica y jurídica, la de un edificio de que es titular un único propietario, arrendado a diversos inquilinos y del que la sentencia de instancia, como se ha expuesto, da por acreditado que la entidad propietaria del complejo no manifestó en ningún momento su intención de venta de los inmuebles resultantes.

### **TERCERO.-Sobre las alegaciones complementarias de la parte recurrida.**

En último término, respecto de su solicitud de que se aclare el alcance de lo dispuesto en el art. 13 LGT, su improcedencia resulta manifiesta dado que excede de su posición procesal de parte recurrida y de la cuestión de interés casacional cuyo pronunciamiento se nos solicita.

En relación con las consideraciones realizadas por la parte recurrida en su escrito de oposición, cabe señalar que no es válidamente invocable la cosa juzgada que se aduce. En efecto, si se han dictado dos sentencias firmes de la Audiencia Nacional que le dan la razón, las SAN de 10 de octubre de 2023 -rec. 1077/2020- y 12 de diciembre de 2023 -rec. 1067/2020-, sin embargo,

las referidas fincas no son las mismas enjuiciadas en el presente recurso de casación, cuyo objeto es el inmueble sito en la Calle Cardenal Marcelo Spínola nº 2, con referencia catastral nº 32000310VK4830A0001UX, por lo que es obvio que no concurren las identidades exigidas para la aplicación de la cosa juzgada material - art. 222 de la LEC-, al faltar la identidad objetiva, dado que el inmueble no es el mismo que el de aquellos recursos.

Por lo demás, si bien es cierto que se ha producido aquí, en conjunto, una situación indeseable jurídicamente, como la existencia de sentencias contradictorias sobre una misma interpretación jurídica, acerca de si es viable la alteración catastral promovida y denegada en su día - contradicción que, además, afecta a inmuebles contiguos o próximos entre sí-, no podemos someternos, como se pretende en el escrito de oposición al recurso, al criterio expresado por la Audiencia Nacional en esas sentencias que, por razones que desconocemos, quedaron firmes y que, en todo caso, han quedado ya contradichas por este Tribunal Supremo, en tres ocasiones, que antes de la fecha señalada para la deliberación de este asunto, ya había dejado sin efecto ese criterio y la interpretación que la sustenta.

En otras palabras, en modo alguno cabría aceptar, fuera del ámbito de la cosa juzgada material que expresamente excluimos como concurrente, que quedemos vinculados por la tesis plasmada por la Audiencia Nacional, máxime cuando ya había sido antes contradicha por nuestra reiterada doctrina, que ha quedado expuesta.

#### **CUARTO.-Resolución de las pretensiones deducidas en el proceso.**

La necesaria consecuencia de lo que hasta aquí hemos expuesto es que el recurso de casación suscitado por la Administración General del Estado ha de ser estimado, toda vez que el criterio de la sentencia recurrida no se ajusta a la doctrina jurisprudencial expuesta, motivo por el cual debe ser casada y anulada, con desestimación del recurso contencioso-administrativo.

Además, en nuestra sentencia de 24 de noviembre de 2025 (recurso de casación nº 3231/2023, votado y fallado en la misma fecha que este que ahora hemos de decidir), nos hemos pronunciado ya, en idéntico sentido, respecto de la pretensión formulada en los mismos términos, en aquél recurso de casación, por la propia recurrida La Finca Global Assets Socimi, S.A., que merece por lo tanto igual respuesta.

#### **QUINTO.-Pronunciamiento sobre costas.**

En virtud de lo dispuesto en el artículo 93.4 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 este recurso de casación. Respecto de las generadas en la instancia, cada parte abonará las suyas y las comunes por mitad.

#### **F A L L O**

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

**1º)Fijar los criterios interpretativos sentados en el fundamento jurídico segundo, por remisión al tercero de la sentencia reproducida.**

**2º)Ha lugar al recurso de casación deducido por la ADMINISTRACIÓN GENERAL DEL ESTADO, representada y defendida por el Abogado del Estado, contra la sentencia de 22 de junio de 2023, dictada por la Sección Sexta de la Sala de lo Contencioso-Administrativo de la Audiencia Nacional en el recurso nº 1059/2020, sentencia que se casa y anula.**

**3º)Desestimar el recurso nº 1059/2020, interpuesto por La Finca Global Assets Socimi, S.A., contra la resolución de 14 de noviembre de 2019, del Tribunal Económico-Administrativo Central, desestimatoria de las reclamaciones formuladas frente al acuerdo de denegación de alteración catastral 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 del Catastro.**

**4º)No hacer imposición de las costas procesales, ni de las de esta casación, ni las causadas en la instancia.**

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

Así se acuerda y firma.

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

Síguenos en...

