

PROPIEDAD HORIZONTAL, IMPUESTO SOBRE BIENES INMUEBLES Y PROPIETARIO ÚNICO



Rafael de Olañeta
Col·legiat Núm: 14.525

Propiedad horizontal

La posibilidad de establecer un régimen de propiedad horizontal respecto a un inmueble se encuentra amparada, como sabemos, en los artículos 553-1 y siguientes del Código Civil Catalán. La normativa estatal se concentra en el artículo 396 del Código civil y en el artículo 5 de la Ley 49/1960, de 21 de julio, de Propiedad Horizontal.

La constitución del régimen de propiedad horizontal suele hacerse junto con la declaración de obra nueva, ambas en un mismo acto mediante escritura pública notarial. Nada impide que dicha escritura se realice incluso cuando todavía no ha finalizado la construcción de un edificio y existe un único propietario, declarándose en el Catastro e inscribiéndose en el Registro de la Propiedad.

Esta situación es la que se denomina pre horizontalidad, dado que normalmente vendrá seguida de la enajenación de los diferentes inmuebles que componen la propiedad horizontal.

Puede ocurrir, sin embargo, que esta situación se prolongue en el tiempo, y que, por tanto, siga habiendo un único propietario. Así, nos podemos encontrar diversos supuestos que persiguen uno o varios fines a la vez: 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, división horizontal por el titular de un derecho de superficie, crowdfunding inmobiliario, Socimis, fondos de inversión, o elusión del tipo incrementado del Impuesto sobre Bienes Inmuebles.

El Impuesto sobre bienes Inmuebles

El artículo 72.4 de la Ley reguladora de las Haciendas Locales (Real Decreto Legislativo 2/2004, de 5 de marzo) permite a los Ayuntamientos, a través de sus ordenanzas fiscales, establecer tipos de gravamen diferenciados en el Impuesto sobre Bienes Inmuebles, respecto al 10% de los que tengan mayor valor catastral atribuido en función de los

usos catastrales (oficinas, hostelería, comercio, industria...), exceptuándose los de uso residencial. Los diferentes usos vienen regulados en la Norma 20 del RD 1020/1993, de 25 de junio.

En la mayoría de los casos en que se ha hecho uso de esta habilitación legal, los tipos han sido incrementados, aunque algún Ayuntamiento los ha utilizado para establecer tipos decrementados. Los Tribunales de Justicia han avalado la utilización de estos tipos incrementados siempre que la ordenanza fiscal haya sido redactada correctamente (valgan por todas, las sentencias del Tribunal Supremo de 7 de junio de 2024 en los recursos de casación 892, 896 y 907 de 2023, o la sentencia de 5 de diciembre de 2017, recurso 1710/2016).

Así, en Barcelona, por ejemplo, el tipo de gravamen general para bienes inmuebles urbanos de carácter residencial es del 0,66%, mientras que el tipo incrementado para el 10% de los inmuebles de mayor valor catastral dentro de cada uso catastral es del 1% (o del 1,30% si se trata de hostelería y comercio). La diferencia no es baladí, pues estamos hablando de que un hotel o un centro comercial, que se encuentre dentro del grupo del 10% con mayor valor catastral, pagará casi el doble por el Impuesto sobre Bienes Inmuebles.

Propiedad horizontal y propietario único

Algunos Ayuntamientos han detectado inmuebles con un único propietario destinados, por ejemplo, a hotel, oficinas o aparcamiento, divididos en régimen de propiedad horizontal. Se trata de Ayuntamientos con tipos de gravamen incrementados en el Impuesto sobre Bienes Inmuebles y que, al estar dividido el inmueble en propiedad horizontal, no se les podría aplicar, en principio, el tipo incrementado por no encontrarse ya dentro de cada uso en el grupo del 10% de mayor valor catastral.

La jurisprudencia del Tribunal Supremo

Recientemente el Tribunal Supremo se ha pronunciado sobre este supuesto en la sentencia de 9 de diciembre de 2025 (recurso 2004/2023). Ya lo había hecho anteriormente, entre otras, en las sentencias de 6 de junio de 2024 (recurso 2209/2023), 17 de

junio de 2024 (recursos 2328 y 2660/2023), 24 de noviembre de 2025 (recursos 3231, 5194, 3929, 3926 y 3109/2023), 1 de diciembre de 2025 (recursos 2658 y 6596/2023), 3 de diciembre de 2025 (recurso 8564/2023) y 5 de diciembre de 2025 (recurso 2410/2023).

Se trata de casos en que se había otorgado escritura pública notarial de división en régimen de propiedad horizontal de un inmueble, inscribiéndose o pretendiendo inscribir la alteración catastral posteriormente en el Catastro inmobiliario y en el Registro de la Propiedad. En algunos casos, los inmuebles resultantes habían sido arrendados, pero manteniéndose un único propietario.

En la sentencia de 9 de diciembre de 2025 (recurso 2004/2023), se analiza el acuerdo de denegación de alteración catastral realizado por la Agencia Tributaria de Madrid, anulado por la Audiencia Nacional, respecto a un complejo de oficinas, hotelero y de aparcamiento. En esta sentencia, el Tribunal Supremo reitera su doctrina establecida en sentencias anteriores al decir (FD CUARTO):

Por todo ello, reiteramos que “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”.

En síntesis, el Tribunal Supremo, citando también sentencias de su Sala de lo Civil de 4 de octubre de 2013 (recurso 523/2011) y 29 de abril de 2010 (recurso 1087/2006), señala que no es posible la existencia de un inmueble en régimen de propiedad horizontal cuando nos encontramos con un único propietario que se mantiene en el tiempo sin intención de enajenar, no debiéndose en estos casos alterar el Catastro inmobiliario si no existen varios propietarios y no produciendo efectos la división hasta que se enajenen los inmuebles que forman parte de la finca.

En definitiva, la división en régimen de propiedad horizontal otorgada mediante escritura pública notarial, cuando siga habiendo un único propietario, no evitará la aplicación de los tipos diferenciados incrementados en el Impuesto sobre Bienes Inmuebles.