



EL TRIBUNAL SUPREM ACLAREIX LA VIA PER A RECTIFICAR EL CADASTRE QUAN SUPOSA UN GREUGE ECONÒMIC PEL PARTICULAR: EL CIUTADÀ POT INSTAR EL PROCEDIMENT DE SUBSANACIÓ I, FINS I TOT, RECÓRRER LA NEGATIVA A FER-HO

Una recent **Sentència del Tribunal Suprem, la núm. 1263/2025, de 8 d'octubre de 2025 (Rec. 6909/2023)**, ha posat fi a una situació de desprotecció que patien nombrosos propietaris immobiliaris davant les discrepàncies cadastrals. La resolució estableix una doctrina clara que enforteix els drets dels administrats i limita la discrecionalitat de l'Administració, evitant el que la mateixa Sala ha anomenat gràficament un "*pelegrinatge impugnatori*", un terme francament encertat.

La sentència aborda una problemàtica comuna: *què pot fer un propietari quan la descripció del seu immoble al Cadastre no es correspon amb la realitat física o jurídica, especialment quan això li suposa un greuge econòmic, com el pagament d'un IBI superior al que li pertocaria?*

El punt de partida: La discrepància cadastral i el laberint administratiu

El cas analitzat pel Suprem és un exemple paradigmàtic que, a la pràctica, sovint ens trobem: un propietari sol·licita a la Gerència del Cadastre la correcció d'una parcel·la classificada com a urbana, argumentant que, segons sentències fermes i la normativa urbanística, es tracta de sòl urbà no consolidat, el qual, a efectes fiscals, hauria de tenir la consideració de rústic.

La resposta del Cadastre va ser sorprenent, ja que primer, va emetre una "comunicació informativa" considerant no iniciar el procediment de subsanació de discrepàncies per la manca d'un certificat tècnic municipal i, posteriorment, davant la insistència de l'interessat, va sostenir que la seva decisió de no iniciar el procediment no era un acte administratiu susceptible de recurs, ja que el procediment de l'article 18 del Text Refós de la Llei del Cadastre Immobiliari (TRLCI) s'inicia "d'ofici".

Aquesta interpretació deixava el ciutadà en un carreró sense sortida: l'Administració



tenia la potestat de decidir unilateralment si iniciava o no un procediment de correcció, i la seva negativa no podia ser revisada ni en via administrativa ni judicial. Tanmateix, seguida la qüestió en seu judicial, el Tribunal Superior de Justícia de Canàries, en la sentència recorreguda, va avalar aquesta tesi, afegint que l'interessat hauria d'haver canalitzat la seva petició a través de l'Ajuntament.

Sentència de cassació

L'Alt Tribunal cassa la sentència d'instància i fixa una doctrina jurisprudencial que resol dues qüestions fonamentals:

A) La legitimació de l'interessat per a instar l'actuació de subsanació: El Suprem estableix de manera contundent que els interessats poden sol·licitar directament a l'Administració cadastral la subsanació de discrepàncies. No és necessari canalitzar la petició a través de l'Ajuntament. L'argument principal és que, si bé el procediment s'inicia "d'ofici", la llei obliga l'Administració a actuar "quantingui coneixement, per qualsevol mitjà, de la falta de concordança". La sol·licitud d'un propietari és, sens dubte, un d'aquests mitjans. La finalitat de la norma és garantir la "qualitat del dada cadastral", i no es pot carregar sobre l'administrat l'obligació de recórrer a intermediaris quan pot aportar la informació directament.

B) La naturalesa d'acte administratiu de la negativa a iniciar: Aquest és el nucli de la sentència, doncs la decisió de l'Administració de no iniciar el procediment de subsanació de discrepàncies és un acte administratiu que ha de ser motivat i és susceptible de recurs, tant en via administrativa com judicial.

El raonament es basa en principis essencials de l'Estat de Dret ja que l'Administració no pot actuar de manera arbitrària. La seva decisió de no actuar ha de ser raonada i raonable. D'altra banda, en termes de tutela judicial efectiva, s'assenyala que impedir el recurs contra aquesta decisió suposaria que l'Administració es converteix en l'únic



àrbitre sobre l'accés dels ciutadans als tribunals, la qual cosa és inacceptable. I, finalment, se subratlla la obligació d'actuar, doncs si es constaten indicis raonables d'una discrepància, té l'obligació d'iniciar el procediment. La seva negativa ha de justificar per què, malgrat la informació aportada, considera que no hi ha motius per actuar.

La Sentència destaca, a més, que el propi Tribunal Econòmic-Administratiu Central (TEAC) ja havia modificat la seva doctrina anterior en aquest mateix sentit.

Conseqüències pràctiques

Aquesta sentència té un impacte directe i molt positiu per a la defensa dels interessos dels nostres clients doncs confirma que podem dirigir-nos directament al Cadastre per instar la correcció d'errors, aportant la documentació que acrediti la discrepància, simplificant doncs els processos. Es reforça l'exigència de motivació, ja que si el Cadastre es nega a iniciar el procediment, podem exigir una resolució motivada que expliqui les raons de la seva decisió.

En definitiva, la sentència recorda a l'Administració Cadastral que ha d'actuar de manera proporcionada. Si considera que falta documentació, ha de requerir-la a l'interessat i concedir-li un termini per a esmenar, en lloc de rebutjar la sol·licitud sense més tràmit.

**El present article és merament divulgatiu i no suposa assessorament ni compromís d'actualització.*

Per més informació, contacti amb info@fernandezadvocats.es