OBSERVATORIO LEGAL Ee

El Tribunal Supremo aclara que cuando en un mismo documento notarial se formaliza la división de propiedad horizontal y la extinción del condominio, a efectos del ITPAJD, solo procede la liquidación por extinción del condominio.

En la Sentencia 114/2024 de 25 de enero de 2024, el Tribunal Supremo se pronuncia sobre los supuestos en los que **en un mismo documento notarial, se formaliza la división en régimen de Propiedad Horizontal y la extinción del condominio preexistente con adjudicación a los comuneros de su porción.** Se plantea ante la Sala si procede tanto la liquidación de la extinción del condominio, como de la extinción de la propiedad horizontal **por concepto de Impuesto sobre Transmisiones Patrimonial y Actos Jurídicos Documentos (IPAJD), en su modalidad de Actos Jurídicos Documentados (AJD),** o por el contrario, **si procede que se liquide exclusivamente por la extinción del condominio, al ser la división horizontal una operación antecedente e imprescindible de la división material de la cosa común.**

El Tribunal Supremo resuelve la cuestión reiterando el criterio expuesto en su **Sentencia de 18 de octubre de 2023 (Rec. Casación 3891/2021),** en la que admite que la **división horizontal no entraña desaparición de la situación de comunidad precedente.** Además, habitualmente se produce por empresas promotoras y constructoras sin que exista ningún condominio, siendo en estos supuestos en los que existe una escritura autónoma que está sujeta al impuesto de Actos Jurídicos Documentados. Sin embargo, **cuando la división horizontal va seguida, sin solución de continuidad, por la adjudicación de los diferentes pisos y locales de manera individualizada a los miembros de la comunidad de propietarios, es necesariamente un antecedente insoslayable la división material de la cosa común.**

Así, determina el Alto Tribunal que aunque es posible otorgar una escritura de división horizontal sin que se altere la titularidad común del inmueble, **no es posible practicar la división material del edificio y adjudicar los pisos a los comuneros sin haber realizado previamente como antecedente necesario la división horizontal de los mismos. Por ello, el Tribunal Supremo afirma que carece de justificación obligar a tributar dos veces por la modalidad de Actos Jurídicos Documentados,** la primera, por la división horizontal y, la segunda, por la disolución de la comunidad cuando estas operaciones se integran en la misma escritura notarial y se formalizan de manera simultánea.

En definitiva, entiende el Alto Tribunal que en coherencia con los artículos 400 y 401 del Código Civil, la división en Propiedad Horizontal opera como un mecanismo de extinción del condominio, por tanto, funciona como antecedente imprescindible para poner fin a la situación de indivisión, lo que conduce necesariamente a declarar que solo procede la liquidación del ITPAJD, en su modalidad de AJD por la extinción del condominio.

EQUIPO ECONÓMICO

Sentencia del Tribunal Supremo núm. 114/2024 de 25 de enero de 2024 (Rec. Casación 6077/2022)