

Sentencia sobre plusvalía municipal en caso de disolución de condominio (JDO. C/A N°4 MURCIA 0211/2016 de 7/12/2016)

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Tercero.- Se ha de recordar que el **artículo 104.1 del Texto Refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales** (en adelante TRHL), aprobado por Real Decreto Legislativo 2/2004 de 5 de marzo, señala que *“el Impuesto sobre el Incremento de Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana es un tributo directo que grava el incremento de valor que experimenten dichos terrenos y se ponga de manifiesto a consecuencia de la transmisión de la propiedad de los terrenos por cualquier título o de la constitución o transmisión de cualquier derecho real de goce limitativo del dominio, sobre los referidos terrenos”*. Por su parte, el **artículo 107.1 del TRHL**, señala que *“la base imponible de este impuesto está constituida por el incremento del valor de los terrenos, puesto de manifiesto en el momento del devengo y experimentado a lo largo de un período máximo de 20 años”*. La **jurisprudencia del Tribunal Supremo** aclara que **la división de la cosa común y la posterior adjudicación de bienes a cada comunero en proporción a su cuota de condominio no es una transmisión patrimonial propiamente dicha, ni a efectos civiles ni a efectos fiscales, sino una mera concreción de un derecho abstracto preexistente.**

Ni siquiera la compensación en metálico por la adjudicación de una cosa indivisible de valor superior a su cuota de participación en la comunidad de bienes, puede ser considerada como compra, en la medida en que dicha compensación sirva como elemento equilibrador de la necesaria equivalencia y proporcionalidad de la partición. Sólo cuando dicha compensación sobrepasa su interés en la comunidad y constituye una adjudicación que lo supera en perjuicio del resto de comuneros es cuando se produce el hecho imponible gravado por el impuesto. Con arreglo a estos antecedentes, para determinar si la división de la cosa común constituye o no hecho imponible del impuesto, se ha de atender al diferente origen de la situación de proindiviso, que viene determinada por la Ley en el caso de las sucesiones hereditarias y por la voluntad de los copartícipes en el supuesto de la comunidad voluntaria de bienes, diferencia que repercute sensiblemente en el diferente régimen jurídico de una y otra, reguladas en distintos títulos del Código Civil. Así, en las comunidades constituidas por voluntad de las partes, si la extinción se produce con adjudicación a cada uno de los comuneros en proporción a su cuota de participación sin que se produzca exceso a ninguno de ellos no se produce el devengo del impuesto. La división tiene un carácter declarativo y no traslativo. Sin embargo si la disolución se realiza mediante la adjudicación de los bienes a uno de los comuneros y compensación económica al resto de ellos se produce un exceso de adjudicación gravado por el IIVTNU. No se trata de una simple extinción del condominio con adjudicación proporcional a los partícipes, sino de una verdadera transmisión patrimonial por el exceso de adjudicación a uno de los partícipes respecto a su cuota de participación inicial como es el caso que nos ocupa.

Cuarto.- Sobre este particular destaca la **doctrina que sienta el Tribunal Superior de Justicia de Castilla y León de Valladolid, Sala de lo Contencioso-Administrativo, en Sentencia 2252/2010 de 15 de octubre de 2010, Rec. 68/2010 (LA LEY 248425/2010)** que al respecto dice lo siguiente: *“Establecido lo anterior, debe darse respuesta a lo que es la cuestión clave del litigio, cual es determinar si la división de la cosa común, en la que uno de los conductores se queda con la totalidad del bien y al otro se le confiere en metálico el valor de su cuota en el mismo, determina o no la existencia del presupuesto de hecho para la aplicación del Impuesto sobre el Incremento de Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana.*

La cuestión clave, por lo tanto, es determinar si en una situación como la contemplada en este caso, en el que al disolverse la comunidad constituida sobre un inmueble urbano y en el que se adjudica a uno de los cotitulares la exclusiva propiedad del dominio y al otro el

valor de la mitad del bien, se produce una transmisión de la propiedad, pues eso es lo que constituye el presupuesto de hecho del impuesto que se estudia.

*Frente a los supuestos ordinarios de división de la cosa común, en los que a cada cotitular del dominio se le adjudica la parte del bien que se corresponde con su cuota, en cuyos supuestos no hay transmisión de la propiedad alguna pues cada uno de los cotitulares pasa a poseer como propietario individual lo que ha vendido poseyendo como comunero, siendo de aplicación lo prevenido en el artículo 450 del Código Civil, oportunamente traído a los autos por la Jugadora a quo, la situación no es la misma cuando el bien se adjudica por entero a uno de los condueños y al otro se le da el valor en dinero de su cuota. Mientras que en el caso ordinario ambos cotitulares siguen siendo propietarios del bien, aunque su derecho de propiedad se concreta y hace efectivo en la parte del bien que se le adjudica, sin embargo en el caso estudiado, uno de los primitivos cotitulares del condominio ya no es propietario del bien, sino que es propietario del valor económico de su anterior cuota, pero, y es lo decisivo, no es en absoluto propietario del bien inmueble urbano que **cópesela**, su dominio ha pasado a juntarse, se ha consolidado, con el que poseía el otro condueño; en el presente caso, el hoy apelante ya no es propietario inmobiliario, sino mobiliario (**artículos 333, 334.1 y 335 del Código Civil**).*

*Por lo tanto, si ya no es el actor propietario, ni conjunto ni en solitario, de parte alguna del inmueble, y si lo es por entero el otro y anterior copropietario, la propiedad de uno ha pasado al otro, se ha producido una transmisión del dominio y, al haberse producido esa transmisión "por cualquier título" que dice el precepto antes citado del **Texto Refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales**, se ha dado lugar al nacimiento del hecho imponible a que se refiere el artículo 20 de la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria, del Impuesto sobre el Incremento de Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana y por ello es procedente la actuación municipal, por lo que debe la misma ser amparada por la presente resolución judicial, con la consiguiente desestimación del recurso de apelación estudiado".*

Quinto.- En el presente caso de la prueba documental que obra en el proceso, se ha demostrado que existen varias comunidades de bienes diferentes aunque los comuneros sean los mismos:

xxxx.

Y se disuelven las distintas comunidades mediante la adjudicación que se realiza a cada uno de los comuneros cambio de su participación en otras comunidades, mediante la formación de tres lotes de bienes. En consecuencia, en cada extinción de cada condominio se produce un exceso de adjudicación a un comunero que se compensa con su participación en bienes procedentes de la disolución de otras comunidades diferentes. Por lo tanto, **la disolución de las distintas comunidades de bienes provoca distintas daciones en pago o permutas entre los comuneros, que constituyen actos traslativos del dominio sujetos al impuesto sobre el Incremento del Valor de los Terrenos.**

Distintas sentencias de distintos Juzgados de lo Contencioso-Admvo. de Murcia han considerado que el criterio que se recoge en las Resoluciones impugnadas es conforme a Derecho, así la Sentencia núm. 251/2015 del Juzgado de lo Contencioso-Admvo. núm. 3 de 13-10-2015, recaída en el P.A. 401/2014; la Sentencia núm. 231/2015 del Juzgado de lo Contencioso-Admvo. núm. 7 de 17-12-2015, recaída en el P.A. 93/2015; y la Sentencia núm. 18/2016 del Juzgado de lo Contencioso-Admvo. núm. 8 de 29-1-2016, recaída en el P.A. 356/2014.

Por todo lo expuesto, **procede la desestimación del recurso contencioso-administrativo interpuesto por la parte actora del proceso.**