

TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA DE ANDALUCÍA*Sentencia n.º 4501/2025 de 22 de diciembre de 2025**Sala de lo Contencioso-Administrativo**Recurso n.º 1608/2021***SUMARIO:**

ITP y AJD. Actos jurídicos documentados. Documentos notariales. Extinción del condominio. La Administración General del Estado interesó la desestimación del recurso, al entender que se trata de un supuesto, donde en ejercicio de la acción de división de la cosa común, se ha producido una convención que supone la adjudicación a dos de los comuneros de una participación superior a la que correspondía en la comunidad, estando sujeta al Impuesto de Transmisiones Patrimoniales Onerosas, conforme al art. 7.2 b) de la Ley. La parte actora solicita la anulación de la resolución impugnada, alegando la caducidad del procedimiento de comprobación limitada anterior, derivado de la escritura de extinción del condominio, alegación que no puede prosperar, al ser, el primer procedimiento de comprobación limitada, aun referido a la misma escritura, distinto en cuanto al objeto y obligado tributario. Por tanto, no es preciso notificar a los aquí recurrentes la caducidad del anterior procedimiento, en el que no son partícipes como interesados. Además, la parte recurrente expone que todos los bienes objeto de la escritura de extinción del condominio proceden de títulos de adquisición similar, ostentando los intendentes derechos reales homogéneos, el de propiedad plena y mantenidos en una situación de proindiviso por interés común. Posteriormente, por dejar de tener uno o más de ellos interés en permanecer en indivisión deciden extinguirla adjudicándose cada parte uno de los bienes que concretaba esa participación, y el resto por resultar antieconómica la división, adjudicándose en proindiviso, también en función de sus respectivas participaciones, sin exceso de adjudicación y sin necesidad de compensaciones económicas por ser equivalentes los valores adjudicados. El TSJ de Andalucía manifiesta que, aunque los inmuebles provengan de distintos títulos de adquisición, lo relevante es que los copropietarios y sus cuotas sean los mismos. La adjudicación no constituye permuta, sino disolución de comunidad, y tributa por AJD, remitiéndose al pronunciamiento del Tribunal Supremo, el cual introduce el concepto de "patrimonio colectivo" y, entiende que, está sujeta a la modalidad de actos jurídicos documentados, la operación por la que se extinguen los condominios en los que participan los mismos titulares mediante la adjudicación de los bienes a cada uno de ellos sin que medie compensación por exceso de adjudicación. En este contexto, conforme a las normas fiscales, art. 7.2.b), únicamente quedan sujetos a la modalidad de Transmisiones Patrimoniales Onerosas, los excesos de adjudicación declarados.

TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA DE ANDALUCÍA**SENTENCIA****TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA DE ANDALUCÍA****SALA DE LO CONTENCIOSO-ADMINISTRATIVO****SEDE GRANADA****SECCIÓN SEGUNDA****RECURSO N.º 1608/2021****SENTENCIA NUM. 4.501 DE 2025****Ilmo. Sr. Presidente:****Don Luis Gollonet Teruel****Ilmos. Sres. Magistrados****Don Miguel Pardo Castillo****Don José Pérez Gómez (Ponente)**

En la ciudad de Granada, a veintidós de dos mil veinticinco.

Vistos los autos del recurso contencioso-administrativo n.º **1608/2021** presentado ante la Sala de lo Contencioso-administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía, sede de Granada, contra las resoluciones del Tribunal Económico Administrativo Regional de Andalucía, sede desconcentrada de Granada, de fecha 29 de Abril de 2021, dictadas en los procedimientos 23/00555/2020 y 23/00556/2020, y formulados contra sendas liquidaciones NUM000 y NUM001, también impugnadas, dictadas por la Agencia Tributaria de Andalucía, CONSEJERÍA DE HACIENDA, INDUSTRIA Y ENERGÍA, Oficina Liquidadora de Mancha Real, actos dictados en materia tributaria y en concreto dictadas en el Procedimiento de

Síguenos en...

Comprobación Limitada y Notificación de Resolución con Liquidación Provisional, Concepto:TU20 - Locales y otras, Expedientes NUM002, respectivamente, por el concepto Transmisiones Patrimoniales Onerosas.

Intervienen como parte actora **don Aureliano y don Felipe**, representada por el Procurador don José Jiménez Cózar y asistidos por el letrado don Pedro Manuel López González.

Es parte demandada la **Administración General del Estado**(Tribunal Económico-Administrativo Regional de Andalucía), en cuya representación y defensa actúa la Abogacía del Estado.

La cuantía del recurso es de 10.928 euros.

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO.-El recurso se interpuso el día 4 de septiembre de 2021 frente a la resolución administrativa anteriormente indicada.

Admitido a trámite el recurso se acordó reclamar el expediente administrativo, que ha sido aportado.

SEGUNDO.-En su escrito de demanda la parte actora expuso cuantos hechos y fundamentos de derecho consideró de aplicación y terminó por solicitar el dictado de sentencia que, estimando el recurso anule la resolución impugnada.

TERCERO.-En su escrito de contestación a la demanda, la Administración se opuso a las pretensiones del actor, y tras exponer cuantos hechos y fundamentos de derecho consideró de aplicación, solicitó que se dictase íntegramente desestimatoria del recurso en cuanto al fondo.

CUARTO.-Se señaló para deliberación, votación y fallo del presente recurso el día y hora señalado en autos, en que efectivamente tuvo lugar, habiéndose observado las prescripciones legales en la tramitación del recurso.

Ha actuado como magistrado ponente el Ilmo. Sr. don José Pérez Gómez, quien expresa el parecer de la Sala.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO.- Objeto del recurso.

Es objeto del presente recurso contencioso-administrativa las resoluciones del Tribunal Económico Administrativo Regional de Andalucía, sede desconcentrada de Granada, de fecha 29 de Abril de 2021, dictadas en los procedimientos 23/00555/2020 y 23/00556/2020, y formulados contra sendas liquidaciones NUM000 y NUM001, también impugnadas, dictadas por la Agencia Tributaria de Andalucía, CONSEJERÍA DE HACIENDA, INDUSTRIA Y ENERGÍA, Oficina Liquidadora de Mancha Real, actos dictados en materia tributaria y en concreto dictadas en el Procedimiento de Comprobación Limitada y Notificación de Resolución con Liquidación Provisional, Concepto:TU20 - Locales y otras, Expedientes NUM002, respectivamente, por el concepto Transmisiones Patrimoniales Onerosas.

SEGUNDO.- Posición de la parte actora.

La representación legal de la parte actora solicita la anulación de la resolución impugnada y expone, en síntesis, los siguientes fundamentos de hecho y de derecho:

El procedimiento de comprobación limitada ha caducado. Se incoó un procedimiento de comprobación limitada anterior derivado de la misma escritura de extinción del condominio por el impuesto de actos jurídicos documentados y no se declaró la caducidad del mismo, que en los que a los aquí recurrentes respecta, no fue notificado.

Expone, sobre el fondo de la cuestión litigiosa, como relevante los siguientes hechos: Don Aureliano, y don Felipe, los recurrentes, y don Baldomero, y sus respectivas esposas doña Socorro, doña Antonia, y doña Carla, eran cotitulares una parcela de uso industrial en la que existe una nava almacén, que ocupa una superficie construida, en planta baja, de mil doscientos metros cuadrados en planta baja y principal, con las superficies anteriormente consignadas, consta de diversas zonas destinadas al almacenamiento de materiales y productos derivados de la fabricación de muebles, vestuarios y aseos; se le asignó un Valor de 2 cuatrocientos mil euros (€ 400.000), inscrita en el Registro de la Propiedad de Mancha Real, al tomo NUM003, libro NUM004, folio NUM005, finca registral número NUM006, inscripción 1ª; con referencia catastral es la número NUM007.

Asimismo, eran cotitulares Parcela de forma irregular en el sitio de la Cruz de Esteban, término de Mancha Real, con una superficie de cuatro mil doscientos treinta y ocho metros y veinticuatro decímetros cuadrados (4.238,24 m²), consta construido lo siguiente: una nave almacén, de dos mil diecisiete metros y dos decímetros cuadrados (2.017,02 m²), estando el resto destinado a zona de desahogo; dicha nave parcela no tiene naturaleza de bien urbano, aun cuando en el Registro aparece como parcela de uso industrial, y ello según las determinaciones que se derivan de las normas subsidiarias y de las consultas evacuadas al Ayuntamiento de Mancha Real, al no haberse formalizado el correspondiente plan; fue valorada atendiendo a sus características urbanísticas reales en doscientos mil euros (€ 200.000) con referencia catastral es la

Síguenos en...



número NUM008; la referida parcela catastral tiene naturaleza Rustica en el PGOU, y Suelo no urbanizable. Inscrita en el Registro de la Propiedad de Mancha Real, al tomo NUM009, libro NUM010, folio NUM011, finca registral número NUM012, inscripción 1ª.

Ambas fincas fueron adquiridas por sus cotitulares por compraventa, y edificadas asimismo por sus cotitulares, constituyendo el derecho de plena propiedad y en participaciones similares en ambas fincas.

Continúa la actora exponiendo que por razones familiares, don Baldomero quiso disolver la comunidad de propietarios, acordando con los otros comuneros que dado que existían dos bienes en copropiedad, uno que por sus características especiales y el valor asignado y por la propia configuración del mismo y su destino al uso industrial era antieconómica su división, pues el coste de la misma superaría en gran medida el interés de al menos una de las partes en la comunidad, y otro que por menor valor y en atención a los mismos era susceptible de adjudicación y concreción de la participación en el todo del adjudicatario, a don Baldomero y esposa se le adjudico este último, el inmueble con referencia catastral es la número NUM008; parcela catastral tiene naturaleza Rustica en el PGOU, y Suelo no urbanizable Inscrita en el Registro de la Propiedad de Mancha Real, al tomo NUM009, libro NUM010, folio NUM011, finca registral número NUM012, inscripción 1ª, por su valor de 200.000 euros; y el otro bien se adjudicó a los dos copropietarios restantes, que siendo asimismo indivisible lo aceptaron como tal y se dieron recíprocamente por satisfechos en su derecho de concreción en la comunidad, sin intervención de terceros, sin excesos y sin exceso en favor de ninguno de los partícipes, y no existiendo otra forma más racional para proceder a su extinción, criterios que el Tribunal Supremo ha venido considerando suficientes para excluir su tributación por el Transmisiones patrimoniales, al no existir disposición sino concreción.

La escritura fue inscrita en el Registro de la Propiedad, calificándose el negocio jurídico como extinción de dominio y adjudicación a sendos cotitulares por tal concepto.

Considera que la disolución de la comunidad ha supuesto la adjudicación a los comuneros de bienes o derechos en proporción a su cuota de participación. Destaca la actora que todos los bienes que son objeto de la escritura proceden de títulos de adquisición similar, fueron adquiridos por los intendentes con un mismo título la compraventa a terceros, su autoconstrucción y ostentan derechos reales homogéneos, el de propiedad plena y mantenidos en una situación de proindiviso por interés común en mantener esa proindivisión, y posteriormente por dejar de tener uno o más de ellos interés en permanecer en indivisión deciden extinguirla adjudicándose cada parte uno de los bienes que concretaba esa participación, y el resto y por ser de un elevado coste y por resultar antieconómica la división, adjudicándose en proindiviso, también en función de sus 18 respectivas participaciones, sin exceso de adjudicación y sin necesidad de compensaciones económicas por ser equivalentes los valores adjudicados

TERCERO.- Posición de la Administración demandada.

La Administración General del Estado, a través de su representación jurídica, interesa la desestimación del recurso y en apoyo de su posición procesal esgrime los siguientes argumentos, que pasamos a exponer de forma sucinta:

No hay caducidad. Se trata de un supuesto en el que se ha producido una convención que supone la adjudicación a dos de los comuneros de una participación superior a la que correspondía en la comunidad, y que por tanto está sujeta al Impuesto de Transmisiones Patrimoniales Onerosas, conforme al art. 7.2 b) de la Ley sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados.

CUARTO.- Decisión de la Sala.

La primera cuestión que plantea la parte actora es la referida a la caducidad del procedimiento de comprobación limitada, aludiendo a un procedimiento de la misma naturaleza derivado de la misma escritura, considerando que la caducidad del mismo debió ser notificada a los aquí recurrentes. La alegación no puede prosperar. El primer procedimiento de comprobación limitada, aun referido a la misma escritura, era distinto en cuanto al objeto, en aquel supuesto se refería a la impuesto de actos jurídicos documentados, y a persona distinta. Por tanto, no es preciso notificar a los aquí recurrentes la caducidad del anterior procedimiento, en el que no son partícipes como interesados. En consecuencia, las fechas que debemos analizar para determinar si existe o no caducidad las siguientes fechas. La propuesta de liquidación referida al Impuesto de Transmisiones Onerosas notificada el día 20 de septiembre de 2019, comienzo del procedimiento, y la notificación de las liquidaciones, el día 4 de enero de 2020, fechas respecto de las cuales avienen las partes, por tanto dentro del plazo de caducidad de seis meses que consagra el [art. 104 de la Ley General Tributaria](#).

Sobre el fondo de la cuestión litigiosa se ha pronunciado el [Tribunal Supremo en la Sentencia nº 719/2024, de 30 de octubre](#) introduce el concepto de **"patrimonio colectivo"**. Aunque los inmuebles provengan de distintos títulos de adquisición, lo relevante es que los copropietarios y sus cuotas sean los mismos. La adjudicación no constituye permuta, sino disolución de comunidad, y tributa por **AJD**;

"(...)Como pone de manifiesto la parte recurrente el Derecho tributario no ofrece un concepto propio de comunidad de bienes, ni tampoco existe en las normas fiscales un tratamiento general y completo de la

disolución o extinción del condominio, de suerte que, caso a caso, la jurisprudencia ha ido desarrollando una doctrina a propósito, sobre la base de la regulación ofrecida por el Derecho Civil.

En este caso resulta estéril, desde el punto de vista fiscal, la polémica que sugiere la parte recurrida sobre la existencia de una o de varias comunidades de bienes, en tanto que, como apunta la parte recurrente, dentro del ámbito civil se reconoce, también el llamado patrimonio colectivo, en el que un patrimonio conformado por bienes y derechos perteneciente en común a varias personas procedente de distintos negocios jurídicos intervivos y/o mortis causa que, en caso de no regularse especialmente como en algunos supuestos, se rige por las normas civiles propias de la comunidad de bienes; sin que al efecto sea relevante ni el título de adquisición, ni si se conformó mediante negocios jurídicos simultáneos o sucesivos.

En el presente caso, sin dificultad cabe identificar esta figura, pues existe comuneros idénticos, los dos hermanos, que mantienen la misma participación en la sucesiva adquisición de los distintos bienes que componen el citado patrimonio en común.

Conforme a la normativa civil, los comuneros no están obligados a permanecer en la comunidad, por lo que cualquiera tiene derecho a separarse de la comunidad, dando lugar a una disolución parcial o total, en este caso se extingue la comunidad, produciéndose la especificación material según participación en los bienes existentes, no hay traslado de titularidad cuando se cumple la equivalencia y proporcionalidad respecto de la adjudicación de los bienes conformadores de la comunidad.

En este contexto, conforme a las normas fiscales, art. 7.2.b), únicamente quedan sujetos los excesos de adjudicación declarados, con alguna excepción; pues, como ha dicho este Tribunal, lo importante es que se haya extinguido el condominio, que el negocio jurídico ...perseguía con claridad el ejercicio de una facultad de división de la cosa común, en la que se especifican los derechos que correspondían al comunero que transmite sus participaciones, recibiendo éste una parte equivalente sustitutiva de su cuota ideal en ambos condominios, incluso mediante la formación de lotes equivalentes y proporcionales, y, finalmente, que los condueños no han obtenido beneficio ni ganancia patrimonial, y en consecuencia, procederá la tributación de la operación por la cuota gradual de la modalidad de actos jurídicos documentados, documentos notariales.

Dicho lo anterior cabe responder a la cuestión de interés casacional objetivo en el sentido de que está sujeta a la modalidad de actos jurídicos documentados la operación por la que se extinguen los condominios en los que participan los mismos titulares mediante la adjudicación de los bienes a cada uno de ellos sin que medie compensación por exceso de adjudicación, sin que tenga relevancia a efectos fiscales que los bienes adjudicados hubieran sido adquiridos e incorporados a los condominios en virtud de distintos títulos de adquisición."

Coincide la sentencia que acabamos de reflejar con la situación fáctica que nos ocupa en el presente caso. Como pone de manifiesto la escritura, los recurrentes eran copropietarios de dos fincas, junto con otro comunero, fincas que son las reseñadas en la resolución recurrida, y acordaron disolver la comunidad, adjudicando a don Baldomero y esposa el inmueble con referencia catastral es la número NUM008 por su valor de 200.000 euros, y el otro bien se adjudicó a los dos copropietarios restantes, los aquí recurrentes, que siendo asimismo indivisible lo aceptaron como tal y se dieron recíprocamente por satisfechos en su derecho de concreción en la comunidad, sin intervención de terceros, sin excesos y sin exceso en favor de ninguno de los partícipes, y no existiendo otra forma más racional para proceder a su extinción.

QUINTO.- Costas.

De conformidad con el [artículo 139.1 de la LJCA](#), no se imponen por la dudas de Derecho que el supuesto plantea.

FALLO

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

1.- **Estimar el recurso contencioso-administrativo** interpuesto contra las las resoluciones del Tribunal Económico Administrativo Regional de Andalucía, sede desconcentrada de Granada, de fecha 29 de Abril de 2021, dictadas en los procedimientos 23/00555/2020 y 23/00556/2020, y formulados contra sendas liquidaciones NUM000 y NUM001, también impugnadas, dictadas por la Agencia Tributaria de Andalucía, CONSEJERIA DE HACIENDA, INDUSTRIA Y ENERGÍA, Oficina Liquidadora de Mancha Real, actos dictados en materia tributaria y en concreto dictadas en el Procedimiento de Comprobación Limitada y Notificación de Resolución con Liquidación Provisional, Concepto:TU20 - Locales y otras, Expedientes NUM002, respectivamente, por el concepto Transmisiones Patrimoniales Onerosas

2.- Sin costas.

Intégrese la presente sentencia en el libro de su clase y una vez firme remítase testimonio de la misma junto con el expediente administrativo, al lugar de procedencia de éste.

Síguenos en...



Notifíquese la presente resolución a las partes, con las prevenciones del [artículo 248.4 de la Ley Orgánica 6/1985, de 1 de julio, del Poder Judicial](#), haciéndoles saber que contra la misma cabe interponer recurso de casación ante el Tribunal Supremo.

El recurso de casación deberá acompañar la copia del resguardo del ingreso en la Cuenta de Consignaciones núm.: 1749000024160821, del depósito para recurrir por cuantía de 50 euros, de conformidad a lo dispuesto en la [D.A. 15ª de la Ley Orgánica 1/2009, de 3 de noviembre](#), salvo concurrencia de los supuestos de exclusión previstos en el [apartado 5º de la Disposición Adicional Decimoquinta de dicha norma](#) o beneficiarios de asistencia jurídica gratuita.

En caso de pago por transferencia se emitirá la misma a la cuenta bancaria de 20 dígitos: IBAN ES5500493569920005001274.

Así por esta nuestra sentencia, definitivamente juzgando, lo pronunciamos, mandamos y firmamos.

Diligencia.-Entregada, documentada, firmada y publicada la anterior resolución, que ha sido registrada en el Libro de Sentencias, se expide testimonio para su unión a los autos. Doy fe.

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