

**Resultados**

**SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA  
DIRECCIÓN GENERAL DE TRIBUTOS  
Consultas Vinculantes**

**Documento seleccionado**

<b>Nº de consulta</b>	<b>V0217-23</b>
<b>Órgano</b>	SG de Impuestos Patrimoniales, Tasas y Precios Públicos
<b>Fecha salida</b>	10/02/2023
<b>Normativa</b>	TRLITPAJD RDLeg 1/1993 art. 31-2

**Descripción de hechos** La finca en la que vive el consultante forma parte de un edificio cuya construcción es anterior a la vigencia de la Ley de 21 de julio de 1960, de Propiedad Horizontal, el cual está dividido en pisos y locales susceptibles de aprovechamiento independiente, pertenecientes a distintos propietarios. Cada uno de los departamentos privativos tiene su propio folio e historial registral y su propia referencia catastral; en definitiva, el edificio se encuentra constituido en régimen de propiedad por pisos o propiedad horizontal.

La comunidad de propietarios es dueña de un trastero accesible desde la escalera, con la consideración de elemento común del edificio, el cual, en este momento, pretende ser adquirido por el consultante, previo acuerdo de la junta de propietarios por el que se proceda a su desafectación como elemento común y su configuración como elemento privativo. Para inscribirlo en el Registro de la propiedad, el Registrador exige que se determine el coeficiente de participación que, tras la desafectación, pase a corresponder a cada uno de los departamentos del edificio, dado que, por ser el régimen de propiedad horizontal anterior a la Ley de 1960, ninguno de los actuales departamentos del edificio tiene señalado el referido coeficiente.

**Cuestión planteada** Si la determinación de los coeficientes de participación en los elementos comunes de los distintos departamentos del edificio, como consecuencia de la desafectación y configuración como nuevo departamento privativo de uno de sus elementos comunes, tributa como hecho autónomo en la modalidad Actos Jurídicos Documentados del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados. Y, en caso de estar sujeto y no exento, cuál sería la base imponible por la que debería declarar la operación.

**Contestación completa** En relación con la cuestión planteada, procede examinar los siguientes preceptos del Texto Refundido de la Ley del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados (en adelante ITP y AJD), aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/1993, de 24 de septiembre (BOE de 20 de octubre de 1993)

Artículo 7

“1. Son transmisiones patrimoniales sujetas:

A) Las transmisiones onerosas por actos “inter vivos” de toda clase de bienes y derechos que integren el patrimonio de las personas físicas o jurídicas.

[...]”.

Artículo 30

“1. En las primeras copias de escrituras públicas que tengan por objeto directo cantidad o cosa valuable servirá de base el valor declarado, sin perjuicio de la comprobación administrativa. (...)”.

Artículo 31

“2. Las primeras copias de escrituras y actas notariales, cuando tengan por objeto cantidad o cosa valuable, contengan actos o contratos inscribibles en los Registros de la Propiedad, Mercantil, de la Propiedad Industrial y de Bienes Muebles no sujetos al Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones o a los conceptos comprendidos en los números 1 y 2 del artículo 1 de esta Ley, tributarán, además,

al tipo de gravamen que, conforme a lo previsto en la Ley 21/2001, de 27 de diciembre, por la que se regulan las medidas fiscales y administrativas del nuevo sistema de financiación de las Comunidades Autónomas de régimen común y Ciudades con Estatuto de Autonomía, haya sido aprobado por la Comunidad Autónoma.

Si la Comunidad Autónoma no hubiese aprobado el tipo a que se refiere el párrafo anterior, se aplicará el 0,50 por 100, en cuanto a tales actos o contratos.”

Y, por último, el artículo 70 del Reglamento del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, aprobado por el Real Decreto 828/1995, de 29 de mayo (BOE de 22 de junio de 1995 define en su apartado 2 la base imponible de la división horizontal en los siguientes términos:

“2. En la base imponible de las escrituras de constitución de edificios en régimen de propiedad horizontal se incluirá tanto el valor real de coste de la obra nueva como el valor real del terreno.

(...)”.

En el supuesto planteado, la modificación pretendida no supone la existencia de un acto liquidable por la modalidad de transmisiones patrimoniales onerosas al no producirse el hecho imponible configurado en la letra A del apartado 1 del artículo 7 del Texto Refundido del ITP y AJD. Ahora bien, la no sujeción por la referida modalidad podría determinar la sujeción a la cuota gradual de actos jurídicos documentados, documentos notariales, en caso de cumplirse los cuatro requisitos exigidos por el artículo 31.2 del TRLITP, que deben concurrir conjuntamente:

Tratarse de una primera copia de una escritura notarial.

Tener por objeto cantidad o cosa valuable.

Contener un acto o contrato inscribible en los Registros de la Propiedad, Mercantil y de la Propiedad Industrial.

Que el citado acto o contrato no esté sujeto a la modalidad de transmisiones patrimoniales onerosas o de operaciones societarias, del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, o al Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones.

De los requisitos citados parece necesario analizar si se cumple el requisito de que la escritura pública tenga por objeto cantidad o cosa valuable, pues los otros tres no ofrecen duda de que sí se cumplen.

En cuanto al carácter valuable del acto que se realice, debe traerse a colación lo expuesto por este Centro Directivo en anteriores contestaciones por ser plenamente aplicable al supuesto que se analiza, como en la Consulta 1865-02, de 29 de noviembre de 2002, cuyo criterio se ratifica posteriormente en numerosas resoluciones (V2641-15 y V3844-15, de 10 de septiembre y 2 de diciembre de 2015 respectivamente y V3192-18, de 14 de diciembre de 2018). En dicha contestación, se decía, entre otras cosas, que “la escritura pública de modificación de los coeficientes de propiedad horizontal de un edificio, siempre que no se alteren las superficies de los pisos y locales que lo componen, no tiene por objeto cantidad o cosa valuable, ya que lo valuable en la constitución de edificios en régimen de propiedad horizontal, de acuerdo con el artículo 70.2 del Reglamento del impuesto, es el valor real del coste de la obra nueva más el valor real del terreno, y éstos no son objeto de cambio o modificación alguna por el otorgamiento de la nueva escritura ...”.

## CONCLUSIÓN

La escritura de modificación de los coeficientes de propiedad horizontal de un edificio, sin modificación de la superficie, no estará sujeta a la cuota gradual de la modalidad de actos jurídicos documentados, documentos notariales, al carecer de contenido valuable, siempre que el valor real del coste de la obra nueva más el valor real del terreno no sean objeto de cambio o modificación alguna por el otorgamiento de la nueva escritura.

Lo que comunico a Vd. con efectos vinculantes, conforme a lo dispuesto en el apartado 1 del artículo 89 de la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria.