

DIRECCIÓN GENERAL DE TRIBUTOS

DGT: 27-03-2026

N.º CONSULTA VINCULANTE: V0688/2026

SUMARIO:

Responsabilidad derivada del Derecho Tributario. Responsabilidad solidaria. *Alcance de la responsabilidad solidaria del nuevo miembro de una comunidad de propietarios por deudas tributarias devengadas con anterioridad.* La consulta tiene por objeto determinar si la responsabilidad solidaria prevista en el art. 42.1.b) LGT puede alcanzar a un adquirente que pasa a formar parte de una comunidad de propietarios respecto de las deudas tributarias de la comunidad devengadas con anterioridad a su incorporación. La DGT concluye que la comunidad de propietarios regulada por la LPH tiene la consideración de comunidad de bienes y, por tanto, de entidad a la que se refiere el art. 35.4 LGT. En consecuencia, quien adquiere un inmueble se incorpora a dicha comunidad en la proporción correspondiente, asumiendo tanto los derechos como las cargas inherentes a su participación. Entre estas cargas se incluyen las deudas tributarias, por lo que la responsabilidad solidaria del art. 42.1.b) LGT se extiende también a las deudas devengadas con anterioridad a la adquisición del inmueble. Todo ello se entiende sin perjuicio de los pactos que puedan acordar transmitente y adquirente sobre el reembolso de dichas deudas y del derecho de repetición que el responsable pueda ejercitar frente a la comunidad de bienes conforme al art. 41.6 LGT.

Descripción sucinta de los hechos:

La consultante desea conocer el alcance de la responsabilidad tributaria de los partícipes de las comunidades de bienes tipificada en el artículo 42.1.b) de la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria (BOE de 18 de diciembre), en adelante LGT. En concreto, si puede extenderse a deudas tributarias devengadas con anterioridad al momento de su incorporación como miembro de tal comunidad de bienes.

Cuestión planteada:

El contenido de la consulta se estructura en dos preguntas sucesivas:

“Si la responsabilidad solidaria establecida en el artículo 42.1.b) de la LGT se extiende, en el caso de que la Consultante pase a formar parte de la comunidad de propietarios del edificio al que pertenece el inmueble que se plantea adquirir, a las deudas tributarias de la comunidad de propietarios que se hayan devengado con anterioridad a la adquisición del inmueble, pudiendo la Consultante ser declarada responsable solidario de dichas deudas.”

Contestación:

PRIMERO.

El artículo 42.1.b) de la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria (LGT) establece:

“1. Serán responsables solidarios de la deuda tributaria las siguientes personas o entidades:

b) Sin perjuicio de lo dispuesto en el párrafo a) anterior, los partícipes o cotitulares de las entidades a que se refiere el apartado 4 del artículo 35 de esta ley, en proporción a sus respectivas participaciones respecto a las obligaciones tributarias materiales de dichas entidades.”.

Conforme con lo anterior, en primer lugar, habrá que determinar si una comunidad de propietarios del tipo que indica la consultante puede tener la consideración de entidad del artículo 35.4 de la LGT.

En este sentido, el artículo 35.4 de la LGT dispone:

Síguenos en...



“4. Tendrán la consideración de obligados tributarios, en las leyes en que así se establezca, las herencias yacentes, comunidades de bienes y demás entidades que, carentes de personalidad jurídica, constituyan una unidad económica o un patrimonio separado susceptibles de imposición.”.

En consecuencia, habrá que determinar si la comunidad de propietarios de la consulta puede considerarse una comunidad de bienes.

En este sentido, hay que señalar que la comunidad de bienes se encuentra regulada en los artículos 392-406 del Código Civil.

Así, los artículos 392, 393 y 396 del Código Civil determinan, respectivamente, :

“Artículo 392.

Hay comunidad cuando la propiedad de una cosa o un derecho pertenece pro indiviso a varias personas.

(...)”

“Artículo 393.

El concurso de los partícipes, tanto en los beneficios como en las cargas, será proporcional a sus respectivas cuotas.

Se presumirán iguales, mientras no se pruebe lo contrario, las porciones correspondientes a los partícipes en la comunidad.”

“Artículo 396.

Los diferentes pisos o locales de un edificio o las partes de ellos susceptibles de aprovechamiento independiente por tener salida propia a un elemento común de aquél o a la vía pública podrán ser objeto de propiedad separada, que llevará inherente un derecho de copropiedad sobre los elementos comunes del edificio, que son todos los necesarios para su adecuado uso y disfrute, tales como el suelo, vuelo, cimentaciones y cubiertas; elementos estructurales y entre ellos los pilares, vigas, forjados y muros de carga; las fachadas, con los revestimientos exteriores de terrazas, balcones y ventanas, incluyendo su imagen o configuración, los elemento de cierre que las conforman y sus revestimientos exteriores; el portal, las escaleras, porterías, corredores, pasos, muros, fosos, patios, pozos y los recintos destinados a ascensores, depósitos, contadores, telefonías o a otros servicios o instalaciones comunes, incluso aquéllos que fueren de uso privativo; los ascensores y las instalaciones, conducciones y canalizaciones para el desagüe y para el suministro de agua, gas o electricidad, incluso las de aprovechamiento de energía solar; las de agua caliente sanitaria, calefacción, aire acondicionado, ventilación o evacuación de humos; las de detección y prevención de incendios; las de portero electrónico y otras de seguridad del edificio, así como las de antenas colectivas y demás instalaciones para los servicios audiovisuales o de telecomunicación, todas ellas hasta la entrada al espacio privativo; las servidumbres y cualesquiera otros elementos materiales o jurídicos que por su naturaleza o destino resulten indivisibles.

Las partes en copropiedad no son en ningún caso susceptibles de división y sólo podrán ser enajenadas, gravadas o embargadas juntamente con la parte determinada privativa de la que son anejo inseparable.

En caso de enajenación de un piso o local, los dueños de los demás, por este solo título, no tendrán derecho de tanteo ni de retracto.

Esta forma de propiedad se rige por las disposiciones legales especiales y, en lo que las mismas permitan, por la voluntad de los interesados.”

Síguenos en...



A la vista de lo anterior, la comunidad de propietarios a la que se refiere la consulta puede ser catalogada como comunidad de bienes. Estas comunidades consideradas como comunidades de bienes de pisos o locales de un edificio, al margen de la regulación básica del Código Civil, están reguladas conforme con lo dispuesto en la Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre propiedad horizontal, (LPH).

SEGUNDO.

Una vez esclarecido que la comunidad de bienes a la que se refiere la consulta es una entidad del artículo 35.4 de la LGT procede centrarse en el objeto de la consulta.

Así, el objeto de la presente consulta se refiere alcance de la responsabilidad tributaria regulada en el artículo 42.1.b) de la LGT anteriormente reproducido.

En este sentido, la comunidad de propietarios regulada por la LPH permite a "(c)ada propietario (...) libremente disponer de su derecho, sin poder separar los elementos que lo integran y sin que la transmisión del disfrute afecte a las obligaciones derivadas de este régimen de propiedad" (art. tercero LPH).

En consecuencia, la sustitución de un propietario implica que el nuevo adquirente forme parte de la comunidad de bienes en proporción a la participación adquirida.

La participación en la comunidad de bienes supone tanto la participación en los beneficios como en las cargas, no siendo las deudas tributarias una excepción a esta regla.

Sin perjuicio de los pactos de reembolso que transmitente y adquirente de esta participación en la comunidad de bienes puedan establecer en ejercicio de la autonomía de su voluntad y que desde este Centro Directivo no se pueden entrar a valorar por exceder de sus competencias, la titularidad de la participación supone la responsabilidad por las deudas tributarias a que se refiere el artículo 42.1.b) de la LGT.

Dicha responsabilidad no impide tampoco el ejercicio de la acción de regreso del eventual responsable frente a la comunidad de bienes, en aplicación de lo dispuesto en el artículo 41.6 de la LGT que dispone:

"Artículo 41. Responsabilidad tributaria.

6. Los responsables tienen derecho de reembolso frente al deudor principal en los términos previstos en la legislación civil."

TERCERO.

Lo anterior permite dar respuesta a la consulta sometida a conocimiento de este Centro Directivo.

Así, la responsabilidad solidaria establecida en el artículo 42.1.b) de la LGT concurre en quien forme parte de la comunidad de propietarios, con independencia de la fecha de devengo de las deudas tributarias objeto de derivación.

Lo que comunico a usted con efectos vinculantes, conforme a lo dispuesto en el apartado 1 del artículo 89 de la Ley General Tributaria.

El contenido de la presente resolución respeta fielmente el suministrado de forma oficial por la Base de datos de consultas tributarias de la Dirección General de Tributos.

Fuente: Sitio web del Ministerio de Hacienda

Síguenos en...

