

# LA EXTINCIÓN DE LA PROPIEDAD HORIZONTAL Y EL IMPUESTO SOBRE ACTOS JURÍDICOS DOCUMENTADOS “CUOTA GRADUAL”

Estefanía Álvarez Menéndez  
Contratada Predoctoral<sup>1</sup>  
Universidad de Oviedo

## RESUMEN:

El presente trabajo tiene por objeto examinar la eventual sujeción al Impuesto sobre Actos Jurídicos Documentados, en su cuota gradual, de un supuesto que ha sido objeto de gravamen tradicionalmente por la Administración tributaria: la extinción de la propiedad horizontal de edificios, y en especial, de aquellos previamente declarados en ruina administrativa, que se hubiese formalizado en escritura pública. A tal fin, partiendo de una premisa de abandono del carácter puramente documental del objeto del impuesto y realzando la importancia del acto jurídico formalizado, examinaremos la concurrencia, dudosa a nuestro juicio, de dos de los requisitos exigidos por el artículo 31.2 del Texto Refundido de la Ley de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados a efectos de realización del hecho imponible. De un lado, la exigencia, olvidada en multitud de ocasiones, de que haya un verdadero acto o contrato, productor de efectos jurídicos sustantivos y propios, en el documento notarial formalizado; y de otro, el contenido “valuable”<sup>2</sup> del mismo.

**PALABRAS CLAVE:** Impuesto sobre Actos Jurídicos Documentados. Extinción de la Propiedad Horizontal. Elementos configuradores. Acto o contrato en sentido técnico-jurídico. Acto valuable. Destrucción del inmueble. Declaración administrativa de ruina. Extinción por voluntad humana.

**ABSTRACT:** This paper analyzes the subjection to the tax on documented legal acts in its gradual tax liability, of a case that has been traditionally taxed by the tax administration: the extinction of the horizontal property of buildings, formalized in a public deed, particularly of buildings previously declared in administrative ruin.

For this purpose, giving up the documentary thesis about the nature of the tax on documented legal acts and underlining the importance of the legal act, we will examine the doubtful concurrence, in our view, of two requirements demanded by the article 31.2 of the Revised Text of the Tax on Capital Transfers and Documented Legal Acts Law for the realization of the taxable event. On the one hand, a requirement that has been forgotten on many occasions: the fact of having a real act or contract, which produces substantive

---

<sup>1</sup> Este trabajo ha sido subvencionado por el Gobierno del Principado de Asturias a través del Programa «Severo Ochoa» de Ayudas Predoctorales para la investigación y docencia del Principado de Asturias. Asimismo, se enmarca dentro del Proyecto de Investigación “La conflictividad tributaria: causas y soluciones en un contexto de reformas” (DER 2014-59268-P), financiado por el Ministerio de Economía y Competitividad.

<sup>2</sup> A lo largo del artículo emplearemos el término “valuable”, pese a ser conscientes de que el mismo no se encuentra recogido en el Diccionario de la Real Academia Española, por ser este el empleado por el legislador en el artículo 31.2 del Texto Refundido de la Ley de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados.

legal effects, formalized in a public deed; and on the other, the presence of an economically assessable act.

**KEY WORDS:** Tax on Documented Legal Acts. Extinction of the Horizontal Property. Requirements. Act or contract in legal sense. Economically assessable act. Destruction of a building. Administrative declaration of ruin. Extinction by human will.

**SUMARIO:** I. Introducción. II. El impuesto sobre actos jurídicos documentados “cuota gradual”. 1. Consideraciones previas: Abandono *versus* mantenimiento de la concepción puramente documental del impuesto “cuota gradual”. 2. Hecho imponible 3. Elementos configuradores del hecho imponible de conflictiva interpretación. III. El problema de la sujeción al impuesto “cuota gradual” en la extinción de propiedad horizontal documentada notarialmente. 1. Causas extintivas de la propiedad horizontal y su sujeción al impuesto “cuota gradual”. IV. Conclusiones. V. Bibliografía.

## I. INTRODUCCIÓN

Tras más de dos décadas desde su aprobación, la normativa vigente del Impuesto sobre Actos Jurídicos Documentados<sup>3</sup> - en instrumentos notariales- sigue despertando gran interés por los problemas interpretativos que de la misma se derivan. Dichas dificultades se deben, en buena medida, a una redacción imprecisa y generalista de muchos de sus preceptos que termina por afectar a la consideración del hecho imponible del impuesto y, por tanto, a la eventual sujeción al mismo de infinidad de supuestos prácticos.

Desde nuestro punto de vista, para abordar cualquier estudio sobre el mismo es necesario abandonar previamente la tesis documentalista que ha llevado a considerarlo históricamente como un único impuesto con dos modalidades- cuota fija y cuota gradual-, las cuales compartirían un mismo hecho imponible y un mismo objeto de gravamen, el documento. En nuestra opinión, no estamos en presencia de un único impuesto, sino que nos encontramos ante dos gravámenes diferenciados, con objetos de gravamen y hechos imponibles distintos; de un lado, el gravamen puramente documental de “cuota fija”, cuya naturaleza jurídica tributaria ha sido objeto de discusión<sup>4</sup>, y de otro, el impuesto “cuota gradual”, que abandona el rasgo meramente

---

<sup>3</sup>En lo sucesivo IAJD.

<sup>4</sup>Sin ánimo de acometer un estudio en profundidad sobre la verdadera naturaleza jurídica del gravamen “cuota fija”, pues no es la finalidad de este trabajo, entendemos conveniente poner de manifiesto la existencia de voces doctrinales que defienden su verdadero carácter de tasa.

Así, C. ALBIÑANA GARCÍA QUINTANA ya señalaba que “si el impuesto ha de proyectarse sobre capacidades económicas o contributivas, cada día resultará más insólito que la existencia del “documento” polarice la aplicación de impuesto alguno, aunque la gestión de los tributos haya de apoyarse ineludiblemente en documentos. Los llamados impuestos “documentales” están en franca revisión y su línea de repliegue está en la trinchera de las tasas”, vid. Prólogo a A. MARTINEZ LAFUENTE, *Manual del impuesto sobre transmisiones patrimoniales y actos jurídicos documentados*, Escuela de Inspección Financiera y Tributaria, Ministerio de Hacienda, Madrid, 1977, p.11.

En efecto, si el artículo 2.2 c) de la LGT advierte que los impuestos son los tributos exigidos sin contraprestación cuyo hecho imponible está constituido por negocios, actos o hechos que ponen de manifiesto la capacidad económica del contribuyente, cabría plantearse una serie de interrogantes que hacen dudar de la condición de verdadero impuesto del gravamen “cuota fija”: 1) ¿Cuál es la capacidad económica que demuestra el contribuyente con la expedición a su favor del documento? La única capacidad económica susceptible de imposición defendida por el TS, desde antaño, ya en la STS de 4 de diciembre de 1997 (RJ 1997/9295), es “la especial garantía que el ordenamiento jurídico concede a determinados actos en

documental, al tener como objeto de gravamen el acto jurídico documentado notarialmente, el *negotium* y no el *instrumentum* aisladamente considerado.

Desde ese marco, examinaremos la sujeción de la extinción de la propiedad horizontal, formalizada en escritura pública, al segundo de estos gravámenes, al propiamente dicho Impuesto sobre Actos Jurídicos Documentados; pues, en efecto, la denominación usual de IAJD que se ha venido dando tradicionalmente tanto al gravamen “cuota fija” como al impuesto “cuota gradual”, parece más apropiada para el segundo de ellos, dado el protagonismo que en él tendrá el acto en sentido jurídico a efectos de sujeción.

---

razón a la forma notarial adoptada, ligada especialmente a la posibilidad de acceso a los Registros públicos, con los efectos que de ello se derivan”; 2) ¿Es una manifestación de capacidad económica propia de un impuesto la anteriormente descrita? Desde nuestro punto de vista no, podría serlo de una tasa, en la que el TC, en su sentencia de Pleno, de 10 de noviembre de 1994 (RTC 1994/296), ha puesto de manifiesto que la capacidad económica no opera como elemento configurador de las tasas, o si lo hace es de manera muy indirecta y remota, como indirecta y remota entendemos que es la capacidad aquí descrita; 3) ¿Se exige sin contraprestación el tributo? Según nuestro criterio existe una clara contraprestación, de hecho, la manifestación de “capacidad económica” que se pretende gravar es buena muestra de ello; la contraprestación es la garantía que el ordenamiento jurídico ofrece a determinados actos en razón a la forma notarial adoptada.

En este sentido, F. ESCRIBANO LÓPEZ señala lo siguiente: “nótese, sobre todo en aquellas ocasiones en las que el tributo se aplica atendiendo a que el documento que se formaliza, otorga o expide no tenga por objeto cantidad o cosa valuable, que la manifestación de capacidad económica pasa a un segundo plano y se atiende, básicamente, a las ventajas derivadas de la propia documentalización, es decir, al plus de seguridad o a la especial protección derivada de esa forma documental en la que se recoge el acto o contrato. En este sentido se desdibuja el carácter impositivo del tributo que estará más cercano al de la tasa. El fundamento de la prestación tributaria habrá que encontrarlo en la especial protección que el ordenamiento jurídico presta a los actos, cuya documentalización aquí se somete a gravamen”, vid. “El impuesto sobre transmisiones patrimoniales y actos jurídicos documentados”, *Curso de Derecho Tributario- Parte Especial*, 8ª Ed., Tecnos, Madrid, 2014, p.696.

Ciertamente, entendemos que hay interrogantes más que suficientes para poner en tela de juicio la verdadera naturaleza jurídica del gravamen “cuota fija”. De ahí que en toda alusión que hagamos a este, en el artículo, empleemos el término gravamen, reservando el término impuesto para aquel que tiene verdadera naturaleza de tal, según nuestra opinión: el IAJD “cuota gradual” –modalidad notarial-. Por cuestiones de simplificación, a lo largo del texto utilizaremos la expresión *impuesto “cuota gradual”* para referirnos a este último.