

## Nota práctica sobre elevación a escritura pública de documento privado de extinción de condominio



La cuestión relativa a la prescripción de los documentos privados es quizás una de las que más controversias plantean en sede de TPO y AJD.

Un **supuesto peculiar** que puede darse en la práctica es el de la protocolización en escritura notarial de un convenio regulador en el que se pacta la extinción del condominio existente sobre una finca.

En dicho caso, a priori, podría alegarse la **prescripción** del documento privado si entre la fecha de protocolización y la actuación Administrativa han transcurrido más de cuatro años.

El motivo es que concurre **uno de los supuestos del artículo 1227 del Cc que señala que** “La fecha de un documento privado no se contará respecto de terceros sino desde el día en que hubiese sido incorporado o inscrito en un registro público, desde la muerte de cualquiera de los que le firmaron, o desde el día en que se entregase a un funcionario público por razón de su oficio.”

Pero lo cierto es que en los supuestos en que el acto o contrato está sujeto a AJD **la prescripción nunca tendrá lugar.**

El motivo es que **el gravamen de AJD se devenga con el otorgamiento de una escritura notarial** que contenga un acto o contrato y en la que concurren el resto de requisitos que exige el artículo 31.2 de la LTPOAJD.

Y siendo ello así, **nunca podrá prescribir la elevación a público de un documento privado sujeto a AJD**, como por ejemplo, una declaración de obra nueva, una segregación o como el caso que nos ocupa, una extinción de condominio formalizada en documento privado ya que el devengo siempre coincidirá con la elevación a público del acto o contrato.

Por tanto, la elevación a público del convenio regulador en la que se contiene una extinción de condominio, **aún habiendo fecha fehaciente y habiendo transcurrido más de cuatro años desde el otorgamiento de la escritura de protocolización, tributará por el gravamen de AJD** al tipo que esté vigente en el momento en que se eleve a público.

Por lo que hace **al valor a tomar en consideración como base imponible** no será el valor actual si no el que tuviere el negocio en el momento en que se formalizó el convenio regulador en documento privado siempre y cuando la fecha del documento se tenga por cierta, como sería el caso que nos ocupa por concurrir uno de los requisitos del artículo 1227 del Cc tal y como hemos señalado.

Ciertamente, resulta curiosa la **dicotomía** entre tipo aplicable al gravamen de AJD (el actual) y valor a considerar (el del contrato privado, anterior).

Este **?espiguelo?** en los elementos de la obligación tributaria es rechazado en sede de TPO por los Tribunales en la práctica administrativa.

**Pero en sede de AJD ello resulta de la especial naturaleza del gravamen de AJD**, que se devenga con el otorgamiento de la escritura notarial con independencia de cuando se formalizó el documento contenido en ella, por lo que teniéndose por cierta la fecha del documento **es el valor contenido en el mismo el que debe considerarse como base imponible** (en este sentido, V2412-14 de 11 de septiembre de 2014 de la DGT).

La liquidación tributaria que se realizara en concepto de AJD por la elevación a público, a nuestro parecer, **no llevaría recargo ni intereses ya que el devengo se produce con el otorgamiento de la escritura** por lo que, en ningún caso, se estará fuera de plazo en estos supuestos.

**Cuestión diferente** es que, una vez elevado a público el documento privado se disponga del plazo establecido por Ley para liquidar la correspondiente escritura, de manera que si se sobrepasa dicho plazo si que entrarían en juego los recargos correspondientes.