

Nota práctica sobre como calcular un exceso de adjudicación en la disolución de una comunidad de bienes



A, B y C son titulares, por terceras partes, de un piso y un local que adquirieron por herencia de su padre. El valor del piso es de 180.000 euros y el del local de 75.000 euros.

Se están planteando disolver la comunidad existente sobre ambos bienes adjudicando el piso a A, el local a B, compensado a C en metálico.

¿Existe exceso de adjudicación? ¿ Se debe tributar por TPO o por AJD ? En primer lugar, hay que determinar el valor de la comunidad y la cuota de participación de los comuneros en la misma.

Así, la comunidad tiene un valor 255.000 euros y la participación de los comuneros en la misma es de 1/3 cada uno de ellos, por tanto, la cuota de participación en la comunidad de cada comunero es de 85.000 euros.

Una vez determinado el valor de la comunidad y la cuota de participación de los comuneros en la misma, **el segundo paso a dar** consiste en examinar las adjudicaciones realizadas para determinar si existe exceso de adjudicación o no.

En este sentido, A recibe un piso valorado en 180.000 euros, B un local valorado en 75.000 y C no recibe ningún bien.

En una primera aproximación, vemos como A recibe un piso valorado en 180.000 cuando su cuota de participación en la comunidad es de 85.000 euros. Por tanto, A tiene un exceso de adjudicación de 95.000 euros.

B, en cambio, ha recibido un bien valorado en 75.000 euros, por lo que tiene un defecto de adjudicación de 10.000 euros, que es la diferencia entre su cuota de participación en la comunidad, 85.000 euros, y la adjudicación efectiva, 75.000 euros.

Finalmente, C no recibe ningún bien, por lo que tiene un defecto de adjudicación de 85.000 euros.

A, que es el comunero que tiene el exceso de adjudicación, compensa en metálico a B en 10.000 euros y a C en 85.000 euros, de manera que los tres comuneros acaban teniendo una adjudicación equivalente.

En este sentido, A recibe un piso valorado en 180.000 euros y compensa a los otros comuneros por un total de 95.000 euros, por lo que su adjudicación ?limpia? es de 85.000 euros (180.000 por el piso adjudicado menos 95.000 euros de compensación en metálico a los otros comuneros). La adjudicación es coincidente con su cuota de participación en la comunidad.

B recibe un local valorado en 75.000 euros además de 10.000 euros en metálico de A, por lo que su adjudicación (75.000+10.000=85.000 euros) coincide con su cuota de participación en la comunidad, que era de 85.000 euros.

Finalmente, C recibe un pago en metálico de A por importe de 85.000 euros para compensarle por no haber recibido nada. Dicho importe es coincidente con su cuota de participación en la comunidad.

Por tanto, **a la vista de lo expuesto vemos que el reparto realizado es coherente**. La comunidad de bienes está compuesta por dos bienes que son indivisibles.

La única manera de extinguir la comunidad de bienes es adjudicar un bien a cada heredero y compensar al heredero que no recibe nada en metálico.

Por tanto, aunque haya un comunero, A, que recibe un bien por valor superior a su cuota de participación en la comunidad no puede hablarse realmente de exceso de adjudicación ya que dicha adjudicación es la única manera de salir de la indivisión.

En consecuencia, **la adjudicación de A** tributará por la modalidad de AJD, por el concepto de disolución de comunidad de bienes y sobre una base imponible de 180.000 euros.

B tributará igualmente por la modalidad de AJD, por el concepto de disolución de comunidad de bienes y sobre una base imponible de 75.000 euros.

Finalmente, C no tributará por AJD (no es inscribible la entrega de dinero) **ni por TPO** por el dinero recibido ya que la entrega de dinero como precio de las cosas está exenta de dicha modalidad.

Las adjudicaciones realizadas son actos particionales de la comunidad realizados con estricta igualdad a la vista de las circunstancias de la misma. Por tanto, no hay exceso de adjudicación que pueda quedar sujeto a TPO.

Y la no sujeción a TPO de dicho exceso no puede dar lugar al gravamen por AJD de dicho exceso, como hecho imponible adicional al de disolución de comunidad, ya que el reparto realizado es un acto particional, que ya está gravado por AJD.

Dicho con otras palabras, no existe exceso de adjudicación en el reparto del caso analizado ya que las adjudicaciones realizadas son coherentes, esto es, son la única manera de salir de la indivisión.

¿Que pasaría si en el caso que hemos visto se adjudican los dos inmuebles a A, compensando éste en metálico a B y C con 85.000 euros a cada uno?

En dicho caso, A tendría una adjudicación de 255.000 euros (180.000 + 75.000) cuando su cuota de participación en la comunidad es de 85.000 euros.

Así, **el reparto realizado no puede considerarse coherente** ya que aunque los bienes son indivisibles dicha indivisibilidad debe predicarse de todos los bienes en su conjunto, de manera que deben formarse lotes equivalentes y, no siendo ello posible, lo más equivalentes posibles.

Y en el caso que nos ocupa, **la adjudicación de los dos bienes inmuebles a A da lugar a un claro exceso de adjudicación ya que podrían haberse realizado lotes más equivalentes**, esto es, lotes que, aunque desequilibrados, debido a la diferencia de valor de los bienes, fueren los más equilibrados posibles.

En este sentido, el reparto más coherente es el que hemos reflejado en primer lugar, esto es, un bien a cada heredero, con las correspondientes compensaciones en metálico.

No habiéndose procedido a un reparto equilibrado o lo más equilibrado posible existe un exceso de adjudicación en A de 170.000 euros, que es el resultado de restarle al valor de la adjudicación realizada (180.000 +75.000) la cuota ideal de participación en la comunidad, que es de 85.000 euros.

Ahora bien, en relación a dicho exceso de adjudicación, **no debe computarse como tal el referido a la vivienda que se adjudica A, ya que éste es inevitable**. Por tanto, el exceso de adjudicación debe **concretarse** en 75.000 euros, que es el exceso de adjudicación evitable con un reparto coherente, como el realizado en primer lugar.

En consecuencia, **la adjudicación de A tributará por la modalidad de AJD**, por el concepto de disolución de comunidad de bienes y sobre una base imponible de 255.000 euros.

Además, A tributará por la modalidad de TPO por el exceso de adjudicación sobre una base imponible de 75.000 euros.

En este caso, resulta claro que **la adjudicación de A supera su interés en la comunidad ya que era posible hacer un reparto más equilibrado que el realizado**. En consecuencia, ese plus que lleva de más A en el reparto debe tributar por TPO, sin perjuicio de la tributación que corresponda por AJD por el concepto de disolución de comunidad.

El criterio que hemos expuesto es el que en la actualidad sostiene la DGT.

Ahora bien, hay que tener presente que, a la vista de la STS de 9 de octubre de 2018, puede afirmarse que la base imponible en los supuestos de disolución de comunidad es el valor de lo adjudicado y no el valor de todo el inmueble.

La citada sentencia ya tuvimos ocasión de comentarla en la web en [este post](#).

Agradecimiento; al notario de El Puig, Sergio Mocholí, por su valiosas apreciaciones.

Un ejemplo práctico resuelto por la DGT podéis consultarlo aquí;

Consulta V2621-18 Disolucio... by on Scribd