
This is the **published version** of the bachelor thesis:

Giménez Sánchez, Estela. *La división del condominio de la vivienda habitual en la ruptura matrimonial y de pareja estable en Cataluña y su problemática fiscal*. Treball de Final de Grau (Universitat Autònoma de Barcelona), 2026 (Dret). 50 pàg.

This version is available at <https://ddd.uab.cat/record/331825>

under the terms of the  license.



Trabajo de Final de Grado

LA DIVISIÓN DEL CONDOMINIO DE LA VIVIENDA
HABITUAL EN LA RUPTURA MATRIMONIAL Y DE
PAREJA ESTABLE EN CATALUÑA Y SU
PROBLEMÁTICA FISCAL

Autora: Estela Giménez Sánchez

Tutor: Juan Antonio García Cazorla

Grado en Administración y Dirección de Empresas y Derecho

Curso 2025-2026

RESUMEN

La ruptura de la convivencia en las parejas estables genera importantes conflictos patrimoniales, siendo la división del condominio de la vivienda habitual uno de los problemas más frecuentes tras la separación.

En Cataluña rige con carácter general el régimen de separación de bienes, frente al régimen de gananciales que opera como régimen económico matrimonial supletorio en el ámbito del Derecho civil común español, sin perjuicio de los regímenes propios vigentes en otros territorios con Derecho civil foral o especial.

La aplicación de este régimen en Cataluña provoca que la vivienda habitual suela pertenecer en proindiviso a ambos miembros de la pareja, dificultando su reparto y planteando dudas desde el punto de vista fiscal cuando cesa la convivencia.

Este trabajo analiza el régimen jurídico y fiscal aplicable a la división del condominio de la vivienda habitual en las parejas estables en Cataluña, a partir de la división de la cosa común como principal mecanismo de liquidación patrimonial. Además, se estudian los criterios legales para la adjudicación de la vivienda a uno de los miembros de la pareja, según lo establecido en el Código Civil de Cataluña, así como las consecuencias económicas y tributarias derivadas del exceso de adjudicación, especialmente en relación con el Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales (ITP) y el Impuesto sobre Actos Jurídicos Documentados (AJD).

Palabras clave: parejas estables, división del condominio, vivienda habitual, régimen de separación de bienes, división de la cosa común, exceso de adjudicación, Código Civil de Cataluña, fiscalidad, ITP, AJD.

ABSTRACT

The breakdown of cohabitation in stable couples generates significant patrimonial conflicts, with the division of the joint ownership (*condominium*) of the habitual residence being one of the most frequent issues following separation.

In Catalonia, the separation of property regime generally applies, while the community property regime operates as the default supplementary regime under Spanish common civil law, with regional particularities applicable in other territories that retain their own civil law systems.

The application of this regime in Catalonia often leads to the habitual residence being held in undivided co-ownership (*pro indiviso*) by both members of the couple, which complicates its distribution and raises fiscal issues when cohabitation ends.

This thesis analyzes the legal and tax regime applicable to the division of the condominium of the habitual residence for stable couples in Catalonia, focusing on the division of common property as the primary mechanism for asset liquidation. Furthermore, it examines the legal criteria for awarding the home to one of the partners, as established in the Civil Code of Catalonia, as well as the economic and tax consequences derived from the excess of adjudication, especially in relation to the Property Transfer Tax (ITP) and the Stamp Duty Tax (AJD).

Keywords: stable couples, division of condominium, habitual residence, separation of property regime, division of common property, excess of adjudication, Civil Code of Catalonia, taxation, ITP, AJD.

LISTADO DE ABREVIATURAS

AJD: Actos Jurídicos Documentados

Art.: Artículo

ATC: Agencia Tributaria de Cataluña

BOE: Boletín Oficial del Estado

DGT: Dirección General de Tributos

CC: Código Civil

CCCat: Código Civil de Cataluña

CE: Constitución Española

IIVTNU: Impuesto sobre el Incremento de Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana

IRPF: Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas

ISD: Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones

ITP: Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales

LGT: Ley General Tributaria

LIRPF: Ley del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas

STC: Sentencia del Tribunal Constitucional

STS: Sentencia del Tribunal Supremo

TC: Tribunal Constitucional

TRLRHL: Texto Refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales

TRLITPAJD: Texto Refundido de la Ley del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados

TSJC: Tribunal Superior de Justicia de Cataluña

ÍNDICE

1.	Introducción.....	1
2.	El régimen jurídico de la pareja estable y su extinción.....	5
2.1.	La pareja estable en el Código Civil de Cataluña: Requisitos y prueba.....	5
2.2.	El cese de la convivencia: Causas de extinción y momento clave.....	7
2.3.	Régimen jurídico comparado de la organización patrimonial en el matrimonio y la pareja estable.....	8
3.	La vivienda habitual y familiar: Conflicto entre uso y titularidad.....	11
3.1.	La atribución del uso de la vivienda familiar: Interés del menor vs titularidad.....	11
3.2.	El derecho de uso como carga real en la liquidación del condominio.....	12
3.3.	La extinción del derecho de uso por la entrada de una nueva pareja.....	14
4.	La liquidación patrimonial: La acción de división.....	16
4.1.	La comunidad ordinaria indivisa y la <i>actio communi dividundo</i>	16
4.2.	La indivisibilidad de la vivienda habitual y la formación de lotes.....	17
4.3.	La compensación económica por razón de trabajo.....	18
5.	Vías de ejecución de la división.....	21
5.1.	La disolución notarial por mutuo acuerdo: la especificación de derechos.....	21
5.2.	La disolución judicial y la subasta pública.....	23
6.	Régimen fiscal de la extinción del condominio.....	24
6.1.	La imposición indirecta: ITP y AJD.....	24
6.1.1.	La naturaleza declarativa de la división y su tributación.....	24
6.1.2.	El exceso de adjudicación.....	26
6.1.3.	La asunción de deuda hipotecaria.....	28
6.2.	La imposición directa: IRPF.....	30

6.2.1.	La tributación de la ganancia patrimonial derivada de la extinción del condominio.....	30
6.2.2.	El régimen de diferimiento fiscal.....	32
6.3.	La tributación local: Plusvalía municipal (IIVTNU).....	34
6.3.1.	Supuestos de no sujeción	34
6.3.2.	Marco normativo.....	36
7.	Conclusiones.....	37
7.1.	Conclusiones civiles: La protección patrimonial en la ruptura.....	37
7.2.	Conclusiones fiscales: Optimización fiscal de la liquidación patrimonial.....	38
8.	Bibliografía.....	40

1. Introducción

En las últimas décadas, la realidad social y jurídica de Cataluña ha experimentado una profunda transformación en relación con las formas de convivencia familiar. La institución matrimonial, tradicionalmente predominante tanto en el plano legal como social, ha ido perdiendo protagonismo frente al creciente reconocimiento de las parejas de hecho o parejas estables.

Este cambio ha llevado al legislador catalán a desarrollar una normativa específica orientada a reconocer y regular estas nuevas formas de convivencia, con el objetivo de aproximar los derechos y deberes de las parejas estables a los del matrimonio.

A través del Libro Segundo del Código Civil de Cataluña, relativo a la persona y la familia, se ha desarrollado una normativa orientada a equiparar, en gran parte, los derechos y obligaciones de las parejas estables con los de los matrimonios, especialmente en el ámbito sucesorio y de potestad parental¹.

Sin embargo, sigue existiendo una diferencia sustancial que suele pasar desapercibida para los convivientes hasta el momento de la ruptura: las parejas estables no disponen de un régimen económico matrimonial. Mientras que el matrimonio cuenta con un régimen supletorio de separación de bienes en defecto de pacto (art. 231-10 CCCat), las parejas estables se rigen exclusivamente por la autonomía de la voluntad, manteniendo patrimonios independientes organizados libremente por las partes².

Esta diferencia es especialmente importante en el momento de la ruptura, sobre todo en la gestión y reparto del principal activo del patrimonio familiar, la vivienda habitual. Este conflicto ocurre en ambos casos, porque la vivienda suele constituir el principal activo patrimonial común de los convivientes o cónyuges.

¹ El principio de protección de la familia se encuentra recogido en el artículo 39.1 CE, que impone a los poderes públicos el deber de garantizar su protección social, económica y jurídica, sin establecer distinción entre familias de origen matrimonial y no matrimonial.

² El régimen de separación de bienes opera como régimen supletorio en Cataluña y en las Islas Baleares, mientras que en el ámbito del Código Civil común el régimen supletorio es el de gananciales, sin perjuicio de los regímenes propios de Aragón, Navarra y de los territorios forales del País Vasco.

El objetivo principal de este trabajo es analizar la tensión entre la separación patrimonial propia del régimen catalán y la realidad económica de la cotitularidad sobre la vivienda habitual tras la ruptura, que da lugar a una comunidad ordinaria indivisa regulada en el Libro Quinto del CCCat³.

Cuando se produce la ruptura, la vivienda familiar deja de cumplir su función convivencial para convertirse en el principal elemento de conflicto en los ámbitos civil, financiero y tributario.

Desde el punto de vista jurídico, la ruptura obliga a disolver el condominio⁴. El Derecho civil catalán intenta equilibrar esta operación protegiendo el interés de los hijos y del conviviente más necesitado a través de la atribución del derecho de uso.

Sin embargo, esta medida puede chocar con el derecho de propiedad del copropietario que no la habita (es decir, que no la está usando), especialmente cuando la vivienda es difícil de vender o repartir. Este problema es idéntico en los procesos de divorcio y en los ceses de convivencia de pareja estable.

Por eso, la jurisprudencia reciente del TS ha establecido criterios estrictos para evitar que este derecho de uso se mantenga indefinidamente de forma injusta para el cónyuge o conviviente titular del derecho⁵.

A esta controversia civil se añade una problemática fiscal. La adjudicación de la vivienda a uno de los miembros de la pareja a través de la extinción del condominio puede provocar un elevado riesgo tributario si no se planifica adecuadamente. Una redacción poco precisa de los acuerdos de ruptura o una valoración incorrecta de los bienes puede llevar a la Administración a considerar la operación como una transmisión patrimonial onerosa (ITP)

³ Como señala Nasarre Aznar, S. et al. (2021), la vivienda en proindiviso es un "bien esencialmente indivisible", lo que lleva a las partes a la adjudicación a uno de ellos o a la venta a un tercero.

⁴ La *actio communi dividundo* o acción de división de la cosa común (art. 552-10 CCCat) es imprescriptible y constituye un derecho absoluto de cada comunero para poner fin a la indivisión en cualquier momento.

⁵ STS 641/2018, de 20 de noviembre. El TS establece que la convivencia del progenitor beneficiario del uso con una tercera persona extingue el derecho sobre la vivienda, al perder ésta su naturaleza familiar por servir a una unidad de convivencia distinta a la protegida inicialmente.

sujeta al tipo de 10% en Cataluña⁶, en lugar de una simple especificación de derechos sujeta a Actos Jurídicos Documentados (AJD).

Además, es importante basar la estrategia fiscal en la doctrina del TS sobre el IRPF. La STS 1269/2022 confirma que la extinción del condominio no genera, por sí sola, una ganancia patrimonial en el IRPF si no existe un exceso de adjudicación con compensación económica real. Sin embargo, también aclara que, si en el momento de la adjudicación el valor del bien es superior al valor de adquisición, la diferencia sí se considera una ganancia patrimonial sujeta a tributación.

Tampoco se puede pasar por alto la importancia de la fiscalidad local, especialmente del Impuesto sobre el Incremento de Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana (Plusvalía), que ha sufrido cambios importantes tras la declaración de inconstitucionalidad de su antiguo método de cálculo y su posterior adaptación normativa⁷.

Este Trabajo de Fin de Grado tiene como objetivo definir y organizar la estrategia jurídica y financiera más adecuada para la liquidación de la vivienda habitual tras la ruptura de una pareja estable o matrimonio en Cataluña. Parte de la hipótesis de que, a través de la correcta aplicación del Derecho civil catalán junto con la normativa tributaria estatal, es posible aproximarse a una neutralidad fiscal, reduciendo significativamente la carga impositiva en este proceso.

En concreto, se defiende que la división del condominio de la vivienda habitual puede minimizar significativamente los costes fiscales cuando la operación se configura correctamente como un acto con efectos meramente declarativos. En estos casos, la operación puede quedar al margen del ITP y, en numerosos supuestos, de la tributación por ganancia patrimonial en el IRPF, sin perjuicio de la eventual tributación por la cuota gradual de AJD cuando el acto se formalice en escritura pública notarial.

⁶ Art. 641-1 del libro sexto del Código Tributario de Cataluña, aprobado por el Decreto Legislativo 1/2024, de 12 de marzo. El tipo del 10% se aplica a transmisiones de inmuebles con un valor total de hasta 600.000 euros. Para valores superiores, la norma establece una tarifa progresiva que alcanza el 11%, 12% o 13% según el tramo correspondiente.

⁷ La STC 182/2021, de 26 de octubre, declaró la inconstitucionalidad de los arts. 107.1, 107.2.a) y 107.4 del TRLRHL, al establecer un método objetivo de determinación de la base imponible del IIVTNU que podía someter a tributación situaciones de inexistencia de incremento de valor, vulnerando el principio de capacidad económica. Como consecuencia, se aprobó el Real Decreto-ley 26/2021, de 8 de noviembre, que reformó el impuesto e introdujo, entre otras medidas, un supuesto de no sujeción en los casos en que no exista incremento real de valor.

Para alcanzar este propósito, el trabajo analiza la situación patrimonial de matrimonios y parejas estables, el conflicto entre el uso de la vivienda y su división, así como su impacto en figuras impositivas como el ITP, AJD, el IRPF y la plusvalía municipal. Esta investigación se basa en el estudio conjunto de la normativa catalana y la legislación fiscal estatal, junto con el análisis de la jurisprudencia del Tribunal Supremo y del Tribunal Constitucional.

2. El régimen jurídico de la pareja estable y su extinción

El análisis de la división del condominio en las parejas estables en Cataluña requiere, en primer lugar, definir el marco jurídico aplicable a las personas que comparten la propiedad. A diferencia del matrimonio, que se constituye a través de un vínculo formal y un estado civil reconocido, la pareja estable se basa en una situación de hecho a la que la ley otorga efectos jurídicos para evitar situaciones injustas tras la ruptura.

Esta distinción no solo condiciona la atribución del uso de la vivienda o el reparto del patrimonio, sino que también determina el nivel de eficacia probatoria exigido para que la división de la cosa común sea reconocida como un acto de naturaleza declarativa, y no como una transmisión patrimonial sujeta a gravamen tributario.

2.1. La pareja estable en el Código Civil de Cataluña: Requisitos y prueba

La regulación de la pareja estable en el Derecho civil catalán ha evolucionado desde un modelo basado principalmente en la voluntad expresa de las partes, hacia uno de carácter fáctico, en el que predomina la existencia real de una convivencia.

El artículo 234-1 del CCCat define esta unión como la convivencia de dos personas en una comunidad de vida análoga a la matrimonial⁸. Esta definición implica la existencia de una *affectio maritalis*⁹ y un proyecto de vida común, y no una simple convivencia por conveniencia o sin compromiso real.

Para que se reconozca legalmente la existencia de una pareja estable y nazcan las obligaciones y derechos patrimoniales asociados, es necesario que concurra al menos uno de los tres supuestos previstos por la ley. Cada uno de ellos presenta distintas exigencias en términos de eficacia probatoria para acreditar su existencia:

⁸ Art. 234-1 CCCat. Vid. Del Pozo Carrascosa, P., et al. (2022). Los autores destacan que la analogía con la relación matrimonial no implica solo convivencia, sino una relación estable, con vocación de permanencia, excluyendo las relaciones de carácter esporádico.

⁹ La *affectio maritalis* se define como la voluntad de los convivientes de constituir una comunidad de vida estable con un compromiso y apariencia análogos a los del matrimonio.

1. Convivencia ininterrumpida durante más de dos años.

Este supuesto permite apreciar la existencia de una relación estable a partir de un dato temporal objetivo, en línea con lo previsto en el CCCat. Sin embargo, la simple cohabitación no es suficiente, sino que, conforme a la doctrina, esa convivencia debe presentar un carácter análogo al matrimonial, lo que implica también una cierta interdependencia económica y organización conjunta de la vida cotidiana.

Desde la perspectiva probatoria, este supuesto plantea dificultades, ya que la fijación del *dies a quo* de la convivencia no siempre resulta clara. El empadronamiento conjunto es el medio de prueba más habitual, aunque su valor no es absoluto, pudiendo complementarse con otros indicios, como la existencia de cuentas bancarias compartidas, contratos suscritos conjuntamente o cualquier otro elemento que permita evidenciar una convivencia efectiva y continuada.

2. Existencia de un hijo común durante la convivencia.

En este supuesto, la ley no exige un plazo mínimo de convivencia, de modo que la existencia de descendencia común determina el reconocimiento de la pareja estable sin necesidad de acreditar una duración previa.

Este criterio es clave en la liquidación del condominio, porque la presencia de descendencia vincula directamente el uso de la vivienda familiar al interés superior del menor, independientemente de las cuotas de participación en el condominio¹⁰.

3. Formalización en escritura pública.

Es la vía que otorga mayor seguridad jurídica. Al constituirse ante notario, se fija la fecha de inicio de la relación y se permite a los convivientes regular anticipadamente las consecuencias económicas de una futura ruptura, como el reparto de bienes o la asunción de la hipoteca. Este tipo de documento también es especialmente útil a efectos fiscales, porque facilita la prueba de la existencia de la pareja.

¹⁰ Conforme al artículo 233-20 del Código Civil de Cataluña, la atribución del uso de la vivienda familiar se realiza preferentemente a favor del progenitor que tiene la guarda de los hijos. Esta medida, en la práctica, limita el uso del inmueble por parte del otro copropietario mientras se mantenga vigente.

En cuanto a la prueba de la unión, el Registro de Parejas Estables de Cataluña¹¹ tiene carácter declarativo y no constitutivo. Esto implica que la inscripción no es un requisito de existencia, sino un instrumento de publicidad crucial para la eficacia frente a terceros y, especialmente, frente a la Administración Pública.

Por último, la prueba de la existencia de la pareja tiene una importancia que va más allá del ámbito civil. La existencia de medios de acreditación claros, especialmente mediante escritura pública o inscripción registral, es relevante a efectos de su reconocimiento en el ámbito administrativo y tributario, donde la carga de la prueba recae sobre quien pretende su reconocimiento conforme a los requisitos del CCCat. En particular, ante la ATC, esta acreditación es decisiva para el acceso a determinados beneficios fiscales en la división del condominio.

2.2. El cese de la convivencia: Causas de extinción y momento clave

La extinción de la pareja estable es el requisito jurídico necesario para proceder a la liquidación de la comunidad ordinaria sobre la vivienda habitual. En el Derecho civil de Cataluña, a diferencia del matrimonio, (donde la disolución requiere una sentencia judicial o un decreto de divorcio) la pareja estable puede extinguirse por causas de hecho o por la libre voluntad de las partes, sin necesidad de una formalización judicial en todos los supuestos.

El artículo 234-4 del CCCat establece un *numerus clausus* de causas de extinción, entre las que se incluyen el cese de la convivencia con ruptura de la comunidad de vida, la muerte o declaración de fallecimiento de uno de los convivientes, el matrimonio de cualquiera de ellos (entre sí o con terceros), el acuerdo formalizado en escritura pública, y la voluntad unilateral de uno de los miembros notificada de forma fehaciente al otro¹².

La determinación del momento exacto en que se produce el cese de la convivencia es jurídicamente útil por sus efectos tanto en el ámbito civil como en el patrimonial.

¹¹ Creado por el Decreto-ley 3/2015, de 6 de octubre, con el objetivo de facilitar la prueba de la convivencia y unificar los criterios de acreditación en todo el territorio catalán.

¹² La voluntad unilateral debe comunicarse de forma fehaciente, siendo el acta notarial o el burofax los medios más adecuados para dejar constancia del momento en que se produce la extinción a efectos legales.

Desde la perspectiva civil, el cese de la convivencia delimita el inicio del cómputo del plazo de prescripción de las acciones derivadas de la extinción de la pareja, en particular las relativas a la compensación económica por razón de trabajo. Además, la ruptura efectiva comporta la desaparición de la comunidad de vida y la consiguiente pérdida de los efectos jurídicos asociados a la misma, habilitando el ejercicio de la *actio communi dividundo* para la disolución del condominio sobre la vivienda común.

En el plano fiscal, la determinación del momento de ruptura es significativa para la calificación de las operaciones de liquidación del condominio por parte de la Agencia Tributaria de Cataluña en relación con el ITP y AJD.

La jurisprudencia exige que el cese de la convivencia sea real, efectivo y definitivo. Sin embargo, la principal dificultad se produce en los supuestos de ruptura de hecho no formalizada, en los que la falta de acreditación del momento exacto de extinción puede generar incertidumbre en la calificación fiscal de las operaciones posteriores.

Cuando la adjudicación del bien común se produce de forma inmediata o en un plazo razonable desde la ruptura, es posible sostener que la operación constituye un acto de naturaleza declarativa, vinculado a la disolución de la comunidad de vida, lo que permite su tratamiento como acto no sujeto o sujeto a tributación reducida, en función del caso.

Por el contrario, cuando transcurre un periodo de tiempo significativo entre el cese de la convivencia y la formalización de la extinción del condominio, la Administración puede entender que se ha perdido la conexión entre ambos hechos. En ese caso, la operación puede ser recalificada como una transmisión patrimonial onerosa, al entenderse que no deriva directamente de la ruptura de la pareja, sino de un negocio jurídico autónomo entre cotitulares independientes. Esta distinción será desarrollada con mayor detalle en los apartados relativos a la acción de división del condominio y a su tratamiento fiscal.

2.3. Régimen jurídico comparado de la organización patrimonial en el matrimonio y la pareja estable

A pesar de la progresiva aproximación entre el régimen jurídico del matrimonio y el de la pareja estable en el Derecho civil catalán, siguen existiendo diferencias en la organización patrimonial durante la convivencia, especialmente en lo relativo a la existencia de un régimen económico legal.

En el matrimonio, el artículo 231-10 CCCat establece como régimen supletorio la separación de bienes, en virtud del cual cada cónyuge conserva la titularidad, uso y disposición de sus bienes, tanto presentes como futuros. Sin embargo, este régimen no opera de forma absoluta, al quedar matizado por el deber de contribuir a las cargas familiares¹³.

Por el contrario, en las parejas estables no existe un régimen económico legal determinado. La organización patrimonial se rige por la autonomía de la voluntad y, en su defecto, por las reglas generales de titularidad individual de los bienes, sin que exista una presunción equivalente a la de las cargas familiares propias del matrimonio.

Ahora bien, cuando los convivientes adquieren conjuntamente la vivienda habitual, con independencia de que se trate de un matrimonio o de una pareja estable, la relación jurídica deja de regirse por el régimen económico correspondiente y queda sometida a las normas de la comunidad ordinaria indivisa, regulada en el Libro Quinto del CCCat.

En esta comunidad, cada miembro es titular de una cuota sobre el inmueble, que normalmente suele ser del 50%. La tensión jurídica y patrimonial surge en el momento de la liquidación, al determinar cómo se han asumido los gastos vinculados a la vivienda, y en especial a la amortización del préstamo hipotecario.

En el ámbito matrimonial, la jurisprudencia del TS ha distinguido entre los gastos derivados del uso de la vivienda familiar, considerados cargas del matrimonio, y las cantidades destinadas a la amortización del capital del préstamo, que constituyen una inversión patrimonial y pueden generar un derecho de reembolso entre los cónyuges. Esta distinción es igualmente relevante en el ámbito de las parejas estables, en las que, además, no opera una presunción legal de contribución a las cargas familiares.

Por ello, en el caso de las parejas estables, cuando uno de los convivientes asume en mayor medida el pago de la hipoteca u otros gastos vinculados al bien común, puede surgir un derecho de crédito frente al otro en proporción a la cuota de participación, salvo que se acredite que el pago se efectuó con intención de donarlo.

¹³ Art. 231-5 del CCCat, que define los gastos familiares como aquellos necesarios para el mantenimiento de la familia conforme a su nivel de vida, incluyendo, entre otros, los alimentos, los gastos de conservación y uso de la vivienda familiar y las atenciones médicas y de previsión.

La jurisprudencia ha reiterado que la simple convivencia no permite presumir la existencia de una donación, siendo necesario acreditar de forma clara la existencia de *animus donandi* para excluir el derecho de reembolso y evitar situaciones de enriquecimiento injusto.

Finalmente, debe tenerse en cuenta la compensación económica por razón de trabajo, prevista en el artículo 232-5 CCCat para el ámbito matrimonial y extendida a las parejas estables por el artículo 234-9 CCCat. Esta norma permite corregir los desequilibrios económicos generados durante la convivencia cuando uno de los miembros ha contribuido de forma significativa al trabajo doméstico o a la actividad del otro sin retribución.

3. La vivienda habitual y familiar: Conflicto entre uso y titularidad

La vivienda habitual constituye el principal elemento patrimonial en los procesos de ruptura de pareja en el Derecho civil de Cataluña, al integrar en ella tanto un valor económico como una función de protección familiar.

La extinción de la convivencia genera un conflicto entre el derecho de propiedad, que faculta a los copropietarios para solicitar la división de la cosa común, y la atribución del uso de la vivienda, orientada a proteger el interés de los hijos menores o del miembro más vulnerable.

Esta situación enfrenta tanto la disponibilidad del inmueble como su valoración y posterior liquidación, generando efectos importantes en el ámbito civil y patrimonial. Por eso, se analizarán los criterios de atribución del uso, su incidencia como carga sobre el inmueble y los supuestos de su extinción.

3.1. La atribución del uso de la vivienda familiar: Interés del menor vs titularidad

La vivienda habitual es el elemento central de la organización familiar y patrimonial, por lo que su futuro tras la ruptura de la pareja, matrimonial o estable, es una de las cuestiones más delicadas en el Derecho civil de Cataluña.

El principio de protección de la familia, recogido en el artículo 39.1 CE, obliga a los poderes públicos a garantizar su protección jurídica y social, sin diferenciar entre familias matrimoniales y no matrimoniales. A partir de este principio, el Código Civil de Cataluña establece un régimen específico sobre el uso de la vivienda familiar, con el objetivo de proteger a los miembros más vulnerables tras la ruptura.

Según el artículo 233-20.2 del CCCat, el uso debe atribuirse preferentemente al progenitor a quien corresponda la guarda de los hijos comunes mientras esta se mantenga¹⁴. Es fundamental señalar que esta atribución no se basa en el derecho de propiedad, sino que es un derecho de familia de carácter asistencial o protector; su finalidad es evitar el impacto

¹⁴ Art. 233-20.2 CCCat. En el Derecho civil catalán, la atribución del uso de la vivienda familiar no es automática a favor del progenitor custodio, ya que el juez puede ponderar las circunstancias del caso y, en determinados supuestos, atribuir el uso al cónyuge más necesitado si el otro progenitor cuenta con medios suficientes para satisfacer su necesidad de vivienda por otras vías.

traumático que supondría el cambio de domicilio para los menores, garantizando la continuidad de su entorno cotidiano.

Esta prevalencia del interés del menor sobre la titularidad del inmueble genera una controversia con el derecho de propiedad, especialmente en aquellos supuestos en los que la vivienda pertenece a ambos convivientes en régimen de comunidad ordinaria indivisa. En estos casos, la atribución del uso implica una limitación de las facultades del copropietario no usuario, que queda privado del uso y disfrute del bien.

Desde una perspectiva económica, esta situación puede traducirse en una restricción de la facultad de disposición, al dificultar tanto la venta como la división del inmueble mientras subsista el derecho de uso. Así, el propietario debe soportar la ocupación del otro sin recibir compensación económica, salvo pacto o pago de renta establecido por el juez.

Sin embargo, la jurisprudencia ha evolucionado hacia un mayor equilibrio entre el derecho de propiedad y la protección familiar. En particular, el STS 641/2018 ha subrayado el carácter funcional y no dominical del derecho de uso, desvinculado de la titularidad del inmueble. En la actualidad, la atribución del uso no opera de forma automática ni indefinida, sino que responde a criterios de necesidad y proporcionalidad.

Tanto en supuestos de guarda compartida como en ausencia de hijos, el uso puede atribuirse al conviviente que presente una mayor necesidad de protección, pero con carácter temporal. De este modo, el derecho de uso se configura como una limitación justificada y transitoria del derecho de propiedad, orientada a conciliar la protección familiar con la posterior liquidación del patrimonio común, lo que refuerza su carácter de limitación temporal del derecho de propiedad.

3.2. El derecho de uso como carga real en la liquidación del condominio

La atribución del uso de la vivienda familiar en el Derecho civil de Cataluña va más allá de la simple posesión del inmueble. Se trata de una limitación de las facultades de propiedad que tiene un impacto económico directo sobre el valor de la vivienda.

Esta naturaleza jurídica se refuerza cuando el derecho se inscribe en el Registro de la Propiedad, ya que el beneficiario obtiene protección frente a terceros (*erga omnes*), conforme

al artículo 233-22 del CCCat¹⁵. De este modo, cualquier persona que adquiriera la vivienda en un proceso de división de la cosa común, ya sea por venta o subasta, queda gravado por el derecho de uso inscrito, lo que convierte esta figura en una carga que afecta directamente al valor de mercado del inmueble.

Desde la perspectiva de la liquidación patrimonial, la existencia del derecho de uso comporta una minoración del valor económico del inmueble, ya que el adjudicatario no puede disponer de él de forma inmediata. Como señala la doctrina, un bien cuya posesión está limitada no puede valorarse conforme a su precio de mercado pleno, sino que debe ajustarse atendiendo a la duración previsible del uso y a la pérdida de rentabilidad derivada de la imposibilidad de explotación económica del bien.

No tener en cuenta esta minoración al extinguir el condominio puede dar lugar a un exceso de adjudicación no deseado. Si el adjudicatario recibe la vivienda valorada al 100%, pero gravada con un derecho de uso a favor de otra persona, el valor real del bien es inferior al nominal, lo que puede alterar la correcta determinación de la base imponible en el ITP y AJD o generar una ganancia patrimonial en el IRPF no ajustada a la realidad económica de la operación.

Además, la existencia del derecho de uso incide en el reparto de los gastos vinculados al inmueble, conforme a un criterio funcional que distingue entre uso y titularidad. El artículo 233-23 CCCat, junto con la jurisprudencia, establece un sistema de reparto en tres niveles:

1. Gastos ordinarios y suministros: corresponden exclusivamente al beneficiario del uso, al derivar del consumo diario y del mantenimiento habitual de la vivienda, sin que supongan un incremento del valor del inmueble¹⁶.
2. Gastos de propiedad: deben ser asumidos por los copropietarios en proporción a su cuota, al tratarse de gastos relacionados con la titularidad y la conservación del bien como activo patrimonial, con independencia de su carácter ordinario o extraordinario.

¹⁵ Art. 233-22 CCCat. La inscripción registral es facultativa, pero es determinante para reforzar la oponibilidad del derecho frente a terceros. En ausencia de inscripción, el derecho de uso puede no ser oponible a terceros adquirentes protegidos por el art. 34 de la Ley Hipotecaria, lo que refuerza su relevancia en la protección del conviviente más necesitado.

¹⁶ Del Pozo Carrascosa, P., et al. (2022). El art. 233-23 CCCat busca evitar situaciones de enriquecimiento injusto del beneficiario del uso, atribuyéndole los gastos derivados del uso y disfrute efectivo del inmueble.

3. Cuotas hipotecarias: mantienen su naturaleza de deuda de financiación para la adquisición del inmueble. No se consideran un gasto de uso ni una carga familiar, por lo que ambos titulares siguen obligados a su pago según su porcentaje de participación, con independencia de quién disfrute de la posesión del inmueble¹⁷.

En conclusión, la correcta valoración del derecho de uso como una carga es la base para que la liquidación sea segura. Solo a través de una valoración pericial que tenga en cuenta el impacto real de esta limitación puede asegurarse una compensación económica justa, evitando que la Administración Tributaria recalifique la operación como una transmisión gratuita o una donación encubierta.

3.3. La extinción del derecho de uso por la entrada de una nueva pareja

El derecho de uso de la vivienda familiar en el Derecho civil catalán tiene un carácter asistencial, y por tanto temporal, ya que solo se mantiene mientras sigan existiendo las circunstancias que justificaron su atribución.

En la práctica de las rupturas de parejas estables, uno de los problemas más habituales aparece cuando la persona beneficiaria del uso inicia una nueva relación sentimental y convive de forma estable con un tercero en la vivienda familiar.

Aunque el artículo 233-24 del CCCat no contempla expresamente la convivencia con un tercero como causa de extinción, la jurisprudencia ha integrado este supuesto a través de una interpretación finalista de la norma. La doctrina fijada por la STS 641/2018 establece que la incorporación de un tercero altera de forma sustancial la función de la vivienda familiar, que deja de servir al núcleo familiar originario para convertirse en el domicilio de una nueva unidad de convivencia.

Este cambio comporta la desaparición del presupuesto legitimador del derecho de uso, lo que permite su extinción al no resultar exigible que el copropietario no usuario soporte una carga sobre su propiedad en beneficio de un tercero ajeno a la relación originaria.

¹⁷ La hipoteca no puede ser considerada una carga del matrimonio ni un gasto familiar, ya que constituye una deuda de financiación vinculada a la adquisición del inmueble, que debe ser asumida por quienes ostentan la titularidad del bien. En este sentido, la STS 516/2016, de 21 de julio, refuerza la idea de que la deuda hipotecaria no se integra en el concepto de cargas familiares del art. 1362 CC, sino que responde a la financiación del inmueble y a la posición de deudor frente a la entidad acreedora.

Desde el punto de vista procesal, la extinción del derecho de uso debe solicitarse a través de un procedimiento de modificación de medidas, conforme al artículo 233-7 del CCCat, acreditando la concurrencia de un cambio sustancial y sobrevenido en las circunstancias.

En el ámbito de la liquidación del condominio, la extinción del derecho de uso tiene una incidencia directa, ya que permite liberar el inmueble de cargas y restablecer su valor económico pleno, facilitando su adjudicación o enajenación en condiciones de mercado.

Desde la perspectiva fiscal esta circunstancia es muy significativa, ya que la eliminación del derecho de uso refuerza la posibilidad de calificar la extinción del condominio como una operación de especificación de derechos, susceptible de tributar por el impuesto de AJD¹⁸ en lugar de por ITP, siempre que se respeten los requisitos de equivalencia y ausencia de excesos de adjudicación no compensados.

Sin embargo, esta operación no está exenta de implicaciones en el IRPF. Siguiendo el criterio establecido por la STS 1269/2022, la Administración Tributaria puede considerar que existe una ganancia patrimonial sujeta a gravamen cuando la adjudicación del inmueble se realiza por un valor superior al de adquisición, especialmente si la operación implica una alteración en la composición del patrimonio del contribuyente.

Por ello, la extinción del derecho de uso debe coordinarse con la posterior división del condominio desde una perspectiva tanto civil como fiscal, para poder evitar distorsiones en la valoración del inmueble y riesgos de regularización tributaria.

¹⁸ Art. 634-1 del Libro Sexto del Código Tributario de Cataluña (Decreto Legislativo 1/2024, de 12 de marzo). Esta es la norma vigente que asimila las parejas estables a los cónyuges para aplicar beneficios en AJD e ITP.

4. La liquidación patrimonial: La acción de división

La ruptura de la pareja estable en el Derecho civil de Cataluña determina la necesidad de liquidar las relaciones patrimoniales existentes entre los convivientes. Dado que el régimen económico aplicable es el de separación de bienes, esta liquidación no se articula mediante el reparto de una masa común, sino a través de la extinción de las situaciones de cotitularidad sobre bienes concretos.

La vivienda habitual, frecuentemente adquirida en régimen de comunidad ordinaria indivisa, constituye el principal elemento a liquidar. La desaparición de la convivencia elimina la razón que justificaba el mantenimiento del proindiviso, haciendo necesaria su extinción.

Por ello, la acción de división de la cosa común (*actio communi dividundo*) se configura como el instrumento jurídico esencial para poner fin a la copropiedad y restablecer la autonomía patrimonial de los exconvivientes.

El régimen jurídico de esta acción, así como las particularidades derivadas de la indivisibilidad del bien y de los mecanismos de compensación económica, se analizan en los apartados siguientes.

4.1. La comunidad ordinaria indivisa y la *actio communi dividundo*

El Derecho civil de Cataluña regula la comunidad ordinaria indivisa en los artículos 552-1 y siguientes del CCCat. Esta situación se produce cuando la titularidad de un bien, como ocurre habitualmente con la vivienda familiar, corresponde conjuntamente a varios sujetos sin división material, de modo que cada uno ostenta una cuota ideal (o cuota de participación) sobre el conjunto del bien, y no una parte físicamente delimitada del mismo.

Esta configuración implica que cada cotitular puede disponer libremente de su cuota, enajenándola o gravándola, sin que ninguno de ellos pueda obligar a los demás a permanecer en la comunidad. Por ello, la comunidad ordinaria tiene carácter transitorio, al no existir un deber de conservarla en el tiempo.

La *actio communi dividundo* es un derecho potestativo de cada copropietario, que puede ejercitarse en cualquier momento. Así lo establece el artículo 552-10 CCCat, al disponer que ningún copropietario está obligado a permanecer en la comunidad, pudiendo solicitar su división sin necesidad de alegar causa ni contar con el consentimiento de los demás. La

doctrina y la jurisprudencia han destacado, además, el carácter imprescriptible de esta acción¹⁹.

Sin embargo, el ejercicio de la *actio communi dividundo* no es absoluto. La jurisprudencia del TSJC ha señalado que puede verse temporalmente limitado en supuestos específicos, como la existencia de un pacto de indivisión (con el límite máximo de diez años) o la atribución del uso de la vivienda familiar por razones de protección del interés de los hijos o del conviviente.

4.2. La indivisibilidad de la vivienda habitual y la formación de lotes

La correcta calificación fiscal de la extinción del condominio depende, en gran parte, de la consideración de la vivienda habitual como un bien indivisible. En el Derecho civil catalán, la indivisibilidad no se limita a la imposibilidad física de fraccionar el bien, sino también aquellos supuestos en los que su división comportaría una pérdida significativa de valor económico. Esto es fundamental, ya que permite justificar que la adjudicación íntegra del inmueble a uno de los comuneros no tenga la consideración de transmisión patrimonial en sentido estricto.

En estos casos, tanto el artículo 552-11 del CCCat como el artículo 1062 del CC (de aplicación supletoria) permiten que el bien se adjudique solo a uno de los copropietarios, con la obligación de compensar al otro en metálico. Esta operación no supone una transmisión, sino una concreción de derechos previamente existentes, lo que explica que, en determinadas condiciones, pueda quedar fuera del ámbito del ITP.

La cuestión se complica cuando la comunidad está integrada por varios bienes, obligando a la formación de lotes. En estos supuestos, la Administración Tributaria exige que la adjudicación respete, en la medida de lo posible, la proporción entre las cuotas de participación.

Sin embargo, cuando la vivienda constituye el activo principal del patrimonio común, la exigencia de equilibrio debe interpretarse de forma flexible. La doctrina ha señalado que forzar la división de la vivienda o su combinación con otros bienes de menor valor con el

¹⁹ La STS 160/2016, de 16 de marzo, reafirma la naturaleza permanente del derecho a pedir la división, derivada del art. 400 CC, como manifestación del principio general que permite poner fin a la comunidad en cualquier momento.

único objetivo de equilibrar los lotes puede resultar económicamente ineficiente y contrario a la finalidad de la norma.

Por ello, la adjudicación íntegra de la vivienda a uno de los comuneros junto con una compensación económica al otro, es el supuesto típico de exceso de adjudicación justificado por la indivisibilidad del bien, lo que permite mantener la naturaleza declarativa de la operación y evitar su tributación como transmisión onerosa. En cambio, cuando el exceso de adjudicación no responde a esta causa o no se compensa adecuadamente, la Administración puede recalificar la operación y someterla a tributación por ITP.

Para que la operación conserve su tratamiento fiscal favorable, la compensación debe realizarse en metálico, o asumiendo la parte de la deuda hipotecaria que le corresponde. La entrega de bienes distintos o la existencia de compensaciones no equivalentes puede desnaturalizar la operación, transformándola en un negocio distinto (como una permuta) con consecuencias fiscales más gravosas.

La correcta valoración del inmueble es necesaria en la formación de los lotes. La Administración Tributaria puede iniciar un procedimiento de comprobación de valores conforme al art. 57 LGT, cuando el valor declarado no se ajuste al valor de mercado del bien.

Es importante tener en cuenta las cargas que afectan al bien, como el derecho de uso atribuido judicialmente, ya que influyen directamente en su valor económico real. Si estas limitaciones no se consideran adecuadamente, pueden generar desequilibrios en la valoración, que en realidad encubren transferencias patrimoniales no justificadas, y ser susceptibles de regularización tributaria mediante la recalificación de la operación como transmisión onerosa sujeta a ITP, en lugar de su tratamiento como acto declarativo propio de la extinción del condominio.

4.3. La compensación económica por razón de trabajo

La compensación económica por razón de trabajo, prevista para las parejas estables en el artículo 234-9 CCCat, tiene mucha importancia en el momento de la liquidación del condominio. Más allá de su función como mecanismo de equilibrio en el ámbito familiar, este derecho puede incidir directamente en la forma en que se realiza la adjudicación de los bienes comunes.

Desde una perspectiva civil, la compensación reconoce el desequilibrio económico generado cuando uno de los convivientes ha trabajado para la casa sustancialmente más que el otro, o ha trabajado para el otro sin retribución o con una retribución insuficiente. Este derecho de crédito puede integrarse en la liquidación patrimonial, de modo que su satisfacción se realice a través de la adjudicación de bienes, en particular de la vivienda habitual.

La existencia de un crédito a favor de uno de los convivientes modifica el criterio habitual de reparto del condominio. Cuando la vivienda se adjudica íntegramente a uno de ellos por un valor superior a su cuota de participación, esta diferencia no debe calificarse automáticamente como un exceso de adjudicación sujeto a tributación, sino que puede encontrar su causa en el pago de la compensación económica (*causa solvendi*). Esta calificación permite mantener la consideración de la operación como una especificación de derechos y no como una transmisión patrimonial.

Sin embargo, para que esta interpretación sea válida frente a la Administración Tributaria, es necesario que la compensación esté correctamente reconocida y justificada en el momento de la extinción del condominio.

Por ello, la vinculación entre el derecho de crédito y la adjudicación del inmueble debe quedar claramente reflejada en la escritura pública, de forma que el exceso de adjudicación aparezca como consecuencia directa del pago de dicha compensación.

Además, debe tenerse en cuenta que la acción para reclamar la compensación económica está sujeta a un plazo de caducidad de un año desde la extinción de la convivencia, conforme al artículo 234-14 CCCat.

Transcurrido este plazo, el derecho se extingue, lo que impide justificar fiscalmente la adjudicación desigual como pago de una obligación legal. En estos casos, la Administración podría recalificar la operación como una transmisión patrimonial, ya sea onerosa o lucrativa, con la aplicación del régimen tributario correspondiente, ya sea en el ámbito del ITP o del Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones.

Por otro lado, la percepción de la compensación económica por el acreedor no se configura, con carácter general, como una renta sujeta a IRPF²⁰. Sin embargo, para el deudor, la adjudicación de una mayor cuota del inmueble o la cesión de derechos sobre el mismo puede generar una alteración patrimonial.

De acuerdo con el criterio fijado por la STS 1269/2022, de 10 de octubre, puede existir una ganancia patrimonial si el valor atribuido al bien en el momento de la adjudicación es superior al valor de adquisición. Por eso, la correcta valoración del inmueble es decisiva para evitar que la operación, aun siendo neutra en el ámbito del ITP y AJD, genere una carga fiscal en el IRPF.

²⁰ Artículo 33.2 de la Ley del IRPF. La disolución de comunidades de bienes no genera, con carácter general, una ganancia o pérdida patrimonial, salvo en los supuestos en que exista un exceso de adjudicación no justificado conforme a su naturaleza indivisible o debidamente compensado.

5. Vías de ejecución de la división

La extinción de la comunidad ordinaria sobre la vivienda habitual no se produce automáticamente con la ruptura, sino que exige atribuir de forma concreta a cada copropietario la parte que le corresponde.

Este derecho se fundamenta en el artículo 552-10 CCCat, que reconoce a todo comunero la facultad de solicitar en cualquier momento la división de la cosa común, poniendo de manifiesto el carácter transitorio de la comunidad.

En el ámbito de las parejas estables en Cataluña, la elección de la vía de ejecución no solo determina el resultado económico de la liquidación, sino también la calificación jurídica de la operación y su tratamiento fiscal. Tratándose de la vivienda habitual, generalmente indivisible, la elección del mecanismo de ejecución condiciona tanto la valoración del inmueble como la posible aplicación del régimen tributario más favorable.

Pueden distinguirse dos vías principales de ejecución: la disolución de mutuo acuerdo y la disolución judicial en defecto de este. Cada una de estas opciones presenta implicaciones diferentes desde el punto de vista civil y fiscal, que se analizan a continuación.

5.1. La disolución notarial por mutuo acuerdo: la especificación de derechos

La disolución notarial por mutuo acuerdo es normalmente la vía más adecuada para extinguir la comunidad ordinaria sobre la vivienda habitual, al permitir a las partes ordenar libremente la liquidación de su patrimonio conforme al principio de autonomía de la voluntad.

Esta operación no debe calificarse como un negocio traslativo, sino como un acto de naturaleza declarativa, en virtud del cual los copropietarios concretan o especifican las cuotas de participación que ya ostentaban sobre el bien²¹.

Así, no se produce un intercambio de derechos, sino la transformación de una titularidad sobre el conjunto del inmueble en una adjudicación individualizada. Esta calificación permite excluir, con carácter general, la sujeción al ITP, conforme al artículo 7.2.B) del Texto Refundido de ITP y AJD, y situar la operación en el ámbito de AJD, en su cuota gradual.

²¹ Vid. González Sánchez, J. Á. (2025). La división de la cosa común tiene carácter declarativo, al no implicar una transmisión de propiedad, sino la concreción de un derecho preexistente.

La principal dificultad práctica se manifiesta en la adjudicación del inmueble cuando no es posible una división proporcional, cuestión ya analizada en relación con la indivisibilidad de la vivienda habitual. En estos supuestos, la atribución íntegra a uno de los copropietarios con la correspondiente compensación al otro debe configurarse correctamente para mantener la naturaleza declarativa de la operación y evitar su recalificación fiscal.

Por lo tanto, la operación tributará, con carácter general, por la cuota gradual de AJD (en Cataluña, normalmente al tipo del 1,5%) y quedará al margen del ITP, siempre que se cumplan los requisitos de equivalencia económica, indivisibilidad del bien y adecuada compensación entre los comuneros.

Así, la asunción de la deuda hipotecaria por parte del adjudicatario cumple una función equivalente a la compensación en metálico, al permitir equilibrar económicamente la adjudicación sin que se produzca un desplazamiento patrimonial susceptible de tributación adicional.

Para que este tratamiento fiscal resulte aplicable, debe acreditarse que la disolución del condominio se produce en el contexto de la ruptura de la pareja estable y que los valores asignados al inmueble se ajustan a la realidad económica, debiendo respetarse, en todo caso, los criterios de valoración previstos en el art. 57 LGT.

Además, la operación debe configurarse teniendo en cuenta las cargas y elementos que inciden en la valoración del inmueble. La escritura pública es clave para justificar adecuadamente la adjudicación, ya que una deficiente configuración documental puede dar lugar a una recalificación jurídico-tributaria por parte de la Administración, con la aplicación de los regímenes impositivos más gravosos.

La vía notarial presenta una ventaja adicional en relación con la financiación del inmueble. A diferencia de lo que sucede en la vía judicial, la formalización en escritura pública permite coordinar la operación con la entidad financiera, facilitando la novación del préstamo hipotecario y la liberación del copropietario que deja de ser titular. De este modo, la disolución notarial no solo asegura la eficacia civil y registral de la operación, sino que también contribuye a minimizar los riesgos económicos y fiscales asociados a la liquidación del condominio.

5.2. La disolución judicial y la subasta pública

Cuando los copropietarios no alcanzan un acuerdo, la división de la cosa común debe realizarse por vía judicial mediante la *actio communi dividundo*. En estos casos, la solución deja de depender de la voluntad de las partes y pasa a ser fijada por el órgano judicial, lo que implica una pérdida de control de los copropietarios sobre el resultado económico de la operación, quedando la liquidación sometida a los mecanismos de ejecución previstos en la Ley de Enjuiciamiento Civil.

La subasta pública actúa como mecanismo subsidiario para hacer efectiva la división cuando el bien es indivisible y no existe acuerdo sobre su adjudicación o venta. Sin embargo, la doctrina ha señalado que este sistema suele comportar una pérdida significativa de valor, especialmente cuando concurren circunstancias que afectan a la libre disposición del inmueble, como la existencia de cargas familiares o derechos de uso previamente atribuidos.

La subasta puede alterar la calificación jurídica de la operación, porque cuando el inmueble es adjudicado a un tercero, la operación deja de responder a una lógica de especificación de derechos y pasa a configurarse como una verdadera transmisión patrimonial onerosa. De esta forma, queda sujeta al ITP del Decreto Legislativo 1/2024.

Incluso en los casos en que uno de los copropietarios resulta adjudicatario, la intervención judicial puede dificultar la aplicación de los criterios de neutralidad fiscal propios de la disolución convencional, especialmente cuando no puede acreditarse adecuadamente la equivalencia económica de las adjudicaciones.

Además, la Administración puede revisar el valor de adjudicación mediante los mecanismos de comprobación previstos en el art. 57 LGT, especialmente si el precio de remate es inferior a los valores de referencia. Esta circunstancia incrementa la inseguridad jurídica de la operación, al poder dar lugar a liquidaciones complementarias que agraven aún más el coste económico de la disolución.

Por ello, la vía judicial constituye una solución necesaria cuando no existe acuerdo, pero desde el punto de vista económico y fiscal resulta, en general, menos eficiente que la disolución de mutuo acuerdo.

6. Régimen fiscal de la extinción del condominio

6.1. La imposición indirecta: ITP y AJD

El siguiente apartado analiza los principales elementos que integran el régimen fiscal de la extinción del condominio en el ámbito de la vivienda habitual, centrándose en su tratamiento en el ITP y AJD. En concreto, se estudian tres cuestiones clave: la naturaleza declarativa de la división, el tratamiento de los excesos de adjudicación y el papel de la asunción de deuda hipotecaria como mecanismo de compensación entre comuneros.

6.1.1. La naturaleza declarativa de la división y su tributación

La correcta calificación jurídica de la división de la cosa común constituye el punto de partida para determinar su régimen fiscal. En el Derecho civil catalán, esta operación no tiene naturaleza traslativa, sino declarativa, ya que no crea un derecho nuevo, sino que concreta una situación de cotitularidad preexistente.

La división no implica que un comunero adquiera la cuota del otro. Lo que se produce es la concreción del derecho de cada uno sobre el bien común, pasando de una titularidad compartida sobre la totalidad del inmueble a una titularidad exclusiva sobre una parte concreta o su equivalente económico.

Esta calificación tiene consecuencias directas en el ámbito fiscal, ya que permite excluir, con carácter general, la sujeción al ITP, de acuerdo con el artículo 7.1 del Real Decreto Legislativo 1/1993. La jurisprudencia del TS ha consolidado esta interpretación a través de la doctrina de la “especificación de derechos”, según la cual la división de la cosa común no implica una transmisión patrimonial, sino la concreción de derechos ya existentes²².

Por ello, la Administración Tributaria entiende que no existe hecho imponible en ITP cuando la adjudicación se ajusta a la cuota de participación previa o se justifica por las características del bien, como ocurre en los supuestos de indivisibilidad. En estos casos, la operación responde a una reorganización interna del patrimonio y no a un intercambio entre sujetos.

Por ejemplo, si dos copropietarios al 50% extinguen el condominio adjudicando la vivienda a uno de ellos con compensación al otro, en la mayoría de supuestos (y siempre que el bien sea

²² STS 1379/2019, de 16 de octubre.

indivisible y la compensación sea adecuada y debidamente acreditada) no se considera una transmisión sujeta a ITP, sino una concreción de derechos sujeta únicamente a AJD.

En este caso, la base imponible se determina conforme a la doctrina del TS (STS 1484/2018 y posteriores), atendiendo exclusivamente a la parte de la propiedad que se adquiere *ex novo*, y no al valor total del inmueble.

Ahora bien, la no sujeción a ITP no implica que la operación quede al margen de tributación. La extinción del condominio debe formalizarse en escritura pública para su inscripción en el Registro de la Propiedad, lo que determina su sujeción a AJD, conforme al art. 31 del Texto Refundido de la Ley sobre ITP y AJD. En Cataluña, el tipo aplicable es, con carácter general, del 1,5%.

El impuesto de AJD no grava la transmisión (que en este caso no existe), sino la formalización del acto en documento notarial y su acceso al registro. De esta forma, su función es garantizar la seguridad jurídica y permitir el control administrativo de los valores declarados.

En relación con la base imponible, la jurisprudencia del TS ha precisado que en la extinción del condominio debe atenderse al valor de la parte del bien que se adquiere *ex novo*, y no al valor total del inmueble. Este criterio se basa en que la operación no implica una transmisión patrimonial plena, sino la concreción de un derecho preexistente, gravándose únicamente la manifestación de capacidad económica que se produce con la adquisición de la cuota ajena²³.

Sin embargo, la Administración puede cuestionar la naturaleza declarativa de la operación cuando no exista una conexión suficiente entre la división y la causa que la motiva, especialmente en contextos de ruptura de pareja. En estos casos, se exige que la operación responda a una verdadera liquidación patrimonial derivada de la crisis familiar.

Si la división se realiza con una separación temporal o material respecto de dicha ruptura, puede entenderse que la comunidad ya no responde a un contexto familiar, sino a una situación ordinaria de copropiedad. En estos supuestos, la Administración puede recalificar la operación como una transmisión patrimonial onerosa, con la consiguiente sujeción a ITP.

²³ STS 1484/2018, de 9 de octubre y STS 344/2019, de 14 de marzo, entre otras resoluciones que consolidan esta doctrina.

6.1.2. El exceso de adjudicación

El exceso de adjudicación es uno de los elementos más destacados y conflictivos desde el punto de vista fiscal en la extinción del condominio sobre la vivienda habitual. En términos generales, se produce cuando el valor de los bienes que se adjudican a uno de los comuneros supera la cuota de participación que le correspondía en la comunidad.

Debe distinguirse entre los excesos de adjudicación inevitables, derivados de la indivisibilidad del bien, y los excesos evitables, que pueden revelar una verdadera transmisión patrimonial.²⁴

En el ámbito de las parejas estables, donde lo habitual es una titularidad al 50%, este problema aparece con frecuencia debido a la propia naturaleza del inmueble. La vivienda habitual, por regla general, no admite una división material sin perder valor, lo que obliga a adjudicarla íntegramente a uno de los copropietarios.

Se debe determinar si ese exceso constituye una verdadera transmisión patrimonial o si, por el contrario, puede considerarse una consecuencia inevitable de la indivisibilidad del bien. Esta distinción es fundamental, ya que de ella depende la aplicación o no del ITP.

El artículo 7.2.B) del Texto Refundido del ITP y AJD establece que no se consideran transmisiones patrimoniales los excesos de adjudicación declarados que resulten inevitables cuando el bien sea indivisible o pierda valor notablemente por su división, siempre que exista una compensación adecuada entre los comuneros. Esta previsión permite que la adjudicación íntegra de la vivienda a uno de los miembros de la pareja pueda quedar fuera del ámbito del ITP, siempre que se mantenga el equilibrio económico entre las partes.

La jurisprudencia del TS ha confirmado esta interpretación, al considerar que estos excesos no responden a una lógica de transmisión entre sujetos, sino a la necesidad de hacer posible la división de un bien que no puede repartirse físicamente.

²⁴ STSJ Cataluña 93/2012, de 26 de enero (Sala de lo Contencioso-Administrativo). Establece que el exceso de adjudicación derivado de la indivisibilidad del bien constituye una mera especificación del derecho de los comuneros y no una transmisión gravada adicionalmente. Aplica expresamente el art. 552-11.5 del Libro V del Código Civil de Cataluña, conforme al cual la compensación abonada al adjudicatario “en ningún caso tendrá la consideración de precio ni de exceso de adjudicación”, reforzando la naturaleza no traslativa de la operación en el ámbito del Derecho civil catalán.

La STS 1502/2019, de 30 de octubre, refuerza la idea de que la extinción del condominio, cuando deriva de la indivisibilidad del bien y se respeta la compensación entre comuneros, no debería constituir, con carácter general, una transmisión sujeta a ITP. Igualmente, la STS 963/2022, de 12 de julio, señala que la calificación fiscal de estas operaciones debe atender a su realidad económica, de modo que solo cuando la configuración formal encubra una verdadera transmisión patrimonial podrá la Administración recalificar la operación.

Por otra parte, la STS 411/2019, de 26 de marzo, consolida el tratamiento fiscal de la extinción del condominio en supuestos de indivisibilidad, negando la existencia de un hecho imponible en los términos propios de una transmisión patrimonial cuando existe compensación entre comuneros.

Para que este tratamiento fiscal resulte aplicable, es fundamental que el exceso esté correctamente compensado. En la práctica, esta compensación suele realizarse en metálico o mediante la asunción de la deuda hipotecaria por parte del adjudicatario, ya que ambas fórmulas permiten mantener el equilibrio patrimonial sin alterar la naturaleza de la operación.

Por el contrario, cuando la compensación se articula mediante la entrega de otros bienes ajenos a la comunidad, existe un mayor riesgo de que la Administración califique la operación como una permuta o una transmisión sujeta a tributación.

Un supuesto sencillo permite entender mejor esta cuestión: si dos copropietarios al 50% se adjudican una vivienda valorada en 200.000 euros, y uno de ellos se queda con el inmueble compensando al otro con 100.000 euros, el exceso de adjudicación se considera justificado por la indivisibilidad y no tributa por ITP, quedando sujeto únicamente a AJD.

Distinta es la situación cuando no existe compensación. En estos casos, el exceso de adjudicación puede calificarse como una adquisición gratuita, quedando sujeto al Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones (ISD). Esta distinción entre exceso oneroso y lucrativo determina un cambio completo en el régimen fiscal aplicable.

Por ejemplo, si dos copropietarios al 50% son titulares de una vivienda valorada en 200.000 euros y uno de ellos se adjudica íntegramente el inmueble sin abonar cantidad alguna al otro, la parte recibida que excede de su cuota inicial (100.000 euros) puede ser considerada una atribución gratuita a efectos fiscales, con la consiguiente tributación por ISD.

Otro aspecto pertinente es la valoración del inmueble. Tras la introducción del valor de referencia de Catastro, la Administración dispone de un criterio objetivo para comprobar si la adjudicación se ajusta a valores de mercado. Si el valor declarado en la escritura es inferior, la Administración puede regularizar la operación, lo que en algunos casos puede llevar a cuestionar la proporcionalidad de las adjudicaciones o incluso a identificar excesos no declarados.

Se debe tener en cuenta que la neutralidad fiscal del exceso de adjudicación en el ámbito del ITP y AJD no implica necesariamente ausencia de tributación en otros impuestos. La STS 1269/2022, de 10 de octubre, ha establecido que la extinción del condominio puede generar una ganancia patrimonial en el IRPF cuando se produce una actualización de valores respecto al momento de adquisición. Esto obliga a analizar la operación teniendo en cuenta no solo la fiscalidad indirecta, sino también sus efectos en la imposición directa.

6.1.3. La asunción de deuda hipotecaria

La asunción de deuda hipotecaria es una de las maneras más habituales para articular la extinción del condominio sobre la vivienda habitual cuando uno de los copropietarios se adjudica íntegramente el inmueble.

Esta solución es sobre todo frecuente en los supuestos de ruptura de pareja estable, ya que permite compensar al otro titular sin necesidad de realizar un desembolso inmediato en metálico.

La cuestión a analizar consiste en determinar si esta asunción puede operar como mecanismo válido de compensación del exceso de adjudicación y, por eso, permitir mantener el tratamiento fiscal propio de la división de la cosa común.

La doctrina administrativa ha admitido, con carácter general, que la deuda hipotecaria asumida por el adjudicatario puede operar como un elemento compensatorio equivalente al pago en metálico, siempre que exista una correspondencia real entre el importe de la deuda asumida y el valor económico que corresponde al comunero que abandona la titularidad y que dicha correspondencia quede acreditada en la escritura²⁵. La STS 521/2020, de 20 de mayo,

²⁵ La Dirección General de Tributos admite que la asunción del préstamo hipotecario por el adjudicatario puede considerarse compensación en la extinción del condominio, siempre que exista equivalencia económica entre las partes y se respete la cuota de participación previa (consultas V2889-21, de 17 de noviembre de 2021, y V0027-23, de 2023).

refuerza la idea de que la asunción del préstamo hipotecario, cuando se vincula directamente a la extinción del condominio y mantiene el equilibrio entre las posiciones de los comuneros, puede integrarse como parte de la compensación a efectos fiscales.

La deuda hipotecaria no debe entenderse únicamente como una carga vinculada al inmueble, sino como un elemento de peso en la determinación del equilibrio económico de la extinción del condominio.

La asunción del préstamo pendiente por parte del adjudicatario puede integrarse en la compensación debida al otro comunero, suponiendo la liberación efectiva de este frente a la obligación de pago, contribuyendo así a mantener la proporcionalidad entre las posiciones patrimoniales de ambas partes.

Por ejemplo, si dos copropietarios son titulares al 50 % de una vivienda valorada en 300.000 euros, con una hipoteca pendiente de 100.000 euros, el valor neto del inmueble asciende a 200.000 euros, de modo que a cada uno le corresponde un valor económico de 100.000 euros. Si uno de ellos se adjudica la vivienda y asume íntegramente la deuda hipotecaria, dicha deuda puede considerarse parte de la compensación debida al otro comunero, siempre que el resultado final respete la equivalencia entre lo que cada parte recibe y su participación en el inmueble

Sin embargo, debe diferenciarse entre la eficacia fiscal de la operación y su eficacia civil. Desde la perspectiva tributaria, lo que cuenta es que la escritura pública refleje de forma clara la adjudicación del inmueble y la asunción de la deuda como parte de la compensación. En el ámbito civil, la liberación del comunero saliente frente a la entidad financiera no se produce automáticamente, ya que requiere el consentimiento expreso del acreedor conforme al artículo 1205 CC, normalmente mediante novación o subrogación hipotecaria.

Esto puede generar situaciones en las que, pese a haberse producido la extinción del condominio a efectos patrimoniales y fiscales, el antiguo titular continúe respondiendo frente al banco. Por ello, la asunción de deuda hipotecaria no debe entenderse únicamente como un mecanismo de equilibrio económico, sino también como una operación que exige coordinación entre los ámbitos civil, registral, fiscal y financiero.

Su uso permite llevar a cabo la extinción del condominio sin necesidad de disponer de dinero en efectivo, pero exige una correcta configuración jurídica que asegure la coherencia entre la deuda asumida, el valor del inmueble y la compensación pactada.

6.2. La imposición directa: IRPF

La extinción del condominio sobre la vivienda habitual también puede producir efectos considerables en el IRPF. Es necesario analizar cuándo la adjudicación del inmueble puede generar una ganancia patrimonial para el comunero saliente y en qué supuestos cabe acudir al diferimiento fiscal mediante el mantenimiento de valores históricos, ya que puede resultar decisiva para la viabilidad económica de la operación.

6.2.1. La tributación de la ganancia patrimonial derivada de la extinción del condominio

La tributación en el IRPF de la extinción del condominio es uno de los aspectos más relevantes y controvertidos en la liquidación de la vivienda habitual entre parejas estables en Cataluña, ya que debe determinarse si la adjudicación del bien a uno de los comuneros, con compensación al otro, implica o no la existencia de una ganancia patrimonial para quien deja de ser titular.

Con carácter general, el art. 33.2 de la Ley 35/2006, del IRPF, establece que no existe ganancia ni pérdida patrimonial en los supuestos de división de la cosa común. Esta previsión ha llevado a entender que estas operaciones no tienen efectos fiscales, es decir, que son neutras a efectos de tributación, al entenderse que no existe una transmisión, sino una concreción de derechos preexistentes en la comunidad.

Esta neutralidad no opera de forma automática ni absoluta, sino que depende de la configuración concreta de cada operación. Cuando, en el momento de la extinción del condominio, el valor de adjudicación del inmueble es superior al valor de adquisición originario, debe analizarse caso por caso si se ha producido una alteración en la composición del patrimonio del comunero saliente que pueda calificarse como ganancia patrimonial.

Durante años, la Dirección General de Tributos mantuvo una interpretación favorable a la neutralidad, entendiendo que, en supuestos de bienes indivisibles adjudicados con

compensación en metálico, no se generaba ganancia patrimonial, aplicándose un criterio de mantenimiento de valores y fechas de adquisición²⁶.

Sin embargo, este planteamiento ha sido modificado por la jurisprudencia reciente. La STS 1269/2022, de 10 de octubre, ha establecido que la aplicación del art. 33.2 LIRPF no excluye la existencia de ganancia patrimonial cuando la extinción del condominio pone de manifiesto una diferencia real entre el valor de adquisición y el valor de adjudicación del bien.

El TS ha insistido en que lo que importa no es la forma jurídica de la operación, sino su efecto económico real sobre el patrimonio del contribuyente. Así, la STS 1634/2023, de 5 de diciembre, refuerza este criterio al señalar que la extinción del condominio puede revelar una ganancia patrimonial cuando la adjudicación refleja un valor superior al de adquisición, confirmando la necesidad de atender a la realidad económica de la operación más allá de su configuración formal.

Lo importante no es tanto si existe una transmisión en sentido formal, sino si la operación produce un incremento económico real en el patrimonio del contribuyente. Por eso, cuando el valor por el que se adjudica el inmueble es superior al valor de adquisición que correspondía al comunero saliente, esa diferencia puede tributar como ganancia patrimonial en la base del ahorro del IRPF.

Cuando la vivienda habitual ha experimentado una revalorización significativa desde su adquisición, tomar como referencia el valor de mercado o el valor de referencia catastral para realizar la adjudicación puede generar una ganancia patrimonial para el comunero que abandona la titularidad.

Por ejemplo, si dos copropietarios adquirieron una vivienda por 200.000 euros al 50% y, años después, al extinguir el condominio, el inmueble se valora en 300.000 euros, el comunero que transmite su participación recibiendo 150.000 euros puede poner de manifiesto una ganancia patrimonial por la diferencia entre el valor de adquisición de su cuota (100.000 euros) y el valor de adjudicación recibido, sin perjuicio de los gastos y ajustes fiscalmente deducibles que resulten aplicables.

²⁶ La Dirección General de Tributos mantiene que la extinción del condominio puede ser fiscalmente neutra cuando no existe alteración patrimonial efectiva y se respetan los valores de adquisición, en particular en supuestos de indivisibilidad del bien, conforme a las consultas V0952-18, de 11 de abril de 2018, y V2799-18, de 25 de noviembre de 2018.

En cambio, si la extinción del condominio se realiza manteniendo los valores históricos de adquisición, puede mantenerse la neutralidad del art. 33.2 LIRPF. Sin embargo, esto supone que la posible tributación se producirá más adelante, cuando el adjudicatario venda el inmueble en el futuro.

Doctrinalmente, se ha señalado que esta problemática responde a la denominada “materialización de plusvalías latentes”²⁷, porque la extinción del condominio no crea la ganancia, sino que la pone de manifiesto en un momento determinado. La operación deja de ser automáticamente neutra desde el punto de vista fiscal, pasando a depender de la existencia o no de una revalorización efectiva del inmueble.

Por otro lado, debe tenerse en cuenta que la ganancia patrimonial puede quedar exenta si el importe percibido se reinvierte en la adquisición de una nueva vivienda habitual, conforme al régimen de exención por reinversión previsto en la LIRPF. Sin embargo, su aplicación exige el cumplimiento estricto de los requisitos temporales y materiales, lo que introduce un elemento adicional de complejidad en la planificación de la extinción del condominio.

6.2.2. El régimen de diferimiento fiscal

El régimen de diferimiento fiscal basado en el mantenimiento de valores históricos es una de las principales alternativas técnicas en la extinción del condominio cuando se pretende evitar la tributación inmediata en el IRPF.

Se apoya en la aplicación del art. 33.2 de la Ley 35/2006, del IRPF, que establece la inexistencia de ganancia o pérdida patrimonial en los supuestos de división de la cosa común, siempre que no exista una auténtica alteración en la composición del patrimonio del contribuyente.

El mecanismo de diferimiento consiste en que la adjudicación del bien no actualiza su valor a efectos fiscales, sino que se conservan los valores y fechas de adquisición originales. Por eso, el comunero que se adjudica el inmueble asume la posición fiscal que correspondía al conjunto de los copropietarios, de modo que la posible tributación no se produce en el momento de la disolución, sino en una transmisión futura a terceros.

²⁷ Se entiende por plusvalía latente el aumento de valor experimentado por un bien que todavía no ha tributado porque no se ha producido un hecho que exteriorice dicha ganancia, como puede ser su venta, permuta o adjudicación con actualización de valor.

De esta manera, no se trata de una exención, sino de un diferimiento del impuesto. La carga fiscal no desaparece, sino que se traslada temporalmente al momento en que el bien sale definitivamente del patrimonio del adjudicatario.

Este planteamiento permite evitar una tributación inmediata, facilitando la reorganización patrimonial sin necesidad de generar liquidez en ese momento. Sin embargo, este diferimiento implica que el adjudicatario asume una mayor carga fiscal futura, ya que la plusvalía acumulada no se recalcula en el momento de la extinción del condominio.

Este efecto debe tenerse en cuenta en la propia negociación de la liquidación de la comunidad. La permanencia del valor histórico supone que quien conserva la vivienda asume también la tributación futura por la totalidad de la revalorización del inmueble. Por ello, la compensación entre las partes debería incorporar este elemento para evitar desequilibrios económicos en la liquidación global de la pareja.

Por ejemplo, si una pareja adquirió una vivienda por 180.000 euros y, años después, al extinguir el condominio el inmueble vale 280.000 euros, pueden acordar adjudicarlo a uno de los comuneros manteniendo el valor histórico de adquisición. En tal caso, no se exterioriza en ese momento la revalorización acumulada, que quedará diferida hasta una futura venta del inmueble a terceros.

La correcta aplicación del régimen exige una especial precisión en la escritura pública de extinción del condominio. Es necesario que el título deje constancia expresa de que la adjudicación se realiza sin actualización de valores y con mantenimiento del valor de adquisición original. En caso contrario, la Administración Tributaria podría interpretar que existe una actualización implícita del valor del bien, con la consiguiente generación de ganancia patrimonial en el momento de la disolución.

La doctrina administrativa ha admitido, con carácter general, la aplicación de la neutralidad prevista en el art. 33.2 LIRPF cuando no existe una alteración patrimonial efectiva. Sin embargo, la jurisprudencia reciente del TS ha precisado este criterio, al exigir comprobar en cada caso si la operación pone o no de manifiesto una verdadera variación económica en el patrimonio del contribuyente.

La STS 1269/2022, de 10 de octubre, ha reforzado la idea de que la neutralidad fiscal depende de la ausencia de una alteración económica real, lo que obliga a interpretar el

diferimiento no como una regla automática, sino como una técnica condicionada a la configuración concreta de la operación.

Sin embargo, esta solución puede generar desequilibrios económicos entre las partes, ya que el adjudicatario asume íntegramente la futura carga tributaria derivada de la revalorización acumulada.

6.3. La tributación local: Plusvalía municipal (IIVTNU)

La extinción del condominio sobre la vivienda habitual en el contexto de ruptura de pareja no solo tiene incidencia en la fiscalidad estatal, sino también en el ámbito de la tributación local, especialmente en el Impuesto sobre el Incremento de Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana (IIVTNU).

Este impuesto puede generar una carga fiscal adicional en la adjudicación del inmueble a uno de los comuneros, por lo que su correcta calificación jurídica es determinante en la planificación de la liquidación patrimonial.

6.3.1. Supuestos de no sujeción

La no sujeción al IIVTNU, comúnmente denominado plusvalía municipal, cobra especial importancia en la extinción del condominio sobre la vivienda habitual, ya que evita la aparición de una carga fiscal adicional en un momento de reorganización patrimonial normalmente vinculado al cese de la convivencia.

Conforme al art. 104 de la Ley de Haciendas Locales (TRLRHL)²⁸, el impuesto grava el incremento de valor que experimentan los terrenos de naturaleza urbana cuando se transmite su propiedad o se constituye o transmite un derecho real de goce limitativo del dominio. Por ello, la existencia de una transmisión patrimonial constituye un presupuesto imprescindible del hecho imponible.

Sin embargo, en la extinción del condominio no siempre concurre este presupuesto. Cuando la operación responde a la disolución de una comunidad preexistente y a la adjudicación del inmueble conforme a las cuotas de participación de los comuneros, la jurisprudencia entiende

²⁸ Real Decreto Legislativo 2/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales (TRLRHL).

que no existe una transmisión patrimonial autónoma, sino una especificación de derechos ya existentes.

No se incorpora un tercero al dominio, ni surge una adquisición nueva desvinculada de la situación anterior, sino que se individualiza una titularidad previamente compartida. Esta interpretación ha sido respaldada por la jurisprudencia del TS, que distingue entre las verdaderas transmisiones patrimoniales y los actos especificativos.

La aplicación de esta no sujeción es frecuente en el caso de la vivienda habitual, normalmente indivisible desde una perspectiva material y económica. Así, si dos convivientes son copropietarios al 50 % de una vivienda y, tras la ruptura, uno de ellos se adjudica el inmueble compensando al otro por el valor de su participación, la operación puede quedar no sujeta al impuesto siempre que responda verdaderamente a la liquidación de la comunidad y no a una compraventa encubierta.

Sin embargo, la no sujeción no se aplica de forma automática. Corresponde al contribuyente acreditar la verdadera causa de la operación. Por ello, la escritura pública debe reflejar con claridad que se trata de una extinción del condominio, con identificación precisa de las cuotas previas, del carácter indivisible del bien y del criterio seguido para fijar la compensación económica.

Si la compensación pactada no guarda relación razonable con el valor de la participación adjudicada, o concurren otros elementos que revelen una transmisión onerosa independiente, el Ayuntamiento podría recalificar la operación y exigir el impuesto.

También debe tenerse en cuenta el contexto posterior a la STC 182/2021, de 26 de octubre, que declaró inconstitucional el anterior sistema objetivo de cálculo de la base imponible. Aunque esta resolución no se refiere específicamente a la extinción del condominio, sí refuerza la necesidad de interpretar el tributo conforme al principio de capacidad económica, lo que resulta coherente con la exclusión de supuestos en los que no existe una transmisión real.

El TS ha admitido incluso la posibilidad de recuperar el IIVTNU ingresado en supuestos de extinción de condominio cuando se acredita la inexistencia de incremento de valor real, aun

existiendo liquidación firme, reforzando así la exigencia de plusvalía efectiva como presupuesto del tributo.²⁹

6.3.2. Marco normativo

El IIVTNU se regula en el Real Decreto Legislativo 2/2004, de 5 de marzo (TRLRHL), tras la reforma introducida por el Real Decreto-ley 26/2021, de 8 de noviembre.

Según el art. 104 TRLRHL, el impuesto se aplica cuando se transmite la propiedad de un terreno urbano o un derecho real sobre el mismo, siempre que exista un incremento de valor. Por tanto, para que se exija el impuesto, debe haber una transmisión jurídica del bien y la existencia de incremento de valor del terreno.

La reforma de 2021 introduce dos formas de calcular la base imponible. La primera es el método objetivo, que aplica coeficientes sobre el valor catastral del suelo. La segunda es el método de plusvalía real, que compara el valor de adquisición con el valor de transmisión. Este segundo sistema permite adaptar la tributación a la ganancia real obtenida, aunque exige una mayor carga probatoria por parte del contribuyente.

En el caso de la extinción del condominio, el problema principal no es tanto cómo se calcula el impuesto, sino si existe realmente una transmisión sujeta a tributación. En estos supuestos, la adjudicación del inmueble a uno de los comuneros puede no considerarse una transmisión en sentido fiscal, sino una concreción de derechos que ya existían previamente.

La jurisprudencia del TC ha establecido que el IIVTNU solo puede aplicarse cuando existe una manifestación real de capacidad económica, en aplicación del art. 31 CE. En la extinción del condominio afecta directamente, ya que muchas veces no existe una verdadera transmisión a un tercero, sino una reorganización interna de la propiedad.

Por ello, lo principal es comprobar si la operación implica o no una auténtica transmisión patrimonial. Si la adjudicación se limita a distribuir entre los comuneros las cuotas que ya tenían, sin generar una nueva adquisición, la operación puede quedar no sujeta al impuesto por ausencia de hecho imponible.

²⁹ STS 339/2024, de 28 de febrero, relativa a la devolución del IIVTNU en liquidaciones firmes anteriores a la STC 59/2017 en supuestos de inexistencia de incremento de valor. Aunque no se refiere específicamente a la extinción de condominio, su doctrina resulta relevante por analogía en aquellos casos en que no existe capacidad económica susceptible de gravamen.

7. Conclusiones

7.1. Conclusiones civiles: La protección patrimonial en la ruptura

En el ámbito civil, la principal conclusión que se extrae de este trabajo es que el régimen de separación de bienes vigente en Cataluña no evita, por sí solo, las tensiones patrimoniales derivadas de la ruptura.

Aunque cada miembro de la pareja mantiene en principio su patrimonio separado, la adquisición conjunta de la vivienda habitual genera una situación de interdependencia económica que se manifiesta al cesar la convivencia. Y es entonces cuando se descubre lo importante que habría sido organizar el reparto con anticipación.

La protección patrimonial no depende tanto de la titularidad de cada cuota, sino de la capacidad de ordenar adecuadamente la salida de la comunidad sobre el inmueble. Por eso instituciones como la compensación económica por razón de trabajo cumplen una función correctora cuando durante la convivencia se han producido desequilibrios patrimoniales entre las partes.

También puede concluirse que el derecho de uso de la vivienda familiar exige un equilibrio entre la protección de la familia y el derecho de propiedad. La atribución del uso responde a la necesidad de proteger al conviviente más necesitado o al interés de los hijos comunes, pero no puede convertirse en un obstáculo indefinido para la división del condominio.

La jurisprudencia ha insistido en que el mantenimiento forzoso de la copropiedad no constituye una solución adecuada cuando prolonga un conflicto ya existente y dificulta la liquidación patrimonial. Por eso, la protección de la vivienda debe ser compatible con el derecho de cualquier comunero a poner fin a la situación de copropiedad.

También es importante distinguir entre la vía notarial y la vía judicial en la resolución de la situación jurídica del inmueble, ya que las consecuencias fiscales son muy distintas. En caso de formalización por vía notarial, la operación puede quedar sujeta a AJD, al tratarse de un acto inscribible en registro público.

Cuando la cuestión se resuelve por vía judicial, el tratamiento fiscal puede diferir del de la vía notarial y deberá analizarse en función de la concreta configuración de la operación. Dentro

de esta vía judicial, el procedimiento puede tramitarse de mutuo acuerdo entre las partes o de forma contenciosa, en ausencia de acuerdo.

Además, debe tenerse en cuenta que la intervención del Ministerio Fiscal solo tiene lugar cuando existen hijos menores de edad o personas con la capacidad modificada judicialmente, no participando en el procedimiento en caso contrario.

Finalmente, el estudio pone de manifiesto que la equiparación entre matrimonio y pareja estable en Cataluña es amplia en materia de protección familiar, pero presenta límites en el ámbito patrimonial. Esta es, probablemente, la conclusión más importante de todo el trabajo: la ausencia de un régimen económico matrimonial específico en la pareja estable obliga a una mayor previsión jurídica y documental en la adquisición y liquidación de la vivienda común.

La protección patrimonial en la ruptura no se produce de forma automática, sino que depende de cómo se haya configurado la titularidad del inmueble y de la forma en que se articule posteriormente la extinción del condominio.

7.2. Conclusiones fiscales: Optimización fiscal de la liquidación patrimonial

La principal conclusión en el ámbito fiscal es que la liquidación de la vivienda habitual tras la ruptura no depende únicamente del acuerdo civil entre las partes, sino también de la forma en que se estructure jurídicamente la operación. Una misma solución patrimonial puede tener consecuencias tributarias muy distintas según su configuración, por lo que la planificación fiscal es crucial para evitar costes innecesarios.

En materia de imposición indirecta, la correcta calificación de la operación como extinción del condominio tiene una importancia decisiva. Cuando la adjudicación del inmueble responde realmente a la disolución de una comunidad preexistente y la compensación al otro comunero se ajusta a su participación, puede aplicarse el régimen fiscal propio de estos supuestos.

En cambio, si la operación encubre una transmisión independiente o incorpora compensaciones desproporcionadas, aumenta el riesgo de regularización administrativa y de una tributación más gravosa.

En relación con el IRPF, la conclusión más destacada es que la neutralidad fiscal no se produce de forma automática. Tras la jurisprudencia reciente del TS, debe analizarse si la operación pone de manifiesto una ganancia patrimonial efectiva.

Por eso, el mantenimiento de valores históricos continúa siendo una herramienta útil para diferir la tributación cuando resulte jurídicamente viable, aunque ello traslada una carga fiscal al adjudicatario en una futura transmisión.

La valoración económica entre las partes no debería limitarse al precio actual del inmueble, sino incorporar también las consecuencias fiscales asumidas por cada una de ellas. Una compensación aparentemente equilibrada puede no serlo si una de las partes soporta posteriormente una carga tributaria superior.

Por último, en el ámbito local, la tributación por IIVTNU dependerá de que exista o no una verdadera transmisión patrimonial. Cuando la operación responde a una simple concreción de derechos preexistentes, propia de la extinción del condominio, puede argumentarse la no sujeción al impuesto.

En conclusión, la optimización fiscal de la liquidación patrimonial exige coordinar adecuadamente el plano civil y el tributario, teniendo en cuenta que la calificación fiscal de la división del condominio dependerá de la concreta configuración de la operación y de las circunstancias de cada caso. Por ello, las soluciones consensuadas y correctamente documentadas suelen ofrecer una mayor seguridad jurídica y un menor coste económico.

8. Bibliografía

Artículos y monografías

Cuena Casas, M., & Tejedor Bielsa, J. (Dir.). (2025). *Tratado de Derecho de la Vivienda* (Vol. II). Boletín Oficial del Estado

Del Pozo Carrascosa, P., Vaquer Aloy, A., & Bosch Capdevila, E. (2022). *Derecho civil de Cataluña: Derecho de familia*. Marcial Pons

González Sánchez, J. Á. (2025). *La vivienda familiar* (1.^a ed.). Tirant lo Blanch

Huarte García, L. (2022). *Tratamiento tributario de la pareja de hecho en Cataluña: Análisis del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas y el Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones* [Trabajo de fin de grado, Universitat Autònoma de Barcelona]. Dipòsit Digital de Documents de la UAB. <https://ddd.uab.cat/record/264864>

Nasarre Aznar, S., & García Teruel, R. M. (2021). División de los bienes en proindiviso. En F. Lledó Yagüe, M. P. Ferrer Vanrell y Ó. Monje Balmaseda (Dir.), *Las relaciones patrimoniales entre cónyuges y parejas convivientes en los derechos civiles autonómicos* (pp. 193-204). Dykinson

Rodríguez Benot, A., & Hornero Méndez, C. (Dir.), García Álvarez, L. I. (Coord.). (2025). *La autonomía de la voluntad en el ámbito matrimonial y de las parejas de hecho: perspectivas interna, internacional y comparada*. Tirant lo Blanch. *Revista Electrónica de Estudios Internacionales*, 49, 657–661. <https://doi.org/10.36151/reei.49.39>

Rovira Ferrer, I. (2021). *La fiscalidad ante las rupturas de pareja*. Aranzadi

Legislación

Constitución Española, 1978. Boletín Oficial del Estado, núm. 311, de 29 de diciembre de 1978, BOE-A-1978-31229. [https://www.boe.es/eli/es/c/1978/12/27/\(1\)/con](https://www.boe.es/eli/es/c/1978/12/27/(1)/con)

Decreto Legislativo 1/2024, de 12 de marzo, por el que se aprueba el libro sexto del Código tributario de Catalunya, que integra el texto refundido de los preceptos legales vigentes en Catalunya en materia de tributos cedidos. Boletín Oficial del Estado, núm. 87, de 9 de abril de 2024, BOE-A-2024-6951. <https://www.boe.es/eli/es-ct/dlg/2024/03/12/1/con>

Decreto-ley 3/2015, de 6 de octubre, de modificación de la Ley 25/2010, de 29 de julio, del libro segundo del Código civil de Cataluña, relativa a la creación del Registro de parejas estables. Boletín Oficial del Estado, núm. 297, de 12 de diciembre de 2015, BOE-A-2015-13492. <https://www.boe.es/eli/es-ct/dl/2015/10/06/3>

Ley Hipotecaria, 1946. Decreto de 8 de febrero de 1946 por el que se aprueba la nueva redacción oficial de la Ley Hipotecaria. Boletín Oficial del Estado, núm. 58, de 27 de febrero de 1946, BOE-A-1946-2453. [https://www.boe.es/eli/es/d/1946/02/08/\(1\)/con](https://www.boe.es/eli/es/d/1946/02/08/(1)/con)

Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil. Boletín Oficial del Estado, núm. 7, de 8 de enero de 2000, BOE-A-2000-323. <https://www.boe.es/eli/es/l/2000/01/07/1/con>

Ley 5/2006, de 10 de mayo, del libro quinto del Código civil de Cataluña, relativo a los derechos reales. Boletín Oficial del Estado, núm. 148, de 22 de junio de 2006, BOE-A-2006-11130. <https://www.boe.es/eli/es-ct/l/2006/05/10/5/con>

Ley 25/2010, de 29 de julio, del libro segundo del Código civil de Cataluña, relativo a la persona y la familia. Boletín Oficial del Estado, núm. 203, de 21 de agosto de 2010, BOE-A-2010-13312. <https://www.boe.es/eli/es-ct/l/2010/07/29/25/con>

Ley 35/2006, de 28 de noviembre, del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas y de modificación parcial de las leyes de los Impuestos sobre Sociedades, sobre la Renta de no Residentes y sobre el Patrimonio. Boletín Oficial del Estado, núm. 285, de 29 de noviembre de 2006, BOE-A-2006-20764. <https://www.boe.es/eli/es/l/2006/11/28/35/con>

Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria. Boletín Oficial del Estado, núm. 302, de 18 de diciembre de 2003, BOE-A-2003-23186. <https://www.boe.es/eli/es/l/2003/12/17/58/con>

Real Decreto Legislativo 1/1993, de 24 de septiembre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados. Boletín Oficial del Estado, núm. 251, de 20 de octubre de 1993, BOE-A-1993-25359. <https://www.boe.es/eli/es/rdlg/1993/09/24/1/con>

Real Decreto Legislativo 2/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales. Boletín Oficial del Estado, núm. 59, de 9 de marzo de 2004, BOE-A-2004-4214. <https://www.boe.es/eli/es/rdlg/2004/03/05/2/con>

Real Decreto-ley 26/2021, de 8 de noviembre, por el que se adapta el texto refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales aprobado por el Real Decreto Legislativo 2/2004, de 5 de marzo, a la reciente jurisprudencia del Tribunal Constitucional respecto del Impuesto sobre el Incremento de Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana. Boletín Oficial del Estado, núm. 268, de 9 de noviembre de 2021, BOE-A-2021-18276. <https://www.boe.es/eli/es/rdl/2021/11/08/26>

Consultas Dirección General de Tributos (DGT)

Consulta vinculante V2889-21, de 17 de noviembre de 2021

Consulta vinculante V0027-23, de 11 de enero de 2023

Consulta vinculante V0952-18, de 11 de abril de 2018

Consulta vinculante V2799-18, de 25 de noviembre de 2018

Consulta vinculante V1532-18, de 15 de junio de 2018

Jurisprudencia

Sentencia del Tribunal Constitucional 59/2017, de 11 de mayo de 2017

Sentencia del Tribunal Constitucional 182/2021, de 26 de octubre de 2021

Sentencia del Tribunal Supremo 160/2016, de 16 de marzo de 2016

Sentencia del Tribunal Supremo 516/2016, de 21 de julio de 2016

Sentencia del Tribunal Supremo 1484/2018, de 9 de octubre de 2018

Sentencia del Tribunal Supremo 641/2018, de 20 de noviembre de 2018

Sentencia del Tribunal Supremo 344/2019, de 14 de marzo de 2019

Sentencia del Tribunal Supremo 411/2019, de 26 de marzo de 2019

Sentencia del Tribunal Supremo 1379/2019, de 16 de octubre de 2019

Sentencia del Tribunal Supremo 1502/2019, de 30 de octubre de 2019

Sentencia del Tribunal Supremo 521/2020, de 20 de mayo de 2020

Sentencia del Tribunal Supremo 963/2022, de 12 de julio de 2022

Sentencia del Tribunal Supremo 1269/2022, de 10 de octubre de 2022

Sentencia del Tribunal Supremo 1634/2023, de 5 de diciembre de 2023

Sentencia del Tribunal Supremo 339/2024, de 28 de febrero de 2024

Sentencia del Tribunal Superior de Justicia de Cataluña 93/2012, de 26 de enero de 2012