Notaría Roselló-Andújar | **Guía Informativa:**

Extinción de Condominio.

Disolución de la copropiedad: Soluciones ágiles para el reparto de bienes inmuebles. Información técnica sobre el proceso de adjudicación de la propiedad a uno de los comuneros, optimizando el impacto fiscal y garantizando la seguridad jurídica.

DOCUMENTACIÓN REQUERIDA

Identificación

- **Originales**: DNI, NIE o Pasaporte vigente de todos los copropietarios.
- **Régimen**: Capitulaciones matrimoniales si existen (especialmente en Cataluña).
- **Poderes**: Escritura original si alguna parte firma mediante representante.

Títulos y Estado

- **Escritura**: Título original de adquisición (compra, herencia o donación).
- **Cédula**: Cédula de habitabilidad vigente (requisito en Cataluña).
- **Energía**: Certificado de Eficiencia Energética (CEE) en vigor.

Cargas y Gastos

- **IBI**: Último recibo pagado del Impuesto sobre Bienes Inmuebles.
- **Comunidad**: Certificado de estar al corriente firmado por el secretario.
- **Suministros**: Facturas recientes para verificar ausencia de deudas.

Documentación Bancaria

- **Certificado**: Documento del banco con el saldo pendiente de hipoteca.
- **Borrador**: Minuta de novación o subrogación si hay cambio de deudor.
- **Autorización**: Conformidad de la entidad para la salida de un comunero.

Medios de Pago

- **Justificantes**: Comprobantes de transferencias previas si las hubiera.
- **Cheques**: Fotocopia de cheques bancarios para la compensación.
- **Cuentas**: Datos bancarios para acreditar el flujo de fondos.

Otros Requisitos

- **Catastro**: Certificación catastral y Valor de Referencia aplicable.
- **ITE**: Informe de Inspección Técnica si el edificio tiene más de 45 años.
- **Sentencia**: Convenio regulador si la extinción deriva de un divorcio.

DUDAS Y PREGUNTAS

Módulo I: Naturaleza y Requisitos Legales

¿Hay competencia territorial para realizar la extinción?

Usted puede elegir libremente a **cualquier Notario de España** para formalizar esta escritura, independientemente de la ubicación del inmueble.

¿En qué se diferencia de una compraventa?

Es la disolución de una comunidad. Al no haber un intercambio de bienes entre extraños, fiscalmente es mucho más económica (AJD en lugar de ITP).

¿Es necesario que todos estén de acuerdo?

Sí. La extinción notarial requiere unanimidad. Si un copropietario se niega, habría que acudir a la vía judicial de división de cosa común.

¿Se puede realizar sobre varios inmuebles a la vez?

Sí. Es posible extinguir el condominio sobre un lote de fincas, compensando las diferencias de valor entre los comuneros.

¿Qué es un exceso de adjudicación?

Ocurre cuando uno de los dueños se queda con más valor del que le corresponde por su cuota original. **Debe compensarse económicamente** para evitar impuestos de donación.

¿Pueden participar menores de edad?

Sí, pero requerirán representación legal de sus padres y, en ciertos casos, autorización judicial si existe conflicto de intereses.

Diagonal 409, 3º 08008 Barcelona | 93.467.44.33 | 607.528.063 | hola@armnotarios.com

¿Es obligatoria la Cédula de Habitabilidad?

En Cataluña **es un requisito para cualquier acto** de transmisión o modificación de la propiedad inmobiliaria.

¿Qué ocurre si el bien es indivisible?

Precisamente la extinción **está pensada para bienes que no se pueden dividir físicamente** (como un piso) sin que pierdan su valor.

¿Es necesario tasar el inmueble oficialmente?

No es obligatorio por ley para la escritura, pero es muy recomendable para pactar una compensación justa y evitar problemas con Hacienda.

¿Puede hacerse entre hermanos tras una herencia?

Es el trámite más habitual para que uno de los herederos se quede con la casa familiar compensando al resto en metálico.

🏛️ Módulo II: Gestión Financiera y Fiscal

¿Qué impuestos se pagan en Cataluña?

Se tributa por Actos Jurídicos Documentados (AJD), que actualmente es un 1,5% sobre el valor del inmueble o de la parte adquirida.

¿Qué pasa con la hipoteca existente?

El banco debe consentir el cambio de titularidad de la deuda. Si no lo hace, el que sale de la propiedad seguirá siendo deudor ante el banco.

¿Se paga Plusvalía Municipal?

No. En la extinción de condominio pura no hay transmisión, por lo que no se devenga el impuesto de Plusvalía (IIVTNU).

¿Cómo afecta al IRPF?

Si no hay actualización de valores, no hay ganancia patrimonial. Si se adjudica por un valor superior al de compra, el que sale debe tributar por la diferencia.

¿Qué es el Valor de Referencia de Catastro?

Es la base mínima por la que Hacienda le obligará a tributar. El valor en la escritura no debería ser inferior a este.

¿Quién asume los gastos de Notaría?

Salvo pacto en contrario, los paga el comunero que se adjudica la propiedad, ya que es el principal interesado en la inscripción.

¿Cuándo se inscribe en el Registro?

La Notaría envía copia telemática el mismo día de la firma para bloquear la finca y proteger al nuevo propietario único.

¿Qué pasa con el seguro de hogar?

Debe notificarse a la compañía para cambiar el tomador del seguro y actualizar la póliza a nombre del único propietario.

¿Es necesario el certificado de comunidad?

Sí, para asegurar que el que se queda con el piso no asuma deudas comunitarias impagadas por el que sale.

¿Se puede videofirmar este trámite notarial?

No. Al implicar una transmisión o modificación de derechos sobre un inmueble, la ley exige la presencia física obligatoria ante el Notario.

Planificación fiscal y familiar eficiente.
Le asesoramos para que la transmisión de patrimonio se realice cumpliendo todos los requisitos legales para su máxima tranquilidad.