



EL FRACCIONAMIENTO DE LOS BIENES INMUEBLES.

Adolfo J. Campos Barranco

Abogado especializado en materia tributaria y Socio de RC Group.

Artículo publicado en el diario La Prensa. Sección de Economía & Negocios. Ventana Fiscal. 15/03/2026.

La Ley 49/2009 estableció que, para los efectos del valor catastral y, en consecuencia, del Impuesto de Bienes Inmuebles (IBI), en los casos de fraccionamiento que tengan como resultado que alguno de los bienes quede exento de este impuesto debido a la reducción de su valor, aquellos inmuebles que sean: i) colindantes, ii) dedicados en la práctica a un uso común, iii) físicamente indivisibles, y iv) cuyo aprovechamiento independiente -residencial, comercial o industrial- resulte imposible, deberán conformarse como un solo bien inmueble.

Lo anterior significa que, desde el año 2009, los bienes inmuebles que en ese momento se encontraban fraccionados sin justificación o sin la debida autorización contaban con un año para realizar los cambios necesarios a fin de constituirse como un solo inmueble en el Registro Público. Esta disposición también aplica para los bienes inmuebles existentes o adquiridos con posterioridad al año 2009.

No obstante, la propia norma introdujo una fórmula que permite el fraccionamiento de inmuebles cuando, de buena fe, este se realice por motivos de orden administrativo del propietario, o cuando sea necesario efectuar segregaciones de las fincas para traspasos o para darlas en garantía. Estos propietarios pueden ser personas naturales o jurídicas, o incluso empresas pertenecientes a un mismo grupo económico.

En tales casos, si el fraccionamiento tiene como consecuencia que alguno de los bienes inmuebles quede exento del IBI debido a su valor, se requerirá autorización de la Autoridad Nacional de Administración de Tierras (ANATI).

La competencia para investigar estos casos corresponde a la ANATI, ante la cual el propietario del bien inmueble tendrá derecho a presentar su defensa dentro de un procedimiento administrativo. Una vez concluido dicho procedimiento, la entidad podrá determinar si existe un fraccionamiento de finca no permitido, presumiéndose entonces que todos los bienes inmuebles constituyen uno solo.

El afectado por esta medida administrativa tendrá a su disposición todos los medios de defensa e impugnación que permite la Ley 38/2000. Sin embargo, siempre he indicado que esta materia debería corresponder al Tribunal Administrativo Tributario en grado de apelación, ya que se afecta la base imponible del IBI. Esto es tema para otra ventana fiscal.

En el supuesto de que la decisión de la ANATI quede en firme, esta será efectiva a partir del cuatrimestre siguiente a la fecha en que la resolución administrativa quede ejecutoriada. Además, se deberá pagar un recargo del 10% sobre el IBI, aplicable durante el primer año



fiscal completo siguiente a la fecha en que quedó firme la resolución que anula el fraccionamiento del inmueble.

CÁPSULA FISCAL.

Una vez finalizado el procedimiento administrativo y cuando la decisión quede en firme, la ANATI enviará un informe a la Dirección General de Ingresos para que esta aplique lo dispuesto en el artículo 286, numeral 2, del Código de Procedimiento Tributario, relativo a la evasión fiscal administrativa o defraudación fiscal penal. Para ello, deberá demostrarse siempre -y respetando el debido proceso- la existencia de una acción dolosa por parte del propietario del bien inmueble.

El autor es abogado especializado en materia tributaria.