



¿PUEDE UNA COMUNIDAD ACEPTAR COMO REGALO UN DÉCIMO DE LOTERÍA?



ROBERTO MANGAS
ABOGADO Y ASESOR
JURÍDICO DEL CAFMADRID

Cuando se acercan las fiestas navideñas, algunos proveedores felicitan a sus mejores clientes con pequeños obsequios, y es bastante frecuente encontrar entre ellos décimos o billetes de lotería. Sin embargo, cuando el beneficiario de este simple gesto es una comunidad de propietarios, lleva implícita una complejidad que desde fuera en ocasiones no vemos, pensando en que “¡isi toca!” será bueno para todos. Pero si analizamos los detalles del tracto, jurídicamente es más complejo de lo que parece.



Según el art. 13.3 de la LPH, el presidente representa legalmente a la comunidad y puede recibir en su nombre comunicaciones y actuaciones propias de la administración ordinaria. Por tanto, la recepción de un obsequio dirigido “a la comunidad” no debería ser un problema para que el presidente pudiera aceptarlo sin necesidad de la aprobación de la junta, pero las connotaciones fiscales que ello conlleva sí lo convierten en un problema a tener en cuenta. No es lo mismo regalar a los vecinos dos botellas de champán y tres cajas de bombones,

que entregar un décimo de lotería que, de ser premiado, se convierte en un regalo por valor de 400.000 euros, y que afectará a la tributación fiscal de todos los propietarios, algunos de los cuales pueden incluso acabar siendo perjudicados por desconocimiento.

EL art. 14.e) LPH determina que es competencia de la Junta de Propietarios “conocer y decidir en los demás asuntos de interés general para la comunidad, acordando las medidas necesarias o convenientes para el mejor servicio común” y los administradores de fincas sabemos que para solicitar una subvención para la rehabilitación del edificio que puede alcanzar las siete cifras, es preciso que la comunidad adopte el acuerdo en junta, pues posteriormente el secretario deberá certificarlo. Entonces, ¿para poder optar al importe de una subvención es preciso la adopción de un acuerdo por parte de la junta y para poder optar al importe del premio de un décimo de lotería es facultad del presidente aceptarla en su nombre?

Por otro lado, tendríamos los problemas de quién vendría obligado a ser el depositario y garante del documento, su responsabilidad en caso de pérdida, robo, extravío o apropiación indebida.... Y el tema entendemos más preocupante: el fiscal.

Más allá de la retención automática que aplica Loterías y Apuestas del Estado cuando el premio supera el mínimo exento (actualmente 40.000 € por décimo), el aspecto delicado surge en el IRPF/Impuesto de Sociedades. La Agencia Tributaria considera que el premio pertenece a los propietarios en proporción a su coeficiente de propiedad, por lo que cada uno deberá declarar su parte, aunque no supiera de la existencia del décimo o aunque dijera que no lo quería aceptar. Surgen entonces dos situaciones típicas:

Propietarios que alegan desconocimiento: si el décimo se integró en el patrimonio común, la ganancia es común y la atribución fiscal es obligatoria, independientemente de que alguien no estuviera informado (recordemos que es obligación de la comunidad informar de la obtención de este premio a la AEAT presentando la declaración del modelo 184).

Propietarios que no quieren declarar el premio: la única forma de evitarlo sería rechazar el regalo antes del sorteo o, en su caso, que el propietario renuncie por escrito a participar en ese décimo antes de conocer si está premiado. Una renuncia posterior al sorteo no impide la tributación.

Pero el cobro de este premio no previsto por ciertos propietarios podría suponer una penalización para éstos, quienes podrían demandar a la comunidad por los daños ocasionados a quienes hubieran aceptado el décimo de lotería sin un acuerdo de Junta de Propietarios.