

**Resultados**

**SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA  
DIRECCIÓN GENERAL DE TRIBUTOS  
Consultas Vinculantes**

**Documento seleccionado**

**Nº de consulta**      **V1292-22**

**Órgano**            SG de Tributos Locales

**Fecha salida**    07/06/2022

**Normativa**        TRLRHL RD Leg. 2/2004. Artículos 20, 23, 26, 61, 63 y 75.

**Descripción de hechos**    El consultante adquirió la propiedad de un inmueble urbano (local comercial) por adjudicación en un procedimiento de ejecución hipotecaria. El auto de adjudicación es de fecha 20/09/2019, Que solicitó al Juzgado la entrega de la posesión del inmueble, obteniéndose la misma el 15/09/2020, mediante diligencia de lanzamiento de la misma fecha.

**Cuestión planteada**        A efectos de alteración catastral y del Impuesto sobre Bienes Inmuebles, ¿cuál es la fecha en la que se considera que adquirió la propiedad del inmueble y cuál es el primer ejercicio fiscal en que ha de pagar el IBI como contribuyente?

Si respecto de los recibos del IBI de los ejercicios 2018, 2019 y 2020 que fueron pagados por el ejecutado en el procedimiento, ¿el ayuntamiento puede reclamarle alguno de dichos recibos?

¿Desde qué ejercicio podría reclamarle el ayuntamiento el pago de la Tasa por la prestación del servicio de gestión de residuos urbanos de actividades?

**Contestación completa**    El Impuesto sobre Bienes Inmuebles (IBI) se regula en los artículos 60 a 77 del texto refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales (TRLRHL), aprobado por Real Decreto Legislativo 2/2004, de 5 de marzo (BOE de 9 de marzo).

El artículo 61 del TRLRHL establece en sus apartados 1 y 2 que:

“1. Constituye el hecho imponible del impuesto la titularidad de los siguientes derechos sobre los bienes inmuebles rústicos y urbanos y sobre los inmuebles de características especiales:

- a) De una concesión administrativa sobre los propios inmuebles o sobre los servicios públicos a que se hallen afectos.
- b) De un derecho real de superficie.
- c) De un derecho real de usufructo.
- d) Del derecho de propiedad.

2. La realización del hecho imponible que corresponda de entre los definidos en el apartado anterior por el orden en él establecido determinará la no sujeción del inmueble urbano o rústico a las restantes modalidades en el mismo previstas. En los inmuebles de características especiales se aplicará esta misma prelación, salvo cuando los derechos de concesión que puedan recaer sobre el inmueble no agoten su extensión superficial, supuesto en el que también se realizará el hecho imponible por el derecho de propiedad sobre la parte del inmueble no afectada a la concesión.”.

Asimismo, la definición del sujeto pasivo la encontramos en el artículo 63 del mencionado texto legal, que señala en el primer párrafo del apartado 1:

“1. Son sujetos pasivos, a título de contribuyentes, las personas naturales y jurídicas y las entidades a que se refiere el artículo 35.4 de la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria, que ostenten la titularidad del derecho que, en cada caso, sea constitutivo del hecho imponible de este impuesto.”.

De acuerdo con lo anterior, el hecho imponible del IBI está constituido por la titularidad de determinados derechos sobre los bienes inmuebles, estos derechos son cuatro: el derecho de concesión administrativa, el derecho de superficie, el derecho de usufructo y el derecho de propiedad.

Además, se determina un orden de prelación entre los mismos, de forma que, salvo la excepción establecida en el apartado 2 del artículo 61 del TRLRHL para los bienes inmuebles de características especiales, la realización del hecho imponible por una de las modalidades de derechos gravados por el orden establecido, determina la no sujeción a las restantes modalidades que aparezcan con posterioridad en dicho orden.

El sujeto pasivo del impuesto será la persona o entidad titular del derecho que constituya, en cada caso, el hecho imponible.

En relación con el devengo del IBI, el artículo 75 del TRLRHL señala en sus apartados 1 y 2:

“1. El impuesto se devenga el primer día del período impositivo.

2. El período impositivo coincide con el año natural.”.

En consecuencia, el IBI se devenga el 1 de enero de cada año.

La cuestión que se plantea en el caso objeto de consulta es determinar quién es el sujeto pasivo del IBI, como titular del derecho de propiedad, en los casos de adquisición de la propiedad por adjudicación judicial de un bien inmueble.

Respecto a la adquisición del derecho de propiedad, el artículo 609 del Código Civil (CC) dispone que:

“La propiedad se adquiere por la ocupación.

La propiedad y los demás derechos sobre los bienes se adquieren y transmiten por la ley, por donación, por sucesión testada e intestada, y por consecuencia de ciertos contratos mediante la tradición.

Pueden también adquirirse por medio de la prescripción.”.

La adquisición de la propiedad en nuestro derecho se fundamenta en la “teoría del título y modo de adquirir”, considerándose que para adquirir la propiedad por transmisión intervivos no basta con el mero contrato traslativo o acto constitutivo, sino que es necesario, además, otra formalidad o requisito que es precisamente el modo de adquirir o tradición, o lo que es lo mismo, la entrega de la posesión. Por tanto, el modo es el hecho que consuma y completa la adquisición de la propiedad, mediante la tradición o entrega de la posesión del bien inmueble transmitido.

Por lo que respecta a la entrega de la cosa, hay que tener presente lo dispuesto en el artículo 1462 del CC, que establece:

“Se entenderá entregada la cosa vendida, cuando se ponga en poder y posesión del comprador.

Cuando se haga la venta mediante escritura pública, el otorgamiento de ésta equivaldrá a la entrega de la cosa objeto del contrato, si de la misma escritura no resultare o se dedujere claramente lo contrario.”.

Así, la fecha en que se transmite la propiedad de un bien será aquélla que se derive de la aplicación del CC.

En relación con la subasta de bienes inmuebles, regulada en la sección 6ª, del capítulo IV “Del procedimiento de apremio” del Título IV “De la ejecución dineraria” de la Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil (LEC), el artículo 673 que regula la inscripción de la adquisición y la cancelación de cargas, establece lo siguiente:

“Artículo 673. Inscripción de la adquisición: título

Será título bastante para la inscripción en el Registro de la Propiedad el testimonio, expedido por el Letrado de la Administración de Justicia, del decreto de adjudicación, comprensivo de la resolución de aprobación del remate, de la adjudicación al acreedor o de la transmisión por convenio de realización o por persona o entidad especializada, y en el que se exprese, en su caso, que se ha consignado el precio, así como las demás circunstancias necesarias para la inscripción con arreglo a la legislación hipotecaria.

El testimonio expresará, en su caso, que el rematante ha obtenido crédito para atender el pago del precio del remate y, en su caso, el depósito previo, indicando los importes financiados y la entidad que haya concedido el préstamo, a los efectos previstos en el artículo 134 de la Ley Hipotecaria.”.

Y el artículo 675 de la LEC dispone lo siguiente:

“Artículo 675. Posesión judicial y ocupantes del inmueble

1. Si el adquirente lo solicitara, se le pondrá en posesión del inmueble que no se hallare ocupado.

2. Si el inmueble estuviera ocupado, el Letrado de la Administración de Justicia acordará de inmediato el lanzamiento cuando el Tribunal haya resuelto, con arreglo a lo previsto en el apartado 2 del artículo 661, que el ocupante u ocupantes no tienen derecho a permanecer en él. Los ocupantes desalojados podrán ejercitar los derechos que crean asistirles en el juicio que corresponda.

Cuando, estando el inmueble ocupado, no se hubiera procedido previamente con arreglo a lo dispuesto en el apartado 2 del artículo 661, el adquirente podrá pedir al Tribunal de la ejecución el lanzamiento de quienes, teniendo en cuenta lo dispuesto en el artículo 661, puedan considerarse ocupantes de mero hecho o sin título suficiente. La petición deberá efectuarse en el plazo de un año desde la adquisición del inmueble por el rematante o adjudicatario, transcurrido el cual la pretensión de desalojo sólo podrá hacerse valer en el juicio que corresponda.

3. La petición de lanzamiento a que se refiere el apartado anterior se notificará a los ocupantes indicados por el adquirente, con citación a una vista que señalará el Letrado de la Administración de Justicia dentro del plazo de diez días, en la que podrán alegar y probar lo que consideren oportuno respecto de su situación. El Tribunal, por medio de auto, sin ulterior recurso, resolverá sobre el lanzamiento, que decretará en todo caso si el ocupante u ocupantes citados no comparecieren sin justa causa.

4. El auto que resolviera sobre el lanzamiento de los ocupantes de un inmueble dejará a salvo, cualquiera que fuere su contenido, los derechos de los interesados, que podrán ejercitarse en el juicio que corresponda.”.

En el caso planteado en la consulta, la transmisión de la propiedad del inmueble se produce en la fecha en que se dicta el testimonio, expedido por el Secretario Judicial, comprensivo del auto de adjudicación. Este auto, tal como establece el artículo 673 de la LEC, es título bastante para la inscripción del dominio en el Registro de la Propiedad a favor del adjudicatario del bien inmueble subastado.

Este criterio, establecido ya por este Centro Directivo en las consultas V1616-07 de 23 de julio, V1584-08, de 28 de julio y V1817-18, de 21 de junio, que, aunque referidas al Impuesto sobre el Incremento de Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana, consideran que la transmisión de la propiedad del bien inmueble se produce en la fecha en que se dicta el testimonio del Secretario Judicial.

Este mismo criterio también es coincidente con el que se dispone en diversas sentencias de la Sala de lo Civil del Tribunal Supremo (sentencias de 20 de julio de 2006, 4 de octubre de 2006, 19 de junio de 2007 y 2 de diciembre de 2009). Así, en la primera de las sentencias citadas, la de fecha 20 de junio de 2006, en resolución del recurso nº 3923/1999, en el fundamento de derecho tercero señala que:

“(…)

No obstante, en aras del derecho a la tutela judicial efectiva, procede entender que de la fundamentación del motivo puede inferirse que la infracción denunciada gira en torno a los preceptos que regulan la transmisión de dominio en el CC (arts. 609 y 1462.2) y en la LEC 1881 (art. 1514) por haber existido, a su juicio, bien tradición simbólica, bien tradición real de la finca subastada en favor de la sociedad demandante.

Inexistencia de tradición simbólica.

Esta Sala tiene declarado que, promulgada la Ley 10/1992, la consumación de la enajenación se produce, conforme al art. 1514 LEC 1881 modificado, aplicable a este proceso por razones temporales, con la expedición del testimonio del auto de aprobación del remate y demás requisitos que habilitan para la inscripción en el Registro de la Propiedad (art. 1515 LEC 1881) y que la expedición del testimonio en el que se documenta la venta judicial produce la tradición simbólica prevista en el artículo 1462.2 CC, análogamente a como sucedía anteriormente cuando se documentaba mediante escritura pública.

En suma, la venta se perfecciona con la aprobación del remate y la tradición se produce con la plasmación de la venta en un documento público que antes era una escritura notarial y ahora es el testimonio del auto de aprobación expedido por el secretario.

La sentencia de apelación no infringe esta doctrina cuando afirma que, aunque existe título -el acta de cesión de remate- no ha existido tradición simbólica, o al menos no se ha acreditado, por cuanto la parte demandante en tercería no ha aportado el testimonio expedido por el secretario del auto de aprobación del remate y adjudicación al cesionario (sino sólo una certificación de haberse producido la subasta, el remate, y la cesión de éste), requisito de titulación indispensable para que pueda entenderse que se ha producido la transmisión de dominio en favor de la parte demandante, la cual exige no solamente que exista título, sino también que concorra modo de adquirir mediante la tradición o entrega (artículo 609 CC).”.

Los artículos 1514 y 1515 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, aprobada por el Real Decreto de 3 de febrero de 1881, han sido derogados por la disposición derogatoria única de la LEC, reproduciendo,

“mutatis mutandis”, los artículos 673 y 675 de la LEC anteriormente transcritos el contenido de aquellos.

En consecuencia, la transmisión de la propiedad del inmueble en el caso de subasta judicial tiene lugar en la fecha en que se dicta el testimonio expedido por el Secretario Judicial, comprensivo del auto de adjudicación.

En esta fecha es cuando se produce la transmisión de la propiedad, porque cumple la “teoría del título y el modo”, ya que el testimonio del Secretario judicial es título bastante para la inscripción del dominio en el Registro de la Propiedad a favor del adjudicatario del bien inmueble subastado (artículo 673 LEC) y, a su vez, a partir de esa fecha, el adquirente puede iniciar la posesión del inmueble, si no está ocupado o, bien, instar el lanzamiento del ocupante, en caso contrario.

Por tanto, tendrá la condición de sujeto pasivo del IBI la persona o entidad que, en la fecha de devengo del impuesto sea titular del derecho de propiedad del inmueble, teniendo en cuenta que, de acuerdo con lo señalado anteriormente, la transmisión de la propiedad del bien inmueble en los casos de ejecuciones judiciales, como pueden ser las hipotecarias, se produce en la fecha en que se dicta el testimonio, expedido por el Secretario Judicial, comprensivo del auto de adjudicación.

En el caso objeto de consulta, y dado que señala que el auto de adjudicación es de fecha 20/09/2019, el consultante tendrá la condición de contribuyente del IBI desde el devengo siguiente, es decir, desde el 01/01/2020.

El artículo 9 del texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario (TRLCI), aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo, señala en su apartado 1 que:

“1. Son titulares catastrales las personas naturales y jurídicas dadas de alta en el Catastro Inmobiliario por ostentar, sobre la totalidad o parte de un bien inmueble, la titularidad de alguno de los siguientes derechos:

- a) Derecho de propiedad plena o menos plena.
- b) Concesión administrativa sobre el bien inmueble o sobre los servicios públicos a que se halle afecto.
- c) Derecho real de superficie.
- d) Derecho real de usufructo.”.

Y en cuanto a los efectos catastrales, el apartado 6 del artículo 17 del TRLCI dispone:

“6. Los actos dictados en los procedimientos de incorporación mediante declaración, comunicación y solicitud tendrán eficacia desde la fecha en que se produjo el hecho, acto o negocio que originó la incorporación o modificación catastral, con independencia del momento en que se notifiquen.”.

Por tanto, en el Catastro Inmobiliario la transmisión de la propiedad y la incorporación del consultante como nuevo titular catastral del inmueble tendrá efectos en la fecha en que se dicta el testimonio, expedido por el Secretario Judicial, comprensivo del auto de adjudicación del inmueble.

Si, de acuerdo con los datos facilitados en el escrito de consulta, el IBI correspondiente a los períodos impositivos 2018, 2019 y 2020 fue pagado por el anterior propietario del inmueble (el ejecutado en el procedimiento de ejecución hipotecaria), resulta que en el período impositivo 2020 el contribuyente ya es el nuevo titular del inmueble, el consultante, por lo que si, bien de oficio o a instancia del anterior titular, se modifica la identidad del obligado al pago del recibo del IBI del 2020, el ayuntamiento podrá exigir al consultante el pago del mismo.

Por último, en cuanto a la Tasa por la prestación del servicio de gestión de residuos urbanos de actividades, de acuerdo con el artículo 23 del TRLRHL, son sujetos pasivos, en concepto de contribuyentes, las personas físicas y jurídicas, así como las entidades a que se refiere el artículo 35.4 de la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria, que soliciten o resulten beneficiadas o afectadas por los servicios que presten las entidades locales.

Y el apartado 2 del mismo artículo 23, señala en su letra a) que tendrán la condición de sustitutos del contribuyente:

“a) En las tasas establecidas por razón de servicios o actividades que beneficien o afecten a los ocupantes de viviendas o locales, los propietarios de dichos inmuebles, quienes podrán repercutir, en su caso, las cuotas sobre los respectivos beneficiarios.”.

En cuanto al devengo de las tasas, el artículo 26 del TRLRHL dispone en sus apartados 1 y 2:

“1. Las tasas podrán devengarse, según la naturaleza de su hecho imponible y conforme determine la respectiva ordenanza fiscal:

- a) Cuando se inicie el uso privativo o el aprovechamiento especial, o cuando se inicie la prestación del servicio o la realización de la actividad, aunque en ambos casos podrá exigirse el depósito previo de su importe total o parcial.

b) Cuando se presente la solicitud que inicie la actuación o el expediente, que no se realizará o tramitará sin que se haya efectuado el pago correspondiente.

2. Cuando la naturaleza material de la tasa exija el devengo periódico de ésta, y así se determine en la correspondiente ordenanza fiscal, el devengo tendrá lugar el 1 de enero de cada año y el período impositivo comprenderá el año natural, salvo en los supuestos de inicio o cese en la utilización privativa, el aprovechamiento especial o el uso del servicio o actividad, en cuyo caso el período impositivo se ajustará a esa circunstancia con el consiguiente prorrateo de la cuota, en los términos que se establezcan en la correspondiente ordenanza fiscal.”.

La tasa por la prestación del servicio de gestión de residuos sólidos de actividades es una tasa de devengo periódico, por lo que el devengo tendrá lugar el 1 de enero de cada año.

En el caso objeto de consulta, y de acuerdo con los datos facilitados, el consultante tendrá la condición de sujeto pasivo de la tasa a partir del 1 de enero de 2020, dado que a esa fecha es el titular del derecho de propiedad. Si a esa referida fecha, el inmueble aún estaba ocupado por quien había sido el anterior propietario, este último tendrá la condición de sujeto pasivo, en concepto de contribuyente, como beneficiario de la prestación del servicio; y el consultante tendrá la condición de sustituto del contribuyente, como titular del derecho de propiedad.

Tal como dispone el transcrito artículo 23.2.a) del TRLRHL, el consultante podrá repercutir sobre el ocupante del inmueble, el importe de la cuota de la tasa.

Lo que comunico a Vd. con efectos vinculantes, conforme a lo dispuesto en el apartado 1 del artículo 89 de la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria.