

**BASE DE DATOS DE [NORMACEF](#)**

Referencia: NFC028208

DGT: 19-12-2007

N.º CONSULTA VINCULANTE: V2718/2007

**SUMARIO:**

**IRPF. Ganancias y pérdidas patrimoniales. Período de generación. Fecha de adquisición.** A los efectos de la tributación de la ganancia patrimonial generada en la transmisión de una finca rústica que había sido adquirida originariamente por usucapión, la fecha de adquisición de la misma habrá de situarse en el año en que se adquiere la misma a título de dueño, no pudiéndose considerar como fecha de adquisición la fecha del auto judicial que declare justificada la adquisición del pleno dominio sobre la finca por parte del contribuyente y que ordena que se proceda a la inscripción del dominio a favor del mismo, ya que dicho auto no hace sino reconocer un derecho que se ostentaba desde que se dieron las condiciones jurídicas exigidas.

**PRECEPTOS:**

RDLeg. 3/2004 (TR Ley IRPF), disp. trans. novena.

Código Civil, art. 1.959.

DLeg. 1/1984 (Compilación del Derecho Civil de Cataluña), art. 342.

**Descripción sucinta de los hechos:**

El consultante ostenta la posesión de una finca rústica a título de dueño y sin interrupción desde el año 1952, teniendo su origen esta posesión en la anterior posesión de la finca por sus padres, ignorando el título por el cual sus padres pudieron adquirir el dominio de la misma. La última inscripción registral data del año 1923, desconociéndose el paradero del titular registral y de sus posibles causahabientes. Promovido expediente de dominio para la reanudación del tracto sucesivo, con fecha 4 de octubre de 1994 el Juzgado de 1.ª Instancia n.º 2 de Reus resolvió mediante Auto declarando justificada la adquisición del pleno dominio por parte del consultante sobre la citada finca. La finca ha sido transmitida el 3 de febrero de 2006, habiéndose otorgado escritura pública.

**Cuestión planteada:**

Fecha de adquisición de la finca.

**Contestación:**

La usucapión o prescripción adquisitiva del dominio y demás derechos reales sobre bienes inmuebles se caracteriza tanto en el derecho catalán (artículo 342 de la Compilación de Derecho Civil) como en el derecho común (artículo 1.959 del Código Civil) por ser una forma de adquisición que exige haber desarrollado una posesión no interrumpida en concepto de dueño, durante treinta años, sin necesidad de título ni buena fe.

En virtud de estas notas definitorias, debe concluirse que, el consultante, que posee a título de dueño una finca desde el año 1952, adquiere por usucapión el mismo día del año 1982. El Auto del 4 de octubre de 1994 del Juzgado de Primera Instancia número 2 de Reus, que declara justificada la adquisición del pleno dominio sobre la finca por parte del consultante y ordena que se proceda a la inscripción del dominio a favor del mismo, no hace sino reconocer un derecho que se ostentaba desde que se dieron las condiciones jurídicas exigidas y, en consecuencia, la suya no puede considerarse como fecha de adquisición. Lo contrario haría depender la institución de la usucapión de la existencia de una resolución judicial, cuando la normativa civil no exige título alguno, sino sólo la posesión continuada a título de dueño durante el plazo arriba indicado.

En consecuencia, a los efectos de la tributación de la ganancia patrimonial generada en la transmisión, la fecha de adquisición de la finca habrá de situarse en el año 1982.

La Disposición Transitoria Novena del Texto Refundido de la Ley del Impuesto, en su redacción dada por la Disposición Final Primera de la 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 (BOE de 29 de noviembre), establece un régimen transitorio para las ganancias patrimoniales derivadas de la transmisión de elementos patrimoniales no afectos a actividades económicas, o desafectados con más de tres años de antelación a la fecha de la transmisión, que hubieran sido adquiridos antes del 31 de diciembre de 1994.

Dicho régimen transitorio prevé, para las transmisiones efectuadas a partir del 20 de enero de 2006, una reducción sobre la parte de la ganancia patrimonial generada con anterioridad a esa misma fecha, aplicando sobre el importe de las misma el coeficiente del 11,11 por 100 por cada año de permanencia del inmueble en el patrimonio del consultante que exceda de dos, contado desde su adquisición hasta el 31 de diciembre de 1996 y redondeado por exceso.

A estos efectos, la parte de la ganancia patrimonial generada con anterioridad a 20 de enero de 2006 vendrá determinada por la parte de la ganancia patrimonial que proporcionalmente corresponda al número de días transcurridos entre la fecha de adquisición y el 19 de enero de 2006, ambos inclusive, respecto del número total de días que hubiera permanecido en el patrimonio del contribuyente.

Estará no sujeta la parte de la ganancia patrimonial generada con anterioridad a 20 de enero de 2006 derivada de inmuebles que a 31 de diciembre de 1996 tuviesen un período de permanencia en el patrimonio del contribuyente superior a 10 años.

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.

Fuente: Sitio web del Ministerio de Hacienda y Administraciones Públicas.