

**BASE DE DATOS DE Norma DEF.-**

Referencia: NFC069109

DGT: 21-06-2018

N.º CONSULTA VINCULANTE: V1817/2018

**SUMARIO:**

**IIVTNU. Devengo.** *Enajenación de un inmueble mediante subasta judicial.* La adquisición de la propiedad 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. El IIVTNU se devenga en la fecha de la transmisión de la propiedad del terreno. En el caso planteado, la transmisión se produce en la fecha en que se dicte el testimonio expedido por el Letrado de la Administración de Justicia, comprensivo del auto de adjudicación. Este auto, tal como establece el art. 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.

**PRECEPTOS:**

RDLeg. 2/2004 (TR LHL), arts. 104 a 110.

Código Civil, arts. 609 y 1.462.

Ley 1/2000 (LEC), arts. 673 y 675.

**Descripción sucinta de los hechos:**

La consultante era propietaria de un inmueble urbano que fue enajenado mediante subasta judicial.

**Cuestión planteada:**

A efectos del IIVTNU en qué fecha se entiende transmitida la propiedad del inmueble, ¿desde la fecha del auto de adjudicación judicial o desde la fecha de la toma de posesión judicial?

**Contestación:**

El Impuesto sobre el Incremento de Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana (IIVTNU) se regula en los artículos 104 a 110 del texto refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales (TRLRHL), aprobado por el Real Decreto Legislativo 2/2004, de 5 de marzo.

El artículo 104.1 del TRLRHL lo define como “un tributo directo que grava el incremento de valor que experimenten dichos terrenos y se ponga de manifiesto a consecuencia de la transmisión de la propiedad de los terrenos por cualquier título o de la constitución o transmisión de cualquier derecho real de goce, limitativo del dominio, sobre los referidos terrenos.”.

Para que se produzca el hecho imponible del impuesto deben darse dos condiciones simultáneas:

- Que se produzca un incremento del valor de los terrenos de naturaleza urbana en los términos que señala el TRLRHL.

- Que el mencionado incremento se produzca como consecuencia de una transmisión de tales terrenos, o de la constitución o transmisión de derechos reales sobre los mismos.

El incremento de valor que experimenten los terrenos urbanos puede tener su origen en la transmisión de la propiedad por cualquier título, tanto oneroso como lucrativo, así como por la constitución o transmisión de derechos reales de goce limitativos del dominio sobre dichos terrenos.

Dentro de los supuestos de transmisión de la propiedad de los terrenos de naturaleza urbana, no solo se incluyen aquellos negocios derivados de la voluntad de las partes (compraventa, donación, permuta, etc.), sino también otros supuestos como la expropiación forzosa o las transmisiones de estos terrenos en subastas judiciales o administrativas, en los que se produce una traslación del dominio o propiedad sobre el terreno.

Por su parte, el artículo 109.1.a) del TRLRHL establece que el IIVTNU se devenga, en el caso de transmisión de la propiedad del terreno a título oneroso o gratuito, entre vivos o por causa de muerte, en la fecha de la transmisión. Y, de acuerdo con el artículo 106.1.b), es sujeto pasivo, a título de contribuyente, en el caso de transmisiones onerosas de la propiedad del terreno, la persona o entidad que transmita el terreno.

En cuanto a la fecha de transmisión de un bien inmueble, 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 aquella 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:

“Será título bastante para la inscripción en el Registro de la Propiedad el testimonio, expedido por el Secretario judicial, 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.”

Señalando a continuación el apartado 1 del artículo 675 de la LEC, lo siguiente:

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

De acuerdo con lo expuesto anteriormente, en la operación objeto de consulta, la transmisión de la propiedad del bien inmueble, como consecuencia de la adjudicación judicial en el seno de un procedimiento de ejecución judicial, se produce en la fecha en que se dicta el testimonio, expedido por el Secretario Judicial, del decreto de adjudicación. Este testimonio, 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, y V1584-08, de 28 de julio, referentes al IIVTNU, 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 julio de 2006 (nº de recurso 3923/1999), en el fundamento de derecho tercero se 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.

A) 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 concurra 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 674 y 675 de la LEC anteriormente transcritos el contenido de aquellos.

De acuerdo con lo anterior, el IIVTNU se devenga en la fecha de la transmisión de la propiedad del terreno. En el caso planteado, la transmisión se produce en la fecha en que se dicte 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.

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 Internet del Ministerio de Hacienda y Función Pública