

**JDO. CONTENCIOSO/ADMTVO. N. 1
CIUDAD REAL**

SENTENCIA: 00141/2025

UNIDAD PROCESAL DE APOYO DIRECTO

Modelo: N11600 SENTENCIA ART 67 Y SS IRJCA
CALLE ERAS DEL CERRILLO 3 13071 CIUDAD REAL
Teléfono: 926278896 Fax: 926278918
Correo electrónico: contencioso1.ciudadreal@justicia.es

Equipo/usuario: MOD

N.I.G: 13034 45 3 2024 0000509
Procedimiento: PA PROCEDIMIENTO ABREVIADO 0000259 /2024 /
Sobre: IMPUESTOS LOCALES Y PROVINCIALES
De D/D^a:
Abogado: ANTONIO FERNANDEZ SALGADO
Procurador D./D^a:
Contra D./D^a AYUNTAMIENTO DE CIUDAD REAL AYTO.CIUDADREAL
Abogado: LETRADO AYUNTAMIENTO
Procurador D./D^a

SENTENCIA

En Ciudad Real, a diecinueve de mayo de dos mil veinticinco.

Luis Alfonso Zuloaga Jiménez, magistrado titular del Juzgado de lo Contencioso-administrativo número Uno de Ciudad Real, ha visto los presentes autos de Procedimiento Abreviado, registrados con el número 259/2024. Se han seguido a instancia de doña , representada y asistida por el letrado don Antonio Fernández Salgado. Ha sido demandado el Ayuntamiento de Ciudad Real, representado y asistido por los letrados de los servicios jurídicos/gabinete técnico de dicha corporación municipal, doña María Moreno Ortega y don Julián Gómez-Lobo Yanguas. SS^a, en nombre de SM El Rey y en virtud de

la autoridad que le confiere la Constitución Española, dicta la presente Sentencia, que se basa en los siguientes:

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO.- El 29-8-24 la demandante interpuso recurso contencioso-administrativo contra la <<resolución desestimatoria de nuestra petición de nulidad de expediente de apremio con referencia: 500025371724 (Identificador: 1999244113, nº deuda: 2300251425), dictada en fecha 21/05/2024 [notificada el 07/06/2024] por el AYUNTAMIENTO DE CIUDAD REAL, que confirma la ejecución por impago del IBI 2023 del local C/ Toledo 67 de esta localidad; acompañando --de conformidad con el artículo 45.2.c) de la LJCA-- copia de dicho acto recurrido para su inmediata concreción como DOCUMENTO 1>>.

Tras exponer los hechos y fundamentos de derecho que consideró de aplicación, terminó suplicando al Juzgado que <<dicte sentencia por la que estimando el recurso interpuesto, SE REVOQUE LA RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA RECURRIDO, ANULÁNDOLA y se condene al Ayuntamiento a tener por nulo el IBI 2023 atribuido a , devolviéndole las cantidades embargadas. Asimismo SUPlico la expresa condena en costas a la administración demandada, ya que si no fuera en costas condenada, la exigencia legal de postulación y asesoramiento para el justiciable, se incumpliría el artículo 24 de la Constitución y haría perder al recurso contencioso su finalidad>>.

SEGUNDO.- Admitido a trámite aquel recurso contencioso-administrativo mediante Decreto de la Sra. LAJ de 9-9-24, se

acordó seguirlo por los cauces del procedimiento abreviado. A tal efecto se ordenó a la Administración demandada la remisión del expediente administrativo y el emplazamiento de las personas interesadas.

TERCERO.- Llegado que fue el 19-5-25 como fecha señalada para la celebración del juicio, comparecieron ambas partes a través de sus letrados. La vista se desarrolló en los términos que son de ver en soporte videográfico obrante en autos. Finalmente quedaron las actuaciones conclusas para dictar sentencia.

CUARTO.- En la tramitación de este procedimiento se han observado todos los trámites y prescripciones legales, y demás de general y pertinente aplicación.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO.- Objeto del recurso.

La actora impugna la resolución administrativa identificada en el Antecedente de Hecho Primero de la presente sentencia. Dicha resolución acuerda: <*Desestimar la solicitud de anulación del recibo en concepto del Impuesto sobre Bienes Inmuebles, ejercicio 2022, de la finca con referencia catastral n.º 9767009VJ1196N0001BK, en cuanto que se considera correcto en todo su contenido, puesto que la transmisión se entiende producida con el testimonio emitido por el Letrado de la Administración de Justicia. En el caso que nos ocupa, y según datos obrantes en la Gerencia Territorial del Catastro, expediente de alteración de la titularidad, n.º*



27237910.97/23, la Letrada de la Administración de Justicia, Dª Francisca Paula Arias Muñoz, (Letrado de la Administración de Justicia, del JDO.1A.INST: e INSTRUCCIÓN N.º 2 DE CIUDAD REAL), da fe y firma el testimonio del decreto de adjudicación, el 1 de septiembre de 2.023; por tanto, la alteración tendrá efectos en el período impositivo siguiente, es decir, el 1 de enero de 2024>>.

La controversia gira en torno a si la actora debe pagar el Impuesto de Bienes Inmuebles de 2023 porque fuese la dueña del inmueble en cuestión, y en qué momento y con base en qué acto o resolución ha de entenderse producida la traslación de la propiedad.

La actora sostiene que era la dueña del referido inmueble (con referencia catastral 9767009VJ1196N0001BK e inscrito en el Registro de la Propiedad nº 1 de Ciudad Real como Finca 49.585). Dicho local fue subastado en la ejecución hipotecaria nº 120/2011 del Juzgado de Primera Instancia nº 2 de Ciudad Real, y por Decreto de fecha 16 de septiembre de 2020 de dicho Juzgado se adjudicó a Viar Invest SLU (inmobiliaria del banco ejecutante). El decreto de adjudicación firmado por el Sr. LAJ el 16-9-20 obra en autos como doc. 2 de la demanda. Y obra adjunto a la demanda como doc. 3 el auto judicial de 7-12-21, que confirmó el citado decreto respecto de un recurso que no tenía nada que ver con la adjudicación de la propiedad a Viar Invest SLU, sino con la cuantía de la deuda pendiente tras la adjudicación de la propiedad a dicha empresa. Con base en lo anterior, la actora concluye que desde el Auto de fecha 7-12-21 la propiedad de la finca es de Viar Invest SLU, siendo esta empresa la que debe pagar el IBI que grava dicho local. Por ese motivo la actora pagó el IBI de 2022, pero no el de 2023 porque no es la dueña.

El demandado se opone a las alegaciones de la actora y se ratifica en los fundamentos de la resolución administrativa recurrida. Concretamente se apoya en el testimonio del citado Decreto de 19-9-20, que adjudicó la finca a Viar Invest SLU; dicho testimonio se emitió en fecha 1-9-23. Para el Ayuntamiento lo determinante es la fecha de emisión del testimonio.

SEGUNDO.- Valoración de la prueba y decisión judicial.

La cuestión controvertida, estrictamente jurídica, ha sido resuelta tanto en la Consulta Vinculante número V1292-22, de 7 de junio de 2022, de la Subdirección General de Tributos Locales, como en la Circular 01.03/2021/P, de 24 de febrero, de modificación de la Circular 03.03/09/P, de 2 de abril, sobre tratamiento en el Catastro de los distintos modos de adquisición del dominio. Ambas han sido aportadas en el acto de la vista por la defensa del demandado a título ilustrativo.

En primer lugar, nos detenemos en la Consulta Vinculante número V1292-22, de 7 de junio de 2022, de la Subdirección General de Tributos Locales.

A dicha Subdirección se le planteó, 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?

La Subdirección contestó lo siguiente:

<<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 6^a, 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:



ADMINISTRACION
DE JUSTICIA

"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 resolviere 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 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 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 periodo 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 58/20023, 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 periodo 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 periodo impositivo se ajustará a esa circunstancia con el consiguiente prorrataeo 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 transcrita 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 **>>**.

En segundo lugar, nos detenemos en la Circular 01.03/2021/P, de 24 de febrero, de modificación de la Circular 03.03/09/P, de 2 de abril, sobre tratamiento en el Catastro de los distintos modos de adquisición del dominio:

<< (...)

La línea jurisprudencial actual, representada fundamentalmente por la sentencia del Tribunal Supremo de 14 de julio de 2015, parece inclinarse por considerar como fecha de transmisión de la propiedad (traditio ficta) la fecha del testimonio del decreto de adjudicación emitido por el Letrado de la Administración de Justicia, que se produce en un momento posterior en el tiempo a la aprobación del remate, la consignación del precio y a la propia adjudicación mediante auto judicial. En efecto, esta sentencia señala que "una vez

sustituida la necesidad de otorgar escritura pública por el auto de adjudicación y, ahora, por el testimonio del secretario judicial del decreto de adjudicación que comprende la resolución por la que se aprueba el remate y se expresa que se ha consignado el precio, este será el momento en que debe entenderse producida la transmisión del bien de acuerdo con la legislación civil".

En esa fecha, teniendo en cuenta la Teoría del Título y el Modo que rige en nuestro ordenamiento jurídico, se produce la consumación de la transmisión de la propiedad frente a la perfección de la misma que se produce en un momento anterior, en concreto, en la fecha del otorgamiento del decreto de adjudicación. En este sentido, se pronuncia la sentencia del Tribunal Supremo de 1 de marzo de 2017 cuando señala que "...la transmisión de la propiedad del bien subastado se produce mediante el otorgamiento del auto o decreto de adjudicación".

Teniendo en cuenta que el artículo 673 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, establece que, en todo caso, "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, y en el que se exprese, en su caso, que se ha consignado el precio", queda claro que el testimonio es un requisito imprescindible, al menos, para poder acceder al Registro de la Propiedad, con el fin de proceder a la inscripción del nuevo propietario del bien inmueble objeto de subasta y que, hoy en día, sustituye a la necesidad de otorgamiento de escritura pública. Por tanto, el testimonio equivale al otorgamiento de escritura pública, a los efectos de lo señalado en el artículo 1462.2 del Código Civil que señala que "cuando se haga la venta mediante



escritura pública, el otorgamiento de ésta equivaldrá a la entrega de la cosa objeto del contrato".

En atención a esta nueva línea jurisprudencial, resulta preciso modificar el citado APARTADO II de la Circular, que queda redactado de la siguiente manera:

II. ADQUISICION EN VIRTUD DE SUBASTA JUDICIAL O ADMINISTRATIVA

La adquisición de un inmueble en subasta judicial como consecuencia de un procedimiento de ejecución forzosa constituye una forma más de transmisión de la titularidad y, por tanto, una alteración catastral de orden jurídico que debe incorporarse al catastro. En el ámbito de esta Dirección General, la cuestión fundamental que se plantea en la tramitación de estos cambios de titularidad catastral viene determinada por la fijación del momento que debe considerarse como fecha de transmisión, es decir, la fecha de efectos catastrales del cambio de titular que se realice en su virtud.

A tales efectos, para determinar e incorporar en la base de datos catastral dicha fecha se seguirán los siguientes CRITERIOS:

1) Regla general: (fecha del testimonio)

Al no ser necesario, en nuestro sistema jurídico actual, el otorgamiento de escritura pública para la transmisión de la propiedad del bien inmueble objeto de subasta, como regla general se tomará como fecha del cambio de dominio, la fecha del testimonio expedido por el Letrado de Administración de Justicia comprensivo del decreto o auto judicial de

adjudicación. Por tanto, hasta el momento en que se tenga constancia de dicha fecha, se mantendrá como titular catastral al anterior propietario.

2) Regla excepcional: (puesta en poder y disposición)

No obstante, esta regla general podrá ser sometida a excepciones en determinados casos. En particular, en el supuesto de que el bien inmueble se haya puesto a disposición del nuevo propietario (*traditio real*) en un momento anterior en el tiempo a la fecha de expedición del testimonio, prevalecerá como fecha de la alteración la de la puesta a disposición, de conformidad con lo establecido en el artículo 1462.1 del Código Civil, que señala que "se entenderá entregada la cosa vendida cuando se ponga en poder y disposición del comprador". A estos efectos, será de aplicación lo establecido en el artículo 24 del Real Decreto 417/2006, de 7 de abril, por el que se desarrolla el texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario, aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo, respecto a los medios de prueba admitidos en Derecho.

En consecuencia, cuando el propietario del bien inmueble que ha sido objeto de subasta presenta una solicitud de baja, alegando que ya ha puesto el inmueble a disposición del nuevo propietario resultante de la adjudicación, deberán aportarse, en especial, como documentos de prueba, el decreto judicial de adjudicación, así como un documento público o un documento privado firmado por ambas partes, por el que acuerdan poner a disposición del nuevo propietario el bien inmueble.

Tratándose de un documento privado, se procederá a dar trámite de audiencia al adjudicatario del inmueble, por un



plazo de 10 días, a fin de que realice las alegaciones que considere oportunas, llevándose a efecto el cambio de titular catastral, siempre que el adjudicatario ratifique el documento presentado. En este supuesto, la fecha de efectos será la que resulte de la aplicación de lo establecido en el artículo 1227 del Código Civil.

En defecto de documento público o de documento privado firmado por ambas partes, acreditativo de la puesta a disposición, el solicitante deberá aportar, en su lugar, junto con el decreto de adjudicación, copia del documento declarativo presentado ante el Juzgado competente en el que manifieste la puesta a disposición del inmueble que ha sido objeto de subasta a favor del adjudicatario. De igual forma, en este caso se procederá a dar trámite de audiencia a este último, por un plazo de 10 días, para que realice las alegaciones que considere oportunas. Si el nuevo propietario presta su conformidad y reconoce la puesta a disposición del bien inmueble, se procederá al cambio de titular catastral con fecha del documento presentado ante el Juzgado, salvo que se acredite otra fecha anterior.

En el supuesto de que no preste su conformidad al cambio de titular catastral, sin aportarse prueba alguna, igualmente se procederá al cambio de titular catastral, con la fecha de efectos indicada. En caso de acreditarse por el adjudicatario que no se ha llevado a efecto la puesta a disposición, no se procederá a realizar el cambio de titular catastral.

Finalmente, no se llevarán a cabo ninguna de las actuaciones mencionadas con anterioridad en los supuestos en que haya sido recurrida la adjudicación, en tanto no se tenga

plena constancia de su firmeza, una vez se dicte resolución judicial que resuelva el recurso.

Por lo que se refiere a las subastas realizadas en el ámbito administrativo, de conformidad con el artículo 104.1 i) del Real Decreto 939/2005, de 29 de julio, por el que se aprueba el Reglamento General de Recaudación, el documento público de venta, a todos los efectos, estará constituido por la certificación del acta de adjudicación de los bienes entregada al adjudicatario, una vez ingresado el remate, o por la correspondiente escritura pública, en aquellos casos en los que el adjudicatario opte por este modo de formalización conforme al artículo 111.1 del citado Reglamento. Por consiguiente, la fecha de estos documentos será la que determine la fecha del cambio de titularidad y, por ende, de los efectos catastrales que corresponden a la alteración jurídica incorporada>>.

En definitiva, con base en todo lo anterior, ha de atenderse a la fecha en que se dicta el testimonio expedido por el Letrado de Administración de Justicia, comprensivo del Auto de adjudicación. Por tanto, la resolución administrativa impugnada es conforme a derecho.

TERCERO.- Costas.

El artículo 139.1 de la Ley de la Jurisdicción contencioso administrativa, dispone: <En primera o única instancia, el órgano jurisdiccional, al dictar sentencia o al resolver por auto los recursos o incidentes que ante el mismo se promovieren, impondrá las costas a la parte que haya visto rechazadas todas sus pretensiones, salvo que aprecie y así lo

razone, que el caso presentaba serias dudas de hecho o de derecho>>. Habiéndose desestimado las pretensiones de la parte actora, se le imponen las costas.

CUARTO.- Recurso.

Conforme a lo dispuesto en los arts. 81.1 a) y 121.3 LRJCA, contra la presente sentencia no cabe interponer recurso de apelación, al no alcanzar la cuantía litigiosa los 30.000 euros.

Vistos los preceptos citados y demás de general y pertinente aplicación, en nombre de S. M. el Rey, pronuncio el siguiente

FALLO

Que debo desestimar y desestimo el recurso contencioso-administrativo formulado por la representación procesal de doña frente a la resolución descrita en el Antecedente de Hecho Primero de la presente sentencia. Condena en costas a la parte actora.

Notifíquese la presente resolución a las partes, advirtiéndoles que la misma deviene firme, ya que contra ella no cabe interponer recurso ordinario alguno. Comuníquese a la Administración demandada a fin de que, acusado recibo en el plazo de diez días, la lleve, en su caso, a puro y debido efecto, practique lo que exija el cumplimiento de las declaraciones contenidas en el fallo y en el plazo señalado comunique a este Juzgado el órgano encargado de su



ADMINISTRACION
DE JUSTICIA

cumplimiento. Practicado lo anterior, archívense provisionalmente estas actuaciones.

Así, por esta mi Sentencia, juzgando en única instancia, lo pronuncio, mando y firmo.

La difusión del texto de esta resolución a partes no interesadas en el proceso en el que ha sido dictada sólo podrá llevarse a cabo previa disociación de los datos de carácter personal que los mismos contuvieran y con pleno respeto al derecho a la intimidad, a los derechos de las personas que requieran un especial deber de tutelar o a la garantía del anonimato de las víctimas o perjudicados, cuando proceda.

Los datos personales incluidos en esta resolución no podrán ser cedidos, ni comunicados con fines contrarios a las leyes.