



¿Quién paga el IBI en las compraventas?

El obligado a pagar el Impuesto sobre Bienes Inmuebles (en el tiempo y forma determinado por cada Ayuntamiento) es el sujeto pasivo, esto es, el que sea propietario del bien en el momento del devengo (arts. 61 y 63 Texto Refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales –TRLRHL-). El devengo coincide con el primer día del año natural (art. 75).

•Por ello, **frente a la administración**, el obligado al pago del IBI es quien sea propietario el día 1º de enero, coincidiendo siempre con la parte vendedora.

•Pero frente a esta obligación tributaria **las partes pueden establecer otros pactos**. En todo caso, estos pactos no afectan a la administración, solamente vinculan a las partes.

En los últimos tiempos ha sido una práctica en aumento la previsión en la escritura de pactos sobre el pago del IBI, que por el progresivo aumento de su cuota va teniendo una mayor relevancia a la hora de fijar las condiciones de una venta. Generalmente este pacto consiste en distribuir el importe del IBI proporcionalmente a los días en que vendedor y comprador han sido propietarios, marcando este punto de inflexión la propia escritura de compraventa. En otras ocasiones el vendedor se hace cargo del primer recibo, mientras que el importe correspondiente al segundo plazo se pacta que sea sufragado por el comprador. En todos los casos de pacto, el obligado tributario sigue siendo el vendedor, pudiendo repercutir al comprador el importe de la parte pactada.



•La problemática surgía sobre quien debía pagar el IBI en **ausencia de pacto**. La legislación tributaria parece que no generaba ninguna duda, siendo el obligado al pago quien fuera propietario el 1º de enero. Por lo tanto, el IBI lo tenía que pagar el Vendedor

La situación injusta que se creaba (había vendedores que tenían que pagar el IBI de todo el año a pesar de que ya no eran propietarios desde principios de año cuando la compraventa se realizaba en los primeros meses e, incluso, días del año) dio lugar a que algunos vendedores reclamaran la parte del IBI a los compradores por un importe proporcional al tiempo que habían sido propietarios. Ante la negativa de los compradores de hacer frente a esta repercusión acogiéndose a la regulación fiscal mencionada, los vendedores no tenían otra alternativa que reclamar ante los Tribunales de Justicia. Las Audiencias Provinciales estaban divididas sobre esta cuestión, pues mientras las sentencias de las AAPP Asturias (sección 5.ª) de 12 de septiembre de 2001 y Valladolid (sección 1.ª) de 10 de



noviembre de 2006 daban la razón al vendedor otras, como las sentencias de las AAPP Jaén (sección 1.ª) de 22 de septiembre de 2000 y 9 de junio de 2000, Las Palmas de 23 de diciembre de 2003 y Madrid (sección 14.ª), de 6 de noviembre de 2007, daban la razón a comprador.

Esta cuestión ha quedado definitivamente resuelta por la **Sentencia del Tribunal Supremo, Sala Primera, de lo Civil, de 15 de Junio de 2016** (ANEXO 1), la cual señala como doctrina jurisprudencial: en caso de ausencia de pacto en contrario, el vendedor que abone el IBI podrá repercutirlo sobre el comprador, en proporción al tiempo en que cada una de las partes haya ostentado la titularidad dominical y por el tiempo que lo sea.

La argumentación de la Sentencia para llegar a ese resultado se fundamenta esencialmente en el tenor del art. 63.2 TRLRHL, el cual advierte de la posibilidad de repercusión, sin sujetarlo a pacto que lo permita, limitándose el precepto a establecer que el reparto del importe del impuesto se hará conforme a las normas de derecho común, que no son otras,

en este caso, que las de la compraventa (art. 1445 y siguientes del C. Civil), en virtud de las cuales la compradora debe considerarse propietaria desde el momento del otorgamiento de la escritura (art. 609 del C. Civil).

CONCLUSIÓN: El obligado tributario es siempre el vendedor, pudiendo pactar las partes lo que libremente convengan sobre el pago del IBI, pero sin que este pacto vincule a la administración. En defecto de pacto, el vendedor podrá repercutir al comprador la parte de la cuota del IBI en proporción al tiempo que éste haya sido propietario.

CÁMARA DE LA PROPIEDAD URBANA DE LEÓN

Juan López-Contreras
Abogado. Letrado Asesor.
León, septiembre de 2016.

Roj: STS 2886/2016 - ECLI:ES:TS:2016:2886
Id Cendoj: 28079110012016100398
Órgano: Tribunal Supremo. Sala de lo Civil
Sede: Madrid
Sección: 1
Nº de Recurso: 2110/2014
Nº de Resolución: 409/2016
Procedimiento: Casación
Ponente: FRANCISCO JAVIER ARROYO FIESTAS
Tipo de Resolución: Sentencia

SENTENCIA

En la Villa de Madrid, a 15 de junio de 2016

Esta sala ha visto el recurso de casación interpuesto contra la sentencia de fecha 25 de junio de 2014, dictada en recurso de apelación núm. 682/2013 de la Sección Vigésimoquinta de la Audiencia Provincial de Madrid, dimanante de autos de juicio ordinario núm. 161/2012, seguidos ante el Juzgado de Primera Instancia número 18 de Madrid; recurso interpuesto ante la citada Audiencia por las entidades Valdeobispo y Sierra del Almaraz, S.L., y Gabinete Jurídico y Administrativo, S.L., representadas por la procuradora Dña. Yolanda Ortiz Alfonso, bajo la dirección letrada de D. José Miguel Soriano Luceno, compareciendo en esta alzada en su nombre y representación la misma procuradora en calidad de recurrente y en calidad de recurrido se persona la entidad Compañía Española Ladrillera S.L. representado por la procuradora Dña. Beatriz Verdasco Cediel bajo la dirección letrada de Dña. Begoña Hernández Belart.

Ha sido ponente el Excmo. Sr. D. Francisco Javier Arroyo Fiestas

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO.-1.- Por las entidades societarias Valdeobispo y Sierra de Almaraz S.L. y Gabinete Jurídico y Administrativo S.L., representadas ambas por la procuradora Dña. Yolanda Ortiz Alfonso y asistidas por los letrados D. Luis Vericat Roger y Dña. Laura Lozano García, se interpuso demanda de juicio ordinario contra la mercantil Compañía Española Ladrillera S.L., en reclamación de la cantidad de 8.562,14.-€ más intereses y costas, y, alegando los hechos y fundamentos de derecho que consideró de aplicación, terminó suplicando al Juzgado se dictara sentencia:

«Por la que estimando íntegramente la demanda, acuerde condenar a Compañía Española Ladrillera S.L. a abonar a mis representadas la suma de ocho mil quinientos sesenta y dos euros con catorce céntimos (8.562,14.-€), del IBI correspondiente al periodo comprendido entre el 16 de marzo de 2009 y el 31 de diciembre de 2009, más intereses y costas.»

2. La entidad demandada Compañía Española Ladrillera S.L. se personó a través del procurador D. Jesús Verdasco Triguero y defendido por la Letrada Dña. Begoña Hernández Belart, y contestó a la demanda, oponiendo los hechos y fundamentos de derecho que consideró de aplicación y terminó suplicando al Juzgado dictase en su día sentencia:

«Por la que desestimando la demanda interpuesta de contrario, absuelva de la misma a mi representada, con imposición de todas las costas a las actoras.»

3.- Previos los trámites procesales correspondientes y práctica de la prueba propuesta por las partes y admitida, en el Juzgado de Primera Instancia número 18 de Madrid se dictó sentencia, con fecha 31 de mayo de 2013, cuya parte dispositiva es como sigue:

«Fallo. Se estima la demanda interpuesta por la procuradora Dña. Yolanda Ortiz Alfonso en nombre y representación de Valdeobispo y Sierra de Almaraz S.L. y Gabinete Jurídico y Administrativo S.L. defendidas por el Letrado Sr. Vericat Roger, contra la entidad Compañía Española Ladrillera S.L. representada por el procurador D. Jesús Verdasco Triguero y defendida por la letrado Sra. Hernández Belart, y se condena a la

demandada al pago a la demandante de la cantidad de ocho mil quinientos sesenta y dos euros y catorce céntimos (8.562,14 €), intereses legales y costas. ».

SEGUNDO.- Interpuesto recurso de apelación por la representación procesal de la parte demandada, la Sección Vigésimoquinta de la Audiencia Provincial de Madrid dictó sentencia, con fecha 25 de junio de 2014 , cuya parte dispositiva es como sigue:

«Ha decidido: Estimar el recurso de apelación interpuesto por la entidad mercantil Compañía Española Ladrillera, S.L. contra la sentencia dictada, en fecha treinta y uno de mayo de dos mil trece, por el Juzgado de Primera Instancia número Dieciocho de los de Madrid, en el proceso declarativo sustanciado por los trámites del Juicio Ordinario ante dicho órgano judicial bajo el número de registro 161/2012 (Rollo de Sala número 682/2013), y en su virtud,

Primero.- Revocar, y dejar totalmente sin efecto, la mentada sentencia apelada.

Segundo.- Desestimar la demanda interpuesta por las entidades mercantiles Valdeobispo Y Sierra De Almaraz, S.L. y Gabinete Jurídico Y Administrativo, S.L., representadas por la procuradora doña Yolanda Ortiz Alfonso, contra la entidad mercantil Compañía Española Ladrillera, S.L., representada por el procurador don Jesús Verdasco Triguero.

Tercero.- Absolver a la expresada entidad demandada, Compañía Española Ladrillera, S.L., de la pretensión objeto de la antedicha demanda y de todos los pedimentos formulados en ella en su contra.

Cuarto.- Condenar a las entidades demandantes, Valdeobispo y Sierra de Almaraz, S.L. y Gabinete Jurídico y Administrativo, S.L., al pago de las costas causadas en la primera instancia del proceso.

Quinto.- No hacer expresa y especial imposición a ninguna de las litigantes de las costas causadas en esta alzada, debiendo, en consecuencia, cada una de las partes, abonar las devengadas a su instancia y las comunes por mitad.

Sexto.- Devolver a la parte recurrente, Compañía Española Ladrillera, S.L., el depósito en su día constituido para la interposición del recurso».

TERCERO.- 1.- Por Valdeobispo y Sierra del Almaraz S.L. y Gabinete Jurídico y Administrativo S.L. se interpuso recurso de casación basado en los siguientes motivos:

Motivo único.- Existencia de jurisprudencia contradictoria de Audiencias Provinciales en cuanto a la aplicación del art. 63 del Real Decreto Legislativo 2/2004 de 5 de marzo , por el que se aprueba el texto refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales, en relación con el art. 61.1 y 75.2 del mismo Real Decreto .

Remitidas las actuaciones a la **Sala de lo Civil** del Tribunal Supremo, por auto, de fecha 23 de septiembre de 2015 , se acordó admitir el recurso de casación interpuesto y dar traslado a la parte recurrida personada para que formalizara su oposición en el plazo de veinte días.

2.- Admitido el recurso y evacuado el traslado conferido la procuradora Dña. Beatriz Verdasco Cediél, en nombre y representación de la Compañía Española Ladrillera, S.L., presentó escrito de oposición al mismo aportando unas sentencias de fecha posterior a las referidas por la recurrente en su casación, documentos de los que se concedió término de cinco días a la recurrente para alegaciones, en las cuales oponiéndose a la admisión de la documentación se impugnó la misma.

3.- No habiéndose solicitado por todas las partes la celebración de vista pública se señaló para votación y fallo el día 1 de junio de 2016, en que tuvo lugar.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO .- Antecedentes.

El presente recurso trae causa de un procedimiento ordinario en el que se ejerció acción de reclamación de cantidad en relación al importe del **impuesto** de bienes inmuebles relativo al año 2009, en el que se procedió a la venta de un inmueble. Solicita la parte actora el prorrateo de la cuota tributaria correspondiente al periodo impositivo del año 2009.

El juzgado de primera instancia estimó la pretensión ejercitada y condenó a la parte demandada al pago de 8562,14 euros.

La Audiencia Provincial revocó la resolución dictada en primera instancia y declaró en síntesis que de conformidad al contenido del artículo 75.3 del texto refundido de la Ley reguladora de las Haciendas Locales y los artículos 61 y 63 del mismo texto legal, son las entidades demandantes las únicas obligadas al pago íntegro de la cuota tributaria del aludido **impuesto** correspondiente al periodo impositivo del año 2009.

Interpone recurso de casación la parte demandante, articulando su recurso en un único motivo, justificando el interés casacional, por existir jurisprudencia contradictoria entre las Audiencias Provinciales en esta materia, en cuanto a la aplicación del artículo 63 del Real Decreto Legislativo 2/2004 de 5 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley reguladora de las Haciendas Locales en relación con el artículo 61.1 y 75.2 del mismo Real Decreto.

Cita las sentencias de la Audiencia Provincial de Asturias (sección 5.^a) de 12 de septiembre de 2001 y Audiencia Provincial de Madrid (sección 11.^a) y Audiencia Provincial de Valladolid (sección 1.^a) de 10 de noviembre de 2006, en el mismo sentido que la sentencia ahora objeto de recurso.

En sentido contrario cita las sentencias de la Audiencia Provincial de Jaén (sección 1.^a) de 22 de septiembre de 2000 y 9 de junio de 2000, Audiencia Provincial de las Palmas de 23 de diciembre de 2003, Audiencia Provincial de Madrid (sección 14.^a) de 6 de noviembre de 2007.

SEGUNDO .- Hechos no controvertidos.

Los demandantes vendieron el 16 de marzo de 2009 a la demandada (CEL), 155 plazas de garaje. EL IBI correspondiente al ejercicio de 2009 fue íntegramente abonado por las vendedoras, al serle reclamado por la autoridad tributaria. En el contrato, la transmisión se efectuaba refiriendo que las «fincas descritas están libres de cualquier tipo de cargas, gravámenes y limitaciones».

Consta en el contrato la siguiente estipulación:

«Estipulación quinta.- Serán de cuenta de la parte vendedora todos los arbitrios, tasas, **Impuestos**, y cualesquiera otros que se deriven de la propiedad, conservación y mantenimiento de las fincas hasta el día de hoy».

TERCERO .- Legislación aplicable.

Establece el Texto Refundido de la Ley de Haciendas Locales (LHL) de 5 de marzo de 2004 (BOE 9 de marzo de 2004):

«Artículo 61. Hecho imponible y supuestos de no sujeción.

»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.

»Artículo 63. Sujeto pasivo.

»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**...

»2. Lo dispuesto en el apartado anterior será de aplicación sin perjuicio de la facultad del sujeto pasivo de repercutir la carga tributaria soportada conforme a las normas de derecho común.

»Artículo 75. Devengo y período impositivo.

»1. El **impuesto** se devengará el primer día del período impositivo.

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

CUARTO .- Causas de inadmisibilidad.

Opone el recurrido que la tesis del recurrente, entonces demandante, se sustentaba en que la estipulación quinta del contrato le facultaba para repercutir la parte proporcional del IBI. Sin embargo, en el recurso de casación abandona este argumento para incidir en la aplicación de la Ley de Haciendas Locales.

Esta Sala debe rechazar la causa de inadmisibilidad, pues, aún cuando fuera con carácter subsidiario, se citaba en la demanda la normativa de Haciendas Locales, y su repercusión, lo que de hecho tuvo respuesta en la sentencia del Juzgado y en la de la Audiencia Provincial.

Por otro lado, se cita con claridad la norma que ese entiende infringida, la doctrina contradictoria de las Audiencias, y la doctrina que se pretende de esta Sala.

QUINTO .- Motivo único. Existencia de jurisprudencia contradictoria de Audiencias Provinciales en cuanto a la aplicación del art. 63 del Real Decreto Legislativo 2/2004 de 5 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales, en relación con el art. 61.1 y 75.2 del mismo Real Decreto.

Se pretende por el recurrente que el art. 63.2 de la LHL permite repercutir la carga tributaria, sin necesidad de acuerdo expreso, por lo que el **impuesto** deber soportarlo el dueño que lo sea en cada momento y por el tiempo que lo sea, salvo pacto en contrario. Añade que el momento del devengo tiene consecuencias tributarias pero no pueden generar efectos en el orden jurídico privado.

SEXTO .- Respuesta de la Sala.

Se estima el motivo.

A la vista de la normativa invocada y antes transcrita se deduce que el hecho imponible del IBI, en este caso, es la propiedad (art. 61 LHL), sujeto pasivo es el propietario que lo sea al momento del devengo (art. 63), el devengo coincide con el primer día del año natural (art. 75).

Ya no discute el recurrente la interpretación de la estipulación quinta del contrato, por lo que queda indiscutida la afirmación de la sentencia recurrida de que las partes no pactaron expresamente la repercusión del IBI.

Pese a no existir pacto de repercusión, entiende el recurrente y algunas de las sentencias invocadas que puede repercutirse el IBI, salvo pacto, en contra.

Esta Sala entiende que:

1.- El tenor de la normativa fiscal referida es claro en cuanto al sujeto pasivo del **impuesto** y esto nadie lo discute, por lo que el abono del mismo corresponde en este caso a los demandantes, que fueron también vendedores y titulares a 1 de enero de 2009 (año de la venta).

2.- No se pactó expresamente la repercusión del **impuesto**.

3.- La venta se efectuó libre de cargas y gravámenes.

4.- Cuando el art. 63.2 LHL establece que «Lo dispuesto en el apartado anterior será de aplicación sin perjuicio de la facultad del sujeto pasivo de repercutir la carga tributaria soportada conforme a las normas de derecho común», debe entenderse que el sujeto pasivo del **impuesto**, en este caso la vendedora, puede repercutirlo, sin necesidad de pacto.

El tenor del art. 63.2 LHL advierte de la posibilidad de repercusión, sin sujetarlo a pacto que lo permita, limitándose el precepto a establecer que el reparto del importe del **impuesto** se hará conforme a las normas de derecho común, que no son otras, en este caso, que las de la compraventa (art. 1445 y siguientes del C. Civil), en virtud de las cuales la compradora debe considerarse propietaria desde el momento de la entrega el 16 de marzo de 2009 (art. 609 del C. Civil).

Sin perjuicio de ello, las partes podrán pactar la imposibilidad de la repercusión.

Por ello la regla general, en caso de ausencia de pacto en contrario, será que el vendedor que abone el IBI podrá repercutirlo sobre el comprador, en proporción al tiempo en que cada una de las partes haya ostentado la titularidad dominical y por el tiempo que lo sea.

Estimado el motivo de casación y asumiendo la instancia, debemos ratificar en todos sus términos el fallo de la sentencia del juzgado de primera instancia.

SÉPTIMO .- No procede imposición en las costas de la casación (arts. 394 y 398 LEC).



Se imponen a la demandada las costas de la primera instancia y las costas de la apelación.

FALLO

Por todo lo expuesto, en nombre del Rey, por la autoridad que le confiere la Constitución, esta sala ha decidido

1.º- Estimar el recurso de casación interpuesto por Valdeobispo y Sierra del Almaraz S.L. y Gabinete Jurídico y Administrativo S.L. contra sentencia de 25 de junio de 2014 de la Sección Vigésimoquinta de la Audiencia Provincial de Madrid . **2.º**- Casar la sentencia recurrida y asumiendo la instancia ratificamos el fallo de la sentencia de 31 de mayo de 2013 del Juzgado de Primera Instancia núm. 18 de Madrid . **3.º**- Se declara como doctrina jurisprudencial que el art. 63.2 de la Ley de Haciendas Locales se ha de interpretar de forma que, en caso de ausencia de pacto en contrario, el vendedor que abone el IBI podrá repercutirlo sobre el comprador, en proporción al tiempo en que cada una de las partes haya ostentado la titularidad dominical y por el tiempo que lo sea. **4.º**- Se acuerda la devolución del depósito para recurrir. **5.º**- No procede imposición en las costas de la casación. **6.º**- Se imponen a la demandada las costas de la primera instancia y las costas de la apelación. Líbrese al mencionado tribunal la certificación correspondiente, con devolución de los autos y del rollo de Sala.

Notifíquese esta resolución a las partes e insértese en la colección legislativa.

Así se acuerda y firma. Francisco Marin Castan, Jose Antonio Seijas Quintana, Antonio Salas Carceller, Francisco Javier Arroyo Fiestas, Eduardo Baena Ruiz, Fernando Pantaleon Prieto. Firmado y rubricado.