



Antonio Benítez Ostos
Socio Director de
Administrativando
Abogados, despacho de
abogados especialista en
derecho administrativo.



TIEMPO DE LECTURA: 4 MIN
Publicado 20/04/2024 07:00

CONVERTIR A PDF

LA FIRMA

Discrepancia entre el registro de la propiedad y el catastro sobre el titular de un inmueble: ¿Quién debe abonar el IBI?

"La reforma tributaria local es necesaria frente a la litigiosidad"



(IMAGEN: E&J)

La tributación local ha sido en los últimos años **foco de una profusa litigiosidad**, desde la plusvalía municipal, pasando por el Impuesto sobre Bienes Inmuebles, hasta el Impuesto sobre Construcciones, Instalaciones y Obras (ICIO), que han dado lugar a variados pronunciamientos judiciales, y han llegado incluso a modificar la regulación legal de algunos de esos tributos (como ejemplo, la normativa sobre la plusvalía municipal).

Desafíos de la tributación local

En el espacio de hoy, queremos comentar una sentencia dictada el pasado mes de marzo, el día 21, por la Sección Segunda de la Sala de lo Contencioso

Administrativo del Tribunal Supremo.

Dicha resolución judicial versa concretamente sobre el Impuesto sobre Bienes Inmuebles. El recurso de casación fue presentado por el Ayuntamiento de Tres Cantos, contra la sentencia dictada el 30 de septiembre de 2022 por la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Madrid, frente a la empresa Normon S.A. (NORMON).

La sentencia recurrida estimó el recurso de apelación interpuesto por Normon S.A. contra la sentencia del Juzgado de lo Contencioso-Administrativo núm. 20 de Madrid de 30 de junio de 2021, que había desestimado su recurso contra el acuerdo del Ayuntamiento de Tres Cantos de 11 de junio de 2020, del Impuesto sobre Bienes Inmuebles, **en concepto de derivación de responsabilidad subsidiaria respecto del apremio seguido contra otra entidad, por importe 38.926,40 euros**.

El citado Ayuntamiento, presenta recurso de casación, que se admite apreciando interés casacional objetivo para la formación de la jurisprudencia, consistiendo este en:

- i) Determinar **quién es el sujeto pasivo del Impuesto sobre Bienes Inmuebles** en caso de que exista una discrepancia entre los datos contenidos en el padrón catastral y los obrantes en el Registro de la Propiedad sobre la titularidad del bien.
- ii) Precisar si, a los efectos de determinación del sujeto pasivo del impuesto, **prevalece la titularidad registral a la catastral** y, en caso de que así sea, si ha de tenerse en cuenta la fecha del documento en que se produce la incorporación al catastro.
- iii) Determinar si la acreditación de esta discrepancia comporta la **anulación automática de la liquidación del impuesto** girada al titular catastral o debe instarse antes la modificación del catastro para que se practique liquidación definitiva al sujeto pasivo.

El asunto debatido partía, como hemos dicho, de un acuerdo de **derivación de responsabilidad** a la entidad Laboratorios Normon S.A., que mantenía que la liquidación de IBI de 2019, había sido girada contra una entidad (Adveo Group International, S.A.) que, sin embargo, **no era el sujeto pasivo del impuesto**, pues la finca estaba inscrita en el Registro de la Propiedad, a nombre de otra entidad, aunque en el padrón catastral el bien inmueble estuviera a nombre de Adveo Group International, S.A.

La sentencia dictada en primera instancia que antes hemos referido, había desestimado el **recurso contencioso administrativo**, pero **el TSJ estimó la apelación**, considerando que, la finca sobre la que se giraba el IBI derivado, **no era propiedad de la entidad a la que se giró la liquidación**, pues como propietario, solo puede tenerse en cuenta a la tercera entidad que figuraba como tal, a fecha de devengo, en el Registro de la Propiedad, hecho sobre el que en ningún modo pueden prevalecer los datos del catastro.



Juzgados Contencioso Administrativo. (Imagen: archivo)

Pues bien, parte nuestro más alto Tribunal para enjuiciar la cuestión del Texto Refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales y del Texto Refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario, concluye que:

- El sujeto pasivo del Impuesto sobre Bienes Inmuebles es **quien ostenta la titularidad del derecho** que, en cada caso, sea constitutivo del hecho imponible del impuesto.
- En caso de no coincidencia entre el titular catastral y el del correspondiente derecho, según el Registro de la Propiedad, sobre fincas respecto de las cuales conste la referencia catastral en dicho registro, se tomará en cuenta, a los efectos del catastro, la **titularidad** que resulte de aquel, salvo que la fecha del documento por el que se produce la incorporación al catastro sea posterior a la del título inscrito en el Registro de la Propiedad.

Cuando exista convenio de delegación de funciones entre el catastro y el ayuntamiento o entidad local correspondiente, la acreditación de esta discrepancia **comportará la nulidad de la liquidación del IBI**, que se hubiera practicado al titular catastral que no fuera sujeto pasivo, una vez que el ayuntamiento o entidad local haya realizado las correspondientes rectificaciones, a los efectos de determinar el sujeto pasivo.

De no existir tal convenio de delegación de funciones, la liquidación practicada por el ayuntamiento o entidad local tendrá **carácter provisional** y quedará sin efecto cuando la Dirección General del Catastro acuerde modificar el titular catastral. Si la Dirección General del Catastro confirmara el titular catastral, el ayuntamiento o entidad local practicará, en su caso, liquidación definitiva.

La importancia de una reforma eficaz

A la vista de la expresada doctrina, **el Tribunal acuerda casar y anular la sentencia del TSJ de Madrid recurrida, y ordenar la retroacción de actuaciones** para que la Sala de Madrid constate la referencia catastral de las fincas inscritas en el Registro de la Propiedad, así como la fecha de los correspondientes documentos y títulos a los efectos del artículo 9.4 TRLCI y, a partir de la doctrina proclamada en el presente recurso, concluya si, con tales parámetros, cabe dar por acreditada la no coincidencia entre el titular catastral y el sujeto pasivo del tributo.



Registro de la Propiedad. (IMAGEN: E&J)

Verificada, en su caso, dicha divergencia, cabrá ordenar el ayuntamiento que lleve a cabo las correspondientes rectificaciones, procediendo de la manera anteriormente expresada, según exista o no convenio de delegación de funciones con el catastro, con los efectos expresados respecto de la liquidación, aquí impugnada por la vía del art 174.5 LGT.

La sentencia, en definitiva, enmienda de plano el fallo del Tribunal Superior de Justicia de Madrid, y ordena constatar previamente, si existe o no la referida divergencia, para que, en su caso, se proceda según exista o no tal convenio de delegación.

Sirve la referida resolución para arrojar luz sobre una materia compleja (nótese que no se imponen las costas ante las dudas planteadas), y de enorme litigiosidad, invitando a reflexionar sobre una reforma de la recaudación en los tributos locales, que permita a los ayuntamientos llevar a cabo la recaudación de sus tributos, de manera segura y eficaz.



TEMAS RELACIONADOS: #CONVENIO DE DELEGACIÓN #LIQUIDACIÓN DEFINITIVA #LITIGIOSIDAD #REGISTRO DE LA PROPIEDAD #SENTENCIA #TITULARIDAD CATASTRAL #TRIBUTACIÓN

