



CIRCULAR 01.03/2021/P, DE 24 DE FEBRERO, DE MODIFICACION DE LA CIRCULAR 03.03/09/P, DE 2 DE ABRIL, SOBRE TRATAMIENTO EN EL CATASTRO DE LOS DISTINTOS MODOS DE ADQUISICION DEL DOMINIO

La fecha de efectos catastrales derivada de un cambio de titularidad catastral como consecuencia de la adjudicación de un inmueble en subasta judicial fue abordada por primera vez en el ámbito de esta Dirección General en la Circular 05.03/2002, de 17 de abril, sobre tratamiento en el Catastro de los distintos modos de adquisición del dominio, que establecía al respecto lo siguiente:

“Debe señalarse que históricamente han sido dos las posturas mantenidas por la jurisprudencia:

-Una primera línea jurisprudencial acogió el denominado criterio contractualista, entendiendo que la transmisión del dominio se producía en la fecha del otorgamiento de la escritura pública que se formaliza con posterioridad al acto de adjudicación o auto aprobatorio del remate.

-Este criterio ha sido superado por la actual doctrina del Tribunal Supremo que considera, desde un enfoque más procesalista, que el acto de adjudicación del inmueble formalizado en acta expedida por funcionario competente, es suficiente para justificar el título dominical, produciéndose en ese momento la transmisión efectiva de la propiedad. En este sentido, el Tribunal Supremo no otorga a la escritura pública posterior al acto de adjudicación efectos traslativos del dominio, al entender que la misma opera como condición suspensiva, es decir, si bien la adquisición depende de su otorgamiento, una vez realizado este, se entiende que el rematante adquirió el dominio desde el día del acta o resolución judicial aprobatoria del remate, retrotrayéndose los efectos del cumplimiento de la condición a ese momento (así se han pronunciado las sentencias del Tribunal Supremo de 13 de marzo de 1997 y de 29 de julio de 1999)”.





La citada Circular, que ha sido objeto de modificación en 2003 y, más recientemente, en 2009, actualmente se identifica como la Circular 03.03/2009/P, de 2 de abril, que, en este aspecto concreto, mantiene su redacción inicial en el **APARTADO II ADQUISICION POR SUBASTA JUDICIAL O ADMINISTRATIVA.**

Este es, por tanto, el criterio que se lleva aplicando con carácter general desde entonces y el que ha sido trasladado a todas las Gerencias en las sucesivas y numerosas consultas que las mismas han realizado hasta la fecha, cada vez que les ha sido planteada esta cuestión.

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.

Documento firmado electrónicamente con *Código Seguro de Verificación (CSV)* por:

Fernando de Aragón Amunárriz

Director General del Catastro

**SRES. SUBDIRECTORES GENERALES DE LA DIRECCIÓN GENERAL DEL
CATASTRO, DELEGADOS DE ECONOMÍA Y HACIENDA Y GERENTES DEL
CATASTRO**

