

## SECCIÓN DE DERECHO MERCANTIL

# La facultad de repercusión proporcional del IBI al comprador

**(A propósito de la STS 409/2016, Sala Primera, de lo Civil, de 15 de junio)**

---

**Arancha Yuste Jordán**

La controversia tiene su origen en el recurso de casación interpuesto por la vendedora contra la sentencia de fecha 25 de junio de 2014, dictada en recurso de apelación núm. 682/2013 por la Sección Vigésimoquinta de la Audiencia Provincial de Madrid, al existir jurisprudencia contradictoria de Audiencias provinciales<sup>1</sup> 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 los artículos 61.1 y 75.2 del citado texto normativo.

El negocio jurídico del que trae su causa la *litis* es la venta de 155 plazas de garaje realizada por la parte demandante a la demandada, con fecha 16 de marzo de 2009.

La parte vendedora y demandante abonó el IBI correspondiente a los citados bienes de acuerdo con los artículos antes señalados, en cuya virtud el impuesto se devenga el primer día del período impositivo (01/01/2009) recayendo dicha obligación sobre quien ostente la titularidad jurídica del bien, sin perjuicio *“de la facultad del sujeto pasivo de repercutir la carga tributaria conforme a las normas de derecho común”* (art. 63.2 LRHL).

La cuestión se centra, por tanto, en determinar si procede o no la repercusión del IBI al comprador teniendo en cuenta la remisión que el artículo 63.2 de la LRHL efectúa a las normas de derecho común –concretamente a los artículos 1.445 y siguientes del Código Civil y 609, respectivamente– y a la estipulación quinta del contrato de compraventa según la cual *“Serán de cuenta de la parte vendedora todos los árbitros, tasas, impuestos, y cualesquiera otros que se deriven de la propiedad, conservación y mantenimiento de las fincas hasta el día de hoy”*.

En el caso que nos ocupa es indubitado, a juicio de este Tribunal, dos cuestiones: en primer lugar, que concurren los elementos materiales del hecho imponible y está claro que el pago del impuesto corresponde a los demandantes, que fueron también vendedores y titulares de los bienes a 1 de enero de 2009.

En segundo término, que no se pactó expresamente en el contrato la repercusión del impuesto y que la venta se efectuó libre de cargas y gravámenes.

---

<sup>1</sup> Las sentencias de la AP de Asturias (secc. 5ª) de 12 de septiembre de 2001; de la AP de Madrid (secc. 11ª) y AP de Valladolid (secc. 1ª) de 10 de noviembre de 2006 niegan la posibilidad de la repercusión del IBI al comprador.

A favor de dicha repercusión y, por tanto, en la línea ahora sustentada por el TS, las sentencias de la AP de Jaén (secc. 1.ª) de 22 de septiembre de 2000 y 9 de junio de 2000, AP de las Palmas de 23 de diciembre de 2003 y AP de Madrid (secc. 14.ª) de 6 de noviembre de 2007.

Así pues, integrando todo lo anterior en el tenor literal del artículo 63.2 de la LRHL, el Tribunal Supremo cierra el debate sobre esta cuestión al afirmar que *“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”*.

El artículo 63.2 de la LRHL no hace sino recoger *ad casum* lo que con carácter general prevé el artículo 17.4 de la Ley General Tributaria que dice así: *“Los elementos de la obligación tributaria no podrán ser alterados por actos o convenios de los particulares, que no producirán efectos ante la Administración, sin perjuicio de sus consecuencias jurídico-privadas”*.

Ahora bien, en la línea de esta sentencia, la norma tributaria no puede –ni debe– desconocer los efectos que algunas de las obligaciones tributarias despliegan en el ámbito jurídico-privado, reconociendo la dualidad que se produce en estos casos: por una parte, la obligación del sujeto pasivo frente a la Administración Tributaria; de otra, las obligaciones existentes entre las partes derivadas de las estipulaciones del contrato de compraventa que nos ocupa.

En efecto, el vendedor (demandante) es el sujeto pasivo del impuesto (art. 63.1 LRHL) en la fecha de devengo (01/01/2009), si bien del artículo 63.2 LRHL establece la posibilidad de repercusión, sin sujetarlo a pacto que lo permita, limitándose a la remisión a las normas de derecho común (arts. 1445 y ss. CC), en cuya virtud la parte compradora es propietaria de las plazas de garaje desde el momento de la entrega, el 16 de marzo de 2009<sup>2</sup>.

En mi modesta opinión, esta sentencia establece la buena doctrina en este sentido y pone fin a la jurisprudencia contradictoria de las Audiencias Provinciales en la aplicación del artículo 63 de la LRHL, en relación con los artículos 61.1 y 75.2 del citado texto normativo; al aunar los efectos jurídico-tributarios con las consecuencias de los mismos en la relación jurídico-privada, en un marco de respeto a la autonomía de la voluntad de las partes (artículo 1.255 CC)<sup>3</sup>. Dicho de otro modo, en ausencia de pacto en contrario entre las partes, *“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”*. Por tanto, en nuestro caso, el vendedor podrá repercutir el IBI al comprador por la parte correspondiente al período comprendido entre el 16 de marzo y el 31 de diciembre de 2016, en el que la compradora es titular de los bienes origen de la controversia.

A modo de conclusión y desde un punto de vista eminentemente práctico, a partir de ahora hay que revisar los términos de la cláusula a los que afecta esta sentencia y cerciorarnos qué y cómo se pacta, para que coincidan con la aplicación de esta doctrina cuando no se pacta nada respecto de la repercusión del IBI.

---

<sup>2</sup> El artículo 609 establece que: *“(…) 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”*.

<sup>3</sup> Que dice así: *“Los contratantes pueden establecer los pactos, cláusulas y condiciones que tengan por conveniente, siempre que no sean contrarios a las leyes, a la moral, ni al orden público”*.