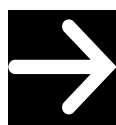


El Supremo abre la vía para clarificar el devengo del ITPAJD en adjudicaciones judiciales: ¿decreto de adjudicación o testimonio?



Diciembre 2025

¿Hablamos?

Manuel Esclapez Escudero

Director responsable de Imposición Local y Catastro de PwC Tax & Legal
manuel.esclapez.escudero@pwc.com

Jorge Espinosa Bastida

Abogado especialista en Imposición Local y Autonómica en PwC Tax & Legal
jorge.espinosa.bastida@pwc.com

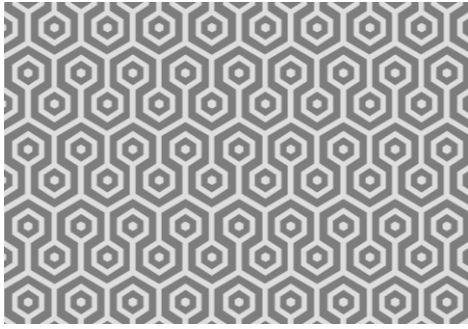
La controversia previa: una cuestión técnicamente compleja con soluciones dispares

La determinación de la fecha de transmisión y, por conexión, del devengo del ITPAJD en las adjudicaciones judiciales de inmuebles ha sido objeto de un constante debate. A efectos civiles, la doctrina de la Sala Primera del Tribunal Supremo ha venido situando la consumación de la transmisión en la expedición del testimonio del decreto de adjudicación, que hace las veces de traditio instrumental y sustituye a la escritura pública, de conformidad con el artículo 674 de la LEC. Esta línea fue consolidada, entre otras, por la STS 414/2015, seguida por resoluciones posteriores y por buena parte de la doctrina administrativa, y ha irradiado a ámbitos colindantes como Catastro e IBI, donde se ha tomado el testimonio como momento de la transmisión con carácter general.

En paralelo, diversos tribunales contencioso-administrativos han entendido, en clave estrictamente tributaria, que el devengo del ITPAJD debe situarse en **la firmeza del decreto de adjudicación**, apoyándose en el artículo 49 LITPAJD y en el artículo 102 RITPAJD, que

remiten al día en que se realiza el acto o contrato y, tratándose de documentos judiciales, a la fecha de firmeza de la resolución. Esta interpretación busca, además, **dotar de certeza a la fecha de devengo** y evitar que la demora en la expedición del testimonio, por inacción del adjudicatario o por dilaciones del órgano judicial, desplace en el tiempo la exigibilidad del impuesto o el inicio de la prescripción. De ahí que se hayan producido resoluciones de Tribunales Superiores de Justicia defendiendo que el devengo del impuesto se produce con el decreto de adjudicación, junto a otras que sostenían que se produce con el testimonio, generando un **mapa de criterios fragmentado** y una inseguridad práctica relevante para operadores y Administraciones tributarias autonómicas.

Dado que de un hito temporal a otro pueden transcurrir meses e incluso años, ello tiene las consecuencias fiscales propias del devengo de los impuestos asociados tanto a la transacción como a la titularidad del bien, pudiendo incluso dar lugar a diferencias de tributación en caso de modificación de tipos como puede ocurrir en el caso del TPO o, incluso, a la prescripción si transcurren más de 4 años entre ambos hitos.



La inseguridad jurídica es evidente para los operadores que no se ajusten al criterio de la Administración autonómica, pues ello podría dar lugar a regularizaciones con intereses de demora, aplicación de recargos por declaración extemporánea o incluso sanciones (si bien esta posibilidad podemos decir que queda excluida dado que la admisión del auto por parte del Tribunal Supremo confirma que estamos ante un caso duda interpretativa que debería excluir toda posibilidad de sanción).

El Auto de 3 de diciembre de 2025 admite el recurso de casación interpuesto por la Comunidad de Madrid contra una sentencia del TSJ que fijaba el devengo en la firmeza del decreto, debemos señalar que entre uno y otro habían transcurrido nada menos que casi 4 años (de septiembre de 2014 hasta julio de 2018); la declaración se presentó en mayo del 2019 por lo que de tomar una fecha u otra podría dar lugar a la prescripción de la obligación tributaria. La Sala Tercera aprecia **interés casacional objetivo** por tres razones: no existe jurisprudencia previa de la propia Sala sobre el devengo del ITPAJD en subastas judiciales; distintas Salas de lo Contencioso-Administrativo de TSJ mantienen **criterios contradictorios**; y la cuestión afecta a un **elevado número de situaciones**, comprometiendo la igualdad en la aplicación del Derecho y la seguridad jurídica. El Tribunal delimita el objeto del recurso en términos precisos: **determinar el momento del devengo del ITPAJD cuando la transmisión se produce mediante subasta judicial.**

El Auto identifica como normas a interpretar **el artículo 49 LITPAJD y**

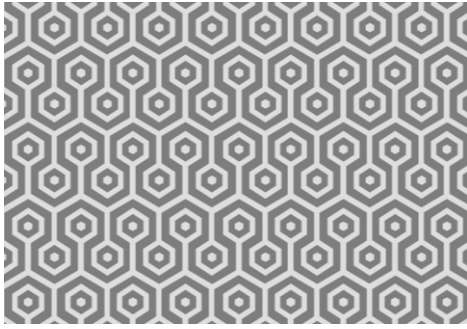
el artículo 102 RITPAJD. A la vez, recuerda la **doctrina civil** de la Sala Primera sobre la perfección y consumación de la transmisión en subasta judicial, que sitúa el momento traslativo en el **testimonio del decreto** como título inscribible y traditio instrumental. La admisión, por tanto, **traza el cruce** entre el entendimiento civil de la transmisión dominical y la técnica tributaria del devengo, sin anticipar el sentido de la futura sentencia.

Implicaciones prácticas y de política tributaria: certezas que están en juego

La clarificación jurisprudencial tendrá gran relevancia en cuanto:

Primero, en el **cómputo de plazos de presentación** y prescripción. Si prevalece el decreto, el plazo para autoliquidar y el día a quo de la prescripción se **anticipan** a la fecha de firmeza, limitando el riesgo de desplazamientos por demoras documentales. Si se impone el testimonio, la exigibilidad se pospone al momento de expedición, trasladando seguridad civil-registral a la esfera tributaria, pero a costa de una mayor **exposición a dilaciones** no imputables a la Administración tributaria.

Segundo, en la **determinación del tipo aplicable y la normativa vigente.** La fecha de devengo define el régimen y el tipo exigibles. Con mercados y normativas autonómicas que han sufrido modificaciones de tipos, la elección de un hito u otro puede **alterar de forma sustancial el coste fiscal** de operaciones adjudicadas en ejercicios distintos a aquel en que se expide el testimonio.



Tercero, en el **régimen de recargos por presentación extemporánea, de intereses e incluso sanciones**. La fijación del devengo en el decreto puede incrementar la **incidencia de recargos** cuando la práctica diaria ha venido asociando la autoliquidación al testimonio; la opción por este último podría, en cambio, reducir controversias sobre extemporaneidad, al alinear el devengo con el documento que habitualmente viabiliza la presentación y la inscripción. Desde el punto de vista de la posibilidad de sancionar la adopción de un criterio de devengo distingo al de la Administración, mientras se resuelve el Auto no debería ser objeto de sanción por estar en casos de duda interpretativa que excluye la posibilidad de sancionar, si bien respecto a los devengos posteriores a que el Tribunal Supremo resuelva esta controversia, la posibilidad de sancionar sería real.

Cuarto, en la **coordinación con Registro de la Propiedad, Catastro e IBI**. Un criterio de devengo tributario en decreto, manteniendo la transmisión civil en el testimonio, obliga a **desacoplar** temporalmente ámbitos que hoy muchos operadores tratan de sincronizar. Si se opta por el testimonio, se refuerza la **coherencia intersistémica**, a costa de aceptar que el devengo fiscal quede condicionado por el ritmo procesal-documental.

Quinto, en **ejecuciones hipotecarias y concursos**. Dado que las puestas en posesión y los hitos de adjudicación no siempre son simultáneos al testimonio. Un devengo en decreto puede facilitar la **planificación de tesorería** y la depuración temprana de pasivos fiscales; el testimonio desplazará efectos a un momento en que puede

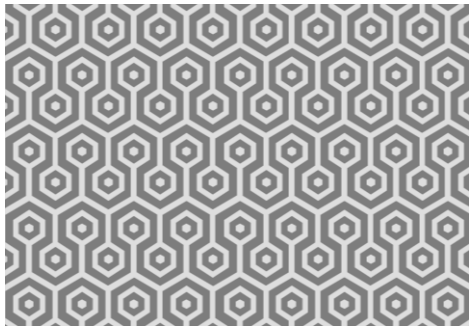
haberse reordenado la situación posesoria o incluso el perímetro del procedimiento. En este sentido no hay que olvidar que en muchas ejecuciones no se dispone de la posesión por tratarse de inmuebles “ocupados”.

Sexto, en la **gestión autonómica y litigiosidad**. La doctrina que fije el Supremo probablemente **homogeneizará** criterios de Oficinas Liquidadoras y Tribunales Económico-Administrativos Regionales.

Algunas claves interpretativas previsibles en la futura sentencia

El Tribunal manejará un doble eje. Por un lado, el **criterio civil** de la transmisión, fuertemente anclado en el testimonio como traditio instrumental y título inscribible, con apoyos sólidos en jurisprudencia de la Sala Primera. Por otro, la **técnica tributaria del devengo** en el ITPAJD, cuyos preceptos remiten, con carácter general, al momento en que “se realiza el acto o contrato” y, para “documentos judiciales”, a la fecha de firmeza de la resolución.

La decisión exigirá **armonizar** ambos planos. No cabe descartar una solución que, respetando la consumación civil en el testimonio, fundamente el devengo tributario en la **firmeza del decreto** por previsión expresa reglamentaria y por razones de **seguridad y neutralidad temporal** en la gestión del impuesto. Alternativamente, el Tribunal puede optar por una **plena coherencia de ambos planos (civil y tributario)**, trasladando al devengo el hito civil de la traditio documentada en el testimonio, con la consiguiente necesidad de gestionar los efectos prácticos sobre plazos, prescripción y tipos.



Sea cual sea la opción, es previsible que la Sala precise criterios para **evitar abusos** —por ejemplo, demoras estratégicas en la solicitud o expedición del testimonio— y para **encauzar** la coordinación con el régimen registral y catastral, minimizando desajustes en el tráfico jurídico y la gestión tributaria.

Conclusión: oportunidad para la seguridad jurídica y la coherencia operativa

La admisión a trámite del recurso por el Auto de 3 de diciembre es una **buena noticia** para el sistema, nuevamente será el Tribunal Supremo quien complete las carencias de la norma ante la inacción legislativa. La cuestión del devengo en adjudicaciones judiciales ha generado

durante años **soluciones dispares** con consecuencias económicas relevantes y una litigiosidad que no favorece ni a las Administraciones ni a los operadores. La futura sentencia de la Sala Tercera permitirá **ordenar** el régimen del ITPAJD en estas operaciones, fijando un criterio estable que optimice la relación entre certeza tributaria y coherencia civil-registral.

A la espera del fallo, resulta prudente revisar internamente las **políticas de autoliquidación** y gestión de plazos en adjudicaciones judiciales, **los riesgos de recargo y prescripción** en expedientes pendientes y valorar la **incidencia de cambios de normativos** entre fechas de decreto y de testimonio.