

ADQUISICIÓN POR USUCAPIÓN. GANANCIA PATRIMONIAL.

El artículo 33 de la LIRPF viene a disponer:

“1. Son ganancias y pérdidas patrimoniales las variaciones en el valor del patrimonio del contribuyente que se pongan de manifiesto con ocasión de cualquier alteración en la composición de aquél, salvo que por esta Ley se califiquen como rendimientos.”

Más allá de la cuestión de la determinación de la fecha de adquisición, indicarle que en cuanto a la ganancia patrimonial en el momento de la adquisición no es una cuestión pacífica. En este sentido, sólo localizamos la Resolución del TEAR de Baleares de 29 de junio de 2021:

“SEXTO.- La adquisición por usucapión de un bien inmueble genera, en el año de la citada adquisición, una ganancia patrimonial por la incorporación de un bien o derecho en el patrimonio del adquirente.

Esta ganancia de patrimonio se integrará en la base imponible general del IRPF (artículos 45 y 46 de la Ley 35/2006); y debe integrarse en función de su valor de mercado.

Así lo establece de manera taxativa el artículo 37 de la Ley 35/2006 (LIRPF)

Artículo 37. Normas específicas de valoración.

1. Cuando la alteración en el valor del patrimonio proceda:

(...)

l) En las incorporaciones de bienes o derechos que no deriven de una transmisión, se computará como ganancia patrimonial el valor de mercado de aquéllos

Es, por tanto, esta norma la que debe tenerse en cuenta en el análisis de la cuestión, y no lo preceptuado en los artículos 35 (adquisiciones a título oneroso, por el importe real efectivamente satisfecho, más los gastos e inversiones procedentes) y 36 (adquisiciones a título gratuito, por el valor que resulte de aplicación en función de las normas que regulan el Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones) del mismo texto normativo.

Es voluntad de esta sede que este aspecto sea puesto de manifiesto de manera clara desde este momento: lo que esta Resolución va a analizar, exclusivamente, es cual debe ser el valor de adquisición respecto a un bien (inmueble en este caso) cuya propiedad se ha adquirido por prescripción adquisitiva o usucapión, y no cual debe ser el correspondiente valor en transmisiones o adquisiciones de bienes efectuadas a título oneroso o lucrativo..

(...)

Conforme a lo anterior, entendemos que se darían las notas para entender que se produce una ganancia patrimonial.

Cuestión distinta sería determinar el momento en el que se entiende producida, En relación con lo anterior, nos parece de interés acudir a la interpretación dada por la Dirección General de Tributos a través de sus Consultas Vinculantes:

- Consulta Vinculante N°V3558-20, de 15 de diciembre de 2020:

“Descripción de hechos

Con fecha 3 de diciembre de 2019 se dictó Sentencia por un Juzgado de Primera Instancia de Badalona en la que se fallaba la titularidad del pleno dominio de una vivienda a favor de la consultante en la que ésta reside, por usucapión o prescripción adquisitiva.

(...)

Contestación

La usucapión o prescripción adquisitiva del dominio y demás derechos reales sobre bienes inmuebles se caracteriza tanto en el derecho catalán como en el derecho común (artículo 1.959 del Código Civil) por ser una forma de adquisición que exige haber desarrollado una posesión no interrumpida en concepto de dueño, durante los plazos establecidos en la ley (siendo aplicable al caso consultado el plazo de 30 años), sin necesidad de título ni buena fe.

*En virtud de estas notas definitorias, debe concluirse que, **la consultante, que posee a título de dueño una finca, adquiere por usucapión en el momento en que de acuerdo con la sentencia ha transcurrido el plazo de 30 años establecido legalmente para la usucapión.** La sentencia de 3 de diciembre de 2019, que declara justificada la adquisición del pleno dominio sobre la finca por parte de la consultante y ordena que se proceda a la inscripción del dominio a favor de la misma, no hace sino reconocer un derecho que se ostentaba desde que se dieron las condiciones jurídicas exigidas y, en consecuencia, la suya no puede considerarse como fecha de adquisición. Lo contrario haría depender la institución de la usucapión de la existencia de una resolución judicial, cuando la normativa civil no exige título alguno, sino sólo la posesión continuada a título de dueño durante el plazo arriba indicado.*

*En consecuencia, a los efectos de la tributación de la ganancia patrimonial generada en la transmisión de la vivienda adquirida por usucapión, **la fecha de adquisición de la finca habrá de situarse en el momento en que de acuerdo con la sentencia se haya producido la usucapión por haber transcurrido el plazo de posesión establecido con los requisitos exigidos legalmente, produciéndose en ese momento en la consultante a efectos del Impuesto una ganancia patrimonial,** debido a la incorporación de un bien a su patrimonio, que deberá cuantificarse por el valor de mercado del inmueble adquirido, como se concluye del artículo 37.1. 1) de la Ley 35/2006, de 28 de noviembre, del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas y de modificación parcial de las leyes de los Impuestos sobre Sociedades, sobre la Renta de no Residentes y sobre el Patrimonio (BOE de 29 de noviembre), que establece que “En las incorporaciones de bienes o derechos que no deriven de una transmisión, se computará como ganancia patrimonial el valor de mercado de aquéllos.”*

(...).”

- Consulta Vinculante N°V2718-07, de 19 de diciembre de 2007:

“Descripción de hechos

El consultante ostenta la posesión de una finca rústica a título de dueño y sin interrupción desde el año 1952, teniendo su origen esta posesión en la anterior

posesión de la finca por sus padres, ignorando el título por el cual sus padres pudieron adquirir el dominio de la misma. La última inscripción registral data del año 1923, desconociéndose el paradero del titular registral y de sus posibles causahabientes. Promovido expediente de dominio para la reanudación del tracto sucesivo, con fecha 4 de octubre de 1994 el Juzgado de 1ª Instancia nº 2 de Reus resolvió mediante Auto declarando justificada la adquisición del pleno dominio por parte del consultante sobre la citada finca. La finca ha sido transmitida el 3 de febrero de 2006, habiéndose otorgado escritura pública.

(...)

Contestación

La usucapión o prescripción adquisitiva del dominio y demás derechos reales sobre bienes inmuebles se caracteriza tanto en el derecho catalán (artículo 342 de la Compilación de Derecho Civil) como en el derecho común (artículo 1.959 del Código Civil) por ser una forma de adquisición que exige haber desarrollado una posesión no interrumpida en concepto de dueño, durante treinta años, sin necesidad de título ni buena fe.

En virtud de estas notas definitorias, debe concluirse que, el consultante, que posee a título de dueño una finca desde el año 1952, adquiere por usucapión el mismo día del año 1982. El Auto del 4 de octubre de 1994 del Juzgado de Primera Instancia número 2 de Reus, que declara justificada la adquisición del pleno dominio sobre la finca por parte del consultante y ordena que se proceda a la inscripción del dominio a favor del mismo, no hace sino reconocer un derecho que se ostentaba desde que se dieron las condiciones jurídicas exigidas y, en consecuencia, la suya no puede considerarse como fecha de adquisición. **Lo contrario haría depender la institución de la usucapión de la existencia de una resolución judicial, cuando la normativa civil no exige título alguno, sino sólo la posesión continuada a título de dueño durante el plazo arriba indicado.**

En consecuencia, a los efectos de la tributación de la ganancia patrimonial generada en la transmisión, la fecha de adquisición de la finca habrá de situarse en el año 1982.

(...)"

Por tanto, conforme a lo anterior la fecha de adquisición sería cuando se entienda producida la adquisición por usucapión, es decir, cuando se hubieran cumplido los 30 años de posesión pacífica, con independencia del momento en el que se hubiera producido la sentencia.

Salvo mejor opinión