

¿CUÁL ES LA FECHA DE INICIO DEL DEVENGO DE LA DEUDA POR AFECCIÓN REAL EN CASO DE SUBASTA DE BIENES INMUEBLES?



VICENTE MAGRO SERVET
MAGISTRADO DEL TRIBUNAL SUPREMO

Suele ocurrir con frecuencia que se plantean dudas acerca de desde cuándo debe gastarse por afección real quien adquiere un inmueble en pública subasta a tenor del art. 9.1 e) LPH, que establece el año de la compraventa y tres anteriores. Esta cuestión ha sido resuelta con claridad por el Tribunal Supremo en la Sentencia

1336/2025, de 30 de septiembre, por la que apunta que la afección real se produce por la adjudicación del inmueble al adquirente, que en los casos de que sea un particular el que lo lleve a cabo será al decreto de adjudicación del inmueble al postor adquirente el que determine el momento en el que se aplica el art. 9.1 e) 3. LPH para quedar obligado a pagar la anualidad de los gastos debidos en ese año más los tres anteriores. Y ello sin necesidad de que se haga escritura pública e inscripción registral, circunstancia que determina que las entidades bancarias o particulares que adquieren inmuebles en subasta no pueden exigir a la comunidad que

no pagan todavía porque no han registrado en el registro la adjudicación, porque ello no es necesario para ser deudor de la afección real.

Suele ser práctica habitual que las entidades bancarias que se adjudican bienes en subasta no acaban de inscribir el título de adjudicación en el registro de la propiedad por considerar que es ese momento en el que adquieren el título de propietarios, olvidando que la inscripción registral no tiene efectos constitutivos, sino solo declarativos, por cuanto la adjudicación ya se lleva a cabo por el decreto de adjudicación del inmueble que es a partir del cual se convierte el banco o el particular que lo ha adquirido en pública subasta, como deudor de la comunidad en la afección real del art. 9.1 e) LPH y a partir de

ahí de todas las mensualidades que se vayan devengando.

Por ello, se recuerda en la STS 1336/2025 que “con la aprobación judicial de remate y la subsiguiente adjudicación al rematante de la finca subastada, se opera la consumación del contrato (venta judicial), pues la referida adjudicación que el Juez hace al rematante, no hay obstáculo legal alguno de atribuirle el carácter de tradición simbólica “ficta”, al no ser “numerus clausus” la enumeración de las formas espiritualizadas de tradición que hacen los arts. 1462.2º a 1464 CC; con lo que consumada ya la venta por la concurrencia del título (aprobación del remate) y modo (adjudicación de la finca al rematante), el posterior otorgamiento de la escritura pública, aunque pueda ser imprescindible para otros efectos (entre ellos el acceso al Registro de la Propiedad), no será necesario, para que a los efectos aquí estudiados, concurra el requisito de la tradición instrumental”.

Se incide, también, que si conforme a la doctrina del Tribunal

Supremo la aprobación del remate se considera en las ven-

tas judiciales el título, y el decreto de adjudicación constituye la tradición simbólica; de igual modo, en aquellos supuestos en los que el juez del concurso dicta auto por el que adjudica los inmuebles tras autorizar la venta directa

o, en su caso, en subasta judicial, dicha resolución constituye la tradición, sin necesidad de otorgar escritura pública para la consumación de la transmisión; que, una vez consignado o pagado el precio, permite la inscripción de dicha transmisión. Por ello, si se trata de concurso de acreedores es el auto del juez del concurso que adjudica el inmueble a postor o ejecutante la que determina la fecha de inicio de la afección real, y si es subasta normal el decreto de adjudicación.



LASSER
Nº1 en Servicio Técnico

División de
SEGURIDAD
DGP 2734

VIDEOVIGILANCIA

SISTEMA Be ready CCTV

TU CCTV, SIEMPRE ACTIVO

Elige **FIABILIDAD Y TRANQUILIDAD**
para tu Comunidad de Propietarios

Instalación y Mantenimiento de
Sistemas de **Videovigilancia y Accesos**

CCTV

ALARMA

HORARIO

ACCESOS

CÁMARAS INTELIGENTES
CON MANTENIMIENTO PROACTIVO

Más info en grupolasser.com | 900 321 111