

ADJUDICACIONES DE BIENES PROCEDENTES DE ADJUDICACIONES JUDICIALES

La adquisición de bienes por parte de empresas o particulares como consecuencia de procesos de ejecución judicial (subastas, adjudicaciones directas o remates) de bienes embargados es una práctica relativamente frecuente. Este tipo de operaciones presenta singularidades relevantes en materia contable y fiscal, que deben conocerse y aplicarse con precisión para evitar errores que deriven en contingencias.

Estas adquisiciones se realizan en el marco de procedimientos judiciales ejecutivos. El adquirente asume la titularidad del bien mediante auto judicial firme de adjudicación, que en ocasiones suple al otorgamiento de escritura pública. Es importante destacar:

- La transmisión es forzosa, no voluntaria.
- El adquirente asume el bien en el estado en que se encuentra.
- El bien puede ser mueble, inmueble o incluso participaciones sociales.

La adquisición de un bien derivada de un proceso de ejecución judicial es un tipo de transmisión forzosa de la propiedad que se produce como resultado de un procedimiento judicial de apremio, en el cual un juez ordena la venta o adjudicación de un bien embargado para satisfacer una deuda reconocida mediante título ejecutivo.

Esta transmisión se formaliza mediante auto judicial firme de adjudicación, que produce efectos análogos al otorgamiento de una escritura pública de compraventa. Es habitual en procedimientos civiles, laborales, mercantiles y tributarios. Sus características principales son:

- Naturaleza forzosa: el deudor no participa voluntariamente en la venta del bien.
- Origen judicial: la transmisión se produce dentro de un proceso judicial de ejecución.
- Mediante subasta o adjudicación directa. También puede intervenir un postor o adjudicarse directamente al acreedor o a un tercero.
- Título de propiedad: el auto judicial sustituye a la escritura pública a efectos registrales.
- Estado del bien: el adquirente asume el bien en el estado en que se encuentre, sin garantía sobre los posibles vicios ocultos.
- Posibles cargas: el bien puede estar gravado con cargas no extinguidas (hipotecas, arrendamientos, etc...).

ADJUDICACIONES DE BIENES PROCEDENTES DE ADJUDICACIONES JUDICIALES

A nivel procedimental, el procedimiento se desarrolla en diversas fases, bajo los artículos 635 y siguientes de la Ley de Enjuiciamiento Civil (LEC):

- Embargo del bien. El órgano judicial acuerda el embargo de bienes del ejecutado. Se anotan en el Registro correspondiente (Bienes muebles o inmuebles).
- Valoración y tasación. Se fija un valor de referencia, generalmente por perito o mediante informe aportado por las partes.
- Subasta judicial. El bien se ofrece en subasta pública electrónica (a través del portal del BOE). Si no hay postores o se retira la puja, puede adjudicarse directamente.
- Adjudicación. Se dicta auto judicial firme que adjudica el bien al mejor postor, al acreedor o a un tercero. Este auto tiene efectos de título de propiedad.
- Inscripción registral y liquidación fiscal. El adquirente presenta el auto ante el Registro de la Propiedad o el registro correspondiente. Debe liquidar los tributos indirectos (ITP o IVA) según corresponda.

Son múltiples las ventajas de este tipo de adjudicaciones, tales como:

- Precio atractivo: Es posible adquirir bienes con importantes descuentos respecto a su valor de mercado.
- Posibilidad de compensación de deuda: En algunos casos, el acreedor puede adjudicarse el bien sin desembolso adicional.
- Seguridad jurídica: El auto judicial firme otorga plena validez legal a la adquisición.
- Sustitución de escritura: No es necesario firmar escritura pública para inscribir el bien.

Al mismo tiempo, no están exentas de limitaciones o inconvenientes este tipo de adjudicaciones:

- Bienes con cargas previas o difíciles de desocupar: Pueden existir hipotecas no canceladas, arrendamientos, ocupantes o problemas de posesión.
- Ausencia de garantías: No se responde por vicios ocultos ni por el estado del bien.
- Complejidad tributaria: Determinar si la operación está sujeta a IVA o ITP puede ser complicado.
- Riesgo de litigios: El ejecutado puede oponerse o interponer recursos, retrasando la consolidación de la propiedad.
- Necesidad de asesoramiento especializado: Estas operaciones requieren análisis técnico-jurídico detallado.

ADJUDICACIONES DE BIENES PROCEDENTES DE ADJUDICACIONES JUDICIALES

La adquisición de bienes en procedimientos judiciales de ejecución es una operación ventajosa en términos económicos, pero requiere una valoración rigurosa del riesgo jurídico, contable y fiscal. Es imprescindible contar con asesoramiento especializado para analizar el expediente judicial, verificar el estado registral del bien, valorar correctamente el impacto fiscal y registrar la operación de forma adecuada en la contabilidad.

A nivel contable, tiene sus propios matices, sobre todo, en lo relacionado con el registro contable inicial. De acuerdo con el Plan General de Contabilidad (PGC 2007), el bien se reconocerá por su coste de adquisición, que comprenderá:

- Precio pagado en subasta o adjudicación (importe de la puja o adjudicación).
- Gastos inherentes a la operación (tasación, tasas judiciales, impuestos no deducibles, honorarios de procuradores/abogados, gastos de notaría si proceden).
- Deudas asumidas si las hubiera (por ejemplo, deudas tributarias del bien adjudicado).

Conforme a un criterio técnico, debe considerarse el principio de imagen fiel y prudencia valorativa. Si el valor del bien según mercado fuera sustancialmente inferior al valor pagado, podría justificarse una corrección valorativa inicial (deterioro). Las cuentas implicadas serían, en función del tipo de bien adjudicado:

- Inmueble afecto: 210.-Terrenos y bienes naturales; ó 211.-Construcciones.
- Inmueble no afecto, para inversión: 220.-Inversiones inmobiliarias.
- Bienes muebles: 213.-Maquinaria; 217.-Equipos para proceso de información, etc...
- Mercancía para la venta: 300-209.-Existencias de diversos tipos (materias primas, mercaderías, productos en curso, productos terminados, etc...).

Cuando el bien se adquiere a un precio sensiblemente inferior a su valor razonable (por ejemplo, subasta con postor único), debe valorarse igualmente por el importe pagado, salvo que se justifique un valor distinto por deterioro posterior. No se puede reconocer ingreso por “descuento”.

A nivel fiscal, la cuestión principal es aclarar si la adquisición está sujeta a Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales (ITP) o a IVA. La adjudicación judicial no exonera del pago de tributos indirectos. El adquirente debe liquidarlos. En este caso:

ADJUDICACIONES DE BIENES PROCEDENTES DE ADJUDICACIONES JUDICIALES

- Si el transmitente no es empresario o profesional, la adquisición está sujeta a ITP (generalmente al tipo del 6% o 7%, según comunidad autónoma).
- Si el transmitente es empresario y la operación se encuentra en el ámbito de su actividad, puede estar sujeta a IVA (21% normalmente), salvo que aplique la exención del artículo 20.1.20º de la LIVA (inmuebles usados).
- El IVA soportado será deducible si el adquirente es sujeto pasivo del impuesto y el bien se afecta a una actividad económica.
- Si el bien no se afecta a la actividad o es afecto parcialmente, debe proporcionalizarse la deducción.

En lo que respecta al Impuesto sobre Sociedades (IS):

- El coste de adquisición será fiscalmente amortizable si el bien lo permite (por ejemplo, construcciones, maquinaria, vehículos).
- Si el bien se revende, se genera una variación patrimonial sujeta a tributación como ingreso ordinario.
- Las correcciones valorativas (deterioros) son deducibles si cumplen los criterios del artículo 13 de la LIS.

En los casos especiales de bienes adquiridos en pago de deudas, cuando la adjudicación se hace a favor del acreedor como forma de cancelación de deuda, habrá que tener en cuenta que:

- El bien se valora por el importe de la deuda cancelada, salvo que el auto judicial fije otra cosa.
- En contabilidad se puede utilizar la cuenta 250 «Créditos a largo plazo» o la 430 «Clientes», según proceda, como contrapartida del bien recibido.

Las adquisiciones derivadas de adjudicaciones judiciales de bienes embargados presentan peculiaridades tanto contables como fiscales. La correcta identificación del valor razonable, el tratamiento fiscal indirecto (IVA o ITP), y la adecuada imputación contable del coste son esenciales para garantizar la legalidad, la imagen fiel y la eficiencia tributaria.