



Recopilación de la Jurisprudencia

SENTENCIA DEL TRIBUNAL DE JUSTICIA (Sala Sexta)

de 20 de enero de 2021 *

«Procedimiento prejudicial — Fiscalidad — Impuesto sobre el valor añadido (IVA) — Directiva 2006/112/CE — Artículo 2 — Artículo 9 — Conceptos de “actividad económica” y de “sujeto pasivo” — Operaciones destinadas a obtener de un bien ingresos continuados en el tiempo — Adquisición por un acreedor de bienes inmuebles embargados en el contexto de un procedimiento de ejecución forzosa instado para el cobro de préstamos con garantía hipotecaria y venta de dichos inmuebles — Mero ejercicio del derecho de propiedad por parte de su titular»

En el asunto C-655/19,

que tiene por objeto una petición de decisión prejudicial planteada, con arreglo al artículo 267 TFUE, por la Curtea de Apel Alba Iulia (Tribunal Superior de Alba Iulia, Rumanía), mediante resolución de 22 de marzo de 2018, recibida en el Tribunal de Justicia el 30 de agosto de 2019, en el procedimiento entre

Administrația Județeană a Finanțelor Publice Sibiu,

Direcția Generală Regională a Finanțelor Publice Brașov,

y

LN,

EL TRIBUNAL DE JUSTICIA (Sala Sexta),

integrado por el Sr. L. Bay Larsen, Presidente de Sala, y la Sra. C. Toader y el Sr. N. Jääskinen (Ponente), Jueces;

Abogado General: Sr. A. Rantos;

Secretario: Sr. A. Calot Escobar;

habiendo considerado los escritos obrantes en autos;

consideradas las observaciones presentadas:

- en nombre de LN, por el Sr. G. Comăniță, avocat;
- en nombre del Gobierno rumano, por las Sras. E. Gane y A. Rotăreanu y por el Sr. S.-A. Purza, en calidad de agentes;
- en nombre de la Comisión Europea, por la Sra. A. Armenia y el Sr. R. Lyal, en calidad de agentes;

* Lengua de procedimiento: rumano.

vista la decisión adoptada por el Tribunal de Justicia, oído el Abogado General, de que el asunto sea juzgado sin conclusiones;

dicta la siguiente

Sentencia

- 1 La petición de decisión prejudicial tiene por objeto la interpretación de los artículos 2 y 9 de la Directiva 2006/112/CE del Consejo, de 28 de noviembre de 2006, relativa al sistema común del impuesto sobre el valor añadido (DO 2006, L 347, p. 1; en lo sucesivo, «Directiva del IVA»).
- 2 Esta petición se ha presentado en el contexto de un litigio entre, por una parte, la Administrația Județeană a Finanțelor Publice Sibiu (AJFP Sibiu) (Administración Provincial de Hacienda de Sibiu, Rumanía) y la Direcția Generală Regională a Finanțelor Publice Brașov (DGRFP Brașov) (Dirección General Regional de Hacienda de Brașov, Rumanía) y, por otra, LN, en relación con una liquidación complementaria del impuesto sobre el valor añadido (IVA).

Marco jurídico

Derecho de la Unión

- 3 El artículo 2, apartado 1, letra a), de la Directiva del IVA establece que estarán sujetas al IVA las entregas de bienes realizadas a título oneroso en el territorio de un Estado miembro por un sujeto pasivo que actúe como tal.
- 4 El artículo 9, apartado 1, de dicha Directiva dispone lo siguiente:

«Serán considerados “sujetos pasivos” quienes realicen con carácter independiente, y cualquiera que sea el lugar de realización, alguna actividad económica, cualesquiera que sean los fines o los resultados de esa actividad.

Serán consideradas “actividades económicas” todas las actividades de fabricación, comercio o prestación de servicios, incluidas las actividades extractivas, las agrícolas y el ejercicio de profesiones liberales o asimiladas. En particular será considerada actividad económica la explotación de un bien corporal o incorporal con el fin de obtener ingresos continuados en el tiempo.»

Derecho rumano

- 5 El artículo 125 *bis* de la Legea nr. 571/2003 privind Codul fiscal (Ley n.º 571/2003, por la que se aprueba el Código Tributario), de 22 de diciembre de 2003 (M. Of., parte I, n.º 927/23 de diciembre de 2003), en su versión aplicable a los hechos del litigio principal (en lo sucesivo, «Código Tributario»), establece:

«1. A efectos del presente título, los términos y expresiones que figuran a continuación se definen como sigue:

[...]

18. Se considerará “sujeto pasivo” en el sentido del artículo 127, apartado 1, a toda persona física, grupo de personas, institución pública, persona jurídica, así como a cualquier otra entidad capaz de ejercer una actividad económica;

[...]

20. No se considerará como sujeto pasivo del impuesto a toda persona que no reúna los requisitos exigidos en el artículo 127, apartado 1, para tener la consideración de sujeto pasivo;

21. Se considerará “persona” a los efectos del impuesto a todo sujeto pasivo, a toda persona jurídica no sujeta al impuesto o a quienes no sean sujetos pasivos del impuesto;

[...]».

6 A tenor del artículo 127 de dicho Código:

«1. Serán considerados sujetos pasivos quienes realicen con carácter independiente, y cualquiera que sea el lugar de realización, alguna de las actividades económicas contempladas en el apartado 2, cualesquiera que sean los fines o los resultados de esa actividad.

2. A efectos del presente título, las actividades económicas comprenderán las actividades de fabricación, comercio y prestación de servicios, incluidas las actividades extractivas, las agrícolas y el ejercicio de profesiones liberales o asimiladas. Asimismo, será considerada actividad económica la explotación de un bien corporal o incorporeal con el fin de obtener ingresos continuados en el tiempo.

2¹. Las personas físicas que realicen entregas de bienes inmuebles se considerarán sujetos pasivos del impuesto en los casos en que así se determine reglamentariamente.

[...]»

7 El artículo 152 de dicho Código dispone:

«1. Todo sujeto pasivo establecido en Rumanía cuyo volumen de negocios anual, declarado o alcanzado, sea inferior al límite máximo de 35 000 euros, cuyo equivalente en [lei rumanos (RON)] se fijará según el tipo de cambio comunicado por la Banca Națională a României [(Banco Nacional de Rumanía)] en la fecha de adhesión y redondeado a la milésima siguiente, podrá solicitar la exención del impuesto, denominada, en lo sucesivo, “régimen especial de exención”, para las operaciones previstas en el artículo 126, apartado 1, salvo para las entregas intracomunitarias de medios de transporte nuevos, exentas de conformidad con el artículo 143, apartado 2, letra b).

2. El volumen de negocios que sirve de referencia para la aplicación del apartado 1 estará constituido por el importe global, excluido el IVA, en el supuesto previsto en los apartados 7 y 7 *bis*, de las entregas de bienes y prestaciones de servicios efectuadas por el sujeto pasivo durante el año natural, sujetas al impuesto o, en su caso, que habrían estado sujetas al impuesto si no hubieran sido efectuadas por una pequeña empresa, de las operaciones que resulten de actividades económicas para las que el lugar de entrega o de prestación se sitúe en el extranjero, en el caso en que el impuesto habría sido deducible si esas operaciones hubieran sido efectuadas en Rumanía de conformidad con el artículo 145, apartado 2, letra b), de las operaciones exentas con derecho a deducción y de las operaciones exentas sin derecho a deducción, previstas en el artículo 141, apartado 2, letras a), b), e) y f), si esas operaciones no son accesorias a la actividad principal, salvo las siguientes operaciones:

a) las entregas de activos fijos tangibles o intangibles, tal como se definen en el artículo 125 *bis*, apartado 1, punto 3, efectuadas por el sujeto pasivo;

b) las entregas intracomunitarias de medios de transporte nuevos, exentas de conformidad con el artículo 143, apartado 2, letra b).

[...]

6. Todo sujeto pasivo que aplique el régimen especial de exención y cuyo volumen de negocios, de conformidad con lo previsto en el apartado 2, sea superior o igual al límite máximo exento durante el año natural deberá solicitar el registro a efectos del IVA, conforme al artículo 153, en un plazo de diez días desde la fecha en que alcance o sobrepase dicho límite máximo. [...] El régimen especial de exención se aplicará hasta la fecha de registro a efectos del IVA, conforme al artículo 153. Si el sujeto pasivo no solicita el registro o lo solicita con retraso, las autoridades tributarias competentes podrán exigirle el pago del impuesto y de los importes accesorios que correspondan a partir de la fecha en que debía haber quedado registrado a efectos del IVA, conforme al artículo 153.

[...]»

8 El artículo 153 del mismo Código preceptúa:

«1. Todo sujeto pasivo establecido en Rumanía, de conformidad con el artículo 125 *bis*, apartado 2, letra b), que ejerza o pretenda ejercer una actividad económica que implique operaciones sujetas al impuesto o exentas con derecho a deducción, deberá solicitar su registro a efectos del IVA ante la autoridad tributaria competente del siguiente modo:

[...]

b) si durante el año natural alcanza o supera el límite máximo de exención establecido en el artículo 152, apartado 1, en el plazo máximo de 10 días contados a partir del último día del mes en que alcanzó o superó dicho límite;

[...]

6. Las autoridades tributarias competentes registrarán a efectos del IVA, según lo establecido en el presente artículo, a toda persona que, de conformidad con lo previsto en el presente título, esté obligada a solicitar dicho registro conforme a los apartados 1, 2, 4 o 5.

7. Las autoridades tributarias competentes registrarán de oficio a efectos del IVA a toda persona que, estando obligada a solicitar el registro según lo dispuesto en los apartados 1, 2, 4 o 5, no lo hubiera solicitado.

[...]»

9 El punto 3 de la Hotărârea Guvernului nr. 44/2004 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii 571/2003 privind Codul fiscal (Decreto del Gobierno n.º 44/2004, por el que se aprueba el Reglamento de aplicación de la Ley n.º 571/2003, sobre el Código Tributario), de 22 de enero de 2004 (M. Of., parte I, n.º 112/6 de febrero de 2004), en su versión aplicable al litigio principal establece:

«1. De conformidad con el principio fundamental del régimen del IVA, según el cual el impuesto debe ser neutro, a efectos del artículo 127, apartado 2, del Código Tributario, la explotación de bienes corporales o incorporeales abarca todo tipo de operaciones, cualquiera que sea su forma jurídica, como ha declarado el Tribunal de Justicia en los asuntos C-186/89, van Tiem, C-306/94, Régie dauphinoise, y C-77/01, Empresa de Desenvolvimento Mineiro SA (EDM).

2. A efectos de lo dispuesto en el apartado 1, cuando las personas físicas obtienen rentas por la venta de viviendas de su patrimonio personal o de otros bienes que han sido utilizados por ellos con fines personales, no se considera que realizan una actividad económica comprendida en el ámbito de aplicación del impuesto. La categoría de bienes utilizados para fines personales comprende las construcciones y, en su caso, el terreno adyacente, de los que las personas físicas sean personalmente propietarios y que hayan sido utilizados para vivienda, incluidas las casas de vacaciones y cualquier

otro bien utilizado a título personal por la persona física, así como los bienes de cualquier naturaleza heredados legalmente o adquiridos en aplicación de las medidas de reparación previstas por las leyes relativas a la restitución del derecho de propiedad.

3. Se considerará que la persona física que no haya adquirido la condición de sujeto pasivo por otras actividades realiza una actividad económica si actúa como tal en la explotación de bienes corporales o incorporeales y desarrolla dicha actividad de manera independiente, con el ánimo de obtener ingresos continuados en el tiempo, en el sentido del artículo 127, apartado 2, del Código Tributario.

4. En el supuesto de construcción de bienes inmuebles por personas físicas con el propósito de venderlos, la actividad económica se considerará iniciada en el momento en que dicha persona física pretenda efectuar tal actividad, debiendo apreciarse su intención sobre la base de elementos objetivos, por ejemplo, el hecho de que comience a incurrir en gastos o a efectuar inversiones preparatorias para el inicio de la actividad económica. La actividad económica se considerará continua desde su inicio, incluyendo también la entrega del bien o de las partes del bien inmueble construido, aunque se trate de un único bien inmueble.

5. En el supuesto de adquisición de terrenos o construcciones por personas físicas con el propósito de venderlos, la entrega de dichos bienes se considerará una actividad económica continuada en el tiempo si la persona física realiza más de una operación en el mismo año natural. Sin embargo, si la persona física ya lleva a cabo la construcción del bien inmueble con el propósito de venderlo, conforme al apartado 4, de modo que la actividad económica ya se considera iniciada y continua, cualquier otra operación efectuada posteriormente no tendrá carácter ocasional. Aunque la primera entrega se considere ocasional, si se produce una segunda entrega en el mismo año, la primera entrega no estará gravada, pero se tendrá en cuenta para el cálculo del límite máximo previsto en el artículo 152 del Código Tributario. Las entregas de construcciones y de terrenos exentas del impuesto con arreglo al artículo 141, apartado 2, letra f), del Código Tributario se tomarán en consideración tanto para determinar la continuidad en el tiempo de la actividad económica como para calcular el límite máximo exento previsto en el artículo 152 del Código Tributario.»

Litigio principal y cuestiones prejudiciales

- 10 Durante el año 2009, LN concedió a un tercero varios préstamos por un importe total de 80 400 euros, acompañados de garantías hipotecarias sobre varios inmuebles. Al no poderse devolver los préstamos, los citados inmuebles se subastaron y tres de ellos fueron adjudicados a LN.
- 11 Durante el año 2010, LN celebró dos contratos de venta. El primero tenía por objeto uno de los tres inmuebles mencionados en el apartado anterior y, el otro, un terreno que había sido adquirido durante el año 2005. Los otros dos inmuebles que habían sido adjudicados a LN fueron objeto de contratos de venta separados durante los años 2011 y 2012.
- 12 Durante el año 2016, con motivo de una inspección de tributos, la AJFP Sibiu comprobó que las operaciones efectuadas a partir del año 2010 habían producido, a 30 de junio de 2010, ingresos por importe de 611 364 RON (alrededor de 145 000 euros), de modo que estas operaciones se calificaron de actividad económica continuada en el tiempo con el fin de obtener ingresos. En consecuencia, la AJFP Sibiu consideró que LN tendría que haber solicitado el registro a efectos del IVA a partir del 10 de julio de 2010 debido a que se había sobrepasado el límite máximo del volumen de negocios de 35 000 euros por debajo del cual se aplica el régimen especial de exención previsto en el artículo 152, apartados 1 y 2, del Código Tributario.
- 13 Según la AJFP Sibiu, los dos inmuebles vendidos por LN durante el año 2010 no se utilizaron para uso personal, sino que se adquirieron con el fin de revenderlos para obtener ingresos.

- 14 Respecto de la venta realizada durante el año 2011, la AJFP Sibiu consideró que debía estar exenta de IVA, ya que la entrega del bien correspondiente se produjo con posterioridad al 31 de diciembre del año siguiente a su primera ocupación. En cuanto a la venta realizada durante el año 2012, la autoridad tributaria estimó, por el contrario, que esta operación estaba sujeta al IVA.
- 15 En estas circunstancias, mediante resolución de 28 de marzo de 2016, la AJFP Sibiu practicó a LN una liquidación complementaria de IVA, con intereses y recargos de demora.
- 16 La reclamación presentada por LN contra dicha liquidación fue desestimada mediante resolución de la Dirección General Regional de Hacienda de Brașov de 8 de noviembre de 2016.
- 17 LN interpuso ante el Tribunalul Sibiu (Tribunal de Distrito de Sibiu, Rumanía) un recurso contencioso-administrativo en el que cuestionaba, en particular, la facultad de la Administración tributaria para gravar a una persona física que no había solicitado voluntariamente el registro a efectos del IVA y para calificar de actividad económica operaciones jurídicas de venta de inmuebles como las controvertidas en el litigio principal.
- 18 El Tribunalul Sibiu (Tribunal de Distrito de Sibiu) estimó el recurso presentado por LN. Este órgano jurisdiccional consideró que una actividad económica consiste esencialmente en obtener ingresos continuados en el tiempo, por lo que la mera adquisición y venta de un bien inmueble no pueden constituir en sí mismas una actividad económica. Además, dicho órgano jurisdiccional consideró que, en el caso de autos, la venta posterior de los bienes inmuebles adquiridos en subasta pública era simplemente un modo que empleaba el demandado en el litigio principal para obtener el cobro de los préstamos que había concedido durante el año 2009.
- 19 La Administración tributaria interpuso recurso de casación contra dicha sentencia ante la Curtea de Apel Alba Iulia (Tribunal Superior de Alba Iulia, Rumanía).
- 20 Según este órgano jurisdiccional, se plantea la cuestión de si la operación jurídica por la que un acreedor que ha concedido préstamos con garantías hipotecarias sobre bienes inmuebles resulta adjudicatario de dichos bienes inmuebles en un procedimiento de ejecución forzosa y luego procede a su venta debe clasificarse como una actividad económica en el sentido del artículo 9, apartado 1, párrafo segundo, de la Directiva del IVA, sujeta como tal al IVA de conformidad con el artículo 2, apartado 1, letra a) de la citada Directiva. En este contexto, dicho órgano jurisdiccional también pregunta si la persona que realizó esta operación jurídica debe ser considerada como sujeto pasivo en el sentido del artículo 9, apartado 1, párrafo primero, de dicha Directiva.
- 21 En estas circunstancias, la Curtea de Apel Alba Iulia (Tribunal Superior de Alba Iulia) decidió suspender el procedimiento y plantear al Tribunal de Justicia las siguientes cuestiones prejudiciales:
 - «1) ¿Se opone el artículo 2 de la [Directiva del IVA] a que la operación en virtud de la cual un contribuyente que, en su condición de acreedor, resulte adjudicatario de un inmueble embargado en el marco de un procedimiento de ejecución forzosa y que, después de cierto tiempo, lo vende para recuperar el importe prestado se considere una actividad económica consistente en la explotación de un bien corporal o incorporeal con el fin de obtener ingresos continuados en el tiempo?
 - 2) ¿Puede considerarse sujeto pasivo en el sentido del artículo 9 de la [Directiva del IVA] a la persona que ha realizado esa operación jurídica?»

Sobre las cuestiones prejudiciales

- 22 Mediante sus dos cuestiones prejudiciales, que procede examinar conjuntamente, el órgano jurisdiccional remitente pregunta, en esencia, si los artículos 2, apartado 1, letra a), y 9, apartado 1, de la Directiva del IVA deben interpretarse en el sentido de que la operación por la que una persona resulta adjudicataria de un inmueble embargado en el marco de un procedimiento de ejecución forzosa instado para el cobro de un préstamo previamente concedido y, después de cierto tiempo, procede a la venta de ese inmueble constituye una actividad económica y si dicha persona debe ser considerada, por esta operación, como sujeto pasivo.
- 23 De la resolución de remisión se desprende que las operaciones jurídicas controvertidas en el litigio principal consistieron en la venta de inmuebles previamente adjudicados a un acreedor-prestamista a raíz de un procedimiento de ejecución forzosa de las hipotecas que garantizaban el crédito de este último frente al antiguo propietario de los inmuebles.
- 24 A este respecto, procede señalar de entrada que, si bien la Directiva del IVA asigna un ámbito de aplicación muy amplio al IVA, dicho impuesto solo contempla las actividades de carácter económico. Así, en virtud del artículo 2 de esta Directiva, relativo a las operaciones impositivas, estarán sujetas al IVA, junto con las importaciones de bienes, las adquisiciones intracomunitarias de bienes, las entregas de bienes y las prestaciones de servicios realizadas a título oneroso por un sujeto pasivo en el interior de un Estado miembro (sentencia de 2 de junio de 2016, Lajvér, C-263/15, EU:C:2016:392, apartados 20 y 21 y jurisprudencia citada).
- 25 Por otra parte, de la jurisprudencia del Tribunal de Justicia se desprende que, en este contexto, el concepto de «sujeto pasivo» debe definirse en relación con el de «actividad económica» en el sentido del artículo 9, apartado 1, párrafo segundo, de la Directiva del IVA. De ello resulta que es la existencia de dicha actividad lo que justifica la calificación de sujeto pasivo (véase, por analogía, la sentencia de 15 de septiembre de 2011, Słaby y otros, C-180/10 y C-181/10, EU:C:2011:589 apartado 43 y jurisprudencia citada), considerándose sujetos pasivos, según el artículo 9, apartado 1, párrafo primero, de la citada Directiva, a quienes realicen con carácter independiente, y cualquiera que sea el lugar de realización, dicha actividad económica.
- 26 El concepto de «actividad económica» se define en el artículo 9, apartado 1, párrafo segundo, de esta Directiva y comprende todas las actividades de fabricación, comercio o prestación de servicios, precisándose también en él que se considerará como tal actividad, en particular, «la explotación de un bien corporal o incorporeal con el fin de obtener ingresos continuados en el tiempo».
- 27 Por lo que respecta al concepto de «explotación» en el sentido del artículo 9, apartado 1, párrafo segundo, de la Directiva del IVA, según reiterada jurisprudencia este concepto se refiere, conforme a las exigencias del principio de neutralidad del sistema común del IVA, a toda operación, independientemente de su forma jurídica, que tenga la finalidad de obtener del bien ingresos continuados en el tiempo (sentencias de 6 de octubre de 2009, SPÖ Landesorganisation Kärnten, C-267/08, EU:C:2009:619, apartado 20 y jurisprudencia citada, y de 2 de junio de 2016, Lajvér, C-263/15, EU:C:2016:392, apartado 24 y jurisprudencia citada).
- 28 En cambio, la mera adquisición y la mera venta de un bien no pueden constituir una explotación de un bien con el fin de obtener ingresos continuados en el tiempo en el sentido del artículo 9, apartado 1, párrafo segundo, de la Directiva del IVA, puesto que la única retribución de esas operaciones es un eventual beneficio en el momento de la venta de dicho bien (sentencia de 15 de septiembre de 2011, Słaby y otros, C-180/10 y C-181/10, EU:C:2011:589, apartado 45 y jurisprudencia citada).
- 29 Del mismo modo, el mero ejercicio del derecho de propiedad por parte de su titular no puede, por sí solo, ser considerado constitutivo de una actividad económica [véanse, en este sentido, las sentencias de 15 de septiembre de 2011, Słaby y otros, C-180/10 y C-181/10, EU:C:2011:589, apartado 36; de

9 de julio de 2015, Trgovina Prizma, C-331/14, EU:C:2015:456, apartado 23, y de 13 de junio de 2019, IO (IVA — Actividad como miembro de un consejo de vigilancia), C-420/18, EU:C:2019:490, apartado 29].

- 30 Por una parte, en lo que respecta a los criterios que pueden tenerse en cuenta para determinar si una actividad constituye una actividad económica en el sentido del artículo 9, apartado 1, párrafo segundo, de la Directiva del IVA, de la jurisprudencia del Tribunal de Justicia se desprende que el número y la magnitud de las ventas no puede constituir un criterio para establecer la distinción entre las actividades de un operador que actúa con carácter privado, situadas al margen del ámbito de aplicación de esta Directiva, y las de un operador cuyas operaciones constituyen una actividad económica (sentencias de 15 de septiembre de 2011, Słaby y otros, C-180/10 y C-181/10, EU:C:2011:589, apartado 37, y de 17 de octubre de 2019, Paulo Nascimento Consulting, C-692/17, EU:C:2019:867, apartado 25).
- 31 Por otra parte, en relación con la venta de un terreno edificable, el Tribunal de Justicia ha declarado que constituye un criterio de apreciación pertinente el hecho de que el interesado haya realizado gestiones activas de comercialización de inmuebles recurriendo a medios similares a los empleados por un fabricante, un comerciante o un prestador de servicios. En efecto, estas iniciativas no forman parte del marco normal de gestión de un patrimonio personal, por lo que no cabe considerar que las operaciones que resultan de ellas constituyen el mero ejercicio del derecho de propiedad (véase, en este sentido, la sentencia de 9 de julio de 2015, Trgovina Prizma, C-331/14, EU:C:2015:456, apartado 24 y jurisprudencia citada). Tales iniciativas se inscriben más bien en el marco de una actividad ejercida con el fin de obtener ingresos continuados en el tiempo y que, por tanto, puede calificarse de económica.
- 32 A la luz de estos elementos, es preciso determinar si la operación jurídica mediante la cual un acreedor que ha concedido préstamos con garantías hipotecarias sobre inmuebles y al que se han adjudicado dichos inmuebles en un procedimiento de ejecución forzosa procede, transcurrido un plazo determinado, a su venta constituye una actividad económica, en el sentido del artículo 9, apartado 1, párrafo segundo, de la Directiva del IVA, o si se trata simplemente del ejercicio del derecho de propiedad por parte de su titular.
- 33 En el caso de autos, de la información facilitada por el órgano jurisdiccional remitente se desprende que, durante el año 2009, el demandado en el litigio principal concedió a una misma persona física varios préstamos con garantías hipotecarias sobre inmuebles y que, al no haber sido reembolsados estos préstamos, tres de esos inmuebles fueron adjudicados al acreedor en un procedimiento de subasta que tuvo lugar en ese mismo año 2009. Posteriormente, el acreedor procedió a la venta de esos tres inmuebles durante los años 2010 a 2012.
- 34 También se desprende de la información de que dispone el Tribunal de Justicia que, en primer lugar, las operaciones jurídicas controvertidas en el litigio principal fueron efectuadas por el demandado con vistas a la reconstitución de su patrimonio y al cobro de sus créditos, a raíz de la no devolución de los préstamos concedidos. En segundo lugar, al tener como objetivo el cobro de sus créditos y la reconstitución del patrimonio, el demandado en el litigio principal no realizó gestiones activas de comercialización de bienes inmuebles y, en particular, no recurrió a medios similares a los empleados por un fabricante, un comerciante o un prestador de servicios, en el sentido del artículo 9, apartado 1, párrafo segundo, de la Directiva del IVA.
- 35 Pues bien, sin perjuicio de la comprobación por parte del órgano jurisdiccional remitente, estas circunstancias parecen demostrar que las ventas de los inmuebles de que se trata en el litigio principal han puesto de manifiesto, en realidad, el mero ejercicio del derecho de propiedad y la buena gestión del patrimonio privado y, por consiguiente, no están comprendidas en el ejercicio de una actividad económica.

- 36 Del mismo modo, ninguno de los demás datos comunicados por el órgano jurisdiccional remitente permite demostrar el carácter económico, en el sentido del artículo 9, apartado 1, de la Directiva del IVA, de la actividad realizada por el demandado en el litigio principal.
- 37 Por tanto, no puede acogerse la postura del Gobierno rumano, según la cual el hecho de que el propio demandado en el litigio principal participara en el procedimiento de subasta y adquiriera en él los bienes inmuebles objeto de las garantías hipotecarias, sin esperar al cobro, mediante la ejecución forzosa de las garantías de su deudor, de las cantidades prestadas, confirma que ha habido explotación de un bien corporal con el fin de obtener ingresos continuados en el tiempo y, por consiguiente, que el demandado en el litigio principal debe ser considerado sujeto pasivo del IVA.
- 38 En efecto, esta última circunstancia más bien parece idónea para demostrar que las ventas de los inmuebles de que se trata en el litigio principal, habida cuenta de las particularidades de estas operaciones tal como han sido expuestas en los apartados anteriores de la presente sentencia, se inscriben en la gestión del patrimonio personal del demandado en el litigio principal.
- 39 En estas circunstancias, las operaciones jurídicas efectuadas por el demandado deben considerarse comprendidas en la gestión de un patrimonio privado, puesto que, como se desprende de la información de que dispone el Tribunal de Justicia y que corresponde comprobar al órgano jurisdiccional remitente, en primer lugar, el interesado tenía por objeto el cobro de sus créditos y la reconstitución de su patrimonio y, en segundo lugar, no realizó gestiones activas de comercialización de bienes inmuebles. De ello se deduce que no se puede considerar al interesado sujeto pasivo del IVA, en el sentido del artículo 9, apartado 1, párrafo primero, de la Directiva del IVA, por las ventas de los inmuebles de que se trata en el litigio principal, de modo que esas operaciones no deberían haber estado sujetas a dicho impuesto.
- 40 A los efectos oportunos debe precisarse que ni el litigio principal, tal como ha sido expuesto por el órgano jurisdiccional remitente, ni sus cuestiones prejudiciales se refieren a ventas inmobiliarias consideradas como una prolongación directa de una actividad económica de concesión de préstamos que LN ejerza.
- 41 Habida cuenta de todas las consideraciones anteriores, procede responder a las cuestiones prejudiciales planteadas que los artículos 2, apartado 1, letra a), y 9, apartado 1, de la Directiva del IVA deben interpretarse en el sentido de que la operación por la que una persona resulta adjudicataria de un inmueble embargado en un procedimiento de ejecución forzosa instado para el cobro de un préstamo previamente concedido y, después de cierto tiempo, procede a la venta de ese inmueble no constituye, en sí misma, una actividad económica cuando tal operación forma parte del mero ejercicio del derecho de propiedad, así como de la correcta gestión del patrimonio privado, de forma que esa persona no puede, respecto de la citada operación, ser considerada sujeto pasivo.

Costas

- 42 Dado que el procedimiento tiene, para las partes del litigio principal, el carácter de un incidente promovido ante el órgano jurisdiccional remitente, corresponde a este resolver sobre las costas. Los gastos efectuados por quienes han presentado observaciones ante el Tribunal de Justicia sin ser partes del litigio principal no pueden ser objeto de reembolso.

En virtud de todo lo expuesto, el Tribunal de Justicia (Sala Sexta) declara:

Los artículos 2, apartado 1, letra a), y 9, apartado 1, de la Directiva 2006/112/CE del Consejo, de 28 de noviembre de 2006, relativa al sistema común del impuesto sobre el valor añadido, deben interpretarse en el sentido de que la operación por la que una persona resulta adjudicataria de un inmueble embargado en un procedimiento de ejecución forzosa instado para el cobro de un

préstamo previamente concedido y, después de cierto tiempo, procede a la venta de ese inmueble no constituye, en sí misma, una actividad económica cuando tal operación forma parte del mero ejercicio del derecho de propiedad, así como de la correcta gestión del patrimonio privado, de forma que esa persona no puede, respecto de la citada operación, ser considerada sujeto pasivo.

Firmas