



ADMINISTRACION  
DE JUSTICIA



ADMINISTRACIÓN  
DE XUSTIZA

## XDO. CONTENCIOSO/ADMTVO. N. 2 VIGO

SENTENCIA: 00272/2022

Modelo: N11600  
CIUDADE DA XUSTIZA. RUA PADRE FEIJOO, N° 1 36204-VIGO  
**Teléfono:** 986 817860/72/61 **Fax:** 986 817873  
**Correo electrónico:**

Equipo/usuario: MR

**N.I.G:** 36057 45 3 2022 0000401  
**Procedimiento:** PA PROCEDIMIENTO ABREVIADO 0000209 /2022 /  
**Sobre:** ADMON. LOCAL  
**De D/D<sup>a</sup>:** representante legal en representación de ITERA TECNICA, S.L.  
**Abogado:** DIEGO LEIS PUGA  
**Procurador D./D<sup>a</sup>:**  
**Contra D./D<sup>a</sup>:** CONCELLO DE VIGO  
**Abogado:** LETRADO AYUNTAMIENTO  
**Procurador D./D<sup>a</sup>:**

### PROCEDIMIENTO ABREVIADO 209/22

## SENTENCIA, N° 272/2022

En Vigo, a 15 de noviembre de 2022

Vistos por mí, Marcos Amboage López, magistrado-juez del Juzgado de lo contencioso-administrativo n° 2 de Vigo, los presentes autos de procedimiento abreviado, seguidos a instancia de:

- "Itera Técnica, S.L." representado y asistido por el letrado/a: Diego Leis Puga, frente a:

- Concello de Vigo representado y asistido por el letrado/a: Xesús Manuel Costas Abreu.

### ANTECEDENTES DE HECHO

**PRIMERO.-** La representación procesal indicada en el encabezamiento presentó el 29 de junio del 2022, recurso contencioso-administrativo frente a la desestimación presunta

de la reclamación económico administrativa, en materia de cuotas del IBI correspondientes a los ejercicios 2012 a 2016, por 8.491,14 euros, de principal, presentada ante el Tribunal Económico-Administrativo del Concello de Vigo (en adelante, TEAL), el 4 de diciembre del 2019, frente a la resolución de 4 de noviembre del 2019, que acordó la derivación de la responsabilidad a la recurrente, de las deudas contraídas por la mercantil "VILA Comesaña, S.L.", en el expediente 1001005.

En la demanda pretendió que por el órgano jurisdiccional se declare no ajustada a Derecho la actuación precedente de la administración demandada, y se anule y revoque, con condena al archivo del expediente y con imposición de costas.

**SEGUNDO.-** Se admitió a trámite el recurso por decreto de 1 de julio del 2022, se reclamó el expediente administrativo de la Administración demandada, se recibió el 14 de septiembre del 2022 y se puso de manifiesto a la parte recurrente, a fin de que pudiera hacer las alegaciones que tuviera por conveniente.

El 8 de septiembre la actora interesó la ampliación de la demanda a la resolución expresa del TEAL, de 8 de agosto del 2022, recaída en el expediente nº 5011/550, desestimatoria de la reclamación administrativa.

De conformidad con lo dispuesto en el art. 36.4 de la Ley de la Jurisdicción contencioso-administrativa (en adelante, LJCA), por auto de 28 de septiembre se ha acordado la ampliación de la demanda.

La vista a que se refiere el art. 78 LJCA tuvo lugar el 3 de noviembre del 2022, y en ella la parte demandante se ratificó en su demanda y la demandada se opuso a ella, al entender que la resolución impugnada es conforme a Derecho.

Se fijó la cuantía del procedimiento definitivamente en la suma de 8.491,14 euros. Abierto el trámite de prueba, las partes se remitieron a la documental y al expediente administrativo.

Tras el trámite de conclusiones, quedaron los autos vistos para sentencia.

## **FUNDAMENTOS DE DERECHO**

**PRIMERO.-** La recurrente ha sido declarada por la demandada responsable subsidiaria del abono de las cuotas de IBI correspondientes a los ejercicios 2012 a 2016, cuyo deudor principal era la mercantil "Hnos. Vila Comesaña, S.L.".

Queremos antes que nada corregir un dato que se indica en la demanda relativo a la conclusión del procedimiento concursal



en que se ha visto inmersa la anterior entidad, sujeto pasivo del IBI, que ahora se le reclama a la recurrente:

El procedimiento concursal 164/2013, seguido en el Juzgado de lo mercantil nº3, de Pontevedra, ha concluido el 19 de junio del 2019, en virtud de auto de ese juzgado 74/19 que, entre otros pronunciamientos, declaró la conclusión del concurso por finalización de la liquidación de los bienes y derechos de la concursada (BOE 1 de julio del 2019), según enseña el expediente administrativo.

El dato es relevante como punto de partida para la solución del litigio porque enseña dos cosas: una, el carácter incobrable del crédito tributario, y dos, disipa la posibilidad, la sombra de cualquier prescripción de las posibilidades de exigir la deuda por la demandada, aspecto que ni siquiera ha sido opuesto por la actora, pero que nos parece relevante aclarar y que se extrae de la aplicación conjunta de lo dispuesto en los artículos 66 b) y 68.2 b), 68.7 y 68.8 de la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria (en adelante, LGT).

Aclarados los extremos anteriores, la postura actora argumentalmente descansa en su buena fe, en la inoponibilidad de lo no inscrito en el Registro de la propiedad, en su condición de tercer hipotecario, artículos 32 y 34 de la Ley Hipotecaria (Decreto de 8 de febrero de 1946, en adelante, LH). La recurrente presenta como principal soporte de su pretensión el desconocimiento indubitado por su parte de la existencia de las deudas tributarias, y así en el hecho quinto de su demanda insiste en que: *"La primera noticia que tuvo sobre esta circunstancia fue cuando el Concello de Vigo le notificó la resolución por la que se le comunica la apertura de procedimiento de declaración de responsabilidad tributaria, confiriéndole a tal efecto trámite de alegaciones."*

Este extremo ha tenido lugar el 27 de septiembre del 2019.

La actora ya ante el TEAL alegó desconocimiento del adeudo tributario en el momento de la adquisición del inmueble que era propiedad del obligado al pago del impuesto, "Hnos. Vila Comesaña, S.L.". Igualmente, en el acto del juicio apeló a su buena fe en cuanto a la ignorancia de la obligación.

No obstante, hay que aclarar desde ya, que esa ignorancia de la recurrente no supone la disconformidad a Derecho de la actuación administrativa impugnada, será preciso alegar y probar que ésta se encuentra aquejada de alguno de los vicios previstos en los artículos 47 ó 48 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas (en adelante, LPAC).

La demandante apela también a la inoponibilidad de este tipo de cargas, debido a la ausencia de su inscripción registral, subsidiariamente, opone que no se hubiese hecho excusión de los bienes del deudor principal y que créditos como éstos

debieran haberse comunicado a la masa pasiva del concurso en que ha sido declarada la entidad sujeto pasivo del impuesto, "Hnos. Vila Comesaña, S.L.", en el año 2013. Pero la resolución impugnada da cumplida respuesta a su reclamación y con reproducción de los preceptos normativos de aplicación, ratifica la conformidad a Derecho de la actuación recaudatoria. Así, se refiere el art. 76 LGT para recordar que las deudas tributarias que fueran declaradas incobrables, se darán de baja mediante la pertinente declaración. Invoca la resolución del TEAL el art. 62.1 del Real Decreto 939/2005, de 29 de julio, por el que se aprueba el Reglamento General de Recaudación, para apoyar que en la acción recaudatoria, tras la declaración como incobrable de un crédito de naturaleza tributaria, y ser fallida la acción frente a deudores principales y solidarios, el procedimiento se dirige frente a los que fueran responsables subsidiarios. El art. 174 LGT impone el trámite de audiencia al responsable subsidiario y la oportunidad de realizar el pago voluntario, bajo apercibimiento de la exacción forzosa en caso de no ser atendido aquél. Por fin y en concreto, la resolución combatida apela al art. 64 del Real Decreto Legislativo 2/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales (en adelante, TRLHL), para respaldar la derivación de la responsabilidad subsidiaria en un caso como el que ocupa, debido a la afección real del inmueble al pago de las cuotas debidas, con especial referencia a las obligaciones de información y advertencia por parte de los notarios autorizantes a las partes intervinientes en las transmisiones de los bienes. La resolución del TEAL repara en que la escritura pública de transmisión del bien adquirido por la recurrente del deudor principal en noviembre del 2018, expresa que la parte vendedora (administrador concursal) declara que no le consta la existencia de deudas por IBI anteriores al concurso, **NO OBSTANTE LO CUAL, en caso de que aparecieren la parte compradora se obliga a hacerse cargo de ellas.** (destacado en mayúsculas y negrita, nuestros).

**SEGUNDO.-** Con carácter previo al examen del fondo del asunto queremos detenernos en los siguientes razonamientos jurisprudenciales: Resulta docente y explicativo el resumen contenido en la STSJ Asturias 1925/2021 Sala de lo Contencioso (Nº de Recurso: 445/2019-Nº de Resolución: 689/2021) de 29 de junio del 2021, que se hace eco de la doctrina reiterada del TS sobre la materia y en particular, se refiere a la STS de 5 de junio de 2018, dictada en el recurso de casación núm. 3949/2017 :



" SEGUNDO. La afección de bienes al pago de deudas tributarias en la jurisprudencia del Tribunal Supremo: sus notas características.

1. La Ley General Tributaria de 1963 [Ley 230/1963, de 28 de diciembre (BOE de 31 de diciembre)], como la actual, en los mismos términos que ella y con iguales excepciones, establecía la afección de los bienes y derechos transmitidos a terceros a la responsabilidad del pago de los tributos que hubiesen gravado su adquisición, transmisión o importación, cualesquiera que fuesen sus poseedores (artículo 74.1). Estos últimos podían ser declarados responsables por derivación en el pago de la deuda tributaria, si ésta no llegase a ser satisfecha por el deudor principal (artículo 41.1), responsabilidad que, en principio, alcanzaba a la totalidad de la deuda tributaria (artículo 37.3).

2. En sintonía con esa regulación legal, el Reglamento General de Recaudación aprobado por Decreto 3154/1968, de 14 de noviembre (BOE de 28 de diciembre), declaró responsables subsidiarios en el pago de las deudas tributarias a los adquirentes de bienes afectos por ley al pago de determinados tributos [artículos 8.d ) y 12 ], precisando que la responsabilidad sólo alcanzaría al límite previsto por la ley al señalar la afección de los bienes (artículo 12.3).

3. El Reglamento General de Recaudación aprobado por Real Decreto 1684/1990, de 20 de diciembre (BOE de 3 de enero de 1991), se mantuvo en la misma línea, considerando responsables subsidiarios y, por ende, obligados al pago de la deuda tributaria [artículo 10.2.c )], a los poseedores de bienes afectos al pago de determinados tributos (artículo 37, apartados 1 y 2).

4. Como se ha visto, la regulación actualmente en vigor mantiene la misma construcción: afección de bienes al pago de los tributos que gravan su adquisición, transmisión o importación y responsabilidad del poseedor en el pago de los mismos, si el deudor principal (el sujeto pasivo del gravamen devengado con ocasión de tales hechos impositivos) no hace frente a la deuda y es declarado fallido [ artículos 79, apartados 1 y 2 , y 43.1.d) LGT ]. La misma idea está en el vigente Reglamento General de Recaudación, aprobado por Real Decreto 939/2005, de 29 de julio (BOE de 2 de septiembre), cuyo artículo 67.1, al regular la afección de bienes como garantía de la deuda, se remite al procedimiento de declaración de la responsabilidad subsidiaria disciplinado en los artículos 174 y 176 LGT . Como ha quedado dicho, la afección de bienes al pago de la deuda tributaria en el impuesto sobre sucesiones y donaciones se regula en el artículo 9.1 RISD en los mismos términos que el artículo 79.2 LGT.

5. En interpretación del expuesto cuadro normativo, la jurisprudencia del Tribunal Supremo ha afirmado que la afección de bienes al pago de determinados tributos se caracteriza por las siguientes notas:

1ª) Se trata de un derecho real administrativo de garantía a favor de la Hacienda Pública, que comporta una carga real de índole fiscal sobre el bien o derecho que se transmite a un tercero, con efecto erga omnes, salvo las excepciones de los protegidos por la fe pública registral y los adquirentes de buena fe y con justo título [vid. sentencias, ya citadas, de 12 de julio de 1996 (apelación 6289/1991, FJ 6º) y 14 de noviembre de 1996 (apelación 7494/1991, FJ 4º)].

2ª) La garantía que configura es subsidiaria, integrando un supuesto de responsabilidad que sólo es exigible si falla el deudor principal y así es declarado por la Administración [vid. sentencia de 13 de mayo de 2010 (casación 3251/2005, ya citada); también la de 9 de abril de 2003 (casación en interés de la ley 79/2002, FJ 3º.c)].

3ª) La conjunción de ambas notas (garantía real y supuesto de responsabilidad tributaria subsidiaria) determina que el adquirente del bien afecto responde de la deuda tributaria con el mismo y sólo con él [vid. sentencia de 20 de noviembre de 2000 (casación 4570/1994, FJ 4º) y la ya citada de 13 de mayo de 2010, FJ 4º].

Mucho antes, la STS de 9 de abril del 2003-recurso nº 79-2002, expresaba:

"...debe sentarse una doctrina uniforme y generalizada que efectúe una interpretación integradora de las normas, situando la afección bien en el plano de la "responsabilidad" o bien en el de la "reipersecutoriedad", dictándose una sentencia en la que se establezca que:

"a) El art. 76 LRHL debe interpretarse en el plano de la responsabilidad, por lo que el nuevo titular adquirente significa que, como sucesor del sujeto pasivo, lo ha de ser con todas sus consecuencias tanto si le favorecen como si le perjudican y, por ello, habrá de conectar el art. 76 de la Ley 39/1988 con los arts. 41 LGT, 37.4 y 5 LGT y 62.2 RGR, lo que supone tener que agotar todo el procedimiento de recaudación tanto en período voluntario como ejecutivo hasta llegar a la declaración de fallido del sujeto pasivo, audiencia previa al adquirente, acto de derivación notificado formalmente al adquirente con requerimiento de pago de las deudas de IBI no prescritas en voluntaria, entendiendo que no han prescrito para el adquirente las que tampoco habían prescrito para el sujeto pasivo, de manera que los actos interruptivos de la prescripción para con el sujeto pasivo pueden oponerse eficazmente contra el nuevo titular, **adquirente.**"



**TERCERO.-** Pues bien, tras esta exposición preliminar, nos hallamos en condiciones de avanzar la desestimación de la acción por los siguientes motivos:

Resultaba innecesario el recordatorio que se especificó en la escritura notarial de adquisición del bien inmueble, que la propia actora acompaña a su demanda, relativo a la obligación de la adquirente de hacerse cargo de las deudas por IBI que, desconocidas, pudieran existir pendientes, ya que el fenómeno derivativo tiene plasmación legal y ni requiere de la aquiescencia del nuevo titular, ni se enerva por la buena fe del adquirente, ni la demandada está vinculada por los pactos que, en eventual sentido contrario al mandado por la Ley, y aun plasmados en escritura pública se hubiesen alcanzado entre privados.

La resolución impugnada aborda con claridad una distinción de los mecanismos de garantía tributaria-recaudatoria de los que disponen las Administraciones y en particular, la local, que resulta capital para entender las razones de la desestimación del recurso. La resolución del TEAL se refiere por un lado a los supuestos de hipoteca legal tácita, art. 78 LGT, y por otro, a los casos de afección de bienes al pago de una deuda tributaria, a pesar de su transmisión, que es el caso que nos ocupa y uno de cuyos ejemplos más representativos es también el supuesto litigioso del art. 64 TRLHL.

Sobre la hipoteca legal tácita, aunque no sea el caso enjuiciado, expondremos con la finalidad de contribuir a un mejor entendimiento de la solución de éste que, es una figura que requiere para su plena eficacia de inscripción registral, como cualquier derecho real de garantía hipotecaria. Somos conscientes de que esta aseveración no es pacífica, pero nosotros nos decantamos por esta postura a partir de la naturaleza de la figura y sobre todo, a partir de las siguientes prescripciones legales, todas de la LH:

“Artículo 161.

La hipoteca legal, una vez constituida **e inscrita**, surte los mismos efectos que la voluntaria, sin más especialidades que las expresamente determinadas en esta Ley, cualquiera que sea la persona que deba ejercitar los derechos que la misma hipoteca confiera.

Artículo 168.

Tendrán derecho a exigir hipoteca legal:

Sexto. El Estado sobre los bienes de los contribuyentes en los casos establecidos en esta Ley, además de la preferencia que a su favor se reconoce en el artículo ciento noventa y cuatro;

Artículo 194.

El Estado, las Provincias o los Pueblos tendrán preferencia sobre cualquier otro acreedor y sobre el tercer adquirente,

**aunque hayan inscrito sus derechos en el Registro,** para el cobro de la anualidad corriente y de la última vencida y no satisfecha de las contribuciones o impuestos que gravan a los bienes inmuebles.

A los efectos del párrafo anterior, se entenderá por anualidad vencida la constituida por los cuatro trimestres del ejercicio económico anterior al corriente, sea cualquiera la fecha y periodicidad de la obligación fiscal de pago.

**Para tener igual preferencia por mayor suma que la correspondiente a dichas dos anualidades,** podrán exigir el Estado, las Provincias o los Pueblos la constitución de una hipoteca especial, en la forma que determinen los Reglamentos administrativos. **Esta hipoteca no surtirá efecto sino desde la fecha en que quede inscrita."**

La interpretación que extraemos de los anteriores preceptos es que la hipoteca legal tácita a la que nos estamos refiriendo, de no estar inscrita en el Registro de la propiedad, únicamente otorga a la Administración (Pueblos incluidos) una preferencia de cobro sobre cualquier otro acreedor y sobre el tercer adquirente, aunque hayan inscrito sus derechos en el Registro, por tanto, frente a este privilegio incluso cede la posición del que se halla en el supuesto del art. 34 LH. Pero sin inscripción solo se proyecta sobre la anualidad corriente y la última vencida y no satisfecha y si la Administración acreedora quisiera ampliar las posibilidades de cobro de su crédito tributario con base inmobiliaria y conservar la preferencia absoluta en su exacción, deberá inscribir su derecho real limitado.

Por tanto, es importante aclarar que la necesidad de la inscripción de la hipoteca legal a que nos estamos refiriendo, art. 78 LGT, con carácter constitutivo solo resulta exigible para el caso de que por la Administración se desee garantizar el cobro tributario de un periodo superior al que indican ambos preceptos, art. 194 LH, y 78 LGT. En caso contrario, en caso de no inscripción, la hipoteca legal existe y es válida tácitamente, pero solo opera o se proyecta respecto de las deudas devengadas y no satisfechas correspondientes al año natural en que se exija el pago y al inmediato anterior.

Otra diferencia a tener en cuenta entre ambas figuras radica en que el ejercicio de la acción derivada de la hipoteca legal, no exige hacer excusión de los bienes del deudor, porque no está concebida como garantía frente a una eventual transmisión, mientras que para hacer efectiva la afección real que estudiamos se requiere la previa declaración de fallido del crédito que orbita sobre el bien que se hubiera transmitido, art. 41.5 *in fine* LGT.





Sirva esta breve explicación para comprender en qué ámbito pudieran tener cierta virtualidad la invocación que la actora hace, en vano, de su condición de tercer hipotecario. Porque, como avanzamos, el anterior no es el supuesto que nos ocupa, de ahí que la ausencia de constancia registral de la "carga" tributaria resulte intrascendente, y lo verdaderamente relevante sea el cumplimiento de la obligación que el art. 64 TRLHL, impone a los notarios en el momento de dar fe de la transmisión del inmueble afecto al pago de la totalidad de la cuota tributaria, en régimen de responsabilidad subsidiaria, en los términos previstos en la Ley General Tributaria. La escritura pública que necesariamente documentará el cambio de titularidad y sirve de soporte para el acceso al Registro de la propiedad, debe contener una expresa referencia a la cuestión que nos ocupa y los notarios deben recabar de las partes intervinientes en el negocio jurídico que se documenta bajo su fe, la información precisa sobre la pendencia, o no, de cuotas de IBI.

Los notarios deben recabar de las partes esa información y realizar las advertencias correspondientes a las consecuencias de las manifestaciones que se viertan sobre el particular y señaladamente, sobre la afección de los bienes al pago de la cuota tributaria y, asimismo, sobre las responsabilidades en que incurran por la falta de presentación de declaraciones, el no efectuarlas en plazo o la presentación de declaraciones falsas.

Y es en este punto donde hay que indagar sobre la tan repetida buena fe en que se escuda la actora para denunciar la actuación de la demandada.

De entrada conviene recordar que el art. 105.1 LGT establece que en los procedimientos de aplicación de los tributos quien haga valer su derecho deberá probar los hechos constitutivos del mismo. De modo que, aun cuando en el ámbito hipotecario la buena fe del tercero se presuma (art. 34 LH), no sucede lo mismo en el terreno en que nos hallamos que es el tributario, en el que quien afirme su buena fe, deberá probarla.

Y el caso es que la resolución combatida da cumplida respuesta a este alegato del recurrente aclarando que su ignorancia habría sido fácilmente superada mediante la solicitud de una certificación municipal expresiva de la inexistencia de deudas por tal concepto referidas al inmueble adquirido, por lo que, necesariamente concluimos que el desconocimiento en el que pretende apoyarse la demandante está impregnado de una importante dosis de falta de diligencia por su parte. Del mismo modo que se hizo constar, a renglón seguido en la escritura pública que, se acreditaba estar al corriente en el pago correspondiente a los ejercicios 2017 y

2018, mediante los justificantes de pago de los que el notario dedujo el correspondiente testimonio. Entonces, la prueba de la buena fe de la recurrente tendría consistencia si se hubiese expedido esa certificación municipal expresiva de la inexistencia de deudas por cuotas del IBI, o si, por ejemplo, la parte transmitente hubiese presentado documentación que revelase su abono, lógicamente, cuando en ambos casos no se correspondiese la información con la realidad. En casos como los referidos es donde tendría cabida la salvedad que se contiene en el art. 79.2 LGT, que opone a los efectos de la afección los casos de adquisición de buena fe y con justo título. La buena fe se demuestra con hechos, con actos que revelan la diligencia del adquirente en orden al conocimiento del estado al corriente de las obligaciones vinculadas al bien que adquiere, y en el presente caso tampoco podemos ignorar la circunstancia de que la actora venía siendo la arrendataria del inmueble adquirido, con anterioridad a la transmisión del dominio. En todo caso, resulta capital para desactivar cualquier grado de trascendencia de la buena fe de la que hace gala la adquirente actora, reparar en lo que finalmente se hizo constar en la escritura pública respecto de las posibles deudas previas al concurso por las que pudiera estar afecto el bien inmueble transmitido al pago del IBI, y es lo que ya hemos destacado al inicio y que se traduce en el compromiso expreso adquirido por la recurrente de que se obligaba al pago de esas desconocidas deudas, las que ahora legítimamente le reclama la demandada. De modo que, en rigor, no hay base real, ni objetiva para este litigio puesto que la propia actora asumió, en esa escritura pública a través de la cual adquirió no solo la propiedad del bien inmueble ubicado en , de Vigo, sino también la afección del mismo al abono de las cuotas del IBI adeudadas por la transmitente, el compromiso puro y simple de responsabilizarse de su abono. Verdaderamente, el presente recurso contencioso administrativo bien puede afirmarse que representa una manifestación del *venire contra factum proprium non valet*.

**CUARTO.-** Por fin, resulta preciso corregir alguna afirmación que se contiene en la demanda y cuyo tenor literal no se corresponde con la realidad de la prueba que la propia actora presenta; el "hecho" séptimo de la demanda, después de insertar el fragmento de la escritura pública que materializó la transmisión del inmueble, reprocha que: "Es decir, el administrador concursal manifestó ante fedatario público que la finca estaba al corriente de pago de las cuotas del IBI desde la declaración del concurso de acreedores en el año 2013..."



Pero la verdad es que no hemos encontrado semejante aseveración que, de ser cierta, desde luego podría suponer el germen para la posible exigencia de responsabilidad a dicho administrador, o fundamentar la salvedad a la que antes nos referíamos contenida en el art. 79.2 LGT, expresiva de la buena fe del adquirente. Pero es que no dice eso la escritura, lo que dice es que **"...no le consta que existan,..."** que no es lo mismo que aseverar que se está al corriente. También carece de potencia impugnatoria el argumento que se contiene en el "hecho" octavo de la demanda relativo a que la demandada pudo haber adoptado medidas cautelares para el aseguramiento de sus derechos. Se comienza en la redacción de la demanda empleando ese tiempo verbal subjuntivo **"pudo haber promovido..."** pero se termina empleando una forma imperativa **"...debió haber promovido..."**.

La realidad es que, como bien debe saber ya la actora, la posibilidad a la que apela que podía haber acudido la demandada, es eso, una posibilidad prevista en el art. 41.5 LGT: "Con anterioridad a esta declaración, la Administración competente **podrá** adoptar medidas cautelares del artículo 81 de esta ley y realizar actuaciones de investigación con las facultades previstas en los artículos 142 y 162 de esta ley." De manera que la circunstancia de que la demandada no hubiese acudido a esta posibilidad, para nada vicia o invalida la actuación recaudatoria que se impugna. Y antes al contrario, es preciso recordar lo que al respecto motivaba la STSJ de Castilla León Sala de lo Contencioso Sección: 2 (Nº de Recurso: 6/2018-Nº de Resolución: 79/2018), de 4 de mayo del 2018, cuando al respecto decía:

*" Por tanto, el adquirente de los bienes responde del IBI, conforme a los términos de la Ley 58/2003, lo que implica que le es aplicable lo recogido en la misma Ley. Sin embargo, no puede considerarse que le afecte las posibles anotaciones que en el Registro de la Propiedad se hayan realizado de las deudas que por IBI adeuda el anterior titular del bien, y ello porque es preciso haber declarado la insolvencia del mismo y, si se encontrasen vigentes estas anotaciones en el Registro de la Propiedad al momento de serle adjudicado el bien, al momento de adquirirlo, lógicamente no procedería declarar la insolvencia, sino que lo que procedería es perseguir estos bienes que, al constar la anotación correspondiente, garantizarían el pago del impuesto. Por tanto, la garantía del pago del impuesto por el nuevo titular del bien viene establecida en el artículo 64.1 del Real Decreto legislativo 2/2004 , con la extensión que se recoge en la Ley 58/2003."*  
(subrayado, nuestro).

En otro orden de cosas, hemos de rebatir la argumentación que se contiene en la fundamentación jurídica de la demanda (fondo del asunto) cuando a partir de los efectos de la

publicidad registral, se defiende la posición inatacable del tercero hipotecario, el que adquiere a título oneroso de buena fe de quien aparece en el Registro de la propiedad con facultades plenas para la transmisión del bien inmueble.

Pero hay una confusión en el planteamiento de la actora, una confusión de planos, hipotecario y tributario, puesto que nadie discute el carácter irrevindicable del bien que ha adquirido, el carácter inatacable de su dominio, ya que el Concello de Vigo no le está disputando su titularidad, de modo que todo apunta a que existe un error, involuntario, o no, en la tesis actora respecto del alcance de la protección que dispensa el principio de legitimación registral, art. 38 LH. La demanda no atina a denunciar la quiebra de ninguna norma por la actuación impugnada y lo que es más relevante, hemos corroborado que se han cumplido con las exigencias legales del procedimiento de derivación, por lo que aquélla es conforme a Derecho y la acción debe ser desestimada.

**QUINTO.-** En lo que a las costas del proceso se refiere, en el artículo 139.1 LJCA, se establece el principio de vencimiento objetivo. No obstante el mismo precepto permite su limitación y atendiendo a la naturaleza y cuantía del litigio, se señala como límite máximo de la condena en costas, la suma de 400 euros.

Vistos los preceptos citados y demás de pertinente y general aplicación,

### **FALLO**

Desestimo el recurso contencioso-administrativo interpuesto por el letrado Diego Leis Puga, en nombre y representación de "Itera Técnica, S.L.", frente a la resolución del Tribunal Económico-Administrativo del Concello de Vigo, del 8 de agosto del 2022, recaída en el expediente nº 5011/550, desestimatoria de la reclamación económico administrativa, en materia de derivación de cuotas del IBI correspondientes a los ejercicios 2012 a 2016.

Con imposición de costas, con el límite expuesto.

Notifíquesele esta sentencia a las partes del proceso, con la indicación de que contra ella no cabe interponer recurso por lo que es firme.



Remítase testimonio de esta sentencia a la Administración demandada, en unión del expediente administrativo.



ADMINISTRACIÓN  
DE JUSTICIA

Así por esta mi sentencia, de la que se llevará testimonio a los autos de su razón, quedando la original en el libro de sentencias, lo pronuncio, mando y firmo