



**Expediente:** 73/24

**Expediente de gestión:** 2024RCAL...

**Número de registro:** 2023/...

**Recurrente:** IPRIS, SA

**Representante voluntario:** IVF

**Tributo:** Impuesto sobre bienes inmuebles

**Fecha de presentación del recurso:** 13/6/2023

El Consell Tributari, reunido en sesión de 9 de abril de 2025, conociendo del recurso presentado por IPRIS, SA, ha estudiado la propuesta elaborada por el ponente designado al efecto, adoptando el siguiente acuerdo:

### **ANTECEDENTES DE HECHO**

**1.-** En la fecha referenciada en el encabezamiento, el interesado interpone recurso de alzada contra los actos que se detallan a continuación:

| <b>Acto impugnado<br/>/ Recibo</b> | <b>Detalle:<br/>Concepto</b>  | <b>Identificador / Dirección Objeto</b> | <b>Importe €</b> |
|------------------------------------|-------------------------------|---|------------------|
| Resolución de gerente              | IMPUUESTO BIENES<br>INMUEBLES | ...                                     | 28.484,34        |
|                                    | IMPUUESTO BIENES<br>INMUEBLES | ...                                     | 23.586,73        |

**2.-** La mercantil interesada alega, de forma sucinta y en primer lugar, que la adquisición de las fincas situadas en ... se realizó mediante subasta electrónica en el Portal de Subastas de la Agencia Estatal del Boletín Oficial del Estado y que en anuncio de la misma no se hizo constar las deudas tributarias referentes al impuesto sobre bienes inmuebles (IBI) de los ejercicios 2012 a 2017 (finca ...) y ejercicios 2013 a 2017 (...), incumpliendo de esta forma el artículo 668 de la LEC referente a la información y publicidad de las cargas preferentes en este tipo de procedimientos de adjudicación.

Por otra parte, solicita que sólo se aplique, en su caso, el artículo 78 de la Ley General Tributaria (LGT) que establece que en el caso de los tributos de cobro periódico, como es el caso del IBI, las administraciones territoriales tendrán preferencia sobre cualquier otro

acreedor respecto las deudas tributarias correspondientes al año natural en que se exija el pago y el inmediato anterior, por lo que únicamente gozarían de esta protección especial respecto los ejercicios 2016 y 2017.

Asimismo, la interesada manifiesta que en la adquisición de dichas fincas debe ser considerada un tercero de buena fe, y por tanto, debe aplicársele el régimen previsto en el artículo 79.2 de la LGT y quedar exonerada de la responsabilidad subsidiaria del artículo 64 del Texto Refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales (TRLRHL).

Por último, alega que en el procedimiento concursal seguido contra HEG, SA se realizó el pago de un crédito contra la masa por importe de 22.075,68 euros que debería imputarse con carácter preferente al IBI de los ejercicios 2016 y 2017, por lo que exigir de nuevo su cobro significaría que este Ayuntamiento estaría incurriendo en un enriquecimiento injusto.

**3.-** De la documentación incorporada al expediente, los antecedentes del mismo y el informe del Institut Municipal d'Hisenda se desprende la siguiente relación de hechos:

- Según se desprende del expediente administrativo, la sociedad HEG, SA era propietaria de los inmuebles situados en ... y ... desde el día 26/10/2007.
- Los recibos del impuesto sobre bienes inmuebles (IBI) de los ejercicios 2012 a 2017 de las fincas de referencia fueron notificados de forma colectiva mediante el correspondiente anuncio de publicación del padrón.
- En fecha 18/5/2015 se publica en el BOE el anuncio del auto de declaración de concurso 219/2015 Sección C2, de la Sociedad HEG, SA, seguido en el Juzgado Mercantil número 9 de Barcelona.
- En fecha 23/06/2015 el Ayuntamiento de Barcelona presentó escrito en el Juzgado Mercantil número 9 por el que se personaba en el concurso voluntario 219/2015-C2 de HEG, SA, y mediante diligencia de ordenación de 13/07/2015 del Juzgado Mercantil número 9 se tiene por personado al Ayuntamiento de Barcelona en los autos del citado procedimiento concursal.
- En fecha 15/06/2015 el Institut Municipal d'Hisenda envió al administrador concursal certificación de los créditos concursales correspondientes a los tributos y otros ingresos de

derecho público del Ayuntamiento de Barcelona entre los que se encontraban las cuotas del IBI de 2012, 2013, 2014 y 2015 de los inmuebles de la calle ....

En los textos definitivos presentados por el Administrador Concursal, en fecha 2/11/2015, en el procedimiento 219/2015-C2 del Juzgado mercantil número 9, en el apartado de Relación de totales de créditos incluidos por acreedor, constan los créditos concursales presentados por el Ayuntamiento de Barcelona con su correspondiente clasificación.

- En fecha 28/10/2017 la IPRIS, SA, en la fase de liquidación del concurso 219/2015, aprobado por auto judicial de fecha 15/04/2016, adquirió en subasta pública los inmuebles de la calle ....
- En fecha 08/07/2019 la Secretaría delegada del Institut Municipal d'Hisenda emitió certificado de los créditos contra la masa que incluía las cuotas del IBI de 2016 y 2017 de los inmuebles de la calle .... También se incluían diversas deudas correspondientes al Impuesto sobre el Incremento de Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana, al Impuesto sobre Actividades Económicas y al precio público de recogida de residuos sólidos.
- En fecha 10/12/2020, el administrador concursal en el ejercicio de las funciones de liquidación en el procedimiento de concurso voluntario 219/2015-C2 de HEG, SA, ante el Juzgado de lo Mercantil nº 9 de Barcelona, realiza transferencia de un 36,22% de la deuda reconocida y calificada como deuda contra la masa al Ayuntamiento de Barcelona, esto es 22.075,68€. La administración tributaria municipal imputó dicho importe sobre algunas de las deudas tributarias, que constan detalladas en el expediente administrativo, y que no cubrían la deuda correspondiente a las cuotas de IBI.
- En fecha 26/10/2020 se dicta Auto judicial de conclusión del concurso de la mercantil HEG, SA, que da por concluido el concurso en todas sus secciones y cesando todos los efectos de la declaración del concurso, se acuerda la extinción de la persona jurídica concursada y la cancelación de su inscripción en los registros públicos que corresponda.
- En fecha 31/01/2023 el Institut Municipal d'Hisenda acordó iniciar los expedientes de declaración de responsabilidad por afección de bienes a la interesada, cuyos números de expedientes son ... (referido al inmueble ...) y ... (referido al inmueble ...). Este acuerdo de inicio de expediente consta notificado en fecha 06/02/2023.
- En fecha 17/02/2023 mediante la presentación de la instancia 2023/... el interesado solicitó la vista del expediente administrativo, así como la solicitud de ampliación del

plazo para presentar alegaciones. El 29/3/2023 se pone a su disposición el citado expediente.

- En fecha 24/2/2023 la mercantil presenta el correspondiente escrito de alegaciones, que es común para los expedientes ... y ... mediante la presentación de la instancia 2023/.... El día 13/4/2023 presenta la instancia 2023/... por la que reitera las alegaciones presentadas.
- En fecha 22/5/2023 se notifican las resoluciones de declaración de responsabilidad por afección de bienes de ambos expedientes. En éstas, se resuelve desestimar las alegaciones presentadas y se les requiere del pago de las deudas tributarias referidas de las fincas sitas en ... y ... y ejercicios 2013 a 2017, además del ejercicio 2012 en el caso de la finca situada en ...
- En fecha 13/06/2023 la sociedad interesada interpone un recurso de alzada mediante la presentación de la instancia 2023/....

**4.-** El Institut Municipal d'Hisenda propone la desestimación del recurso.

#### **FUNDAMENTOS DE DERECHO**

**Primero.-** El recurso de alzada se ha interpuesto dentro del plazo de un mes a contar desde el día siguiente al de la notificación de la resolución impugnada. Por ello, el recurso debe ser admitido de acuerdo con las previsiones del artículo 46.1 de la Ley 1/2006, de 13 de marzo, por la que se aprueba el régimen especial del municipio de Barcelona, en concordancia con el artículo 14.2.c) 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 (TRLRHL).

**Segundo.-** Los artículos 60 y 61 del Real Decreto Legislativo 2/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el TRLRHL, determinan que el impuesto sobre bienes inmuebles es un tributo directo de carácter real que grava el valor de los bienes inmuebles y que, el hecho imponible, lo constituirá la titularidad del derecho de propiedad sobre los bienes inmuebles urbanos.

El artículo 63 del mismo texto legal considera que son sujetos pasivos del tributo, a título de contribuyentes, las personas que ostenten la titularidad del derecho de propiedad constitutivo del hecho imponible del tributo.



**Tercero.-** En cuanto a la deuda del impuesto sobre bienes inmuebles, el artículo 64.1 del TRLRHL, aprobado por el Real decreto legislativo 2/2004, de 5 de marzo, dispone que en los supuestos de cambio a la titularidad de los derechos que constituyen el hecho imponible del mismo impuesto, los bienes inmuebles objeto de los derechos quedarán afectos al pago de la totalidad de la cuota tributaria, en régimen de responsabilidad subsidiaria, en los términos previstos en la Ley General Tributaria. Esto es, como el Consell Tributari estableció en el expediente 316/24, en relación con la deuda en concepto de IBI –como la que en este supuesto nos ocupa- la normativa tributaria reconoce una afección real – artículos 60 y 64 del TRLRHL y artículo 79.1 de la Ley General Tributaria (LGT)- que determina que la deuda anterior sea exigible al adquirente del bien afecto con arreglo al procedimiento legalmente establecido.

La tutela singular del IBI devengado la constituye la afección real del objeto tributario del IBI (los inmuebles sobre el que recae el derecho real cuya titularidad constituye el hecho imponible) al pago de la deuda tributaria correspondiente, con independencia de quien sea el titular del derecho que constituye el hecho imponible en un momento determinado. El fundamento directo y específico de esta afección está en el artículo 64 del TRLRHL, como anteriormente ya hemos señalado.

Esta afección del inmueble al pago del tributo se materializa, con independencia de qué posición doctrinal se adopte respecto de su naturaleza jurídica, en el hecho de que si el sujeto pasivo no satisface su obligación, el ulterior adquirente del derecho que constituye el hecho imponible, si es el caso -y que, por supuesto, no es sujeto pasivo del tributo devengado anteriormente-, ha de responder del pago de la deuda.

El artículo 41 LGT establece, en relación a la responsabilidad tributaria, que:

*“La ley podrá configurar como responsables solidarios o subsidiarios de la deuda tributaria, junto a los deudores principales, a otras personas o entidades. A estos efectos, se considerarán deudores principales los obligados tributarios del apartado 2 del artículo 35 de esta ley.*

*2. Salvo precepto legal expreso en contrario, la responsabilidad será siempre subsidiaria.*

*3. Salvo lo dispuesto en el apartado 2 del artículo 42 de esta Ley, la responsabilidad alcanzará a la totalidad de la deuda tributaria exigida en período voluntario. Cuando haya transcurrido el plazo voluntario de pago que se conceda al responsable sin realizar el ingreso, se iniciará el período ejecutivo y se exigirán los recargos e intereses que procedan. (...) 5. Salvo que una norma con rango de ley*

*disponga otra cosa, la derivación de la acción administrativa para exigir el pago de la deuda tributaria a los responsables requerirá un acto administrativo en el que, previa audiencia al interesado, se declare la responsabilidad y se determine su alcance y extensión, de conformidad con lo previsto en los artículos 174 a 176 de esta ley. 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. La derivación de la acción administrativa a los responsables subsidiarios requerirá la previa declaración de fallido del deudor principal y de los responsables solidarios. 6. Los responsables tienen derecho de reembolso frente al deudor principal en los términos previstos en la legislación civil.”*

Asimismo, el artículo 41.3 d) LGT establece que serán responsables subsidiarios de la deuda tributaria los adquirentes de bienes afectos por ley al pago de la deuda tributaria en los términos del artículo 79 de esta ley.

Y el artículo 79.1 de la LGT dispone:

*“1. Los adquirentes de bienes afectos por ley al pago de la deuda tributaria responderán subsidiariamente con ellos, por derivación de la acción tributaria, si la deuda no se paga.”*

En definitiva, el inmueble adquirido por IPRIS, SA estaba afecto al pago de la totalidad de la cuota de IBI pendiente en régimen de responsabilidad subsidiaria, en los términos previstos en los artículos 64 del TRLRHL y 79 de la LGT.

**Cuarto.-** La primera alegación indicada por la recurrente es referente al hecho que en el anuncio de subasta electrónica a través de la cual adquirió las fincas objeto de controversia no se hizo constar las deudas tributarias del Impuesto sobre Bienes Inmuebles de los ejercicios 2013 a 2017, tal y como preceptúa el art. 668 de la LEC. Dicho artículo, en su apartado segundo indica literalmente que:

*“En el Portal de Subastas se incorporará, de manera separada para cada una de ellas, el edicto que expresará, además de los datos indicados en el artículo 646, la identificación de la finca o fincas objeto de la subasta, sus datos registrales y la referencia catastral si la tuvieran, así como cuantos datos y circunstancias sean relevantes para la subasta y, necesariamente, el avalúo o valoración que sirve de tipo para la misma, la minoración de cargas preferentes, si las hubiera, y su*



*situación posesoria, si consta en el procedimiento de ejecución. También se indicará, si procede, la posibilidad de visitar el inmueble objeto de subasta prevista en el apartado 3 del artículo 669. Estos datos deberán remitirse al Portal de Subastas de forma que puedan ser tratados electrónicamente por este para facilitar y ordenar la información.”*

Llegados a este punto, es importante señalar que el Edicto de subasta emitido por el Juzgado de lo Mercantil nº 9 de Barcelona en fecha 6 de abril de 2017 que obra en el expediente administrativo dispone expresamente:

*“1.- **INFORMACIÓN SOBRE LOS BIENES QUE SALEN A SUBASTA.***

*1.1. [...]*

*1.2. **Las cargas o gravámenes anteriores, si los hubiere, al crédito del actor, se cancelarán, si así se ha establecido en el Plan de Liquidación que haya sido aprobado por auto.”***

Y el Plan de Liquidación de la sociedad concursada titular del bien que IPRIS, SA adquirió en subasta no hace mención alguna a la liberación de deudas salvo el referirse a las cargas hipotecarias, respecto de las cuales dispone que se cancelarán pero en todo caso subsistiendo la deuda preexistente que no se cubra con el importe de lo abonado en la subasta por el mejor postor.

Respecto de la subasta de inmuebles de la concursada dicho Plan de Liquidación aprobado en el marco del concurso voluntario 219/2013 por el Juzgado de lo Mercantil nº 9 de Barcelona mediante Auto de fecha 15 de abril de 2020 literalmente dispone:

*“2.1.2. **Subasta bienes inmuebles***

*Cabe indicar que en esta subasta los acreedores hipotecarios no pueden hacer uso de los privilegios que la Ley de Enjuiciamiento Civil otorga al ejecutante (art. 670.4 y 671 LEC), dado que estamos en un procedimiento de ejecución colectiva y no singular.*

*Esta subasta se regirá con las siguientes condiciones:*

- 1. Deberán observarse lo dispuesto en los artículos 644, 647, 648, 667 y 6696 de la Ley de Enjuiciamiento Civil respecto a la convocatoria de la subasta, a los requisitos para pujar, a las posturas por escrito, al anuncio de la subasta y de las condiciones especiales, con excepción del importe del depósito para licitar que se*

*reducirá al 10% del valor dado a los bienes en este plan de liquidación del que quedará exento al acreedor hipotecario.*

2. *La subasta se realizará sin sujeción a tipo alguno.*
3. *No será aplicable a esta subasta el art. 671 LEC, ya que no hay propiamente ejecutante.*
4. *Que al estar ante una ejecución colectiva y no singular, se admitirán todo tipo de posturas y se aprobará el remate a favor de la mejor postura sin límite alguno, cualquiera que sea su importe.*
5. *Se adjudicará la finca al mejor postor, y para el caso de que no alcance la mejor postura el importe que se adeude por cargas hipotecarias, se cancelará la hipoteca procediendo a la reclasificación del importe restante como crédito ordinario.*
6. *Si en el acto de la subasta no hubiera ningún postor, subasta desierta, se celebrará una segunda subasta.*

*Caso que la segunda subasta quedase también desierta, se iniciará un periodo de venta directa por un mes, aceptándose cualquier oferta, y caso que no se recibiera ninguna oferta se considerará que el inmueble carece de contenido económico a los efectos del presente concurso”.*

Finalmente, el propio Auto, de 11 de octubre de 2017, del Juzgado Mercantil nº 9 de Barcelona de adjudicación de las fincas en subasta a IPRIS, SA, si bien disponía la “cancelación de las inscripciones hipotecarias” que gravaban tales fincas, también indicaba expresamente:

*“[...]. Igualmente, se hace constar que el resto del crédito, de haberlo, quedará reconocido en el concurso tal y como se dispone en la norma concursal”.*

En consecuencia, es evidente que la cancelación de cargas hipotecarias en modo alguno supuso la extinción de las deudas tributarias pendientes, por lo que legítimamente el Ayuntamiento de Barcelona podía reclamar, por el procedimiento oportuno –de derivación de responsabilidad- y con el límite de la prescripción, aquellas deudas que continuaran existiendo, como es el caso de las deudas por IBIs que ahora se examinan.

Por otro lado, la sociedad recurrente no puede alegar desconocimiento de la deuda pendiente del IBI porque las deudas tributarias que pudieren recaer sobre un bien inmueble son fácilmente conocibles solicitando un simple certificado de deudas, en este caso, al

Institut Municipal d'Hisenda. Más aún si el inmueble por el que se requiere su compra se realiza en un procedimiento de subasta electrónica por parte de una sociedad que está participando en este tipo de procedimientos y a la cual se le presumen ciertos conocimientos y diligencia debida.

Como ya indicó la resolución del procedimiento de declaración de responsabilidad por afección de bienes, en las deudas generadas por el impuesto sobre bienes inmuebles no existe obligación legal alguna de anotación en registro público, por lo que no opera el principio de fe pública registral. E igualmente, como se ha indicado anteriormente, cualquier persona con un interés legítimo podría haber recabado de la administración tributaria municipal la información respecto a las deudas de IBI correspondientes a un inmueble, por el hecho precisamente que éstas se pueden derivar a las siguientes titularidades del mismo.

**Quinto.-** Respecto de la alegación de la interesada, conforme ha actuado de buena fe y que, por tanto, de acuerdo con el artículo 79.2 de la LGT debe quedar exonerada de la responsabilidad subsidiaria del artículo 64 del TRLRHL. Recordemos el redactado de dicho artículo:

*“Los bienes y derechos transmitidos quedarán afectos a la responsabilidad del pago de las cantidades, liquidadas o no, correspondientes a los tributos que graven tales transmisiones, adquisiciones o importaciones, cualquiera que sea su poseedor, salvo que éste resulte ser un tercero protegido por la fe pública registral o se justifique la adquisición de los bienes con buena fe y justo título, en establecimiento mercantil o industrial, en el caso de bienes muebles no inscribibles.”*

Pues bien, el citado artículo 79.2 de la LGT se refiere a los tributos que graven las transmisiones de los bienes, en el presente caso los inmuebles de la calle ..., supuesto que no es el del Impuesto sobre Bienes Inmuebles, que es un tributo directo de carácter real que grava el valor de los bienes inmuebles y cuyo hecho imponible lo constituye la titularidad de los bienes inmuebles urbanos, por lo tanto, no es un tributo que grava la transmisión de los inmuebles y no es aplicable el artículo 79.2 de la LGT.

**Sexto.-** Asimismo y subsidiariamente, la interesada indica que, en caso de resultar obligado tributario por derivación de responsabilidad sólo debería serlo respecto las deudas de IBI de los ejercicios 2016 a 2017 en aplicación del artículo 78 de la LGT que establece que:

*“En los tributos que graven periódicamente los bienes o derechos inscribibles en un registro público o sus productos directos, ciertos o presuntos, el Estado, las comunidades autónomas y las entidades locales tendrán preferencia sobre cualquier otro acreedor o adquirente, aunque éstos hayan inscrito sus derechos, para el cobro de las deudas devengadas y no satisfechas correspondientes al año natural en que se exija el pago y al inmediato anterior.”*

La Sociedad recurrente alega que “*queda reconocido por reciente Jurisprudencia (TSJ Castilla y León S. 01-12-2022 nº 1358/2022) que las cargas a que se refiere el art. 90 de la Ley Concursal es el de la hipoteca legal tácita (art. 78 LGT), aquí no ejercitada, pero no la carga que representa la derivación de la acción administrativa de afección del bien inmueble en régimen de responsabilidad subsidiaria del artículo 64 TRLRHL.”*

Pero la citada sentencia nº 1358/2022 del Tribunal Superior de Justicia de Castilla León resuelve un caso en que la administración no se personó en el procedimiento concursal ante el correspondiente Juzgado y considera, por tanto, que la administración no realizó todas las actuaciones necesarias encaminadas al cobro de la deuda pendiente. Sin embargo, tal como consta en los antecedentes, el Ayuntamiento de Barcelona se personó en el procedimiento concursal de HEG, SA, acreditó la deuda concursal que fue reconocida, así como la deuda contra la masa, por lo que realizó todas las actuaciones necesarias y pertinentes para conseguir el cobro de la deuda pendiente.

Efectivamente, el crédito que ostenta la Administración tributaria municipal por el IBI devengado de los ejercicios 2016 y 2017, en virtud de la denominada “*hipoteca legal tácita*” del artículo 78 de la LGT anterior, goza en general de una tutela singular y compleja y esta garantía concurre con el poder derivado de la afección real del artículo 64 del TRLRHL antes examinada, que ha sido totalmente procedente en el presente asunto.

Así pues, como ya se ha indicado, los inmuebles adquiridos por IPRIS, SA estaban afectos al pago de la totalidad de la deuda de IBI pendiente en régimen de responsabilidad subsidiaria, en los términos previstos en los artículos 64 del TRLRHL y 79 de la LGT.

**Séptimo.-** Por último, la sociedad recurrente alega que el administrador concursal realizó



el pago de un crédito contra la masa por importe de 22.075,68 euros que debería imputarse a las deudas tributarias con carácter preferente del IBI, por lo que exigir de nuevo su cobro significaría que este Ayuntamiento estaría incurriendo en un enriquecimiento injusto. Al respecto, se debe indicar que en el certificado de deuda contra la masa de 08/07/2019 se incluían las cuotas del IBI de 2016 y 2017 de los inmuebles de la calle ... y ..., pero también se incluían diversas deudas correspondientes al impuesto sobre el incremento de valor de los terrenos de naturaleza urbana, al impuesto sobre actividades económicas y al precio público de recogida de residuos sólidos, por un importe total de 51.167,28 euros.

Por lo tanto, el ingreso de 22.075,68 euros efectuado por el administrador concursal el 28/12/2020 en pago del crédito contra la masa no cubría la totalidad de los créditos contra la masa, ni se indicó en ningún momento por el administrador concursal a qué deudas se debía de aplicar. Consta en el expediente (folio 171) un “Hago constar” del Jefe del Departamento de Administración y Contabilidad del Institut Municipal d’Hisenda donde se indica a qué créditos contra la masa se ha aplicado el referido ingreso, sin que figure ningún IBI entre los mismos. Que es un criterio de imputación lógico en el caso de concurrencia de deudas en período de pago voluntario. En consecuencia, no existe enriquecimiento injusto por parte de la Administración.

En conclusión de todo lo expuesto, el procedimiento de derivación de responsabilidad que permite reclamar el cobro de estas deudas al responsable subsidiario declarado, siguiendo el procedimiento legal establecido en la normativa, se debe considerar ajustado a derecho el cobro de las deudas cobradas de IBI correspondientes a la finca situada en ..., y a la finca situada en ....

Por lo cual, y coincidiendo con la propuesta del Institut Municipal d’Hisenda,

**SE PROPONE**

DESESTIMAR el recurso de alzada presentado.