

## BASE DE DATOS DE Norma DEF.-

Referencia: NFJ084563

**TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA DE ANDALUCÍA (Sede en Málaga)**

*Sentencia 1228/2021, de 21 de mayo de 2021*

*Sala de lo Contencioso-Administrativo*

*Rec. n.º 403/2020*

### SUMARIO:

**Gravamen especial sobre bienes inmuebles de entidades no residentes. Afección de los bienes a la deuda tributaria.** La liquidación impugnada trae causa de la adquisición por parte de los recurrentes de un inmueble propiedad de una sociedad gibraltareña, sobre el que pesaban tres liquidaciones pendientes por el concepto tributario "Impuesto No Residentes Gravamen Especial Bienes Inmuebles", y la consiguiente derivación de responsabilidad que la Administración Tributaria practicó, declarando a los actores responsables subsidiarios del mismo. Ciñéndonos al principio de la fe pública registral, que oponen los recurrentes en contra de la derivación de responsabilidad impugnada, el mismo, como es bien sabido, pretende proteger las adquisiciones que por negocio jurídico efectúen los terceros adquirentes que se hayan producido confiados en el contenido del Registro, cuya publicidad provoca una doble protección a través de una doble presunción: presunción "iuris tantum" de que los derechos reales publicados existen y pertenecen a su titular en la forma determinada por el asiento respectivo -es la presunción base del principio de legitimación-; y presunción "iuris et de iure" a favor de los terceros adquirentes que, reuniendo los requisitos legales, les atribuye una posición inatacable. Este es el principio de fe pública registral, que se muestra en una doble vertiente, las presunciones de exactitud e integridad del Registro. Para proteger a los terceros adquirentes de buena fe, la ley reputa exacto el contenido de los libros hipotecarios, aún en el caso en que los términos de sus asientos no concuerden con la realidad jurídica extrarregistral. La exactitud que se predica del registro implica que el que adquiere confiado en él, lo hace con la extensión y contenido que aparece en el mismo, siendo mantenido en su adquisición, aun en el caso de que la titularidad de quien le transmitió resulte ineficaz por causas de nulidad o resolución. La protección registral invocada alcanza exclusivamente al derecho de propiedad que se adquiere tras formalizar la transmisión del inmueble por compraventa documentada en escritura pública, siendo responsabilidad del Notario autorizante hacer en el acto de otorgamiento de la escritura de compraventa, las reservas y advertencias legales establecidas en los Códigos Civil y de Comercio, Ley Hipotecaria y su Reglamento y en otras leyes especiales, la omisión padecida en relación con las liquidaciones de litis no excluye la aplicación de la norma que sujeta el inmueble adquirido al pago de las mismas - art. 45.3 del TR Ley IRNR -, y ello es así por cuanto que, como hemos visto, la condición de tercero protegido por la fe pública registral sólo alcanza a la transmisión y consecuentemente al derecho de propiedad de los adquirentes, más no a las obligaciones legales que sean consecuencia de ella.

### PRECEPTOS:

Ley 58/2003 (LGT), art. 79.

RDleg 5/2005 (TR ley IRNR), arts. 40 y 45.

RD 520/2005 (RGRVA), art. 46

### PONENTE:

*Don Manuel López Agullo.*

Magistrados:

Don MANUEL LOPEZ AGULLO

Don MARIA TERESA GOMEZ PASTOR

Don CARLOS GARCIA DE LA ROSA

4

SENTENCIA N.º 1228/2021

TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA DE ANDALUCÍA

SALA DE LO CONTENCIOSO-ADMINISTRATIVO DE MÁLAGA

RECURSO N.º 403/2020

ILUSTRÍSIMOS SEÑORES.

PRESIDENTE:

D. MANUEL LÓPEZ AGULLÓ

MAGISTRADOS:

D<sup>a</sup>. TERESA GÓMEZ PASTOR

D. CARLOS GARCÍA DE LA ROSA

Sección Funcional 1<sup>a</sup>

En la ciudad de Málaga, a 21 de mayo de 2021.

Visto por la Sala de lo Contencioso Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía, con sede en Málaga, constituida para el examen de este caso, ha pronunciado en nombre de S.M. el REY, la siguiente Sentencia en el Recurso Contencioso-Administrativo número 403/2020 interpuesto por D. Jose Augusto Y D<sup>a</sup> Ana representados por el Procurador D. MANUEL ANGEL MORENO JIMÉNEZ contra TEARA-MÁLAGA-, representado/a por SR. ABOGADO DEL ESTADO.

Ha sido Ponente el Ilmo. Sr. Magistrado D MANUEL LOPEZ AGULLÓ, quien expresa el parecer de la Sala.

### **ANTECEDENTES DE HECHO**

#### **Primero.**

Por el/a Procurador/a D. MANUEL ANGEL JIMÉNEZ MORENO en la representación acreditada se interpuso Recurso Contencioso-Administrativo contra TEARA-MÁLAGA-, registrándose con el número 403/2020.

#### **Segundo.**

Admitido a trámite, anunciada su incoación y recibido el expediente administrativo se dio traslado a la parte actora para deducir demanda, lo que efectuó en tiempo y forma mediante escrito, que en lo sustancial se da aquí por reproducido, y en el que se suplicaba se dictase sentencia por la que se estimen sus pretensiones.

#### **Tercero.**

Dado traslado al demandado para contestar la demanda, lo efectuó mediante escrito, que en lo sustancial se da por reproducido en el que suplicaba se dictase sentencia por la que se desestime la demanda.

#### **Cuarto.**

Recibido el juicio a prueba fueron propuestas y practicadas las que constan en sus respectivas piezas, y no siendo necesaria la celebración del vista pública, pasaron los autos a conclusiones, que evacuaron las partes en tiempo y forma mediante escritos que obran unidos a autos, señalándose seguidamente día para votación y fallo.

#### **Quinto.**

En la tramitación de este procedimiento se han observado las exigencias legales.

### **FUNDAMENTOS DE DERECHO**

#### **Primero.**

Se impugna en el presente recurso la resolución del TEARA -Málaga-, de fecha 31 de enero de 2020, desestimatoria de las reclamaciones acumuladas formuladas por los recurrentes en relación a su declaración como responsables subsidiarios del pago de las liquidaciones por el concepto "Impuesto No Residentes Gravamen Especial Bienes Inmuebles" correspondiente a los ejercicios 2014, 2015 y 2016, por importe de 446,27 euros cada una de ellas. En el suplico de la demanda fue interesado el dictado de sentencia que la anule por ser contraria a derecho, toda vez que de la nota simple informativa, obtenida por el notario autorizante de la compraventa, no resulta afección alguna por tal concepto impositivo, teniendo los adquirentes la consideración de "terceros protegidos por la fe pública registral" a que hace referencia el art. 79.2 de la LGT.

El Abogado del Estado, en trámite de contestación, interesó la desestimación del recurso, defendiendo la plena legalidad de la resolución combatida.

## Segundo.

Los hechos de que dimanar las presentes actuaciones traen causa de la adquisición por parte de los recurrentes de un inmueble propiedad de la sociedad gibraltareña "Vista Holding Limited", sobre el que pesaban tres liquidaciones pendientes por el concepto tributario "Impuesto No Residentes Gravamen Especial Bienes Inmuebles", y la consiguiente derivación de responsabilidad que la Administración Tributaria practicó, declarando a los actores responsables subsidiarios del mismo.

El artículo 40 del TRLIRNR establece que las entidades no residentes, que lo sean en un país o territorio que tenga la consideración de paraíso fiscal y que sean propietarias o posean en España, por cualquier título, bienes inmuebles o derechos reales de goce o disfrute sobre los mismos estarán sujetas al impuesto mediante un gravamen especial. Por su parte el art. 45.3 determina que tratándose de transmisiones de bienes inmuebles situados en territorio español por entidades sujetas al gravamen especial, los bienes transmitidos quedarán afectos al pago del importe de dicho gravamen especial y el art. 79.2 de la LGT señala que 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, ciñéndonos al principio de la fe pública registral, que oponen los recurrentes en contra de la derivación de responsabilidad impugnada, el mismo, como es bien sabido, pretende proteger las adquisiciones que por negocio jurídico efectúen los terceros adquirentes que se hayan producido confiados en el contenido del Registro, cuya publicidad provoca una doble protección a través de una doble presunción: presunción "iuris tantum" de que los derechos reales publicados existen y pertenecen a su titular en la forma determinada por el asiento respectivo -es la presunción base del principio de legitimación-; y presunción "iuris et de iure" a favor de los terceros adquirentes que, reuniendo los requisitos legales, les atribuye una posición inatacable. Este es el principio de fe pública registral, que se muestra en una doble vertiente, las presunciones de exactitud e integridad del Registro.

Así, para proteger a los terceros adquirentes de buena fe, la ley reputa exacto el contenido de los libros hipotecarios, aún en el caso en que los términos de sus asientos no concuerden con la realidad jurídica extrarregistral. La exactitud que se predica del registro implica que el que adquiere confiado en él, lo hace con la extensión y contenido que aparece en el mismo, siendo mantenido en su adquisición, aun en el caso de que la titularidad de quien le transmitió resulte ineficaz por causas de nulidad o resolución.

El principio general o básico está formulado en el artículo 34 de la Ley Hipotecaria de 1946: "El tercero que de buena fe adquiera a título oneroso algún derecho de persona que en el Registro aparezca con facultades para transmitirlo, será mantenido en su adquisición, una vez que haya inscrito su derecho, aunque después se anule o resuelva el del otorgante por virtud de causas que no consten en el mismo Registro. La buena fe del tercero se presume siempre mientras no se pruebe que conocía la inexactitud del Registro. Los adquirentes a título gratuito no gozarán de más protección registral que la que tuviere su causante o transferente".

Si se reúnen todas estas condiciones se protege al adquirente y nace la figura del "tercero hipotecario" protegido por el Registro.

Resulta pues evidente que la protección registral invocada alcanza exclusivamente al derecho de propiedad que se adquiere tras formalizar la transmisión del inmueble por compraventa documentada en escritura pública, siendo responsabilidad del Notario autorizante hacer en el acto de otorgamiento de la escritura de compraventa, las reservas y advertencias legales establecidas en los Códigos Civil y de Comercio, Ley Hipotecaria y su Reglamento y en otras leyes especiales - art. 194 del Reglamento Notarial -, la omisión padecida en relación con las liquidaciones de litis no excluye la aplicación de la norma que sujeta el inmueble adquirido al pago de las mismas - art. 45.3 del TRLIRNR -, y ello es así por cuanto que, como hemos visto, la condición de tercero protegido por la fe pública registral sólo alcanza a la transmisión y consecuentemente al derecho de propiedad de los adquirentes, más no a las obligaciones legales que sean consecuencia de ella.

Por todo lo cual el recurso se ha de rechazar y ello en el sentido que a continuación se dirá.

**Tercero.**

La desestimación del recurso trae aparejada la imposición de costas a los recurrentes hasta el límite prudencial de 600 euros más IVA por todos los conceptos - art. 139 LJCA-.

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

**FALLAMOS**

Desestimar el recurso contencioso administrativo interpuesto y ello con imposición de costas a las partes recurrentes hasta el límite de 600 euros más IVA por todos los conceptos.

Notifíquese la presente resolución a las partes, haciéndoles saber que contra la misma cabe interponer recurso de casación ante la Sala de lo Contencioso Administrativo del Tribunal Supremo si pretende fundarse en infracción de normas de derecho estatal o de la Unión Europea que sean relevantes y determinantes del fallo impugnado o ante la Sala de lo Contencioso Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía, con la composición que determina el art. 86.3 de la Ley Jurisdiccional si el recurso se fundare en infracción de normas de derecho autonómico; recurso que habrá de prepararse ante esta Sala en el plazo de treinta días contados desde el siguiente a la notificación de la presente sentencia mediante escrito que reúna los requisitos expresados en el art. 89.2 del mismo Cuerpo Legal.

Así por esta nuestra Sentencia, definitivamente juzgando, lo pronunciamos, mandamos y firmamos.

**PUBLICACIÓN.** Dada, leída y publicada fue la anterior sentencia por el Ilmo. Sr. Ponente que la ha dictado, estando celebrando audiencia pública en el día de su fecha, ante mí, el Secretario. Doy fe.-

El contenido de la presente resolución respeta fielmente el suministrado de forma oficial por el Centro de Documentación Judicial (CENDOJ). La Editorial CEF, respetando lo anterior, introduce sus propios marcadores, traza vínculos a otros documentos y hace agregaciones análogas percibiéndose con claridad que estos elementos no forman parte de la información original remitida por el CENDOJ.