

Tribunal Superior de Justicia de Madrid

Sentencia de 21 de enero de 2015, rec. 846/2012

Ponente: Ángeles Huet de Sande

Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados. TPO. Supuestos de no sujeción.

La resolución en escritura pública de un contrato de compraventa por el impago del comprador no está sujeta a ITP

Fundamentos de derecho

SEGUNDO: Son antecedentes relevantes para el conocimiento del presente recurso los siguientes:

... Desde el primer momento, la entidad adquirente no había atendido a los pagos que tenía que efectuar al acreedor y que, siendo el pago del precio un elemento esencial del contrato de compraventa cuyo incumplimiento por el comprador debe considerarse con eficacia resolutoria, de conformidad con el art. 1124 del CC, se resolvía el contrato de compraventa ... quedando, asimismo, en poder de ésta, en concepto de daños y perjuicios, las cantidades que fueron abonadas por la que fue parte compradora de aquel contrato.

TERCERO: Argumenta, en síntesis, el actor que la resolución del contrato de compraventa por aplicación del art. 1124 del CC es uno de los supuestos especiales de no sujeción regulados en el art. 32.1 del Reglamento del ITP (RD828/1995), al estarse ante "... la recuperación del dominio como consecuencia del cumplimiento de una condición resolutoria expresa de la compraventa" y no exige, por tanto, una resolución judicial o administrativa que declare que se ha producido la citada resolución contractual para no dar lugar a la práctica de liquidación por la modalidad de ITP.

CUARTO: ... El art. 57.5 del RD Legislativo 1/1993, por el que se aprueba el Texto Refundido del ITP, según el cual, "*Si el contrato queda sin efecto por mutuo acuerdo de las partes contratantes, no procederá la devolución del impuesto satisfecho y se considerará como un acto nuevo sujeto a tributación...*"

La controversia entre las partes radica, pues, en dilucidar si en el presente caso, al ejercitarse por el antiguo vendedor en la escritura pública de autos la facultad resolutoria tácita o implícita prevista en el art. 1124 del CC por el incumplimiento esencial del antiguo comprador consistente en el impago del precio pactado, se ha producido una resolución contractual que pueda calificarse de resolución "por mutuo acuerdo" que es el presupuesto esencial que la ley exige para que se entienda producido el hecho imponible previsto en el art. 57.2 del Texto Refundido del ITP que es por el que se ha girado la liquidación impugnada.

Y debemos convenir con el recurrente que en este caso no existe tal resolución por mutuo acuerdo de las partes, sino, simplemente, el ejercicio unilateral por una de ellas de la facultad, inherente al anterior contrato, que le confiere el art. 1124 del CC, según el cual, "*la facultad de resolver las obligaciones se entiende implícita en las recíprocas, para el caso de que uno de los obligados no cumplirá lo que le incumbe.*"

El perjudicado podrá escoger entre exigir el cumplimiento o la resolución de la obligación con el resarcimiento de daños y abono de intereses en ambos casos... ”.

Se trata, por tanto, del ejercicio unilateral -y no por mutuo acuerdo- de una facultad de resolución contractual que la ley concede, exclusivamente, a aquella parte que ha cumplido con sus obligaciones contractuales y que puede ejercitarla, como tal decisión unilateral, frente a la parte incumplidora, siempre que, como ocurre en este caso, tal incumplimiento de la contraparte recaiga sobre los elementos esenciales del contrato, como es el precio en el contrato de compraventa...

Y no es óbice a lo anterior que al otorgamiento de la escritura de resolución contractual comparezca también el comprador incumplidor de su obligación esencial del pago del precio. Esta comparecencia en la escritura de resolución del comprador incumplidor bien podrá explicarse, v.g., por la finalidad de evitar un futuro litigio o por prestar su acuerdo a la indemnización por daños y perjuicios que también se pacta en ella, pero de dicha comparecencia de la contraparte incumplidora no puede derivarse que exista un acuerdo de voluntades en la resolución del contrato ya que la resolución contractual, insistimos, no se deriva de ningún acuerdo de voluntades, sino del propio desenvolvimiento del contrato anterior al haber incumplido una de las partes una obligación esencial del mismo.

No tendría, además, sentido que cuando la facultad resolutoria del art. 1124 del CC se ejercita en escritura pública, no oponiéndose a la misma la parte incumplidora, se tratara de una “retrotransmisión” o transmisión inversa sujeta a ITP, y en cambio, cuando esta misma facultad de resolución del art. 1124 del CC contara con la oposición de la parte incumplidora y tuviera que ejercerse mediante pleito para que fuera judicialmente acordada, no se encuentre sujeta a ITP (art. 57.1 RD Legislativo 1/1993)...

Lo determinante, según entendemos, es que la resolución contractual que en ambos supuestos se produce no tiene su origen en un nuevo concierto de voluntades, sino que deriva del propio contrato anterior que se resuelve, en un caso (condición resolutoria expresa), por plasmarse expresamente en dicho contrato anterior el supuesto determinante de su resolución, y en el otro (facultad resolutoria tácita), por estar dicha facultad implícita en dicho contrato para el caso de que uno de los obligados incumpliere la obligación esencial que le incumbe.

