

El TSJ de Castilla-León declara no sujeta a AJD la condición resolutoria en garantía de una obligación de hacer



El TSJ de Castilla-León ha declarado en la sentencia de 6 de setembre de 2018, recurso 692/2016 la no sujeción a la modalidad de AD de la condición resolutoria explícita en garantía de una obligación de hacer.

El **supuesto de hecho** consistía en una compraventa en la que se pactaba que el adquirente destinara el inmueble adquirido a aparcamiento gratuito.

Para el caso de incumplimiento de la citada obligación se preveía la resolución del contrato de compraventa, debiendo el comprador reintegrar cierto importe así como los daños y perjuicios causados.

La condición resolutoria se estructuraba, de manera expresa, con carácter meramente obligacional.

La Administración Tributaria entendió que citado pacto quedaba sujeto a AJD y giró la correspondiente liquidación que, finalmente, es dejada sin efecto por el TSJ de Castilla-León.

Los **argumentos** del TSJ de Castilla León, que se hace eco de la STS de 26 de febrero de 2015, son los siguientes;

- Las condiciones resolutorias expresas que quedan sujetas, en su caso, a TPO o AJD son las reguladas en el art. 11 de la LH.
- No se puede considerar que la condición resolutoria recogida en la escritura pueda encajar en el supuesto que se especifica en el art. 11 de la LH pues no se constituyó en garantía del pago del precio, ya que se trata de una cesión de bienes, ni tampoco con la finalidad de resolver la cesión por impago alguno, sino que se estableció para el caso de que la parte adquirente de la finca incumpliera una serie de obligaciones que le vienen impuestas en virtud de un convenio urbanístico.
- Las condiciones resolutorias explícitas a que se refiere la normativa del impuesto y que pueden resultar gravadas en la modalidad de AJD son sólo aquellas que, tal y como señaló el TS en su sentencia de 3 de octubre de 1996

"constituyan una ?convención independiente, a efectos puramente fiscales, del contrato de compraventa, al amparo de lo que dispone el artículo 7.º, apartado 3, del Texto Refundido?, equiparables a las hipotecas que garantizan el pago del precio aplazado con la misma finca vendida e inscribibles registralmente por ello, por lo que al no ser la cláusula pactada en la escritura de referencia una ?condición? y no encajar en el supuesto previsto en el artículo 11 de la Ley Hipotecaria (pues no se impuso en garantía del pago de la parte aplazada del precio ni con la finalidad de resolver el contrato en caso de impago del mismo) no puede considerarse que exista hecho imponible sujeto al impuesto en la modalidad de Actos Jurídicos Documentados, sino que se trata de un elemento accidental más del negocio jurídico transmisorio, y no valuable ni inscribible per se."

En el mismo sentido se pronunció el TS en su sentencia de 26 de febrero de 2015.

Es por ello que el TSJ de Castilla-León deja sin efecto la liquidación impugnada.

Podéis consultar la sentencia aquí;

STSJ Castilla Leon de 6 de Septiembre de 2018 CR by Josep Maria on Scribd