

## EXPEDIENTE 382/2011

En la ciudad de Pamplona a 26 de septiembre de 2012, reunido el Tribunal Económico-Administrativo Foral de Navarra, adopta la siguiente resolución:

Visto el escrito presentado por don AAA con D.N.I. XXX y domicilio a efectos de notificación en (...), por el que se solicita la anulación de Liquidaciones Provisionales giradas por el gravamen gradual de documentos notariales del Impuesto Actos Jurídicos Documentados del ITPAJD.

### ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO- En fecha 6 de noviembre de 2009 se otorga escritura notarial por parte del ahora reclamante y los representantes de una serie de sociedades de promoción inmobiliaria, por las que se resuelve la compraventa realizada en fecha 20 de diciembre de 2005 de una serie de fincas propiedad del ahora reclamante (una quinta parte indivisa para cada una de las cinco adquirentes), sitas en la jurisdicción de (...).

SEGUNDO- En fecha 30 de diciembre de 2009 tiene lugar la presentación de cuatro Autoliquidaciones por el Gravamen Gradual de Documentos Notariales del concepto de Actos Jurídicos Documentados del ITPAJD en relación con la resolución de compraventa anteriormente referida.

TERCERO- En fecha 14 de marzo de 2011 le fueron notificadas al ahora reclamante propuestas de Liquidación en relación con las antecitadas Autoliquidaciones.

En las mismas se daba un plazo de quince días para alegaciones al reclamante, las cuales fueron presentadas por éste mediante escrito de fecha 5 de abril de 2011.

CUARTO- Mediante Liquidaciones Provisionales números (...) a (...) ambas inclusive, notificadas en fecha 27 de mayo de 2011, se desestimaron las alegaciones realizadas, viniéndose a confirmar las propuestas de liquidación en su momento giradas.

QUINTO- En fecha 24 de junio de 2011 tiene entrada en Registro General de la Delegación del Gobierno en Navarra, escrito conteniendo reclamación económico-administrativa contra las precitadas Liquidaciones Provisionales.

### FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO- Ha de declararse la competencia de este Tribunal Económico-Administrativo Foral para el conocimiento y resolución de la reclamación económico-administrativa interpuesta, dada la naturaleza del acto administrativo impugnado, en virtud de lo que disponen los artículos 154 y 155 de la Ley Foral 13/2000, de 14 de diciembre, General Tributaria, y artículos 18 y 19 del Reglamento del recurso de reposición y de las impugnaciones económico-administrativas de la Administración de la Comunidad Foral de Navarra, aprobado por Decreto Foral 178/2001, de 2 de julio, habiendo sido formuladas las reclamaciones dentro de plazo y por persona debidamente legitimada al efecto.

SEGUNDO- El artículo 20.1 del Decreto Foral Legislativo 129/1999, de 17 de mayo, que aprueba el Texto Refundido del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados dispone al respecto de la forma de determinación de la Base imponible en el concepto de Documentos Notariales de AJD que: *“ En las primeras copias de escrituras públicas que tengan por objeto directo cantidad o cosa valuable servirá de base el valor declarado, sin perjuicio de la comprobación administrativa.”*

Y el artículo 22.2 del mismo texto añade: *“Las primeras copias de escrituras y actas notariales, cuando tengan por objeto cantidad o cosa valuable, contengan actos o contratos inscribibles en los Registros de la Propiedad, Mercantil, de la Propiedad Industrial y de Bienes Muebles y no sujetos al Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones o a los conceptos comprendidos en los números 1.º y 2.º del apartado 1 del artículo 1 de la presente Ley Foral, tributarán, además, al tipo de gravamen del 0,5 por 100, en cuanto a tales actos o contratos. Por el mismo tipo tributarán las copias de las actas de protesto.”*

Por otro lado, la Ley 484 del Fuero Nuevo de Navarra, a la que aludía la Estipulación Quinta de la escritura que documentaba el contrato de compraventa firmado en fecha 20 de diciembre de 2005 establece que: *“La falta de pago por el comprador de cualquiera de los plazos del precio facultará al vendedor para resolver el contrato, pero la resolución sólo tendrá lugar una vez cumplido el término de un mes y un día, o el plazo mayor que se haya pactado, a contar del requerimiento fehaciente que el vendedor hiciere al comprador exigiendo el cumplimiento de la obligación.*”

*En caso de resolución, el vendedor recobrará la libre disposición de la cosa y deberá restituir las cantidades percibidas, con derecho a retener o reclamar la compensación por el uso de la cosa y daños y perjuicios ocasionados conforme a lo pactado o, en defecto de pacto, la correspondiente indemnización.”*

En esta misma línea, el artículo 1.123 del Código Civil establece que: *“Cuando las condiciones tengan por objeto resolver la obligación de dar, los interesados, cumplidas aquéllas, deberán restituirse lo que hubiesen percibido.*

*En el caso de pérdida, deterioro o mejora de la cosa, se aplicarán al que deba hacer la restitución las disposiciones que respecto al deudor contiene el artículo precedente.*

*En cuanto a las obligaciones de hacer y no hacer, se observará, respecto a los efectos de la resolución, lo dispuesto en el párrafo segundo del artículo 1.120.”*

Y el artículo 1.124 del mismo texto legal, añade: *“La facultad de resolver las obligaciones se entiende implícita en las recíprocas, para el caso de que uno de los obligados no cumpliera 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. También podrá pedir la resolución, aun después de haber optado por el cumplimiento, cuando éste resultare imposible.*

*El Tribunal decretará la resolución que se reclame, a no haber causas justificadas que le autoricen para señalar plazo.*

*Esto se entiende sin perjuicio de los derechos de terceros adquirentes, con arreglo a los artículos 1.295 y 1.298 y a las disposiciones de la Ley Hipotecaria.”*

En el caso que nos ocupa, nos encontramos ante el ejercicio por parte del reclamante de la condición resolutoria contenida en la Estipulación Quinta del contrato de compraventa de una serie de fincas firmado entre aquel y una serie de entidades compradoras en fecha 20 de diciembre de 2005 (estipulación ésta cuya redacción originaria había sido modificada por escritura de modificación de la precitada compraventa de fecha 20 de diciembre de 2008).

Sobre esta cuestión de la naturaleza de la condición resolutoria de los contratos y sus implicaciones tributarias ha tenido oportunidad de pronunciarse la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Cantabria en sentencia de 15 de diciembre de 1998, en la que se afirma lo siguiente: *“Es evidente que la resolución de un contrato y la entrega que, como recuperación del dominio inherente a dicha resolución, se opera entre las partes contractuales, no es, stricto sensu, una transmisión patrimonial onerosa en favor del vendedor, a modo de segunda compraventa que tuviera el mismo objeto de la primera y las contra-prestaciones de las partes tuvieran el signo inverso a aquélla, sino un acto o negocio jurídico que tiene por finalidad, no la transmisión o adquisición de los bienes, sino la cesación de los efectos de otro negocio jurídico anterior.”*

Por tanto nos encontramos con un acto, el contenido en la escritura objeto de las liquidaciones impugnadas, cuya finalidad y entidad se limita a dejar sin efectos una compraventa de fecha anterior de una serie de fincas por un determinado precio, estableciéndose, como una mera consecuencia de esa resolución de contrato, la cantidad que de lo ya abonado al vendedor corresponde ser retenido por éste en concepto de resarcimiento. Y siendo ésta la naturaleza del acto escriturado no resulta difícil identificar la cantidad objeto de la escritura, que no puede ser otra que el precio del contrato de compraventa que en el mismo se deshace, debiendo inmediatamente colegirse, como bien viene a interpretarse en las Liquidaciones impugnadas, que la Base imponible a tomar para el cálculo de la cuota tributaria por el Gravamen Gradual del concepto de Documentos Notariales del ITPAJD debe coincidir con el precio de la compraventa inicial y no con el valor real de los bienes en el momento de resolución del mismo (no procediendo por tanto entrar a tomar en consideración la prueba documental aportada por el reclamante en relación con esta cuestión).

Y, en consecuencia, este Tribunal, en sesión celebrada en el día de la fecha arriba indicada, acuerda desestimar la reclamación interpuesta por el reclamante contra Liquidaciones Provisionales giradas por el gravamen gradual de documentos notariales del Impuesto Actos Jurídicos Documentados del ITPAJD, confirmando íntegramente las mismas.

El transcrito Acuerdo resultó ratificado por el Gobierno de Navarra en su sesión del día 10 de octubre de 2012.