



Roj: **STS 2924/2024 - ECLI:ES:TS:2024:2924**

Id Cendoj: **28079130022024100170**

Órgano: **Tribunal Supremo. Sala de lo Contencioso**

Sede: **Madrid**

Sección: **2**

Fecha: **29/05/2024**

Nº de Recurso: **6839/2022**

Nº de Resolución: **937/2024**

Procedimiento: **Recurso de Casación Contencioso-Administrativo (L.O. 7/2015)**

Ponente: **ISAAC MERINO JARA**

Tipo de Resolución: **Sentencia**

Resoluciones del caso: **TEAR, Castilla y León 31-3-2021,**  
**STSJ CL 2518/2022,**  
**ATS 4667/2023,**  
**STS 2924/2024**

## TRIBUNAL SUPREMO

**Sala de lo Contencioso-Administrativo**

**Sección Segunda**

**Sentencia núm. 937/2024**

Fecha de sentencia: 29/05/2024

Tipo de procedimiento: R. CASACION

Número del procedimiento: 6839/2022

Fallo/Acuerdo:

Fecha de Votación y Fallo: 20/02/2024

Ponente: Excmo. Sr. D. Isaac Merino Jara

Procedencia: T.S.J.CASTILLA-LEON CON/AD SEC.2

Letrada de la Administración de Justicia: Sección 002

Transcrito por:

Nota:

R. CASACION núm.: 6839/2022

Ponente: Excmo. Sr. D. Isaac Merino Jara

Letrada de la Administración de Justicia: Sección 002

## TRIBUNAL SUPREMO

**Sala de lo Contencioso-Administrativo**

**Sección Segunda**

**Sentencia núm. 937/2024**

Excmos. Sres. y Excma. Sra.

D. José Antonio Montero Fernández, presidente



D. Rafael Toledano Cantero

D. Dmitry Berberoff Ayuda

D. Isaac Merino Jara

D.<sup>a</sup> Esperanza Córdoba Castroverde

En Madrid, a 29 de mayo de 2024.

Esta Sala ha visto el recurso de casación núm. 6839/2022, interpuesto por la procuradora doña Sonia Rivas Farpón, en representación de Habitare Río Quintas, S.L., contra la sentencia dictada por la Sección Segunda de la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Castilla y León, con sede en Valladolid, el 2 de junio de 2022, en el recurso núm. 681/2021 sobre impuesto sobre transmisiones patrimoniales y actos jurídicos documentados ["ITPAJD"], modalidad transmisiones patrimoniales onerosas.

Han comparecido, como parte recurrida, la Administración General del Estado, representada y defendida por el abogado del Estado y la Comunidad Autónoma de Castilla y León, representada por el letrado de sus servicios jurídicos.

Ha sido ponente el Excmo. Sr. D. Isaac Merino Jara.

## ANTECEDENTES DE HECHO

### **PRIMERO.- Resolución recurrida en casación.**

El objeto del presente recurso de casación lo constituye la sentencia dictada el 2 de junio de 2022 por la Sección Segunda de la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Castilla y León, con sede en Valladolid, que desestimó el recurso núm. 681/2021, promovido contra la resolución del Tribunal Económico-Administrativo Regional de Castilla y León, de 31 de marzo de 2021 desestimatoria de la reclamación económico-administrativa núm. NUM000 interpuesta contra el acuerdo del Servicio de Hacienda de la Delegación Territorial de Valladolid de la Junta de Castilla y León de 27 de abril de 2020. Dicho acuerdo, por su parte, había desestimado el recurso de reposición contra la resolución del mismo servicio, de 9 de enero de 2020, igualmente desestimatoria, de la solicitud de devolución de ingresos indebidos en materia de impuesto sobre transmisiones patrimoniales y actos jurídicos documentados ["ITPAJD"], modalidad transmisiones patrimoniales onerosas.

### **SEGUNDO.- Hechos relevantes.**

#### **1º.- Compraventa de inmuebles y autoliquidación del ITPO**

La mercantil Habitare Río Quintas, S.L. (en lo sucesivo Habitare) interesada en la adquisición de diversos bienes inmuebles titularidad de dos menores de edad, remitió el 24 de marzo de 2014 oferta de compra a los representantes legales de los mismos.

Tras obtener, el 19 de enero de 2015, la correspondiente autorización judicial, con fecha 8 de julio de 2015 se formalizó contrato privado de compraventa por el que se adquirieron treinta y cuatro fincas por 723.500 euros, si bien alterando algunas de las condiciones inicialmente previstas y autorizadas judicialmente.

El día 4 de mayo de 2016 se formalizó la escritura notarial de compraventa de los bienes y el siguiente día 5 de mayo se presentó ante el Registro de la Propiedad nº 5 de Valladolid, el cual emitió calificación negativa de la inscripción interesada por la apreciación de diversos defectos.

Como consecuencia de la anterior operación de compraventa, el 27 de mayo de 2016, Habitare presentó, ante la Administración tributaria de la Junta de Castilla y León, autoliquidación del ITPAJD, modalidad transmisiones patrimoniales onerosas, del que resultó una cuota a ingresar de 57.880,00 euros.

#### **2º.- Requerimientos recíprocos de resolución del contrato**

Tras la calificación registral negativa, se solicitó una prórroga de un año para subsanar los defectos apreciados, ante el juzgado que había autorizado la venta por parte de los menores de edad, que fue concedida en providencia de 1 de septiembre de 2016.

El 16 de agosto de 2017, y una vez transcurrido el año de prórroga, Habitare dirigió a los vendedores un burofax resolviendo el contrato e imputándoles el incumplimiento del contrato. El siguiente día, los vendedores contestaron al burofax mostrando su conformidad con la resolución del contrato, pero discrepando en cuanto a la responsabilidad del incumplimiento y a quién debía hacer frente a los respectivos gastos.



El 29 de enero de 2018, los vendedores requirieron notarialmente a Habitare para que compareciera ante notario para otorgar escritura de resolución de compraventa en los términos ya expuestos en la contestación anterior. La sociedad respondió mostrando su conformidad con la resolución, pero condicionándola a la devolución de determinadas cantidades.

El 17 de mayo de 2018, la mercantil compradora requirió, por su parte, a los vendedores para otorgar escritura de resolución en los términos que ya había expuesto, que no fue atendida por estos últimos.

### **3º.- Demanda de resolución contractual**

El 25 de enero de 2019, Habitare presentó demanda sobre resolución de contrato de compraventa, con indemnización de daños y perjuicios y devolución de cantidades entregadas a cuenta, que fue sustanciada ante el Juzgado de Primera Instancia núm. 7 de Valladolid en el procedimiento ordinario núm. 120/2019. La sentencia del juzgado, fechada el 18 de julio de 2019, señala, en lo que a este recurso interesa, lo siguiente:

"PRIMERO.- [...] Como quiera que ambas partes están conformes en esa resolución contractual, y sus respectivas comunicaciones y requerimientos recíprocos lo confirman, no existe real controversia en la resolución del contrato, poniendo fin a su existencia.

La divergencia surge respecto a la responsabilidad de esa resolución, esto es, si puede hablarse de un incumplimiento de los vendedores en los términos indicados en la demanda, y si el alcance de dicho incumplimiento debe ser el importe reclamado. [...]

Partiendo de todo lo expuesto, no cabe hablar de resolución contractual imputable a los vendedores, sino de mutua voluntad de poner fin al contrato. Ello, habiendo manifestado ambas partes su conformidad a la resolución, determina, acorde a los arts. 1255 y concordantes del C. Civil, así como a la doctrina jurisprudencial del *mutuo disenso* (ver entre otras STS de 4/11/2016) acoger dicho pronunciamiento, pero no la condena de los demandados a abonar daños y perjuicios a la actora. [...]

### **FALLO**

Estimando en parte la demanda interpuesta por HABITARE RÍO QUINTAS, S.L. [...] declaro la resolución del contrato suscrito por ambas partes el 4 de mayo de 2016 y condeno a la parte demandada a pagar a la actora la cantidad de cincuenta y dos mil setecientos veinticuatro euros con cincuenta y nueve céntimos (52.724,59), más los intereses legales desde la presentación de la demanda. [...]"

### **4º.- Solicitud de devolución del impuesto y recurso de reposición**

Con base en la anterior sentencia, la mercantil presentó, con fecha 11 de octubre de 2019, escrito de solicitud de devolución del ITPAJD, al amparo del artículo 57.1 del TRITPAJD. La solicitud fue desestimada por resolución del Servicio Territorial de Hacienda de la Junta de Castilla y León de 9 de enero de 2020 en la que, en esencia, se rechaza la devolución instada por no tener la sentencia carácter firme al haber sido recurrida en apelación respecto de la cantidad a devolver por los demandados, y por considerar que la resolución del contrato fue de mutuo acuerdo aunque se decretase por el juez, resultando aplicable, por tanto, la regla del artículo 57.5 del TRITPAJD en lugar de la del artículo 57.1.

Contra la anterior resolución se formuló recurso de reposición que fue igualmente desestimado por resolución de 27 de abril de 2020.

### **5º.- Reclamación económico-administrativa**

La mercantil interpuso reclamación económico-administrativa contra la desestimación del recurso de reposición, que se tramitó bajo el núm. NUM000 ante el Tribunal Económico-Administrativo Regional de Castilla y León y que fue finalmente desestimado por resolución de 31 de marzo de 2021.

### **6º.- Recurso contencioso-administrativo**

Disconforme con la anterior resolución, la sociedad presentó recurso contencioso-administrativo núm. 681/2021 que fue sustanciado ante la Sección Segunda de la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Castilla y León.

### **TERCERO.- La sentencia de instancia.**

Con fecha 2 de junio de 2022 se dictó sentencia en virtud de la cual se desestimó el recurso contencioso-administrativo con base en los siguientes razonamientos (FJ 3º): "Sostiene la parte actora que tiene derecho a la devolución del ingreso efectuado por el impuesto de que se trata, por importe de 20.258 €, en virtud de 7 pagos parciales de 2.894 € cada uno, al concurrir el supuesto previsto en el art. 57.1 TRLITP por haberse

resuelto el contrato de compraventa antes mencionado por la citada sentencia de 18 de julio de 2019 del Juzgado de Primera Instancia nº 7 de Valladolid, que es firme.

El recurso ha de ser desestimado por las razones que se exponen a continuación.

Debe destacarse que en el P.O. nº 120/2019, en el que se dictó la mencionada sentencia de 18 de julio de 2019, era parte demandante la misma entidad mercantil que lo es en este recurso, y en esa sentencia se pone de manifiesto, entre los hechos declarados probados, que: *"El 29/01/2018 D. Abilio, en nombre de los vendedores requirió notarialmente a la compradora para que el 6 de febrero de 2018 compareciera ante Notario a otorgar escritura de resolución de compraventa. La compradora contestó mostrando su conformidad con la resolución, pero condicionándola a la devolución de 157.986 € y otras cantidades"*.

Y en el primero de los fundamentos de derecho de dicha sentencia se señala: *"En la demanda se interesa la resolución con fecha 16 de agosto de 2017, del contrato suscrito entre las partes el 4 de agosto de 2016. Y se basa dicha resolución en el incumplimiento de la parte vendedora, lo que a virtud del art. 1124 del C. Civil, lleva a la actora a reclamar, como consecuencia de dicho incumplimiento el abono de la cantidad de 124.860,63 € más los intereses legales, por los conceptos de cantidades entregadas como parte del precio e indemnización de daños y perjuicios."*

*Como quiera que ambas partes están conformes en esa resolución contractual, y sus respectivas comunicaciones y requerimientos recíprocos lo confirman, no existe real controversia en la resolución del contrato, poniendo fin a su existencia.*

*La divergencia surge respecto a las responsabilidades de esa resolución, esto es, si puede hablarse de un incumplimiento de los vendedores en los términos indicados en la demanda, y si el alcance de dicho incumplimiento debe ser el importe reclamado.*

No estamos, por tanto, en presencia del supuesto previsto en el art. 57.1 TRLIPT como se alega por la parte actora, sino en el supuesto contemplado en el art 57.5 de ese Texto Refundido como se indica por las partes demandadas, puesto que de lo señalado en dicha sentencia del Juzgado de Primera Instancia nº 7 de Valladolid puede concluirse que el contrato de compraventa de que se trata ha quedado sin efecto "por mutuo acuerdo", pues ambas partes "están conformes en la resolución contractual" como se señala en esa sentencia, en la que se resuelven las consecuencias de esa resolución contractual.

El hecho de que el citado art. 57.5 TRLITP haga referencia a que se estimen como "mutuo acuerdo" el allanamiento de la demanda y la avenencia en acto de conciliación no comporta que éstos sean los únicos supuestos de intervención judicial que excluyan la devolución del impuesto satisfecho, pues tampoco procede la devolución, aunque haya un pronunciamiento judicial, cuando la causa subyacente de la resolución contractual sea voluntaria, como aquí sucede. En este sentido se pronuncian las sentencias de las Salas de lo Contencioso-administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Asturias de 23 de mayo de 2016, dictada en el P.O. nº 297/2015, y de Baleares de 12 de diciembre de 2012, dictada en el P.O. nº 573/2011. Se señala, así, en esta última sentencia: "... ha de tenerse en cuenta también que la conclusión de que en el caso no existe derecho a la devolución no resulta alterada por el inciso final del artículo 57.5 del Real Decreto Legislativo 1/1993, ya que ese precepto, en primer lugar, excluye del derecho a la devolución todo caso de mutuo acuerdo y, en segundo término, especifica que la avenencia en acto de conciliación y el simple allanamiento constituyen -no solo sino también- supuestos de mutuo acuerdo excluidos de la devolución del impuesto".

La citada sentencia constituye el objeto del presente recurso de casación.

#### **CUARTO.- Tramitación del recurso de casación**

**1.- Preparación.** La representación procesal de Habitare, presentó escrito el 19 de julio de 2022 preparando recurso de casación contra la sentencia dictada.

Tras justificar la concurrencia de los requisitos reglados de plazo, legitimación y recurribilidad de la resolución impugnada, identifica como infringidos, el artículo 57, apartados 1 y 5, del Real Decreto Legislativo 1/1993, de 24 de septiembre, por el que se aprueba el Texto refundido de la Ley del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados (BOE de 20 de octubre) ["TRLITPyAJD"] y el artículo 95 del Real Decreto 828/1995, de 29 de mayo, por el que se aprueba el Reglamento del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados (BOE de 22 de junio) ["RLITPyAJD"].

La Sala de instancia tuvo por preparado el recurso de casación en auto de 6 de septiembre de 2022.

**2.- Admisión.** La sección de admisión de esta Sala Tercera del Tribunal Supremo admitió el recurso de casación por medio de auto de 19 de abril de 2023, en el que aprecia la presencia de interés casacional objetivo para la formación de la jurisprudencia, enunciada en estos literales términos:



[...] Determinar si cabe considerar la existencia de mutuo acuerdo a los efectos del artículo 57.5 del TRITPAJD o, por el contrario, debe aplicarse el supuesto del artículo 57.1 del TRITPAJD, en aquellos supuestos en los que se ha declarado judicialmente la resolución de un contrato sin apreciar el incumplimiento contractual de las partes, cuando ambas partes estaban conformes en dejar sin efecto dicho contrato, pero se imputaban recíprocamente, como causa de la pretendida resolución, el incumplimiento de las respectivas obligaciones del contrato y discrepaban, por tanto, de las responsabilidades derivadas de la resolución contractual.

3º) Identificar como normas jurídicas que, en principio, habrán de ser objeto de interpretación:

**3.1.** El artículo 57, apartados 1 y 5, del Real Decreto Legislativo 1/1993, de 24 de septiembre, por el que se aprueba el Texto refundido de la Ley del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados.

**3.2.** El artículo 95, apartados 1 y 5, del Real Decreto 828/1995, de 29 de mayo, por el que se aprueba el Reglamento del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados.

Ello sin perjuicio de que la sentencia haya de extenderse a otras si así lo exigiere el debate finalmente trabado en el recurso, ex artículo 90.4 de la LJCA.

**3.- Interposición.** La procuradora doña Sonia Rivas Farpón, en representación de Habitare interpuso recurso de casación mediante escrito de 14 de junio de 2023.

Concluye el escrito de interposición delimitando el objeto de su pretensión casacional en la estimación del presente recurso, toda vez que: "No puede considerarse mutuo acuerdo cuando hay una resolución de contrato declarada judicialmente, habiéndose planteado judicialmente por una parte una demanda contenciosa de resolución de contrato de compraventa por incumplimiento de la otra parte, y en consecuencia a la misma la otra parte pide la resolución, pero reprochando el incumplimiento a la demandante, y por ello unas consecuencias diferentes sobre la responsabilidad derivada de la resolución".

**4.- Oposición al recurso interpuesto.** El abogado del Estado, en la representación que ostenta de la Administración General del Estado, emplazada como parte recurrida en este recurso de casación, presentó escrito, el 26 de julio de 2023, oponiéndose al presente recurso, en el cual, frente a las pretensiones del recurrente, tras la debida argumentación, concluye que la respuesta ha de ser: "la desestimación del recurso. En cuanto a la cuestión con interés casacional que suscita el ATS de admisión, se considera que no cabe fijar doctrina de alcance general en este supuesto, al ser el debate casuístico por definición. No en vano, se trata de dilucidar en cada caso, si el contrato ha quedado sin efecto por mutuo acuerdo de las partes o no. En el supuesto específico que nos ocupa, no parece posible desconocer la existencia de una sentencia firme que así lo declaró".

En cuanto al letrado de la Comunidad autónoma de Castilla y León, presentó escrito de oposición el 31 de julio de 2023 en el que propone como respuesta a la cuestión de interés casacional, que: "Sí cabe considerar la existencia de mutuo acuerdo a los efectos del artículo 57.5 del TRITPAJD en aquellos supuestos en los que se ha declarado judicialmente la resolución de un contrato sin apreciar el incumplimiento contractual de las partes, cuando ambas partes estaban conformes en dejar sin efecto dicho contrato, pero se imputaban recíprocamente, como causa de la pretendida resolución, el incumplimiento de las respectivas obligaciones del contrato y discrepaban, por tanto, de las responsabilidades derivadas de la resolución contractual".

**5.- Votación, fallo y deliberación del recurso.** De conformidad con el artículo 92.6 de la Ley de la Jurisdicción, y considerando innecesaria la celebración de vista pública atendiendo a la índole del asunto, mediante providencia de fecha 5 de septiembre de 2023, quedó el recurso concluso y pendiente de señalamiento para votación y fallo.

Por providencia de fecha 18 de diciembre de 2023 se designó como magistrado ponente al Excmo. Sr. D. Isaac Merino Jara y se señaló para votación y fallo de este recurso el día 20 de febrero de 2024, fecha en que comenzó la deliberación del recurso.

## FUNDAMENTOS DE DERECHO

### **PRIMERO.-** Objeto del presente recurso de casación

Mediante el presente recurso se trata de resolver si ha de considerarse o no la existencia de mutuo acuerdo, y por tanto si cabe o no la aplicación del artículo 57.5 TRITPAJD, cuando se ha declarado judicialmente la resolución de un contrato, habiendo solicitado ambas partes su resolución, pero reprochándose mutuamente el incumplimiento de sus respectivas obligaciones, discrepando en las responsabilidades derivadas de la resolución contractual.

**SEGUNDO.- Alegaciones de las partes.**

Habitare expresa su desacuerdo con la sentencia de instancia manifestando que el mutuo acuerdo requiere que las partes tengan la misma voluntad y lleguen a un acuerdo en todos sus términos, y no solo que ambas partes quisieran la consecuencia final, es decir, la resolución de contrato, circunstancia que no se da en estos casos.

Parte de la regla general del artículo 57.1 TRITPyAJD en el que se otorga el derecho a que se devuelva al contribuyente lo abonado si se declara o reconoce judicial o administrativamente la nulidad, rescisión o resolución de un acto o contrato. No desconoce que esa regla tiene excepciones, pero afirma que, como tales, deben ser interpretadas restrictivamente. Dice que ambas partes deben estar completamente de acuerdo en todos sus términos en la resolución del contrato. "Es un acuerdo de voluntades nuevo, en el que ambas partes se ponen de acuerdo como si un nuevo contrato se tratase. Solo en estos supuestos, no como lista cerrada, sino como los supuestos en los que ambas partes se ponen de acuerdo en todos sus términos para ello, se debe entender que no cabe la devolución del impuesto. Cercenar el derecho otorgado por ley a la devolución del impuesto cuando hay resolución judicial cuando se produce de mutuo acuerdo, no puede abarcar los supuestos contenciosos, aunque ambas partes soliciten la resolución judicial del contrato, pues la resolución judicial en estos casos es el único medio por el cual se puede llegar a resolver dicho contrato y determinar las consecuencias de dicha resolución. [...]. No se puede separar en este caso, y a los efectos del derecho del contribuyente a la devolución del impuesto abonado, que es lo que se regula, la voluntad de resolver, que puede ser coincidente, de porqué se pide y sus consecuencias, en las que ambas partes evidentemente no están de acuerdo, para lo que deben acudir a la autoridad judicial para que resuelva sobre todo ello".

Mantiene que el artículo 57.5 1 TRITPyAJD recoge el mutuo acuerdo resolviendo un contrato como una situación que genera un nuevo acuerdo de voluntades, un acuerdo mutuo en todos sus términos de revertir una transmisión volviendo a la situación anterior, considerando que ese mutuo acuerdo es una nueva transmisión, "de ahí que entre los supuestos de mutuo acuerdo incluya el artículo "el simple allanamiento a la demanda" dentro de un procedimiento judicial. Sensu contrario lo que no sea "simple allanamiento", es decir allanamiento parcial o allanamiento condicionado no debe entenderse como tal. Y es precisamente esto lo que hace imposible su aplicación en los casos en los que se acude a la autoridad judicial solicitando la resolución judicial por incumplimiento".

Llama la atención sobre el hecho de que, en el caso enjuiciado, ambas partes se reprochan incumplimiento y solicitan las diferentes consecuencias propias de su petición, en un procedimiento contencioso, y es el juez el que dirime la controversia y el que declara el contrato resuelto por la causa que estima en la sentencia y las consecuencias económicas correspondientes, "en las que en nuestro caso no están de acuerdo (y tanto es así que se recurre en apelación), muy lejos por tanto de un mutuo acuerdo o interpretación de lo que debe ser el mutuo acuerdo que recoge el precepto que se dice infringido".

Por todo esto rechaza concluir en la ficción o interpretación lo mas extensiva posible del término mutuo acuerdo, aplicándolo únicamente porque ambas partes quieren la resolución del contrato, obviando cualquier otra circunstancia, vgr. consecuencias de la resolución.

La Abogacía del Estado sostiene que los tribunales han venido entendiendo que, para que se dé la resolución a que se refiere el artículo 57.1 TRITPyAD, esta ha de responder, o bien a una causa de invalidez del contrato que le impida seguir desplegando sus efectos, o bien al incumplimiento contractual de una de las partes, de suerte que, si el contrato es válido y su resolución, cualquiera que sea la causa formal en la que se funde, obedece en realidad al acuerdo de las partes, no se aplica dicho artículo, sino el 57.5 TRITPyAD.

Afirma que el artículo 57.1 TRITPyAD se refiere a supuestos en que se declara judicialmente la resolución del contrato por haberse ejercitado una acción para tal fin, y no porque las partes, en uso de la autonomía de la voluntad conforme al 1255 CC, decidan ponerle fin anticipadamente, aunque disputen sobre los gastos derivados de la resolución. En cambio, si la resolución contractual obedece a la voluntad de las partes, aunque sea declarada judicialmente, como ocurre, entre otros, en los casos de allanamiento o conciliación, se aplica el artículo 57.5 TRITPyAD.

Recuerda que el mismo ATS de admisión de este recurso, se refiere a la figura del "*mutuo disenso*" como negocio jurídico dirigido a dejar sin efecto una relación obligacional preexistente plenamente válida y eficaz (i.e. STS 1ª, de 16 de febrero de 2015, RCA 176/2013). Como explica el ATS: "Este negocio constituye, en nuestro ordenamiento jurídico, una causa de extinción de las obligaciones por resolución, disolución o ruptura del vínculo contractual, conforme al principio de autonomía de la voluntad presente en el artículo 1255 del Código Civil. Y para apreciar la existencia del mutuo disenso, que es un negocio con sustantividad propia y existencia autónoma, es necesaria la constancia de un consentimiento de signo contrario al constitutivo del vínculo contractual cuyos efectos se desean cesar. Consentimiento que puede manifestarse tanto expresa



como tácitamente, a través de actos que inequívoca y concluyentemente revelen la común voluntad de los contratantes -aunque no necesariamente simultánea- de dejar sin efecto el negocio concluido, desligándose de las obligaciones por ellos contraídas y renunciando a exigir su efectividad y cumplimiento" (i.e. SSTs 1ª de 17 de marzo de 2016, RCA 39/2014 y 13 de enero de 2021, RCA 3132/2017).

La conclusión a la que llega es que, si la resolución contractual es por mutuo disenso, aunque se reconozca judicialmente y aunque exista discrepancia sobre quien ha de asumir el coste de la resolución no controvertida, no existe derecho a la devolución del ITP.

La Comunidad Autónoma de Castilla y León defiende que la sentencia de instancia no es la única que ha alcanzado la solución aquí combatida a la hora de aplicar el artículo 57.5 TRITPyAD, entre otras, también van por la misma línea la sentencia 1327/2016 de 6 de mayo del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía (sede de Granada) y la sentencia 122/2023, de 21 de febrero del Tribunal Superior de Justicia de las Islas Baleares y la sentencia núm. 3181/2020 de 21 de julio, del Tribunal Superior de Justicia de Cataluña (rec. 229/2018).

Dice que no estamos, propiamente hablando, ante un problema de interpretación de un precepto legal, ya que, en realidad, tras toda la prueba practicada, la Sala sentenciadora concluyó que ambas partes estaban conformes con la resolución contractual porque así se declaraba expresamente en la sentencia de 18 de julio de 2019 del Juzgado de Primera Instancia núm. 7 de Valladolid, en la que se resolvía el contrato de compraventa.

Lo anterior, a su juicio, debe conllevar la desestimación del presente recurso de casación. Y ello no puede verse alterado por la doctrina legal fijada en la sentencia de 30 de junio de 2022 (rec. 6692/2020), en la que se analizó si procedía la devolución de lo ingresado por el impuesto sobre transmisiones onerosas en los supuestos de acaecimiento de condición resolutoria, explícitamente contemplada en contrato de compraventa, y se fijó como doctrina legal que "procede la devolución de lo ingresado por el Impuesto sobre Transmisiones Onerosas en los supuestos de acaecimiento de condición resolutoria, explícitamente contemplada en contrato de compraventa" porque, como se destaca en la propia sentencia, en ese supuesto no nos encontramos ante un allanamiento de la parte compradora a la resolución de compraventa instada por la vendedora por el reiterado incumplimiento de la obligación de pago del primero, ni ante una resolución del contrato de compraventa por incumplimiento de las obligaciones del contratante fiscalmente obligado al pago del impuesto y, por tanto, no procede la aplicación del artículo 57.4 y 5 TRLITPAJD (95. 4 y RITPAJD).

En el caso que se somete ahora a consideración, las partes no están de acuerdo en las consecuencias, pero sí lo están en la voluntad de dejar sin efecto el negocio jurídico celebrado, lo que determina la aplicación del artículo 57.5 TRITPyAD. No puede cuestionarse que ambas partes estaban conformes en esa resolución contractual, y sus respectivas comunicaciones y requerimientos recíprocos lo confirman, asegura.

Por el hecho de que sí existiera controversia y tuviera que recaer una resolución judicial sobre otros aspectos de la disolución, no puede alterarse la existencia de mutuo acuerdo a la hora de resolver el contrato y, por tanto, de aplicar el contenido del artículo 57.5 TRITPyAD, que no contiene unos supuestos cerrados ni exige que, en todo caso, el acuerdo de las partes sea en todos los aspectos. Lo esencial, a los efectos de la tributación, es que ambas partes, voluntariamente, quieran la resolución del contrato. Y eso se da en el caso que nos ocupa. Por ello, solicita la desestimación del presente recurso de casación, y, por ende, la confirmación de la sentencia de instancia recurrida.

### **TERCERO.- El criterio de la Sala**

El artículo 57, apartados 1 y 5, del Real Decreto Legislativo 1/1993, de 24 de septiembre, por el que se aprueba el Texto refundido de la Ley del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, dispone:

" 1 .Cuando se declare o reconozca judicial o administrativamente, por resolución firme, haber tenido lugar la nulidad, rescisión o resolución de un acto o contrato, el contribuyente tendrá derecho a la devolución de lo que satisfizo por cuota del Tesoro, siempre que no le hubiera producido efectos lucrativos y que reclame la devolución en el plazo de prescripción previsto en el artículo 64 de la Ley General Tributaria, a contar desde que la resolución quede firme (...)

5.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. Como tal mutuo acuerdo se estimarán la avenencia en acto de conciliación y el simple allanamiento a la demanda".

Por su parte, el artículo 95 Reglamento del ITPyAJD, aprobado por el Real Decreto 828/1995, de 29 de mayo, establece en sus apartados 1 y 5, lo que sigue:



" 1. Cuando se declare o reconozca judicial o administrativamente, por resolución firme, haber tenido lugar la nulidad, rescisión o resolución de un acto o contrato, el contribuyente tendrá derecho a la devolución de lo que satisfizo por cuota del Tesoro, siempre que no le hubiere producido efectos lucrativos y que reclame la devolución en el plazo de cinco años, a contar desde que la resolución quede firme.

*No será precisa la declaración judicial o administrativa cuando la resolución sea consecuencia del cumplimiento de una condición establecida por las partes. (...)*

5. *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. Como tal mutuo acuerdo se estimarán la avenencia en acto de conciliación y el simple allanamiento a la demanda".*

La STS de 30 de junio de 2022, RCA 6692/2020 se refiere a los supuestos en los que concurre condición resolutoria, explícitamente contemplada en contrato de compraventa. No es, por tanto, el caso que nos ocupa. También la STS de 23 de febrero de 2023, RCA 252/2021, trata de un supuesto muy distinto al que ahora enjuiciamos. Así, esta sentencia insiste en que no cabe la devolución del ITP cuando la razón que se invoca (en ese caso la variación del canon concesional) "deriva de la mera voluntad de las partes concesionario y Administración concedente, y de una modificación de mutuo acuerdo".

En la presente ocasión, tal como se desprende de la sentencia firme de 18 de julio de 2019, del Juzgado de Primera Instancia núm. 7 de Valladolid, se ha resuelto el contrato por mutuo acuerdo, puesto que la figura del mutuo disenso, en suma, constituye una manifestación de voluntad concurrente y concorde. Se parte, como queda dicho en la sentencia que ambas partes quieren la resolución del contrato, discrepan exclusivamente sobre las consecuencias indemnizatorias que dicho resolución lleva aparejada. Siendo así, este supuesto no tiene cabida en el apartado 1 del artículo 57 del TRITPyAD, sino en el apartado 5 del mismo precepto, que excluye la devolución cuando el contrato, como es el caso, queda sin efecto por mutuo acuerdo de las partes, mutuo acuerdo que concurre incluso en los casos en los que, como sucede en el caso enjuiciado, se haya entablado un proceso judicial para zanjar las consecuencias económicas de dicha resolución. Las partes, por mutuo disenso, aceptaron resolver el contrato, y desde esta óptica de mutua aceptación de la extinción de sus obligaciones, discrepan a la hora de afrontar las consecuencias de los mutuos incumplimientos, concluyendo la sentencia del Juzgado de Primera Instancia núm. 7 de Valladolid en los términos indicados, que pretendieron dar término a las relaciones contractuales. Señala la sentencia del Tribunal Supremo, Sala de lo Civil, de 13 de enero de 2021, rec. 3132/2017 que: "En el mutuo disenso se persigue dejar sin efecto el contrato, pero el mutuo disenso no implica una atribución de culpa o dolo a una de las partes, sino la voluntad concurrente de ambas de no cumplir lo pactado, dejándolo sin efecto. Para que exista mutuo disenso debe existir una voluntad común, que cumpla con los requisitos del consentimiento para la formación del contrato: consentimiento sobre el objeto y la causa ( sentencia 169/2016, de 17 de marzo), se trata de un nuevo negocio jurídico dirigido a dejar sin efecto una relación obligacional preexistente ( sentencia 39/2015, de 16 de febrero); "el mutuo disenso, como negocio jurídico, requiere de su propia y autónoma existencia, con sus presupuestos de validez y eficacia, de forma que precisa su plasmación expresa o su constatación inequívoca a través de la doctrina de los actos propios llevado a cabo por las partes" ( sentencia 639/2012, de 7 de noviembre)".

Por todo ello, fijamos la siguiente doctrina: Se considera la existencia de mutuo acuerdo y, por tanto, resulta aplicable el artículo 57.5 TRITPAJD, en las situaciones en las que se ha declarado judicialmente la resolución de un contrato, en cuanto ambas partes solicitaban su resolución, pero reprochándose mutuamente el incumplimiento de sus respectivas obligaciones, discrepando en las consecuencias derivadas de la resolución contractual.

#### **CUARTO.- Resolución de la pretensión de las partes.**

Habitare solicita que la sentencia recurrida sea casada y anulada, que sea estimado el recurso contencioso-administrativo deducido en la instancia, toda vez que la resolución recurrida no es ajustada a Derecho.

La Abogacía del Estado sostiene que en este caso no existe discrepancia sobre la circunstancia de que tanto Habitare como sus vendedores, estaban de acuerdo en resolver el contrato de compraventa. Es pacífico que, si acudieron a los tribunales, fue solo en cuanto diferían sobre quien debía asumir los costes de la resolución. De hecho, existe una sentencia firme, la del Juzgado de Primera Instancia núm. 7 de Valladolid citada, que así lo declaró. Por tanto, como se ha dicho, no existe derecho a la devolución del ITP, que se excluye en la ley en los casos en que el contrato queda sin efecto por mutuo acuerdo.

La consecuencia de todo lo expuesto, ha de ser la desestimación del recurso.

#### **QUINTO.- Costas.**





En relación con las costas del recurso de casación, no apreciamos temeridad ni mala fe en ninguna de las partes, por lo que cada parte habrá de soportar las causadas a su instancia, y las comunes por mitad, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 93.4 LJCA.

## FALLO

Por todo lo expuesto, en nombre del Rey y por la autoridad que le confiere la Constitución, esta Sala ha decidido Primero. Fijar los criterios interpretativos recogidos en el fundamento de derecho tercero.

Segundo. No haber lugar al recurso de casación núm. 6839/22, interpuesto frente a la sentencia del TSJ Castilla y León de 2 de junio de 2022, recaída en el recurso contencioso-administrativo, núm. 681/2021, de modo que se confirma y con ella los actos y resoluciones de los que trae causa.

Tercero. Hacer el pronunciamiento sobre costas en los términos expuestos en el último fundamento.

Notifíquese esta resolución a las partes e insértese en la colección legislativa.

Así se acuerda y firma.

FONDO DOCUMENTAL CENDO