

BASE DE DATOS DE Norma DEF.-

Referencia: NFC065936

DGT: 03-07-2017

N.º CONSULTA VINCULANTE: V1712/2017

SUMARIO:

ITP y AJD. Transmisiones patrimoniales onerosas. Hecho imponible. *Contrato privado de compraventa sin tradición.* En el supuesto de formalización de un contrato privado de compraventa en el que expresamente se establece que la entrega del inmueble tendrá lugar en un momento posterior al de la celebración del contrato -el del otorgamiento de la escritura pública de compraventa-, hay que concluir que no concurre el presupuesto de hecho previsto en la norma para configurar el hecho imponible de esta modalidad impositiva, pues, aun siendo válido el contrato de compraventa, el título, la falta de entrega o tradición, determina la inexistencia de transmisión, y por tanto de sujeción al Impuesto.

Actos jurídicos documentados. Documentos notariales. Hecho imponible. Requisitos. Que los documentos contengan actos o contratos inscribibles. Acta notarial de depósito de arras. Se trata de un acta notarial con contenido económico en cuanto se refiere al depósito de una cantidad de dinero en concepto de arras penitenciales, que no constituye hecho imponible de la modalidad de transmisiones patrimoniales onerosas u operaciones societarias. Así, si se dan las condiciones establecidas en el art. 621.8 Ley 3/2017 de Cataluña (Libro sexto del Código civil de Cataluña. Obligaciones y contratos) y el acta tiene acceso al Registro de la Propiedad, constituirá hecho imponible de la cuota variable del documento notarial al concurrir todos los requisitos exigidos en el art. 31.2 RDLeg. 1/1993 (TR Ley ITP y AJD), siendo ello así tanto si se pacta expresamente la inscripción en el Registro, como si se establece el pacto de no inscribirse, pues al señalar el citado artículo que el "referido acto puede hacerse constar en el Registro", no parece que el acceso al mismo esté condicionado a la solicitud expresa para que se inscriba, ni tampoco que la manifestación en contra impida la inscripción del acta.

PRECEPTOS:

Código Civil, arts. 609, 1.445 y 1.450.

RDLeg. 1/1993 (TR Ley ITP y AJD), art. 7.1.

Decreto de 8 de febrero de 1946 (TR Ley Hipotecaria), art. 2.

Ley 3/2017 de Cataluña (Libro Sexto del Código civil de Cataluña. Obligaciones y contratos), art. 621.8.

RDLeg. 1/1993 (TR Ley ITP y AJD), art. 31.2.

Descripción sucinta de los hechos:

El interesado se plantea celebrar un contrato privado en el que las partes acordarían lo siguiente:

- Que la entrega del inmueble se realice en el momento del otorgamiento de la escritura pública de compraventa.

- Que al suscribirse el contrato privado de compraventa se depositará en una notaría la cantidad a entregar por la parte compradora, en concepto de arras penitenciales, para lo cual se formalizará un acta de depósito notarial. Dicha cantidad se entregará por el notario actuante a la parte vendedora, a cuenta del pago del precio pactado, en el momento del otorgamiento de la escritura pública de compraventa.

Cuestión planteada:

Son dos las cuestiones planteadas:

1.- Si la perfección del contrato privado de compraventa sin entrega de la posesión del inmueble está sujeta al concepto de transmisiones patrimoniales onerosas del impuesto sobre transmisiones patrimoniales y actos jurídicos documentados.

2.- Si el acta notarial de constitución de depósito estaría sujeta a la modalidad de actos jurídicos documentados

- Como regla general.

- En el supuesto de que las partes acuerden dejar constancia en el registro de la Propiedad de la constitución del depósito, quedando el inmueble afecto, o por el contrario, acuerden no dejar constancia, al amparo del artículo 621-8 de la Ley 3/2017, de 15 de febrero, del Código Civil de Cataluña.

Contestación:

Primera cuestión: Sujeción a la modalidad de transmisiones patrimoniales onerosas del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentado (en adelante ITP y AJD), de un contrato de compraventa de un inmueble sin entrega de la posesión del inmueble por parte del vendedor.

El artículo 609 del Código Civil establece que la propiedad y los demás derechos sobre los bienes se adquieren y transmiten por consecuencia de ciertos contratos mediante la tradición, o entrega de la cosa.

Por otro lado, el artículo 1445 del citado cuerpo legal define la compraventa como aquel contrato por el que “uno de los contratantes se obliga a entregar una cosa determinada y el otro a pagar por ella un precio cierto, en dinero o signo que lo represente”, disponiendo el artículo 1.450 que “La venta se perfeccionará entre comprador y vendedor, y será obligatoria para ambos, si hubieren convenido en la cosa objeto del contrato y en el precio, aunque ni la una ni el otro se hayan entregado”.

De los preceptos transcritos se deriva

- Que el derecho español, según el Tribunal Supremo y la opinión mayoritaria de la doctrina, recoge la teoría del título y modo para determinar la transmisión del dominio, entendiéndose por título la causa jurídica que justifique la transmisión y por modo la entrega o tradición, de tal manera que “no se transfiere... el dominio si no se acredita la tradición de la cosa vendida” (Sentencia de 27 de abril de 1983).

- Por otro lado los artículos 1.445 y 1.450 determinan el carácter consensual de la compraventa que se perfecciona por el mero consentimiento de las partes sobre la cosa y el precio, aunque ni la una ni el otro hubiesen sido entregadas, quedando obligadas las partes desde el momento de la perfección al cumplimiento de sus respectivas obligaciones, entregar el precio por parte del comprador y entregar el bien por parte del vendedor. Y será en ese momento, cuando tenga lugar la entrega de la cosa por parte del vendedor, cuando se produzca la transmisión de la propiedad del bien, ante la concurrencia de un título jurídico válido, el contrato privado de compraventa, y el modo o entrega del bien.

Por tanto, y dado que el hecho imponible de la modalidad de transmisiones patrimoniales onerosas del ITP y AJD lo constituye “la transmisión por actos inter vivos de toda clase de bienes y derechos que integren el patrimonio de las personas físicas o jurídicas”, según establece el artículo 7.1 del Texto Refundido del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados (en adelante ITP y AJD), aprobado por Real Decreto Legislativo 1/1993, de 24 de septiembre (BOE de 20 de octubre), en el supuesto de formalización de un contrato privado de compraventa en el que expresamente se establece que la entrega del inmueble tendrá lugar en un momento posterior al de la celebración del contrato, el del otorgamiento de la escritura pública de compraventa, hay que concluir que no concurre el presupuesto de hecho previsto en la norma para configurar el hecho imponible de la referida modalidad impositiva, pues, aun siendo válido el contrato de compraventa, el título, la falta de entrega o tradición determina la inexistencia de transmisión.

Segunda cuestión. Sujeción a la modalidad de Actos Jurídicos Documentados, del ITP y AJD del acta de depósito de arras a que se refiere el artículo 621-8 de la Ley 3/2017, de 15 de febrero, del Código Civil de Cataluña.

Artículo 31 del Texto refundido del ITP y AJD.

“2. 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 y de la Propiedad Industrial y de Bienes Muebles no sujetos al Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones o a los conceptos comprendidos en los números 1 y 2 del artículo 1.º de esta Ley, tributarán, además, al tipo de gravamen que, conforme a lo previsto en la Ley 21/2001, de 27 de diciembre, por la que se regulan las medidas fiscales y administrativas del nuevo sistema de financiación de las Comunidades Autónomas de régimen común y Ciudades con Estatuto de Autonomía, haya sido aprobado por la Comunidad Autónoma”.

Por tanto, para que sea de aplicación la cuota variable del documento notarial a que se refiere el precepto anteriormente transcrito, deben concurrir, conjuntamente, los siguientes requisitos:

Tratarse de una primera copia de una escritura o un acta notarial

Tener por objeto cantidad o cosa valuable,

Contener actos o contratos inscribibles en los Registros de la Propiedad, Registro Mercantil, Registro de la Propiedad Industrial o Registro de Bienes Muebles

Contener actos o contratos no sujetos al Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones o a los conceptos comprendidos en los números 1 y 2 del Texto Refundido del ITP y AJD, modalidades de Transmisiones Patrimoniales Onerosas y Operaciones Societarias

En el supuesto planteado, se trata de un acta notarial con contenido económico en cuanto se refiere al depósito de una cantidad de dinero en concepto de arras penitenciales, que no constituye hecho imponible de la modalidad de transmisiones patrimoniales onerosas u operaciones societarias. Por tanto, solo falta por determinar si concurre el requisito de que el acto o contrato contenido en el documento tenga acceso a alguno de los Registros establecidos en el citado artículo 31.2, bien entendido que este requisito se plantea en términos de mera posibilidad, es decir, que se entiende producido el hecho imponible por la formalización de una escritura o un acta cuando el contenido de los mismos sea inscribible, con independencia de que efectivamente se inscriba o no.

Por regla general, y conforme al artículo 2 de la Ley Hipotecaria, que determina qué actos o contratos tendrán acceso al registro de la propiedad, el acta notarial que ahora se examina no tendría carácter inscribible por carecer de transcendencia real, limitándose a ser una mera obligación entre las partes.

Artículo 2

“En los Registros expresados en el artículo anterior se inscribirán:

Primero. Los títulos traslativos o declarativos del dominio de los inmuebles o de los derechos reales impuestos sobre los mismos.

Segundo. Los títulos en que se constituyan, reconozcan, transmitan, modifiquen o extingan derechos de usufructo, uso, habitación, enfiteusis, hipoteca, censos, servidumbres y otros cualesquiera reales.

Tercero. Los actos y contratos en cuya virtud se adjudiquen a alguno bienes inmuebles o derechos reales, aunque sea con la obligación de transmitirlos a otro o de invertir su importe en objeto determinado.

Cuarto. Las resoluciones judiciales en que se declare la incapacidad legal para administrar, la ausencia, el fallecimiento y cualesquiera otras por las que se modifique la capacidad civil de las personas en cuanto a la libre disposición de sus bienes.

Quinto. Los contratos de arrendamiento de bienes inmuebles, y los subarrendos, cesiones y subrogaciones de los mismos.

Sexto. Los títulos de adquisición de los bienes inmuebles y derechos reales que pertenezcan al Estado, o a las corporaciones civiles o eclesiásticas, con sujeción a lo establecido en las leyes o reglamentos”.

Sin embargo el artículo 621-8 de la Ley 3/2017, de 15 de febrero, del libro sexto del Código civil de Cataluña establece en su apartado 3 que: “En la compraventa de inmuebles, la entrega de arras penitenciales pactadas por un plazo máximo de seis meses y depositadas ante notario puede hacerse constar en el Registro de la Propiedad y, en este caso, el inmueble queda afecto a su devolución”.

Por tanto, el acta notarial de depósito de arras penitenciales tiene acceso al Registro de la Propiedad, constituyendo hecho imponible de la cuota variable del documento notarial al concurrir todos los requisitos exigidos en el artículo 31.2 del Texto Refundido.

Y ello, tanto si se pacta expresamente la inscripción en el registro, como si se establece el pacto de no inscribirse, pues al limitarse el artículo 621-8 a decir que el “referido acto puede hacerse constar en el Registro”, no parece que el acceso al mismo esté condicionado a la solicitud expresa para

que se inscriba, como sucede con el contrato de opción de compra en los términos que resultan del artículo 16 del Reglamento Hipotecario, ni tampoco que la manifestación en contra impida la inscripción del acta.

CONCLUSION

Primera. En el supuesto de formalización de un contrato privado de compraventa en el que expresamente se establece que la entrega del inmueble tendrá lugar en el momento del otorgamiento de la escritura pública de compraventa, no concurre el presupuesto de hecho previsto en la norma para configurar el hecho imponible de la referida modalidad impositiva, pues aun cuando concurre la existencia de título jurídico válido, (contrato privado de compraventa) sin embargo no concurre la entrega.

Segunda. El acta notarial de depósito de arras penitenciales a que se refiere el artículo 621-8 Código civil de Cataluña tiene acceso al Registro de la Propiedad, por lo que estará sujeto a la cuota variable del documento notarial al concurrir todos los requisitos exigidos en el artículo 31.2 del Texto Refundido. Y ello, tanto si se pacta expresamente la inscripción en el registro, como si se establece el pacto de no inscribirse, pues al limitarse el artículo 621-8 a decir que el "referido acto puede hacerse constar en el Registro", no parece que el acceso al mismo esté condicionado a la solicitud expresa para que se inscriba, como sucede con el contrato de opción de compra en los términos que resultan del artículo 16 del Reglamento Hipotecario, ni tampoco que la manifestación en contra impida la inscripción del acta.

Lo que comunico a Vd. con efectos vinculantes, conforme a lo dispuesto en el apartado 1 del artículo 89 de la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria.

Fuente: sitio Internet del Ministerio de Hacienda y Función Pública