

BASE DE DATOS DE Norma DEF.-

Referencia: NFJ073818

TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA DE MADRID

Sentencia 169/2019, de 4 de abril de 2019

Sala de lo Contencioso-Administrativo

Rec. n.º 354/2018

SUMARIO:

ITP y AJD. Actos jurídicos documentados. Documentos notariales. Supuestos de no sujeción. Escritura en la que se menciona un contrato de arrendamiento. Una de las partes del contrato no se encuentra representada en el momento de elevar a escritura pública la operación, por lo que el notario no puede dar fe de la identidad de dicha parte. En la escritura se hacen menciones al arrendamiento operativo, sin embargo, en el supuesto de autos, con la supuesta «complejidad» de la operación se pretende incluir en la misma a un tercero que no estaba presente en el momento de elevar a público el documento, lo cual resulta diferente a la situación planteada en la STSJ de Cataluña de 25 de septiembre de 2007, recurso n.º 1870/2003 (NFJ030949) en la que se elevaba a público un contrato de «compraventa de activos fijos y acuerdos complementarios». Esos acuerdos complementarios se explicitaban en la propia escritura al decir que la parte compradora (de los activos fijos) ocuparía en arrendamiento las naves (de la vendedora). En aquel contrato de arrendamiento, si formaba parte inseparable del contrato de «compraventa de activos fijos y acuerdos complementarios». Lo que no ocurre en el supuesto de autos, en el que estamos ante una escritura en la que se hace una mera mención de un contrato de arrendamiento, que no puede suponer por ese mero hecho de esa mera mención, que el mismo dé lugar a devengo de AJD.

PRECEPTOS:

RDLeg. 1/1993 (TR Ley ITP y AJD), arts. 29 y 32.

Ley Hipotecaria de 1946, arts. 2, 3 y 65.

Decreto de 2 de junio de 1944 (Rgto. Notarial), art. 145.

Código Civil, art. 1.875.

PONENTE:*Doña Laura Tamames Prieto Castro.*

Magistrados:

Doña ANA MARIA JIMENA CALLEJA

Don CARLOS DAMIAN VIEITES PEREZ

Tribunal Superior de Justicia de Madrid

Sala de lo Contencioso-Administrativo

Sección Cuarta

C/ General Castaños, 1 , Planta Baja - 28004

33009710

NIG: 28.079.00.3-2018/0014928

Procedimiento Ordinario 354/2018

Demandante: Abogacía General de la Comunidad de Madrid - Contencioso-administrativo

LETRADO DE COMUNIDAD AUTÓNOMA

Demandado: TRIBUNAL ECONOMICO ADMINISTRATIVO CENTRAL MINISTERIO DE HACIENDA

Sr. ABOGADO DEL ESTADO

MILENIUM LLUZ PALACIO S.L.

PROCURADOR D./Dña. INES TASCON HERRERO

SENTENCIA Nº 169/2019

Presidente:

D. CARLOS VIEITES PEREZ

Magistrados:

Dña. ANA MARIA JIMENA CALLEJA

Dña. LAURA TAMAMES PRIETO CASTRO

En la Villa de Madrid a cuatro de abril de dos mil diecinueve.

Visto por la Sala del margen el recurso nº 354 de 2018 interpuesto por la COMUNIDAD DE MADRID contra la Resolución del Tribunal Económico-Administrativo Central, relativa a ITPAJD modalidad AJD ESTIMATORIA de reclamación económico administrativa interpuesta por la entidad MILLENIUM LUZ PALACIO S.L. de cuantía 842.157,54 euros.

Habiendo sido partes demandadas la Administración del Estado y la entidad MILLENIUM LUZ PALACIO S.L. representadas por sus servicios jurídicos.

ANTECEDENTES DE HECHO

Primero.

Interpuesto el recurso y seguidos los trámites prevenidos por la Ley, se emplazó a la parte demandante para que formalizara su demanda, lo que verificó mediante escrito en que postuló una sentencia que anulase la actuación administrativa impugnada, con reconocimiento de situación jurídica individualizada.

Segundo.

El Abogado del Estado contestó a la demanda mediante escrito en el que suplicó se dictase sentencia desestimatoria del mismo. Por la codemandada se contestó a la demanda en análogos términos.

Tercero.

En el presente procedimiento no se ha practicado prueba ni conclusiones.

Cuarto.

Para votación y fallo del presente recurso se señaló la audiencia del día 3 de abril de 2019

Quinto.

En la tramitación y orden de despacho y decisión del presente proceso se han observado las prescripciones legales pertinentes.

Vistos los preceptos legales citados por las partes, concordantes y de general aplicación.

Siendo Ponente la Magistrada de la Sección IIma. Sra. Doña LAURA TAMAMES PRIETO CASTRO

FUNDAMENTOS DE DERECHO**Primero.**

Se impugna en esta litis la Resolución del Tribunal Económico-Administrativo Central, relativa a ITPAJD modalidad AJD ESTIMATORIA de reclamación económico administrativa interpuesta por la entidad MILLENIUM LUZ PALACIO S.L.

Consta en la Resolución lo siguiente: El 29 de julio de 2011 BANESTO suscribió un contrato de arrendamiento financiero a favor de MILLENIUM sobre un inmueble de su propiedad (que había adquirido a HOTEL HESPERIA según compraventa en escritura de la misma fecha).

En la página 65 de la escritura se indica que el Arrendatario Financiero suscribe en esta fecha el Arrendamiento Operativo con el arrendatario operativo considerando que el arrendatario operativo ocupe gestione y explote directamente el edificio.

En la relación de anexos a la escritura aparece como anexo 7 copia del contrato de arrendamiento operativo.

MILLENIUM autoliquidó la escritura por dos conceptos: arrendamiento financiero y opción de compra.

Por la Administración se liquidó por el concepto de ARRENDAMIENTO OPERATIVO. En el expositivo IV de la escrituras se recoge que en el mismo día y con posterioridad al otorgamiento de la escritura se suscribe el contrato de arrendamiento operativo entre el arrendatario financiero MILLENIUM y la entidad HOTEL HESPERIA.

La administración entiende que el contrato de Arrendamiento Operativo constituye uno de los objetos del contrato elevado a escritura pública, y dado que el contrato de arrendamiento operativo es inscribible en el Registro de la Propiedad (art. 2 de la Ley Hipotecaria), procede la liquidación a efectos de AJD.

Planteado recurso ante el TEAC, la entidad MILLENIUM alegó: el arrendamiento operativo no está contenido formalmente en el documento notarial; dicho contrato solo se anexa a la escritura con el propósito de facilitar la comprensión de los términos que se utilizan en el arrendamiento financiero; falta de comparecencia de una de las partes ante el notario; el sujeto pasivo del AJD en todo caso sería quien insta el documento esto es HOTEL HESPERIA no pudiendo entenderse que deba invertirse al sujeto pasivo por el hecho de no ser compareciente en la escritura.

En la FUNDAMENTACIÓN JURÍDICA de la Resolución se dice:

-Del artículo 1217 del código civil se desprende que es requisito ineludible en las escrituras públicas la comparecencia ante el notario de los sujetos declarantes de la voluntad expresada en el documento; en los mismos términos el art. 145 del reglamento notarial.

-La escritura fue otorgada por el arrendador financiero, BANESTO y por el arrendatario financiero, MILLENIUM, incorporándose como anexo y apara mayor claridad el contrato de arrendamiento operativo suscrito con un tercero no compareciente al acto.

-Dicho documento privado anexo a la escritura no puede ser inscribible ya que por el principio de titulación autentica, art. 3 de la LH , los documentos privados (con limitadas excepciones) no son inscribibles.

-Además en todo caso el sujeto pasivo sería el arrendatario operativo. Ello fue alegado en vía administrativa. Inicialmente la administración giró la liquidación al arrendatario ordinario HOTEL HESPERIA, quien

en vía de reposición alegó no haber comparecido al otorgamiento de la escritura, estimándose la reposición por la administración quien a continuación, giró la liquidación al arrendador MILLENIUM. Al respecto debe señalarse que la condición de sujeto pasivo está sometida al principio de reserva de ley no pudiendo ello ser objeto de modificación por la administración.

Segundo.

La parte recurrente, COMUNIDAD DE MADRID alega en su DEMANDA lo siguiente:

-Estamos ante una escritura pública que documenta una operación compleja en la que tiene lugar distintas convenciones siendo una de ellas el arrendamiento operativo (negocio al que se hace referencia a lo largo de la escritura y que se anexa a la misma). La escritura por lo tanto contiene lo siguientes negocios: arrendamiento financiero, opción de compra y arrendamiento operativo (siendo este último negocio inscribible y valuable y por tanto origina el devengo de AJD).

-Acerca de la posibilidad de tributación por AJD de aquellos negocios incorporados como anexo en una escritura se cita ST del TSJ de Cataluña de 25 de septiembre de 2007, en la que se dijo, que no basta una mera mención en la escritura a un contrato de arrendamiento, sino que será necesario que tal contrato constituya el objeto -o uno de los objetos- o contenido -o uno de los contenidos- de tal escritura.

-En el presente caso las menciones en la escritura al contrato de arrendamiento operativo son las siguientes:

*folio 33: expositivo IV menciona el contrato de arrendamiento operativo entre el arrendatario financiero MILLENIUM y HOTEL HESPERIA (arrendatario operativo)

*folio 35 se recoge el término arrendamiento operativo y su significado

*folio 65: el arrendatario operativo ocupe, gestione y explote directamente el edificio

*folio 71: se recoge la posibilidad de que los arrendadores financieros se subroguen en la posición del arrendador operativo si se extingue el arrendamiento financiero.

*folio 105: Los arrendadores financieros aceptan que el arrendatario operativo pueda subrogarse en el arrendamiento financiero en los mismos términos previstos en la escritura a los efectos de proceder al ejercicio de la opción de compra.

-Se citan sentencias del TS en las que se establece que la inscribibilidad debe entenderse como acceso al registro siendo indiferente que la inscripción llegue a producirse.

-El hecho de que sea suficiente el carácter inscribible del documento es lo que lleva a prescindir de los defectos que el documento pudiera contener como es la falta de comparecencia del arrendatario.

-Respecto del sujeto pasivo el art. 29 del TR de ITPAJD establece que también lo es quien insta o solicita el documento notarial: siendo instada la escritura por MILLENIUM este ha de ser el sujeto pasivo del impuesto ya que no existe adquisición de bienes o derechos, sino documentación de una prestación de servicios en la que consiste el arrendamiento.

Por la Abogacía del Estado se CONTESTA A LA DEMANDA sustentando el acto impugnado en sus propios términos, y manifestando: que el contrato consta en documento privado y no en escritura o acta notarial como exige el art. 31.2; no resulta inscribible en un registro y por ello debe desestimarse el recurso de la CAM.

Por la CODEMANDADA se CONTESTA A LA DEMANDA manifestando:

-Hotel Hesperia no compareció ante el Notario, por lo que el notario no pudo dar fe de la identidad de los sujetos del arrendamiento operativo (artículo 145 del Reglamento Notarial).

-En todo caso el Sujeto pasivo sería el interesado en la inscripción, es decir HOTEL HESPERIA

-El contrato de arrendamiento operativo no forma parte de la escritura; la matriz de la escritura de arrendamiento financiero incluye de manera exclusiva el contrato de arrendamiento financiero; el contrato de arrendamiento operativo solo se anexa.

-De acuerdo con lo anterior se cita también la sentencia del TSJ de Cataluña en cuanto que en la misma se dijo: "...no puede bastar que en cualquier escritura que haga mención a un contrato de arrendamiento, e incluso

que lo transcriba o incorpore, no supone el devengo de Actos Jurídicos Documentados por ese mero hecho. Será necesario que tal contrato constituya el objeto (o uno de los objetos) o contenido (o uno de los contenidos) de tal escritura".

-La sentencia del TSJC resolvió sobre un supuesto distinto al que es objeto de estos autos dado que los contratos analizados en dicha sentencia estaban ligados por funcionalidad y dependencia pues la enajenación tenía como propósito la cesión; las partes señalaron expresamente que el contrato de arrendamiento formaba parte inseparable del contrato de compraventa; el contrato de arrendamiento operativo se anexa en copia y no en documento original; no existe en el supuesto de autos a diferencia de lo que ocurría en el supuesto resuelto por el TSJC identidad de partes

-La falta de comparecencia de una de las partes conlleva la nulidad o ineficacia del documento (art. 27.3 de la Ley Notarial).

-El artículo 65 de la Ley Hipotecaria establece que los defectos de los títulos sujetos a inscripción pueden ser subsanables o insubsanables y la falta de comparecencia de una de las partes a juicio de la codemandada resulta insubsanable. Siendo insubsanable no es inscribible y por ello no se dan los requisitos del art. 31.2 de la Ley del ITPAJD

-En caso de contratos bilaterales como el arrendamiento hay que entender que es sujeto pasivo el adquirente del bien o derecho con prioridad a entender que sería "la persona en cuyo interés se expida el documento"

Tercero.

El artículo 1217 del código civil establece: "Los documentos en que intervenga Notario público se registrarán por la legislación notarial".

- El art. 145 del reglamento notarial establece:

La autorización o intervención del instrumento público implica el deber del notario de dar fe de la identidad de los otorgantes , de que a su juicio tienen capacidad y legitimación, de que el consentimiento ha sido libremente prestado y de que el otorgamiento se adecua a la legalidad y a la voluntad debidamente informada de los otorgantes e intervinientes.

La Ley de 28 de mayo 1862, Orgánica del Notariado establece:

Serán nulos los instrumentos públicos:

3º. Aquéllos en que el Notario no dé fe del conocimiento de los otorgantes, o no supla esta diligencia en la forma establecida en el artículo 23 de esta Ley, o en que no aparezcan las firmas de las partes y testigos cuando deban hacerlo, y la firma, rúbrica y signo del Notario.

La Ley Hipotecaria establece:

Artículo 65

Las faltas de los títulos sujetos a inscripción pueden ser subsanables o insubsanables.

Si el título tuviere alguna falta subsanable, el Registrador suspenderá la inscripción y extenderá anotación preventiva cuando la solicite el que presentó el título.

En el caso de contener alguna falta insubsanable se denegará la inscripción, sin poder hacerse la anotación preventiva.

Para distinguir las faltas subsanables de las insubsanables y extender o no, en su consecuencia, la anotación preventiva a que se refiere este artículo, atenderá el Registrador tanto al contenido como a las formas y solemnidades del título y a los asientos del Registro con él relacionados.

Por su parte el TR de la Ley del ITPAJD establece:

Artículo 29

Será sujeto pasivo el adquirente del bien o derecho y, en su defecto, las personas que insten o soliciten los documentos notariales, o aquellos en cuyo interés se expidan.

Artículo 31:

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, 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 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.

Cuarto.

Tanto la recurrente, Comunidad de Madrid, como la codemandada citan la sentencia del TSJ de Cataluña de 25 de septiembre de 2007, número de recurso 1870/2003 . Dicha sentencia desestima el recurso interpuesto por el sujeto pasivo del tributo, Superficies de Alimentación, S.A., confirmado en resolución del TEAR.

Consta en dicha sentencia:

" FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO: Se impugna en el presente recurso contencioso-administrativo la resolución del Tribunal Económico- Administrativo Regional de Cataluña (TEARC) de fecha 23 de enero de 2003, desestimatoria de la reclamación económico- administrativa núm. 08/10146/01 interpuesta contra acuerdo dictado por la Delegación Territorial en Barcelona del Departamento de Economía y Finanzas de la GENERALITAT DE CATALUNYA, por el concepto de Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales, modalidad de Actos Jurídicos Documentados,.....

SEGUNDO: Se centra la litis en la procedencia o no de la liquidación practicada por la modalidad de Actos Jurídico Documentados por la elevación a escritura pública de contratos de arrendamiento . La demanda articulada en la presente litis sostiene la improcedencia por cuanto: a) Los contratos de arrendamiento no constituyen el objeto de la escritura pública ni su contenido, dado que aquellos se hicieron constar en el documento protocolizado como "acuerdo complementario" del que era su objeto; y b) Los contratos no eran inscribibles, pues la inscripción queda subordinada a la petición expresa del interesado y no constan en la escritura todos los datos precisos según el art. 51 del Reglamento Hipotecario .

El análisis de las actuaciones pone de manifiesto, como queda destacado en la resolución del TEAC objeto de impugnación:

a) Que fecha 16 de noviembre de 1998 se formalizóescritura pública en virtud de la cual don Luis Francisco y don Luis Enrique , la compañía "Cesar Blasco Martín y Blas Blasco Martín, SCP", y la entidad "Superficies de Alimentación, S.A.", tras manifestar que habían suscrito ese mismo día un contrato privado de "compraventa de activos fijos y acuerdos complementarios", procedían a elevarlo a público. En el apartado "otorgan" de la escritura consta textualmente lo siguiente:

"PRIMERO. Que don Luis Francisco y don Luis Enrique y las compañías "CESAR BLASCO MARTÍN Y BLAS BLASCO MARTÍN, S.C.P" y "SUPERFICIES DE ALIMENTACIÓN, S.A.", por medio de sus respectivos legales representantes, elevan a escritura pública y ratifican en todas sus partes, el citado documento de COMPRAVENTA DE ACTIVOS FIJOS Y ACUERDOS COMPLEMENTARIOS suscrito por las partes, con fecha de hoy, que me entregan y dejo unido a la presente matriz, extendido en seis hojas de papel común firmado por

dichos señores. Asimismo me entregan los documentos señalados como ANEXOS del 1 al 7, ambos inclusive, que dejo unidos a la presente matriz.

SEGUNDO. Por el mismo, la compañía "SUPERFICIES DE ALIMENTACIÓN, S.A.", toma posesión de los bienes adquiridos, objeto del presente contrato"

Junto con la matriz quedó unido el citado contrato de "compraventa de activos fijos y acuerdos complementarios", en el cual las partes manifestaban lo siguiente:

I. Que los Sres. Luis Enrique y Luis Francisco son propietarios por justos y legítimos títulos de nueve locales de negocios acondicionados a la explotación de negocio de supermercados en régimen de Autoservicio y que hasta la fecha tenían cedidos su explotación a diferentes Compañías mercantiles (...).

II. Que los Sres. Luis Enrique y Luis Francisco y la entidad CESAR Y BLAS BLASCO MARTÍN, S.C.P son propietarios de una serie de activos fijos, compuestos, principalmente, de maquinaria, mobiliario e instalaciones, radicadas en las diferentes Plantas citadas según se detalla y especifica en el Anexo 2

IV. Que interesa a la Compradora adquirir la totalidad de activos fijos ubicados en las plantas descritas y arrendar la totalidad de los locales de negocio recogidos en el Anexo 1, adquiriendo la explotación de las nueve plantas de supermercado, subrogándose en las oportunas licencias de apertura existentes".

Tras manifestar lo anterior en el pacto tercero manifestaban que "Las Plantas cuya titularidad pertenece a la parte vendedora serán ocupadas por la parte compradora en régimen de arrendamiento según los contratos que constan unidos al presente como Anexo 5 formando parte inseparable del presente contrato".

TERCERO: El apartado 2 de la Disposición Adicional Segunda de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre , de Arrendamientos Urbanos (en relación con la nueva redacción al art. 1, número 5º, de la Ley Hipotecaria , dada por el apartado 1 de la misma), señaló que se establecerán reglamentariamente los requisitos de acceso de los contratos de arrendamiento urbanos al Registro de la Propiedad.

CUARTO: La demanda articulada en la litis se centra en la segunda de las cuestiones señaladas, esto es, en la negativa de que los contratos de arrendamiento fueran inscribibles, pues la inscripción queda subordinada a la petición expresa del interesado y no constan en la escritura todos los datos precisos según el art. 51 del Reglamento Hipotecario .

Sin embargo, hay que coincidir sobre este particular en las consideraciones que efectúa la resolución impugnada , no desvirtuadas por la parte recurrente, esto es, que el acceso al Registro de la Propiedad de las operaciones realizadas sobre inmuebles no depende de la voluntad de las partes, públicas o privadas, implicadas, sino de la normativa registral . Y como a tenor del artículo 2 del Texto Refundido del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados , el impuesto debe exigirse con arreglo a la verdadera naturaleza jurídica del acto o contrato liquidable, cualquiera que sea la denominación que las partes le hayan dado, prescindiendo de los defectos, tanto de forma como intrínsecos, que puedan afectar a su validez y eficacia, hay que concluir que los documentos de referencia, constituyen actos inscribibles en el Registro de la Propiedad.

Y, en todo caso, como indica tal resolución, en cuanto a la condición de inscribible, debe tratarse de un acto susceptible de acceder a alguno de los Registros mencionados, sin que ello dependa de la efectiva inscripción , de manera que, si ésta no se lleva a efecto, ya sea por propia voluntad de las partes, ya sea por cualquier tipo de defecto en el título o en los asientos registrales que la impida, se produce igualmente el devengo del Impuesto.

QUINTO: Más dificultades suscita, a juicio de la Sala, el enjuiciamiento de la segunda de las cuestiones señaladas, sobre la que se explaya el escrito de conclusiones de la parte recurrente, esto es, si el contrato de arrendamiento constituye o no el objeto de la escritura pública y su contenido, dado que aquél se hizo constar en el documento protocolizado como "acuerdo complementario" del que era su objeto.

En tal sentido, el art. 31.2 del Texto Refundido aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/1993, de 24 septiembre , ciñe la tributación por el concepto/modalidad de que se trata a "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 no sujetos al Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones o a los conceptos comprendidos en los números 1 y 2 del artículo 1 de esta Ley ".

Hay que coincidir con el alegato de la parte recurrente de que no puede bastar que en cualquier escritura que haga mención a un contrato de arrendamiento, e incluso que lo transcriba o incorpore, no supone el devengo de Actos Jurídicos Documentados por ese mero hecho. Será necesario que tal contrato constituya el objeto (o uno de los objetos) o contenido (o uno de los contenidos) de tal escritura.

Para la misma parte, los contratos de arrendamiento de autos no fueron elevados a públicos de forma sustancial y expresa, formando parte de los anexos complementarios del contrato de cesión de activos y pasivos formalizado, siendo éste el único y exclusivo hecho imponible, ya que el resto de documentos incorporados son meros anexos complementarios que fueron protocolizados junto aquél.

De haber sido así, la pretensión de la recurrente hubiera tenido que ser estimada.

Sin embargo, el examen de la escritura de autos, ya transcrita en los aspectos que aquí interesa, lleva a la conclusión contraria: a) En el pacto tercero del contrato de compraventa de activos fijos que se protocoliza, los contratantes manifiestan literalmente que "Las Plantas cuya titularidad pertenece a la parte vendedora serán ocupadas por la parte compradora en régimen de arrendamiento según los contratos que constan unidos al presente como Anexo 5 formando parte inseparable del presente contrato"; y b) En la manifestación IV del contrato de arrendamiento, se dice que "Interesa a la Compradora adquirir la totalidad de activos fijos ubicados en las plantas descritas y arrendar la totalidad de los locales de negocio recogidos en el Anexo 1, adquiriendo la explotación de las nueve plantas de supermercado, subrogándose en las oportunas licencias de apertura existentes".

De este contenido explícito recogido en la escritura resulta, a juicio de la Sala, la no procedencia de estimar que los contratos de arrendamiento sean una mera mención, tengan carácter residual o constituyan un "mero anexo complementario" que le excluyera de tributación a estos efectos. Son las propias partes las que en el contrato de compraventa de activos se remiten a los contratos de arrendamiento del anexo que se incorpora, señalando "expresis verbis" que "forman parte inseparable del presente contrato". Y en tales contratos se manifiesta el interés simultáneo de la compradora de adquirir los activos y de arrendar los locales que se citan.

Por tanto, los contratos de arrendamiento de autos constituyen uno de los objetos del contrato elevado a escritura pública y de su contenido, y ambos forman parte inseparable entre sí. Son, por tanto, títulos inscribibles en los términos del transcrito art. 2 del Real Decreto 297/1996, de 23 de febrero, sobre inscripción en el Registro de la Propiedad de los contratos de arrendamientos urbanos."

Quinto.

A la vista de las normas mencionadas y de la sentencia hay que entender que en el supuesto de autos se dan importantes diferencias con lo resuelto en la ST del TSJC.

En primer lugar, siendo ello fundamental, en relación con el arrendamiento operativo que aquí nos ocupa, una de las partes, el HOTEL HESPERIA, no se encuentra representado en el momento de elevar a escritura pública la operación, por lo que el notario no puede dar fe de la identidad de dicha parte (deber del notario recogido en el art. 145 del Reglamento Notarial).

Por otro lado, cierto es que en la escritura se hacen menciones al arrendamiento operativo, sin embargo, en el supuesto de autos, con la supuesta "complejidad" de la operación se pretende incluir en la misma a un tercero que, como ya se ha dicho, no estaba presente en el momento de elevar a público el documento. Y lo anterior implica una gran diferencia con respecto a lo que resolvió el TSJC en el que se elevaba a público un contrato de "compraventa de activos fijos y acuerdos complementarios". Esos acuerdos complementarios se explicitaban en la propia escritura al decir que la parte compradora (de los activos fijos) ocuparía en arrendamiento las naves (de la vendedora).

Es decir, aquel contrato de arrendamiento, si formaba parte inseparable del contrato de "compraventa de activos fijos y acuerdos complementarios". Lo que no ocurre aquí; en el supuesto de autos, por el contrario estamos precisamente ante un supuesto de los que la sentencia traída del TSJC menciona, es decir, una escritura en la que se hace una mera mención de un contrato de arrendamiento, que no puede suponer por ese mero hecho de esa mera mención, que el mismo dé lugar a devengo de AJD.

Por último, en relación con quien sería el sujeto pasivo, procede recordar que precisamente con anterioridad a la actual pretensión, la administración pretendió girar el tributo al Hotel Esperia, lo que demuestra que en todo caso, por lo menos inicialmente, la propia administración entendió que el sujeto pasivo del arrendamiento operativo no era el aquí codemandado.

Por todo ello procede desestimar la demanda.

Sexto.

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 139.1 de la Ley Jurisdiccional , procede imponer las costas causadas en este procedimiento a la parte que ha visto rechazadas todas sus pretensiones, al no apreciarse que el caso presentara serias dudas de hecho o de derecho.

No obstante, a tenor del apartado tercero de dicho artículo 139, la imposición de las costas podrá ser "a la totalidad, a una parte de éstas o hasta una cifra máxima" y la Sala considera procedente, atendida la índole del litigio y la concreta actividad desplegada por las partes, limitar la cantidad que, por los conceptos de honorarios de Abogado y derechos de Procurador, ha de satisfacer a la parte contraria la condenada al pago de las costas, hasta una cifra máxima total de 1.000 euros más el IVA correspondiente

En su virtud, en nombre del Rey y por la autoridad que nos confieren la Constitución y el pueblo español

FALLAMOS

1. DESESTIMAR el recurso contencioso-administrativo

2. En relación con las costas del presente recurso procede acordar la condena en costas en los términos previstos en el último fundamento jurídico de esta resolución.

La presente sentencia es susceptible de recurso de casación, que deberá prepararse ante esta Sala en el plazo de treinta días, contados desde el siguiente al de su notificación, acreditándose en el escrito de preparación del recurso el cumplimiento de los requisitos establecidos en el artículo 89.2 de la Ley de la Jurisdicción Contencioso-administrativa , con justificación del interés casacional objetivo que presente.

Y para que esta sentencia se lleve a puro y debido efecto, una vez alcanzada la firmeza de la misma, remítase testimonio, junto con el expediente administrativo, al órgano que dictó la resolución impugnada, que deberá acusar recibo dentro del término de diez días, conforme previene la Ley y déjese constancia de lo resuelto en el procedimiento.

Así por esta nuestra sentencia, lo pronunciamos, mandamos y firmamos.

D.CARLOS VIEITES PEREZ Dña. ANA MARIA JIMENA CALLEJA
Dña. LAURA TAMAMES PRIETO CASTRO

El contenido de la presente resolución respeta fielmente el suministrado de forma oficial por el Centro de Documentación Judicial (CENDOJ). La Editorial CEF, respetando lo anterior, introduce sus propios marcadores, traza vínculos a otros documentos y hace agregaciones análogas percibiéndose con claridad que estos elementos no forman parte de la información original remitida por el CENDOJ.