

TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA DE CATALUÑA*Sentencia n.º 942/2026 de 6 de julio de 2026**Sala de lo Contencioso-Administrativo**Recurso n.º 1663/2024***SUMARIO:**

ITP y AJD. Actos jurídicos documentados. Documentos notariales. Supuestos sujeción. El Tribunal analiza la tributación por AJD de una escritura de compraventa de una nave industrial situada en Mercabarna. La Administración consideró que la escritura cumplía los requisitos del artículo 31.2 del TR Ley ITP y AJD, pero la empresa adquirente recurrió alegando que la nave no podía inscribirse en el Registro de la Propiedad por las circunstancias registrales de la finca al estar construida sobre terrenos de un tercero -Mercabarna- y carecía de una configuración registral autónoma. La propia escritura decía que la inscripción estaba pendiente por esa circunstancia. La cuestión central es determinar qué debe entenderse por "inscribible" a efectos del AJD. La jurisprudencia del Tribunal Supremo establece, como regla general, que basta la aptitud abstracta del documento para acceder al Registro. Por ello, normalmente es irrelevante que la inscripción efectiva no llegue a practicarse por obstáculos registrales. La STS núm. 627/2025, de 27 de mayo de 2025, rec. núm. 4648/2023, introdujo una precisión para los casos en que la imposibilidad de inscripción deriva de la invalidez o ineficacia del propio negocio jurídico. El TSJ considera que esa excepción no resulta aplicable al caso analizado. La compraventa era un negocio válido, eficaz y apto para transmitir el dominio, sin vicios que afectasen al título. La imposibilidad de inscripción procedía exclusivamente de circunstancias externas relacionadas con la configuración registral de la finca y Mercabarna. Por tanto, la escritura reúne el requisito de inscribibilidad exigido para la cuota gradual del AJD. La Sala desestima el recurso, mantiene la liquidación de AJD y condena a la recurrente al pago de costas.

TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA DE CATALUÑA**SENTENCIA**

-

Sala Contenciosa Administrativa Sección Primera de Cataluña

Vía Laietana, 56, 2a planta - Barcelona - C.P.: 08003

TEL.: 933440010

FAX: 935675692

EMAIL:salacontenciosa1.tsj.barcelona@xij.gencat.cat

Entidad bancaria BANCO SANTANDER:

Para ingresos en caja. Concepto: 0533000000062824

Pagos por transferencia bancaria: IBAN ES55 0049 3569 9200 0500 1274.

Beneficiario: Sala Contenciosa Administrativa Sección Primera de Cataluña

Concepto: 0533000000062824

N.I.G.: 0801933320240001585

Procedimiento ordinario 628/2024-H

N.º Sala TSJ:DEMAN - 1663/2024 - Procedimiento ordinario - 628/2024

Materia: Trib.Est.Aut. Transmisiones Patrimo.

Parte recurrente/Solicitante/Ejecutante: TAE TRANSPORTS I SERVEIS INTEGRALS, S.L.

Procurador/a: Mª Jose Blanchar Garcia

Abogado/a: FRANCISCO JAVIER GARCÍA GONZALEZ

Parte demandada/Ejecutado: Tribunal Económico-Administrativo Regional de Cataluña, GENERALITAT CATALUNYA

Procurador/a:

Abogado/a:

Síguenos en...



Abogado/a del Estado, Abogado/a del Estado, Abogado/a de la Generalitat

SENTENCIA Nº 942/2026

Ilmos. Sres. Magistrados/as:

Dª María Abelleira Rodríguez (presidente)

Dª. Laura Mestres Estruch

D. Jorge Rafael Muñoz Cortés

Barcelona, a fecha de la última firma electrónica.

Ponente:Magistrada Laura Mestres Estruch.

VISTO POR LA SALA DE LO CONTENCIOSO ADMINISTRATIVO DEL TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA DE CATALUÑA (SECCIÓN PRIMERA),constituida para la resolución de este recurso, ha pronunciado la siguiente sentencia en el recurso contencioso administrativo Sala TSJ número **1663-2024**(Sección 628-2024) interpuesto por D. TAE TRASNPOTS I SERVEIS INTEGRALS, S.L., representado por la procuradora Dña. Mª JOSÉ BLANCHAR GARCÍA, contra TEAR DE CATALUNYA, representado por el ABOGADO DEL ESTADO y AGENCIA TRIBUTARIA DE CATALUNYA, representada por el ABOGADO DE LA GENERALITAT.

Ha sido Ponente la magistrada Laura Mestres Estruch, quien expresa el parecer de la SALA.

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO.-Se interpuso el presente recurso contencioso-administrativo contra la resolución del Tribunal Económico Administrativo Regional de Cataluña (en adelante TEARC), que se detalla en el primer fundamento jurídico. Se admitió a trámite y se acordó reclamar el expediente administrativo, siendo remitido por la Administración demandada.

SEGUNDO. -En su escrito de demanda, la parte actora expuso cuantos hechos y fundamentos de derecho consideró de aplicación y terminó por solicitar el dictado de sentencia estimatoria del recurso.

La parte demandada, en su escrito de contestación a la demanda, se opuso a las pretensiones de la parte actora y, tras exponer cuantos hechos y fundamentos que consideró de aplicación, solicitó el dictado de una sentencia desestimatoria del recurso.

Tras la formulación de conclusiones escritas por ambas partes, se señaló día y hora para la votación y fallo, diligencia que tuvo lugar en la fecha fijada.

TERCERO. -En la sustanciación del presente procedimiento se han observado y cumplido las prescripciones legales.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO.- OBJETO DE RECURSO.

Se interpone el presente recurso contra la resolución del TEARC de 18 DE ABRIL de 2024, dictada en el recurso acumulado NUM000; NUM001, por la que se ESTIMA EN PARTE la reclamación económico administrativa seguida contra contra los acuerdos de liquidación y sanción dictados por la Oficina Central de Gestión Tributaria de la Agència Tributària de Catalunya en concepto de Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, modalidad Actos Jurídicos Documentados (en adelante, AJD). Cuantía: 34.988,90 euros. Liquidación: NUM002. Sanción: NUM003, en el sentido de confirmar la liquidación y anular la sanción.

Expone como antecedente la resolución objeto de recurso:

" PRIMERO.- En fecha 30/04/2018 se otorgó escritura pública en virtud de la cual la entidad reclamante adquirió una nave sita en Mercabarna por medio del ejercicio de opción de compra de un contrato de leasing

"I.- Que mediante escritura de fecha 8 de Enero de 2015, otorgada ante el Notario del Ilustre Colegio de Cataluña, D. Vicente Pons Llacer, con el nº 28 de su protocolo, SANTANDER LEASE, S.A. S.A. EFC, cedió en arrendamiento financiero (leasing) a TAE TRANSPORTS I SERVEIS INTEGRALS, S.L., la siguiente finca:

URBANA.- Nave industrial de planta rectangular, con una superficie en planta de 1.286,40 metros cuadrados, al fondo de la cual en todo lo ancho de fachada y con una profundidad de 23 metros, se encuentra un altillo, y en la parte central de la fachada de 7 metros y una profundidad de 6 metros, se dispone en planta baja, oficina y aseos, y dos altillos destinados a oficinas y trastero. Dicha nave se halla ubicada en los módulos 3, 4, 5, 11, 12 y 13 del bloque 34, sito en la calle longitudinal 9, número 57, de la zona de Actividades.

Síguenos en...



TITULO.- Le pertenece a SANTANDER LEASE, S.A., ESTABLECIMIENTO FINANCIERO DE CREDITO, por compra en escritura autorizada por el Notario de Barcelona, Don Vicente Pons Yacer, el 8 de enero de 2015, con el número 27 de protocolo. (...)

INSCRIPCION.- Pendiente de inscripción al tratarse de una nave edificada en terrenos propiedad de Mercabarna, lo cual conocen y aceptan. (...) ESTIPULACIONES:

PRIMERA.- TAE TRANSPORTS I SERVEIS INTEGRALS, S.L., COMPRA a SANTANDER LEASE, S.A. EFC, que vende, el inmueble descrito en el Expositivo I de esta escritura, mediante el ejercicio anticipado de opción de compra conferida a su favor en el contrato de arrendamiento financiero anteriormente mencionado; satisfaciendo en este acto a SANTANDER LEASE, S.A. EFC la cantidad de UN MILLON DOSCIENTOS NOVENTA Y CUATRO MIL CUATROCIENTOS SESENTA Y SIETE EUROS CON OCHENTA Y DOS CENTIMOS DE EURO (1.294.467,82 EUROS), cantidad por la que SANTANDER LEASE, S.A. EFC., otorga la más firme y eficaz-carta de pago. (...)

SEXTA.- Fiscalidad CLAUSULA CANCELACION IVA POR RENUNCIA A LA EXENCION DE IVA.

Hacen constar expresamente los señores comparecientes que la presente transmisión está sujeta al pago del Impuesto Sobre el Valor Añadido (IVA), del que a su vez se encuentra exenta. No obstante, la parte compradora declara en este acto su condición de sujeto pasivo del IVA con derecho a la deducción total o parcial del IVA soportado por las adquisiciones de bienes inmuebles, por lo que, al cumplirse las condiciones establecidas en el artículo 20. Dos de la Ley 37/1992, se comunica la renuncia a la exención del IVA aplicable a la presente transmisión; por lo que en cumplimiento de lo dispuesto en el art.84. Uno. 2. e) de la Ley 37/1992, de 28 de diciembre, del IVA introducido por la ley 7/2012 de 29 de octubre, de modificación de la normativa tributaria y presupuestaria y de adecuación de la normativa financiera para la intensificación de las actuaciones en la prevención y lucha contra el fraude, el comprador se constituye como sujeto pasivo del I.V.A. y, en consecuencia, retiene en su poder el importe correspondiente al citado impuesto, que asciende a la cantidad de

DOSCIENTOS SETENTA Y UN MIL OCHOCIENTOS TREINTA Y OCHO EUROS CON VEINTICUATRO CENTIMOS DE EURO (271.838,24 EUROS), obligándose a cumplir las obligaciones que, como sujeto pasivo, le correspondan.

Esta escritura se encuentra NO SUJETA al Impuesto General sobre Transmisiones Patrimoniales en su concepto Transmisiones Patrimoniales Onerosas y NO SUJETA en su concepto de Actos Jurídicos Documentados."

SEGUNDO.- En fecha 03/07/2020 la oficina gestora notificó inicio de procedimiento de comprobación limitada por medio de propuesta de liquidación con el siguiente contenido:

Es comprova que l'escriptura atorgada el 30 d'abril de 2018 davant la fedatària Sra. Vanesa amb el número 212 del seu arxiu de protocols està subjecta a la modalitat de actes jurídics documentats, documents notarials, quota gradual conforme disposa l'article 31.2 de l'Impost sobre transmissions patrimonials i actes jurídics documentats regulat al Reial Decret Legislatiu 1/1993, de 24 de setembre, pel que s'aprova el Text Refós de la Llei de l'Impost sobre transmissions i actes jurídic documentats (en endavant TRLITPAJD). L'esmentat article 31.2 del TRLITPAJD diu el següent: "Les primeres còpies d'escriptures i actes notarials, quan tinguin per objecte quantitat o cosa avaluable, continguin actes o contractes inscripcionables en els Registres de la Propietat, Mercantil, de la Propietat Industrial i de Béns Mobles no subjectes a l'Impost sobre Successions i Donacions o als conceptes compresos en els apartats 1 i 2 de l'article 1 d'aquesta Llei (Transmissions patrimonials oneroses, Operacions societàries), tributaran a més a més al tipus impositiu [...]". El tipus impositiu es dirà posteriorment en el corresponent apartat.

TERCERO.- La entidad reclamante presentó escrito de alegaciones frente a dicha propuesta arguyendo:

Tal com consta a la pròpia escriptura, l'operació no és inscripcionable al Registre de la

Propietat, per les circumstàncies de l'immoble, construït sobre terrenys propietat de Mercabarna en condicions que fan que no sigui susceptible d'inscripció registral, una situació que es manté invariable des de fa dècades.

Dels articles 28 i 31.2 del Text Refós de la Llei de l'Impost sobre transmissions i actes jurídic documentats resulta que queden subjectes a l'impost, en concepte d'actes jurídics documentats, els documents notarials quan tinguin per objecte una quantitat o cosa avaluable econòmicament, siguin susceptibles d'inscripció en un registre públic i l'operació no estigui subjecta a les altres modalitats de l'impost ni a l'impost sobre successions i donacions.

Resulta, doncs, que en l'operació objecte de revisió no concorre un dels requisits essencials exigits per la Llei per a la subjecció a l'impost i, en conseqüència, no procedeix la liquidació proposada per aquesta Administració.

En el mateix sentit, la notari autoritzant va fer constar expressament la no subjecció de l'operació a l'impost a l'estipulació SISENA de l'escriptura, on es manifesta que "Aquesta escriptura es troba NO SUBJECTA a l'Impost General sobre Transmissions Patrimonials en el seu concepte Transmissions Patrimonials Oneroses i NO SUBJECTA en el seu concepte d'Actes Jurídics Documentats".

CUARTO.- En fecha 30/10/2020 la administración actuante notificó acuerdo de liquidación provisional desestimando las alegaciones con el siguiente tenor literal:

Tal com es manifesta en la Resolució del TEARC de 15 de setembre de 1999 (reclamació NUM004) en el fonament de dret núm. 5è.

"Ens trobem davant d'un document notarial que es refereix a la compravenda d'un bé immoble, valorada econòmicament pels propis atorgants. En quant la condició d'inscriptible, ha de tractar-se d'un acte susceptible d'accedir a alguna dels Registres esmentats, sense que hi depengui de l'efectiva inscripció, de manera que, si aquesta no es porta a efecte, ja sigui per pròpia voluntat de les parts, ja sigui per qualsevol tipus de defecte en el títol o ens assentaments registrals que ho impedeixi, es produeix igualment la meritació de l'Impost."

En aquest cas concret, en la pàgina 15 de l'escriptura presentada consta el següent: "INSCRIPCIÓN. Pendiente de inscripción al tratarse de una nave edificada en terrenos propiedad de Mercabarna, lo cual conocen y aceptan". El notari no diu que no sigui inscriptible, sinó que està pendent d'inscripció. El contribuent no ha acreditat en cap moment durant la tramitació del present procediment que el Registrador li hagi denegat la inscripció per causa insubsanable. Per tant, correspon contreure la liquidació en els mateixos termes en què es va plantejar.

QUINTO.- En fecha 23/11/2020 se notificó acuerdo de inicio de procedimiento sancionador y, tras la presentación de alegaciones, el mismo culminó el 28/03/2020 con la notificación del acuerdo de imposición de sanción por infracción tributaria leve del [artículo 191 de la LGT](#).

SEXTO.- Disconforme con los citados actos, la interesada interpuso reclamaciones económico-administrativas, en fecha 27/11/2020, con número NUM000 y en fecha 28/04/2021, con número NUM001, que se resuelven de forma acumulada, solicitando la anulación de la liquidación y la sanción.

Este Tribunal notificó la puesta de manifiesto de la reclamación número NUM000, relativo a la liquidación, en fecha 25/05/2021, sin que el reclamante formulara alegaciones ante la misma. Tras la puesta de manifiesto del expediente relativo a la reclamación número NUM001 (el procedimiento sancionador, presentó escrito de alegaciones en 29-10-2021 en el que realizó las siguientes alegaciones contra la liquidación y la sanción referidas:

- La operación no está sujeta a AJD por cuanto no se cumple el requisito contemplado en el [art. 31.2 del Texto Refundido de la Ley del Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados](#), aprobado por el R.D.L. 1/1993 (T.R.L. ITPAJD) al no ser inscribible la adquisición de la nave por falta de tracto sucesivo.

- Inexistencia de infracción tributaria por cuanto el obligado tributario ha actuado amparándose en una interpretación razonable de la norma al no presentar autoliquidación tributaria en concepto de AJD."

SEGUNDO.- POSICIÓN DE LA RECURRENTE.

La parte recurrente alega que la liquidación y la sanción impugnadas son contrarias a Derecho porque la operación formalizada en escritura pública de 30 de abril de 2018 no está sujeta al Impuesto sobre Actos Jurídicos Documentados. Sostiene que el otorgamiento de la escritura no basta para el nacimiento del tributo cuando el documento no puede acceder al Registro de la Propiedad, pues la finalidad del gravamen radica en los efectos jurídicos derivados de la inscripción registral, como la publicidad, la seguridad jurídica y la protección frente a terceros. Por tanto, defiende, que no se ha realizado el hecho imponible, ya que la nave adquirida se ubica sobre terrenos de Mercabarna que nunca han accedido al Registro de la Propiedad, circunstancia que hace objetivamente imposible la inscripción del título de la adquirente. Añade que dicha imposibilidad es completamente ajena a su voluntad, pues manifiesta su intención de inscribir el inmueble tan pronto como ello sea posible. En apoyo de esta tesis invoca un certificado expedido por Mercabarna en el que se hace constar que las naves carecen de unidad registral propia y, por ello, no pueden inscribirse.

Finalmente, mantiene que los efectos materiales y formales de la publicidad registral, así como el principio de tracto sucesivo, exigen una inscripción efectiva para que pueda hablarse de acto inscribible a efectos del impuesto. Por ello considera inaplicables los [artículos 28 y 31.1 del Texto Refundido del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados](#), al no concurrir el requisito legal de susceptibilidad de inscripción registral.

TERCERO.- POSICIÓN DE LA DEMANDADA.

La Abogacía del Estado se opone al recurso al entender que la escritura pública que documenta el ejercicio anticipado de la opción de compra derivada del contrato de arrendamiento financiero reúne todos los

Síguenos en...



requisitos exigidos para quedar sujeta a la modalidad de Actos Jurídicos Documentados. Alega que se trata de un documento notarial cuyo objeto es una cosa valuable, que incorpora un acto inscribible en el Registro de la Propiedad y que no está sujeto ni a la modalidad de TPO u Operaciones Societarias ni al Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones, por lo que concurre el hecho imponible previsto en el [artículo 31.2 del Texto Refundido del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados](#). Asimismo, invoca el artículo 4 del Reglamento Hipotecario y el criterio mantenido por el Tribunal Económico-Administrativo Regional de Cataluña desde su resolución de 15 de septiembre de 1999.

La codemandada ATC, afirma que la escritura pública otorgada el 30 de abril de 2018, mediante la que la entidad recurrente adquirió una nave industrial en ejercicio anticipado de la opción de compra derivada de un contrato de arrendamiento financiero, está sujeta al ITTPAJD, en su modalidad de Actos Jurídicos Documentados, pues concurren todos los requisitos exigidos por la normativa aplicable, en particular por los [artículos 27 y 31 del Texto Refundido del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados](#) y por el artículo 4 del Reglamento Hipotecario, al tratarse de una escritura pública con contenido económicamente valuable, que documenta un acto inscribible en un registro público y que no queda sujeta ni a la modalidad de TPO u Operaciones Societarias ni al Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones. En consecuencia, solicita la íntegra confirmación de la liquidación impugnada.

CUARTO.- RESOLUCIÓN DE LA CONTROVERSIA.

Expone el 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:

" Artículo 27.

1. Se sujetan a gravamen, en los términos que se previenen en los artículos siguientes:

- a) Los documentos notariales.
- b) Los documentos mercantiles.
- c) Los documentos administrativos.

2. El tributo se satisfará mediante cuotas variables o fijas, atendiendo a que el documento que se formalice, otorgue o expida, tenga o no por objeto cantidad o cosa valuable en algún momento de su vigencia.

3. Los documentos notariales se extenderán necesariamente en papel timbrado."

" Artículo 31.

1. Las matrices y las copias de las escrituras y actas notariales, así como los testimonios, se extenderán, en todo caso, en papel timbrado de 0,30 euros por pliego o 0,15 euros por folio, a elección del fedatario. Las copias simples no estarán sujetas al impuesto.

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.

Si la Comunidad Autónoma no hubiese aprobado el tipo a que se refiere el párrafo anterior, se aplicará el 0,50 por 100, en cuanto a tales actos o contratos.

3. Por el mismo tipo a que se refiere el apartado anterior y mediante la utilización de efectos timbrados tributarán las copias de las actas de protesto."

La doctrina que el TS ha venido manteniendo al respecto de la cuestión planteada, y que permanece como criterio del alto Tribunal, queda condensada y reflejada en la [STS, 4268/2015 del 13 de noviembre de 2015](#), [Recurso: 3068/2013](#), ([ROJ: STS 4868/2015 - ECLI:ES:TS:2015:4868](#)), (el subrayado es nuestro):

" CUARTO.- En este caso de que el derecho real de hipoteca aparece asociado a operaciones de crédito realizadas por entidades financieras, comportando ello la incidencia en el hecho imponible del Impuesto sobre el Valor Añadido, cuyo devengo en las prestaciones de servicio se produce en el momento en que se prestan, efectúan o ejecutan las operaciones gravadas, conforme al [art. 75.Uno.2º de la Ley 37/1992, de 28 de diciembre](#) , si bien estas operaciones se declaran exentas en el [art. 20.Uno.18º de dicha Ley](#) .

Pues bien, como la operación de crédito está sujeta al Impuesto sobre el Valor Añadido, aunque esté exenta de tributación, no está sujeta al Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales Onerosas, lo que permite que entre en juego la cuota gradual del Impuesto sobre Actos Jurídicos Documentados, modalidad documentos notariales, vinculada a la primera copia de la escritura pública notarial por la que se constituye el derecho

real de hipoteca, tal y como viene declarando esta Sala, entre otras, en la sentencia de 14 de mayo de 2004, casación 4075/1999 .

En efecto, el artículo 31.2 del Texto Refundido, referido a los documentos notariales, sujeta a gravamen las primeras copias de escrituras y actas notariales cuando tengan por objeto cantidad o cosa valuables, 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, ni a los conceptos de Transmisiones Patrimoniales Onerosas u Operaciones societarias.

En todo caso, para precisar la fecha de devengo se debe recordar que el gravamen por el Impuesto sobre Actos Jurídicos Documentados, modalidad documentos notariales, se vincula al documento notarial expedido, como determina el art. 28 del Texto Refundido cuando en la descripción de su hecho imponible dice que "están sujetas las escrituras, actas y testimonios notariales en los términos que establece el artículo 31". Así pues, el IAJD tiene por hecho imponible la mera formalización notarial de actos económicamente evaluables, inscribibles en los Registro Públicos y no sujetos a las modalidades de Transmisiones Patrimoniales Onerosas u Operaciones Societarias. Y así, tal como expresa la [sentencia del Tribunal Supremo de 3 de noviembre de 1997](#) , con referencia al IAJD, "el hecho imponible es, en tal caso, una entidad compleja, constituida, entre otros elementos, por la realización de ciertos actos o contratos (en virtud de los cuales es exigible dicha modalidad del Impuesto)". El hecho imponible es, pues, en definitiva, "el acto jurídico documentado" en determinada forma -notarial, en este caso-- que ofrece mayores garantías en el tráfico jurídico por ser inscribible en los Registro Públicos que en la ley se determinan.

Sentado lo anterior, la Sala anticipa que procede estimar el recurso.

Es cierto que el artículo 2.2 del Texto Refundido aparece incluido en el Título Preliminar relativo a la naturaleza y contenido del impuesto, que grava las transmisiones patrimoniales, las operaciones societarias y los actos jurídicos documentados, pero no lo es menos que el mismo no comprende la modalidad de Actos Jurídicos Documentados, al referirse sólo a la suspensión de la liquidación correspondiente al acto o contrato objeto de condición suspensiva, como luego establece con toda claridad el artículo 49, que aparece incluido en el título IV, relativo a disposiciones comunes, al señalar que:

"1- El Impuesto se devengará:

- a) En las transmisiones patrimoniales, el día en que se realice el acto o contrato grabado.
- b) En las operaciones societarias y actos jurídicos documentados el día en que se formalice el acto sujeto a gravamen.

2. Toda adquisición de bienes cuya efectividad se haya suspendida por la concurrencia de una condición, un término, un fideicomiso o cualquiera otra limitación, se entenderá siempre realizada el día en que dichas limitaciones desaparezcan".

De acuerdo con este precepto, el devengo del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales se produce en distinto momento según cuál sea la modalidad que grava el hecho imponible realizado. En las modalidades de operaciones societarias y actos jurídicos documentados el impuesto se devenga, en todo caso, el día en que se formalice el acto sujeto. Por tanto el devengo debe entenderse producido siempre en ese momento, ya que el precepto no recoge excepción alguna a dicha regla. Las condiciones suspensivas no pueden tener efecto suspensivo del devengo del impuesto, ya que el hecho imponible no es el acto o contrato contenido en el documento, sino su documentación, es decir el propio documento.

Así lo declaramos, entre otras, en las [sentencias de 24 de febrero de 1996](#) , [4 de diciembre de 1997](#) , [21 de mayo de 1998](#) , [30 de octubre de 1999](#) y [24 de octubre de 2003](#) .

La [sentencia del Tribunal Supremo de 24 de febrero de 1996 \(rec. apelación 2945/1991\)](#) señalaba: "el Impuesto sobre Actos Jurídicos Documentados grava esencialmente el documento, es decir, la formalización jurídica mediante ciertos documentos notariales, de actos y contratos, no de hechos, jurídicos inscribibles...".

Y la del mismo Tribunal de 4 de diciembre de 1997, que incluye dentro del concepto documentos notariales inscribibles en el Registro de la Propiedad aquellos que son susceptibles de figurar en el Registro de Hipoteca Mobiliaria y Prenda sin desplazamiento de posesión, aclara con rotundidad: "Pues la propia finalidad del impuesto no es otra que gravar la especial garantía que el ordenamiento jurídico concede a determinados actos en razón de la forma notarial adoptada, ligada especialmente a la posibilidad de acceso a los Registros públicos, con los efectos que de ello se derivan".

En la de 21 de mayo de 1998 afirmamos que en la modalidad de Actos Jurídicos Documentados el hecho imponible es la documentación de actos jurídicos, gravándose todas las partidas garantizadas con la hipoteca que se documenta, con independencia de su realización inmediata o futura, con o sin condición, al contrario de la modalidad de transmisiones patrimoniales en la que mientras no se produce la transmisión no se origina el hecho imponible.

En el mismo sentido se encuentra la sentencia de 30 de octubre de 1999, aunque en ella la cuestión litigiosa se refería a la base imponible del Impuesto sobre Actos Jurídicos Documentados. La [sentencia del Tribunal Supremo de 30 de octubre de 1999](#) se refería a la de 21 de mayo de 1998 que declaró sin paliativos que la base imponible en una escritura de préstamo hipotecario está constituida por el total de las partidas garantizadas por la hipoteca incluyendo, además del importe del préstamo, las sumas por intereses, comisiones, demora y gastos, pues todos los conceptos contemplados en la escritura y valorados en la misma forman parte de la base imponible, sin que pueda legítimamente separarse unas de otras cantidades valorativas de lo pactado y consignado en el documento, pues en el Impuesto que nos ocupa, el hecho imponible es la documentación de actos jurídicos, y aquí ese acto jurídico comprende todas las partidas garantizadas con la hipoteca que se documenta, con independencia de su realización inmediata o futura con o sin condición, al contrario del Impuesto de Transmisiones Patrimoniales en el que, mientras no se produce la transmisión, teniendo para ello en cuenta lo dicho en los [artículos 609 y concordantes del Código Civil](#), no se produce el hecho imponible.

Por su parte, la [sentencia de 24 de octubre de 2003](#), dictada en interés de ley, considera el impuesto de Actos Jurídicos Documentados de naturaleza formal, que grava el otorgamiento de determinados documentos inscribibles en los Registros Públicos por las garantías que otorgan a los actos.

De la doctrina expuesta se deduce que el hecho imponible de la modalidad de actos jurídicos documentados es la documentación en sí de actos jurídicos y que, aunque la eficacia de éstos sí puede someterse a alguna limitación temporal, no ocurre lo mismo con el documento que les sirve de soporte, pues el documento existe y es eficaz (en los términos que se deduzcan de su contenido) desde que se formaliza. Es decir, el documento, como soporte físico, no se somete a limitación alguna, o se formaliza o no se formaliza, pero una vez formalizado, ya existe en el mundo jurídico, con independencia de que el acto o contrato que se formaliza o documenta en él sea ya eficaz o no. Esta es la razón de que el devengo del impuesto se regule en el apartado 1 del TRLITP de forma separada para la modalidad de transmisiones patrimoniales onerosas (letra a) del apartado 1) y para las modalidades de operaciones societarias y de actos jurídicos documentados (letra b) del apartado 1), pues mientras en la primera modalidad el devengo es susceptible de diferimiento si concurre alguna limitación de la eficacia de la adquisición, en las otras dos modalidades el devengo se produce en todo caso al formalizarse el acto sujeto a gravamen, formalización que no admite limitación de su eficacia.

Frente a ello, no cabe invocar supuestos en los que se grava la constitución de derechos reales, por estar sujeta, en principio, a la modalidad de transmisiones patrimoniales, y en donde puede operar la regla del artículo 2.2 del Texto Refundido. En esta línea se encuentra [nuestra sentencia de 6 de noviembre de 2000 \(casa. 2969/1999\)](#), que se refiere a la constitución de prenda en garantía de opción de compra sobre acciones, estando sometida tanto la prenda como la opción a la condición suspensiva de obtención de autorización administrativa, dándose la circunstancia de que antes del cumplimiento de la condición se dejan sin efecto.

En definitiva, otorgada una escritura con los requisitos que menciona el artículo 31.2 del Texto Refundido, incluso en el supuesto de que la condición pactada para el préstamo escriturado fuera calificada de suspensiva, no procede la suspensión de la liquidación de la cuota gradual del concepto actos jurídico documentado, pues el devengo se produce el día en que se formaliza el acto sujeto a gravamen, exista o no condición, por lo que la suspensión del devengo regulada en el apartado 2º del artículo 49 sólo resulta aplicable en la modalidad de transmisiones patrimoniales onerosas, al referirse dicho apartado a la adquisición de bienes.

Como dice la sentencia recurrida, el acto que se documenta es la concesión de un crédito garantizado con una hipoteca que responde de una cantidad sensiblemente inferior al importe del crédito concedido, pero que, si se dan las condiciones que se detallan, responderá hasta el total de dicho crédito concedido, más los correspondientes intereses, gastos y costas. Y este acto jurídico, en su contenido íntegro, es inscribible en el Registro de la Propiedad. Por tanto, el hecho imponible se produce y su valor es el total de su contenido económico, pues con ese total contenido económico es reflejado en el documento y es inscribible en el Registro de la Propiedad, produciendo efectos frente a terceros. Por eso, su carácter valuable lo es por el total de su contenido económico que, en los términos pactados, resulta inscribible.

La situación de pendencia no afecta propiamente al derecho real de hipoteca en su integridad sino al aumento de la responsabilidad por ella garantizada. Y no se puede objetar a la situación jurídico-real así configurada que adolezca de indeterminación alguna, pues el crédito ha quedado perfectamente precisado en todos sus aspectos definidores (titular, importe máximo, plazo etc.), con satisfacción de las exigencias del denominado principio de especialidad.

No se trata de un gravamen potencial sino de un derecho de garantía actual de un crédito existente, que perjudica a los terceros adquirentes desde su constitución, si bien se modaliza la cobertura de dicho crédito de suerte que además de la parte inicialmente asegurada se extiende --si se cumple la condición-- a otra parte también determinada".

Y en estos completos términos el acto jurídico documentado en la escritura resulta inscribible en el Registro de la Propiedad y perjudica a terceros adquirentes del inmueble hipotecado.

Lo condicionado no es, pues, ni la concesión del crédito por importe máximo de 113.301.010 euros ni la constitución misma de la hipoteca, sino sólo el incremento de cobertura de tal garantía hipotecaria que se constituye, incremento que es el que se somete a condiciones precisas cuyo cumplimiento permite elevar la cantidad garantizada hasta 130.101.010 € (importe del principal del crédito, intereses, gastos y costas). Y toda esta operación compleja, en todos sus términos (incluida la parte condicionada), goza de la garantía que para el tráfico jurídico supone su formalización en documento público notarial y su inscripción en estos completos términos en el Registro de la Propiedad. Por tanto, es el acto en su integridad el que se documenta y el que debe ser valorado económicamente también en su íntegro contenido económico que es como accede al Registro ya que, incluso en esa forma parcialmente condicionada, se beneficia de su constancia en documento notarial y del acceso al Registro de la Propiedad y, desde ese mismo momento, perjudica a terceros.

Por tanto, con la formalización de la escritura de 13 de enero de 2006, debemos entender que se realizó el hecho imponible del impuesto de actos jurídicos documentados en los términos que se reflejaron en la liquidación impugnada, debiendo por ello entenderse devengado y exigible dicho impuesto el día en que dicho documento ha sido formalizado. Por ello, procede en este caso la tributación a efectos de AJD, pues en dicho Impuesto, el devengo se produce el día en que se formalice el acto sujeto a gravamen, con independencia de que el acto o contrato que se documente esté sometido a condición, término, fideicomiso o cualquier otra limitación que suspenda temporalmente su eficacia, pues el hecho imponible es el propio documento. Por eso, la regla del [artículo 2.2 del RD Leg. 1/199](#) no es aplicable a los conceptos sujetos a AJD."

Cabe destacar que la interpretación del citado precepto también, se ha dictado la reciente [STS 627/2025, de 27 de mayo de 2025, Recurso: 4648/2023](#), (ROJ: [STS 2439/2025 - ECLI:ES:TS:2025:2439](#)), que a su vez viene a recoger la jurisprudencia del TS en relación a la interpretación del concepto de inscribibles en el Registro a efectos del devengo del ITP y AJD, y aún referir a un caso diferente, resulta de interés en la plena exposición de su interacción con la Jurisprudencia antes citada, y que expone (el subrayado es nuestro):

" La sección primera de [esta Sala admitió el recurso de casación en auto de 6 de marzo de 2024](#), en que aprecia la concurrencia del interés casacional objetivo para formar jurisprudencia, en estos literales términos:

"[...] Precisar si el requisito de inscribibilidad que exige el artículo 31.2 TRITPAJD, cuando la inscripción registral no tenga carácter constitutivo, debe analizarse en abstracto, para la clase de acto o contrato documentado en la escritura pública; o si, aun siendo genéricamente inscribible, deben tenerse en consideración las circunstancias del concreto acto o contrato que pudieran afectar a su inscripción en los registros previstos en la norma, especialmente si se trata de la imposibilidad de acceso del título al Registro cuando esté afectado de vicios invalidantes el propio negocio jurídico documentado [...]"

(...).

PRIMERO.-Objeto del presente recurso de casación.

El objeto de este recurso de casación consiste, desde la perspectiva del interés casacional objetivo para formar jurisprudencia, en precisar si el requisito de inscribibilidad que exige el artículo 31.2 TRITPAJD, cuando la inscripción registral no tenga carácter constitutivo, debe analizarse en abstracto, para la clase de acto o contrato documentado en la escritura pública; o si, aun siendo genéricamente inscribible, deben tenerse en consideración las circunstancias del concreto acto o contrato que pudieran afectar a su inscripción en los registros previstos en la norma, especialmente si se trata de la imposibilidad de acceso del título al Registro cuando esté afectado de vicios invalidantes el propio negocio jurídico documentado.

(...).

5. Doctrina jurisprudencial de esta Sala sobre la materia.

El auto de admisión indica que el artículo 31.2 del TRITPAJD ha sido interpretado por esta Sala en el sentido de que el IAJD grava el documento, es decir, la formalización jurídica en ciertos instrumentos notariales de actos y contratos inscribibles, y que su finalidad es gravar la especial garantía que el ordenamiento jurídico concede a ciertos actos, dada la forma notarial, ligada especialmente a la posibilidad de acceso a los Registros públicos, con los efectos inherentes [vid. [STS de 18 de noviembre de 2015 \(rec. 1372/2014\)](#)].

También se ha indicado que la inscribibilidad debe entenderse como aptitud abstracta o general de acceso a los registros enunciados en el art. 31.2, por lo que basta con que el documento sea susceptible de inscripción, siendo indiferente el que la inscripción efectiva se produzca o no, o que la inscripción sea obligatoria o voluntaria, incluso que haya sido denegada por el registrador por defectos formales [vid. [SSTS](#)

de 13 de septiembre de 2013 (rec. 4600/2012) y de 26 de noviembre de 2020 (rec. 3873/2019)]; por su interés, transcribimos los párrafos más relevantes de las sentencias más destacables recaídas:

- STS de 13 septiembre de 2013, cas. 4600/2012:

"Sentada la existencia de la contradicción, no podemos compartir el criterio que sienta la sentencia impugnada, ya que a efectos del hecho imponible del Impuesto sobre Actos Jurídicos Documentados, cuota variable, documentos notariales, no es necesario que el acto o negocio se inscriba, bastando que sea inscribible, al devengarse el día en que se formaliza el acto, siendo la instrumentalización el objeto del impuesto y no el negocio jurídico.

Así lo hemos declarado en la reciente [sentencia de 25 de abril de 2013](#), reconociendo que la inscribibilidad debe entenderse como acceso a los Registros, en el sentido de que basta con que el documento sea susceptible de inscripción, siendo indiferente el que la inscripción efectiva no llegue a producirse, o que la inscripción sea obligatoria o voluntaria, incluso que la inscripción haya sido denegada por el registrador por defectos formales".

- STS de 18 de noviembre de 2015, RCA 1372/2014:

"En todo caso, para precisar la fecha de devengo se debe recordar que el gravamen por el Impuesto sobre Actos Jurídicos Documentados, modalidad documentos notariales, se vincula al documento notarial expedido, como determina el art. 28 del TR cuando en la descripción de su hecho imponible dice que "están sujetas las escrituras, actas y testimonios notariales en los términos que establece el artículo 31 (...).

"De acuerdo con este precepto, el devengo del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados se produce en distinto momento según cuál sea la modalidad que grava el hecho imponible realizado. En las modalidades de operaciones societarias y actos jurídicos documentados el impuesto se devenga, en todo caso, el día en que se formalice el acto sujeto. Por tanto el devengo debe entenderse producido siempre en ese momento, ya que el precepto no recoge excepción alguna a dicha regla"

- Sentencia de 20 de junio de 2016, RCA 2311/2015:

"Concretamente el art. 2.2 de la LITP y AJD dispone que "En los actos o contratos en que medie alguna condición su calificación se hará con arreglo a las prescripciones contenidas en el Código Civil . Si fuese suspensiva no se liquidará el impuesto hasta que ésta se cumpla, haciéndose constar el aplazamiento de la liquidación en la inscripción de bienes en el registro público correspondiente".

Es cierto que el artículo 2.2 del Texto Refundido aparece incluido en el Título Preliminar relativo a la naturaleza y contenido del impuesto, que grava las transmisiones patrimoniales, las operaciones societarias y los actos jurídicos documentados, pero no lo es menos que, como decíamos en la [sentencia de 18 de noviembre de 2015 \(casación núm. 1372/2014 \)](#), una interpretación sistemática del Texto Refundido debe llevar a entender que el mismo no comprende la modalidad de Actos Jurídicos Documentados, al referirse sólo a la suspensión de la liquidación del acto o contrato sometido a condición suspensiva, tal y como luego establece con toda claridad el artículo 49, que aparece incluido en el título IV, relativo a disposiciones comunes, al señalar que:

"1- El Impuesto se devengará:

a) En las transmisiones patrimoniales, el día en que se realice el acto o contrato grabado.

b) En las operaciones societarias y actos jurídicos documentados el día en que se formalice el acto sujeto a gravamen.

2. Toda adquisición de bienes cuya efectividad se haya suspendido por la concurrencia de una condición, un término, un fideicomiso o cualquiera otra limitación, se entenderá siempre realizada el día en que dichas limitaciones desaparezcan" (...)

En resumen, de acuerdo con el precepto del art. 49.2 de la LITP y AJD, el devengo del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados se produce en distinto momento según cuál sea la modalidad que grava el hecho imponible realizado. En las modalidades de operaciones societarias y actos jurídicos documentados el impuesto se devenga, en todo caso, el día en que se formalice el acto sujeto. Por tanto el devengo debe entenderse producido siempre en ese momento, ya que el precepto no recoge excepción alguna a dicha regla. Las condiciones suspensivas no pueden tener efecto suspensivo del devengo del impuesto, ya que el hecho imponible no es el acto o contrato contenido en el documento, sino su documentación, es decir, el propio documento (...)

En este sentido se ha pronunciado la jurisprudencia de [esta Sala](#). Así lo declaramos, entre otras, en las [sentencias de 24 de febrero de 1996](#), [4 de diciembre de 1997](#), [21 de mayo de 1998](#), [30 de octubre de 1999](#) y [24 de octubre de 2003](#) ".

Síguenos en...



De la doctrina expuesta se deduce - [sentencia de 13 de noviembre de 2015 \(rec. casación nº 3068/2013\)](#)-, que el hecho imponible del impuesto en litigio es la documentación en sí, aquí notarial, de ciertos actos jurídicos y que, aunque la eficacia de éstos puede someterse a alguna limitación temporal, no ocurre lo mismo con el documento que los soporta, pues el documento existe y es eficaz (en los términos que se deduzcan de su contenido) desde que se formaliza.

Es decir, en términos generales, el documento, como soporte físico, no se somete a limitación -o se formaliza o no se formaliza-, pero una vez exteriorizado, ya existe en el mundo jurídico, con independencia de que el acto o contrato que se formaliza o documenta en él sea ya válido o no, eficaz o no. Esta es la razón por la cual el devengo del impuesto se regule en el apartado 1 del TRLITP de forma separada para la modalidad de transmisiones patrimoniales onerosas (letra a) del ap. 1) y para las modalidades de operaciones societarias y de actos jurídicos documentados (letra b) del ap. 1), pues mientras en la primera modalidad el devengo es susceptible de diferimiento si concurre alguna limitación de la eficacia de acto o negocio en que se opera la adquisición, en las otras dos modalidades el devengo se produce en todo caso al formalizarse el acto sujeto a gravamen, formalización que no admite limitación de su eficacia.

En similares términos, las más recientes [sentencias de 26 de noviembre de 2020, -rec. nº 3873/2019-; 20 de noviembre de 2022 -rec. nº 6214/2020- y 31 de octubre de 2022 -rec. nº 1811/2021-](#). De la jurisprudencia expuesta deriva que, en principio, se devenga el IAJD por la potencialidad de la inscripción en registros públicos, aunque existan obstáculos registrales que impidan dicha inscripción."

A la vista del supuesto analizado y la doctrina expuesta, se evidencia desde el primer momento que la cuestión controvertida no reside en determinar si la escritura pública otorgada el 30 de abril de 2018 documenta un negocio jurídico que, por su naturaleza, pertenece a una categoría de actos normalmente susceptibles de acceso al Registro de la Propiedad, extremo que ninguna de las partes discute, sino en precisar cuál es el alcance que debe atribuirse al requisito de la "inscribibilidad" previsto en el [artículo 31.2 del Texto Refundido de la Ley del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados](#) cuando concurren circunstancias concretas que impiden el acceso registral del título en el momento mismo de su otorgamiento.

Así, se desprende que basta la mera aptitud abstracta del negocio documentado para acceder al Registro, con independencia de que la inscripción pueda o no llegar a practicarse efectivamente, por entender que el impuesto grava exclusivamente la formalización notarial del negocio jurídico y no el resultado registral posterior. Tal planteamiento encuentra apoyo en la consolidada línea jurisprudencial del Tribunal Supremo, conforme a la cual el hecho imponible de la modalidad de Actos Jurídicos Documentados recae sobre el documento notarial que incorpora un acto objetivamente inscribible, siendo irrelevante que la inscripción llegue finalmente a practicarse, que ésta tenga carácter voluntario o incluso que el Registrador la deniegue por defectos meramente formales.

En efecto, esta ha sido la doctrina sostenida del TS, donde ya en la [sentencia del Tribunal Supremo de 13 de septiembre de 2013, recurso de casación 4600/2012](#), declaró expresamente que, a efectos de la modalidad gradual del Impuesto sobre Actos Jurídicos Documentados, no resulta exigible la efectiva inscripción del acto documentado, bastando con que éste sea susceptible de inscripción, pues el devengo se produce en el mismo instante en que se formaliza el documento notarial, siendo la documentación del negocio jurídico y no el negocio mismo el objeto inmediato del gravamen. En términos sustancialmente coincidentes se pronunciaron las [sentencias de 18 de noviembre de 2015 \(recurso 1372/2014\)](#), [20 de junio de 2016 \(recurso 2311/2015\)](#), [26 de noviembre de 2020 \(recurso 3873/2019\)](#), así como las posteriores resoluciones de [31 de octubre de 2022 y 20 de noviembre de 2022](#), todas ellas recordadas por la propia [sentencia del Tribunal Supremo](#) antes referida.

Sin embargo, cobra también relevancia la reciente [sentencia del Tribunal Supremo número 627/2025, de 27 de mayo](#), que admite expresamente que la cuestión relativa al alcance del requisito de la inscribibilidad seguía presentando interés casacional objetivo para la formación de jurisprudencia.

El Auto de admisión delimitará el objeto del recurso mediante una formulación precisa, al identificar como cuestión necesitada de aclaración jurisprudencial la de "precisar si el requisito de inscribibilidad que exige el artículo 31.2 TRLITPAJD, en los siguientes términos:

" TERCERO.- Verificación de la concurrencia de interés casacional objetivo en el recurso.

El artículo 31.2 del TRLITPAJD ha sido objeto de interpretación en diversas ocasiones por este Tribunal Supremo en las que, entre otras cuestiones, se ha señalado que el IAJD grava esencialmente el documento, es decir, la formalización jurídica mediante ciertos documentos notariales de actos y contratos y no de hechos jurídicos inscribibles, y que la finalidad del impuesto no es otra que gravar la especial garantía que el ordenamiento jurídico concede a determinados actos dada la forma notarial adoptada, ligada especialmente a la posibilidad de acceso a los Registros públicos, con los efectos que de ello se derivan [vid. [STS de 18 de noviembre de 2015 \(rec. 1372/2014\)](#)].

También se ha indicado que la inscribibilidad debe entenderse como aptitud de acceso a los Registros, en el sentido de que basta con que el documento sea susceptible de inscripción, siendo indiferente el que la

inscripción efectiva no llegue a producirse, o que la inscripción sea obligatoria o voluntaria, incluso que la inscripción haya sido denegada por el registrador por defectos formales [vid. [SSTS de 13 de septiembre de 2013 \(rec. 4600/2012\)](#) y [de 26 de noviembre de 2020 \(rec. 3873/2019\)](#)].

Así, en la [STS de 25 de abril de 2013 \(rec. 5699/2010\)](#), aun tomando como punto de partida la mencionada doctrina general, se termina por apreciar el incumplimiento del requisito legal de inscribibilidad, a la vista de la calificación negativa, por razones sustantivas, de la Registradora de la Propiedad. No obstante, en ese singular asunto se analizaba un supuesto en el que la inscripción tenía carácter constitutivo (préstamo hipotecario), circunstancia que no se da en el presente caso.

En este contexto, esta Sección de Admisión aprecia la conveniencia de un nuevo pronunciamiento del Tribunal Supremo al objeto de aclarar específicamente si la inscribibilidad que exige el artículo 31.2 TRITPAJD, cuando la inscripción registral no tenga carácter constitutivo, debe analizarse en abstracto para el acto o contrato documentado en escritura pública, o si, aun siendo genéricamente inscribible, deben tenerse en consideración las circunstancias del concreto acto o contrato que pudieran afectar a su inscripción en los registros previstos en la norma, máxime si se trata de vicios invalidantes del propio negocio jurídico documentado."

La importancia de este pronunciamiento no reside únicamente en la solución alcanzada para el supuesto enjuiciado, que analiza la formulación de la denominada "inscribibilidad abstracta" derivada de las concretas circunstancias del título documentado.

Llegados a la sentencia, esta empieza recordando que el IAJD grava la documentación notarial de determinados actos jurídicos y que la finalidad del gravamen se conecta con la especial protección que el ordenamiento dispensa a aquellos actos susceptibles de acceder a los Registros públicos, entendiendo que la inscribibilidad debía apreciarse desde una perspectiva abstracta, bastando la mera aptitud del documento para acceder al Registro, siendo irrelevante que la inscripción finalmente no se practicara o incluso hubiera sido denegada por defectos formales.

Sin embargo, el Tribunal Supremo considera necesario precisar el alcance de dicha doctrina y analizar si la concurrencia de determinadas circunstancias inherentes al propio negocio jurídico documentado puede impedir que opere aquella regla general. Por ello y tras la misma, se convierte en un precedente ineludible a analizar una controversia en la que se discuta el significado jurídico del requisito de la inscribibilidad. Si bien ello no supone en modo alguno extender automáticamente su doctrina a cualquier supuesto en que la inscripción no pueda practicarse en el momento del otorgamiento de la escritura, pues esta mantiene expresamente la vigencia de la doctrina tradicional como regla general, introduciendo únicamente una excepción para aquellos casos en que la imposibilidad de acceso registral deriva de la propia invalidez o ineficacia del negocio jurídico documentado. Así, el TS no sustituye el criterio de la inscribibilidad abstracta por un examen generalizado de todas las incidencias registrales concurrentes en cada supuesto concreto, sino que limita por su sentencia a excepcionar a aquellos supuestos en que el obstáculo para la inscripción no responde a una circunstancia externa o bien subsanable, sino a la inexistencia de un título jurídicamente apto para producir efectos registrales, es decir un vicio del título. No se aplica la doctrina de la inscribibilidad en abstracto, porque en realidad no hay un título válido que inscribir.

Esa precisión resulta capital en el presente procedimiento, porque el supuesto litigioso presenta una naturaleza radicalmente distinta del resuelto por la [sentencia de 27 de mayo de 2025](#), pues en el caso ahora examinado ninguna de las partes cuestiona la plena validez del negocio jurídico formalizado mediante escritura pública. La compraventa derivada del ejercicio anticipado de la opción de compra incorporada al contrato de arrendamiento financiero despliega todos sus efectos obligacionales entre las partes y constituye un negocio jurídico plenamente válido, eficaz y apto para producir la transmisión del dominio desde la perspectiva civil. No se discute que exista ningún vicio del consentimiento derivada de la situación jurídica de la finca adquirida, y no se insta la nulidad de la transmisión, ninguna causa de nulidad de hecho, inexistencia o causa de ineficacia del contrato. Por tanto no es controvertido que no concurre circunstancia alguna material o formal que afecte a la validez intrínseca del título de transmisión del dominio documentado.

La imposibilidad de practicar la inscripción registral obedece exclusivamente a una circunstancia completamente distinta, consistente en la inexistencia de una previa configuración registral autónoma de la finca sobre la que recae el negocio y en la necesidad de culminar con carácter previo determinadas actuaciones relativas a la finca matriz cuya realización depende de la situación registral de Mercabarna y no del contenido, validez o eficacia del negocio jurídico formalizado entre las partes.

Precisamente esa diferencia evidencia que el presente supuesto no queda comprendido dentro de los límites perfilados por la [STS 627/2025](#) sino dentro de la regla general que la propia resolución confirma expresamente. La sentencia no altera el criterio tradicional respecto de aquellos supuestos en que el acto documentado es plenamente válido y objetivamente inscribible, aunque existan obstáculos registrales externos que retrasen o impidan temporalmente la práctica del asiento.

QUINTO.- COSTAS.

Síguenos en...



De conformidad con el criterio del vencimiento objetivo mitigado del [Art. 139.1 LJCA](#), procede la condena en costas del recurrente, si bien limitadas a la cantidad de 2.000 euros en total, 1.000 por cada una de las demandadas y por todos los conceptos.

FALLO

La Sala acuerda:

1. DESESTIMAR el presente recurso contencioso, seguido contra la resolución del TEARC de 18 DE ABRIL de 2024, dictada en el recurso acumulado NUM000; NUM001, por la que se ESTIMA EN PARTE la reclamación económico administrativa seguida contra los acuerdos de liquidación y sanción dictados por la Oficina Central de Gestión Tributaria de la Agència Tributària de Catalunya en concepto de Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, modalidad Actos Jurídicos Documentados (en adelante, AJD). Cuantía: 34.988,90 euros. Liquidación: NUM002. Sanción: NUM003, en el sentido de confirmar la liquidación y anular la sanción.

2. Imponer las costas del presente recurso a la actora, limitadas a la cantidad de 2.000 euros en total, 1.000 por cada una de las demandadas y por todos los conceptos.

Modo de impugnación: recurso de **CASACIÓN**, que se preparará ante este Órgano judicial, en el plazo de **TREINTA** días, contados desde el siguiente al de la notificación de la presente resolución, estando legitimados para ello quienes hayan sido parte en el proceso, o debieran haberlo sido, conforme a lo dispuesto en el [art. 89.1 de la Ley Reguladora de la jurisdicción Contencioso-administrativa \(LRJCA\)](#).

Se advierte a las partes que en el BOE nº 162, de 6 de julio de 2016, aparece publicado el Acuerdo de 20 de abril de 2016, de la Sala de Gobierno del Tribunal Supremo, sobre la extensión máxima y otras condiciones extrínsecas de los escritos procesales referidos al recurso de casación.

Además, se debe constituir en la Cuenta de Depósitos y Consignaciones de éste Órgano judicial y acreditar debidamente, el depósito de 50 euros a que se refiere la [DA 15ª de la Ley Orgánica del Poder Judicial \(LOPJ\)](#), del que están exentas aquellas personas que tengan reconocido el beneficio de justicia gratuita ([art. 6.5 de la Ley 1/1996, de 10 de enero](#)), y, en todo caso, el Ministerio Fiscal, el Estado, las Comunidades Autónomas, las entidades locales y los organismos autónomos dependientes de ellos, de acuerdo con la citada [DA 15ª.5 LOPJ](#).

Sin estos requisitos no se admitirá la impugnación.

Lo acordamos y firmamos.

Los Magistrados :

Puede consultar el estado de su expediente en el área privada de sejudicial.gencat.cat

Los interesados quedan informados de que sus datos personales han sido incorporados al fichero de asuntos de esta Oficina Judicial, donde se conservarán con carácter de confidencial, bajo la salvaguarda y responsabilidad de la misma, dónde serán tratados con la máxima diligencia.

Quedan informados de que los datos contenidos en estos documentos son reservados o confidenciales y que el tratamiento que pueda hacerse de los mismos, queda sometido a la legalidad vigente.

Los datos personales que las partes conozcan a través del proceso deberán ser tratados por éstas de conformidad con la normativa general de protección de datos. Esta obligación incumbe a los profesionales que representan y asisten a las partes, así como a cualquier otro que intervenga en el procedimiento.

El uso ilegítimo de los mismos, podrá dar lugar a las responsabilidades establecidas legalmente.

En relación con el tratamiento de datos con fines jurisdiccionales, los derechos de información, acceso, rectificación, supresión, oposición y limitación se tramitarán conforme a las normas que resulten de aplicación en el proceso en que los datos fueron recabados. Estos derechos deberán ejercitarse ante el órgano judicial u oficina judicial en el que se tramita el procedimiento, y las peticiones deberán resolverse por quien tenga la competencia atribuida en la normativa orgánica y procesal.

Todo ello conforme a lo previsto en el Reglamento EU 2016/679 del Parlamento Europeo y del Consejo, en la Ley Orgánica 3/2018, de 6 de diciembre, de protección de datos personales y garantía de los derechos digitales y en el Capítulo I Bis, del Título III del Libro III de la Ley Orgánica 6/1985, de 1 de julio, del Poder Judicial.

El contenido de la presente resolución respeta fielmente el suministrado de forma oficial por el Centro de Documentación Judicial (CENDOJ).

Síguenos en...

