



Criterio 1 de 1 de la resolución: **00/04544/2017/00/00**

Calificación: **Doctrina**

Unidad resolutoria: **TEAC**

Fecha de la resolución: **28/10/2020**

**Asunto:**

ITPyAJD. Transacción homologada judicialmente. Devolución del impuesto.

**Criterio:**

La transacción, cuya existencia es reconocida expresamente por sentencia judicial, se puede incardinar en uno de los supuestos establecidos en el artículo 57.5 del TRITPAJD, ya que reúne los rasgos distintivos de lo que constituye un mutuo acuerdo, por lo que no procede la devolución del impuesto al considerarse que una transacción homologada judicialmente tiene carácter consensual y ser de aplicación el artículo 57.5 del TRITPAJD.

Se reitera criterio de RG: 1494/2010, de 9 de julio de 2012

**Referencias normativas:**

RDLeg 1/1993 Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados ITPAJD 57.5

**Conceptos:**

Devoluciones  
Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados ITPAJD  
Procedimiento judicial  
Transacción

**Texto de la resolución:**

Tribunal Económico-Administrativo Central

SALA CUARTA

FECHA: 28 de octubre de 2020

RECURSO: 00-04544-2017

CONCEPTO: IMP. TRANSM. PATRIM. Y ACTOS JURÍD. DOCUM. ITP-AJD

NATURALEZA: RECURSO DE ALZADA

RECURRENTE: **X SLU (EN LIQUIDACION)** - NIF ...

REPRESENTANTE: ... - NIF ...

DOMICILIO: ... - España

En Madrid , se ha constituido el Tribunal como arriba se indica, para resolver el recurso de alzada de referencia.

Se ha visto el presente recurso de alzada contra la resolución del Tribunal Económico - Administrativo Regional de Illes Balears relativa a las reclamaciones económico - administrativas acumuladas 07/02525/2014 y 07/02526/2014.

**ANTECEDENTES DE HECHO**

**PRIMERO.-** El día 03/08/2017 tuvo entrada en este Tribunal el presente recurso de alzada, interpuesto el 05/07/2017 contra la resolución desestimatoria del Tribunal Económico - Administrativo Regional de Illes Balears respecto de las reclamaciones acumuladas 07/02525/2014 y 07/02526/2014. Dicha resolución fue dictada el 30/05/2017 por la que se confirmaron los acuerdos de 20/12/2013 del Director de la Agencia Tributaria de les Illes Balears desestimatorios de solicitudes de devolución de ingresos indebidos de ITPAJD, dictados en expedientes **MD...15** y **MD...13**, relativos a una cuotas de 116.664,68 y 1.049.981,90 euros.

**SEGUNDO.-** En dicha resolución impugnada se exponen los siguientes Antecedentes de Hecho sobre los que no hay controversia:  
"De los expedientes remitidos resulta que en los acuerdos denegatorios impugnados se fundamentan en lo siguiente:

<<En fecha de 10 de octubre de 2005, se presentó ante la Agencia Tributaria de les Illes Balears, autoliquidación por el Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, por la compraventa de la nuda propiedad del dominio útil de una participación indivisa del 90% de un inmueble rústico. La referida autoliquidación constaba de los siguientes elementos tributarios:

Expediente: **MT...65**

Fecha de presentación: 10/1 0/2005

Modelo: 6002004302384

Sujeto pasivo: **Z SLU**

Transmitentes: **Axy y Bxz,Cxz,Dxz, Exz y Fxz**

Concepto: transmisión patrimonial onerosa (TRO).

Notario: ...

Número de protocolo: ...

Base imponible: 14.799.744,41 euros

Tipo de gravamen: 7%.

Cuota a ingresar: 1.049.981,90 euros

(...)

TERCERO. En fecha de 10 de octubre de 2005, se presentó ante la Agencia Tributaria de les illes Balears, autoliquidación por el Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos jurídicos Documentados, por la compraventa de la nuda propiedad del dominio útil de una participación indivisa del 10% de un inmueble rústico. La referida autoliquidación constaba de los siguientes elementos tributarios:

Expediente: **MT...66**

Fecha de presentación: 10/1 0/2005

Modelo: 6002004302375

Sujeto pasivo: **Z SLU**

Transmitentes: **Axy y Bxz,Cxz,Dxz, Exz y Fxz**

Concepto: transmisión patrimonial onerosa (TPO).

Notario: ...

Número de protocolo: ...

Base imponible: 1.666.638,27 euros

Tipo de gravamen: 7%.

Cuota a ingresar: 116.664,68 euros

(...)

En fecha de 15 de mayo de 2013, ... **X SLU**, presentó ante la Agencia Tributaria de las Illes Balears una solicitud conjunta de devolución de ingreso indebido por importe de 1.333.310,40 euros, correspondiente a estos efectos a la suma de 1.049.981,90 euros, 147.997,44 euros, 116.664,68 euros y de 16.666,38 euros (...) alegando que las dos escrituras de compraventa y de cesión de participación de inmueble de 8 de septiembre de 2005 han sido declaradas resueltas por el juzgado de lo Mercantil núm. ... de ..., por lo que, con arreglo a lo dispuesto en el artículo 57 del Real Decreto Legislativo 1/1993, ...solicita la devolución del impuesto pagado

(...)

....

QUINTO. En el caso que nos ocupa, y a tenor de la documentación obrante en el expediente de devolución, la autoliquidación cuya devolución se solicita dimana de la celebración de un contrato de compraventa otorgada ante el notario de ... .. el 8 de septiembre de 2005, entre los Sres. **Axy y Bxz, Cxz, Dxz, Exz y Fxz**, como parte transmitente, y la mercantil **Z SLU**, como parte adquirente, el cual tenía por objeto la transmisión de la nuda propiedad del dominio útil de una participación indivisa ...[1] del predio denominado "...", en el término de ... De conformidad con la estipulación segunda de la escritura de compraventa, el precio de venta (14.990.744,41 euros) se abonaría mediante 576 pagarés con vencimientos mensuales sucesivos según el cuadro que se adjuntaba como anexo a la escritura, sin perjuicio de su eventual modificación en caso de que la adquirente deseara adelantar la parte del precio aplazado que quedara pendiente de pago en los términos pactados en la estipulación novena.

Asimismo, en la estipulación novena se concierta una condición resolutoria en los siguientes términos: "La falta de pago a su vencimiento de cualquiera de las partidas aplazadas como precio de la compraventa (representados por los citados pagarés), tendrá el carácter de condición resolutoria explícita. (...) de forma que al producirse este hecho y cumplido el requisito de notificación a que se refiere el Código Civil (se refiere al 1504) mediante el que la parte vendedora concederá a la compradora, un plazo de siete días naturales a contar de la notificación, para hacer efectiva la entrega de los solares o en su caso de la partida pertinente y si dentro de dicho plazo no se hubiere pagado o dado cumplimiento a la entrega, mediante el otorgamiento de la escritura pública de transmisión de los solares, en los términos previstos: 1. - La total transmisión causada en este instrumento quedará resuelta de pleno derecho, así como todo acto de enajenación, gravamen o arrendamiento de la finca que hubiere otorgado la parte compradora; 2.- Los vendedores recuperarán el dominio y en su caso la posesión de lo vendido, libre de cargas y gravámenes, con todas las obras y

mejoras que en ella se hubieren producido, incluidas, desde luego, las satisfechas por la compradora; 3. ¿ La parte adquirente perderá todas las cantidades que acaso hubiere entregado a cuenta del precio, que quedarán en beneficio de los vendedores, como indemnización de daños y perjuicios, acordemente pactados, y como pena por incumplimiento ( ..... )".

Este negocio está vinculado al que las mismas partes concertaron el mismo día bajo el número de protocolo ..., la transmisión de la nuda propiedad del dominio útil de una participación indivisa del 90% del predio denominado "...", en el término de ..., pues tal como se explica en el antecedente primero del acuerdo transaccional homologado por el juzgado de lo Mercantil núm.... de ..., las partes consideraron que el precio total pactado por la compraventa era de 14.990.744,41 euros más el 7% del aprovechamiento urbanístico de la finca".

Pues bien, del total precio pactado, los pagarés con vencimiento el 15 de junio de 2008 emitidos a nombre de los transmitentes, quedaron sin ser abonados al igual que los de vencimiento posterior, con lo que quedó pendiente de pago el importe de 10.998.855,57 euros.

En el marco de este procedimiento concursal, **Z SLU** promovió posteriormente la demanda de incidente de impugnación del informe de la administración concursal en cuanto al listado de activos y a la relación de acreedores, que da lugar al incidente concursal que es objeto de la posterior transacción judicial entre las partes y que se homologa por la ya citada sentencia del juzgado de lo Mercantil núm.... de ... de 23 de noviembre de 2009.

A raíz de los hechos relatados, y en lo que aquí interesa, el Juzgado de lo Mercantil núm. ... de ..., declara en el fundamento de derecho primero que la operación realizada por las partes es "una verdadera transacción" a la luz del artículo 19 de la Ley de Enjuiciamiento Civil y del artículo 1809 CC, en la medida en que "ambas partes han de hacerse concesiones recíprocas, con la intención de poner fin al procedimiento comenzado". De ahí que la sentencia tenga por objeto "homologar el acuerdo al que han llegado las partes, que se transcribirá en el fallo de la presente resolución" (fundamento de derecho 4º) y en su virtud acuerde la aprobación del acuerdo transaccional al que llegan las partes.

De todo cuanto antecede es preciso resaltar dos aspectos en orden a resolver la solicitud de devolución presentada por la interesada. En primer lugar, que la resolución del contrato de compraventa de la que dimana el posterior incidente concursal que da origen a la transacción homologada por el juez, tiene su origen primigenio en el incumplimiento de una parte del pago del precio por parte de la mercantil adquirente **Z SLU**, en ejercicio de la condición resolutoria pactada. En este sentido, conviene traer a colación el pacto A) de la referida transacción, en el que se estipula que "quedan resueltos por incumplimiento de **Z SLU** los negocios jurídicos concertados en las escrituras públicas otorgadas el 8 de septiembre de 2005, ante el notario de ... Don ..., bajo los números ... y ... de su protocolo, respecto de las fincas relacionadas en el antecedente A de la presente transacción y contenidas en las escrituras públicas de referencia"; lo que incluye la escritura de transmisión de la nuda propiedad del dominio útil de una participación indivisa del 10% del predio denominado "... entre **Z SIU** y los Sres. **Axy** y **Bxz, Cxz, Dxz, Exzy Fxz**, otorgada bajo el protocolo ...

Pues bien, a estos efectos, cabe recordar que el artículo 57.4 TRITPAJD, anteriormente citado, impide el reconocimiento del derecho a la devolución del impuesto pagado, toda vez que el incumplimiento del contrato fue imputable, y así lo reconocen ambas partes, a la parte adquirente de la compraventa, que era la obligada fiscalmente al pago del impuesto devengado en concepto de sujeto pasivo. Como es sabido, la parte adquirente y sujeto pasivo fue **Z SLU**, por lo que su incumplimiento contractual en la compraventa celebrada impide que pueda solicitar la devolución del impuesto pagado con motivo de la misma. Y así lo ha entendido la Dirección General de Tributos en la CV 1597-10.

En segundo lugar, la interesada invoca el artículo 57.1 TRITPAJD, en el sentido de que procede la devolución solicitada porque se ha producido una resolución judicial del contrato de compraventa del inmueble, circunstancia que no concurre según este Servicio, a la luz de la doctrina emanada del FJ 1º de la Sentencia núm 867/2012, de 12 de diciembre, de la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de las Illes Balears (JUR 2013/9877), en un supuesto muy parecido al que ahora nos ocupa por cuanto se reclamaba una devolución en concepto de ingreso indebido en una transacción entre las partes recogida en una resolución judicial en relación a unas escrituras de permuta y de adquisición de un aparcamiento.

Pues bien, con arreglo al criterio jurisprudencial expuesto en esta resolución judicial, cabe deducir que, en el presente caso, no se trata de una resolución de contrato "por" resolución judicial firme, sino en todo una transacción acordada por las partes que homologa el juez de lo mercantil, transacción mediante la cual queda sin efecto por mutuo acuerdo de las partes a fin de evitar la prosecución del litigio, por lo que no encaja en el supuesto del artículo 57.1 del TRITPAJD.

Abundando en esta interpretación, el Tribunal precisa a renglón seguido que "la conclusión de que en el caso no existe derecho a la devolución no resulta alterada por el inciso final del artículo 57.5 del Real Decreto Legislativo 1/1993, ya que ese precepto, en primer lugar, excluye del derecho a la devolución todo caso de mutuo acuerdo y, en segundo término, especifica que la avenencia en acto de conciliación y el simple allanamiento constituyen -no solo sino también- supuestos de mutuo acuerdo excluidos de la devolución del impuesto".

Por tanto, y de acuerdo con la interpretación del artículo 57 del TRITPAJD sustentada por el Tribunal, la resolución del contrato de compraventa que es objeto de la transacción homologada judicialmente no puede equipararse a una resolución judicial a los efectos del artículo 57.1 del TRITPAJD y, además, es el fruto o resultado de un mutuo acuerdo de las partes transmitente y adquirente que también imposibilita su devolución con arreglo al artículo 57.5 del TRITPAJD>>.

TERCERO.- La reclamante, en alegaciones presentadas el 20/02/15 tras la puesta de manifiesto de los expedientes, expone los antecedentes del caso y detalla los pormenores del proceso concursal en relación con las transmisiones objeto de controversia, concluyendo lo siguiente:

<< la ATIB fundamenta la denegación del derecho a la devolución por parte de mis representadas en los siguientes aspectos (seguirnos el orden que fija en el Fundamento de Derecho Quinto):

a) La resolución del contrato de compraventa de la que dimana el posterior incidente concursal que da origen a la transacción homologada por el Juez, tiene su origen primigenio en el incumplimiento de una parte del pago del precio por parte de la mercantil adquirente **Z SLU**, en ejercicio de la condición resolutoria pactada.

Dicha afirmación es rotundamente falsa y dimana de un equivocado entendimiento de las normas que rigen el procedimiento concursal. Como se ha acreditado a lo largo de las alegaciones que se contienen en el cuerpo de este escrito, (i) **Z SLU**, al entrar en un procedimiento concursal, se ve impedida, ex lege, para poder pagar los vencimientos posteriores al tratarse de créditos concursales y no contra la masa -dicha circunstancia supone, por ejemplo, la imposibilidad de dictar una providencia de apremio por parte de la Administración por falta de pago de deudas tributarias que sean crédito concursal, por la simple razón de que no pueden pagarse- ; (ii) la propia vendedora, que había enviado requerimiento de resolución, se opone posteriormente a la demanda; (iii) No tendría sentido que, de una parte, se hablase de resolución por ejercicio de condición resolutoria explícita por incumplimiento y que luego exista una Sentencia sobre la resolución del contrato y sus consecuencias.

b) El artículo 57.4 LITP impide el derecho el reconocimiento del derecho a la devolución del impuesto pagado, toda vez que el incumplimiento del contrato fue imputable a la parte adquirente de la compraventa.

Baste en este punto dar por reproducido lo ya señalado en el punto anterior para colegir el error en el que incurre la Administración en sus afirmaciones.

c) No se trata de una resolución de contrato por resolución judicial firme

Existe una demanda interpuesta por mi mandante que, tras la contestación y oposición a la misma, es objeto de resolución judicial, recordemos Sentencia y no Auto el artículo 206.2 LEC establece que revestirán necesariamente la forma de Auto las resoluciones consistentes en la aprobación judicial de transacciones-, por la que el negocio es resuelto. Y dicha Sentencia es, a fecha de hoy, firme.

d) Excluye del derecho de devolución todo caso de mutuo acuerdo.

En ningún caso podemos hablar de mutuo acuerdo entre las partes contratantes por lo expuesto en el cuerpo de este escrito.

e) Mi representada no ha ostentado la posesión de las fincas ni ha percibido los frutos y rentas.

Conforme figura en la estipulación tercera de la escritura, no se ha producido nunca la entrega del bien, toda vez que los vendedores se reservaron el usufructo de la integridad de la participación de la finca vendida, comprendiendo por tanto dicho usufructo en la totalidad del terreno, así como las casas y demás construcciones existentes), por un plazo de ocho años, haciendo suyos los frutos y rendimientos de las labores agrícolas y ganaderas que en la misma desarrollan. De ahí que la resolución del contrato, sin entrega de la posesión que siempre estuvo en manos de la transmitente, conlleve el derecho a la devolución de lo pagado por el Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados. Traemos aquí a colación la Resolución de la Dirección General de Tributos 1562/2003 de 7 de octubre, en la que se señala expresamente la necesidad de que exista transmisión para que se produzca el hecho imponible. En el mismo sentido apuntan, entre otras, la Resolución del Tribunal Económico Administrativo Central de 12 de enero de 2000 y la Sentencia del Tribunal Supremo de 17 de junio de 1994. Ambas confirman la exigencia de que se produzca la entrega para que tenga lugar la transmisión del bien como hecho imponible de la modalidad del impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales Onerosas>>".

**TERCERO.-** Contra los acuerdos denegatorios anteriores se interpusieron sendas reclamaciones económico - administrativas ante el TEAR de Illes Balears el 22/04/2014 . Con fecha de 30 de mayo de 2017 se dicta resolución desestimatoria que fue objeto de notificación el 06/06/2017.

**CUARTO.-** El 05/07/2017 se interpuso el presente recurso de alzada en el cual el recurrente alega que concurren los requisitos exigidos en la norma para la devolución, que la declaración de ineficacia del contrato conlleva la devolución de los impuestos pagados en su día y que la resolución del contrato sin entrega de la posesión conlleva el derecho a la devolución en concepto de Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados.

## FUNDAMENTOS DE DERECHO

**PRIMERO.-** Este Tribunal es competente para resolver de conformidad con lo dispuesto en la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria (LGT), así como en el Reglamento general de desarrollo de la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria, en materia de revisión en vía administrativa (RGRVA), aprobado por Real Decreto 520/2005, de 13 de mayo. No concurre ninguna de las causas de inadmisibilidad previstas en el artículo 239.4 de la LGT y se cumplen, en especial, los requisitos de cuantía previstos en la Disposición Adicional decimocuarta de la LGT y el artículo 36 del RGRVA.

**SEGUNDO.-** Este Tribunal debe pronunciarse respecto a lo siguiente:  
Si el acto impugnado es conforme a Derecho.

**TERCERO.-** En primer lugar corresponde examinar si de acuerdo al ordenamiento jurídico corresponde la devolución del impuesto. El artículo 57 del Real Decreto Legislativo 1/1993, de 24 de septiembre, por el que se aprueba el Texto refundido de la Ley del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, establece:

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

2. Se entenderá que existe efecto lucrativo cuando no se justifique que los interesados deben llevar a cabo las recíprocas devoluciones a que se refiere el artículo 1295 del Código Civil.

3. Si el acto o contrato hubiere producido efecto lucrativo, se rectificará la liquidación practicada, tomando al efecto por base el valor del usufructo temporal de los bienes o derechos transmitidos.
4. Aunque el acto o contrato no haya producido efectos lucrativos, si la rescisión o resolución se declarase por incumplimiento de las obligaciones del contratante fiscalmente obligado al pago del impuesto no habrá lugar a devolución alguna.
5. Si el contrato queda sin efecto por mutuo acuerdo de las partes contratantes, no procederá la devolución del impuesto satisfecho y se considerará como un acto nuevo sujeto a tributación. Como tal mutuo acuerdo se estimarán la avenencia en acto de conciliación y el simple allanamiento a la demanda."

En el presente supuesto cabe destacar el quinto apartado de dicho precepto legal, ya que en la sentencia del juzgado de lo mercantil nº ... de ... de 23/11/09 se indica expresamente que existe una transacción que implica a su vez la formulación de concesiones recíprocas entre las partes. Esta característica es definitoria del contrato de transacción, definido en el artículo 1809 del Código Civil (cabe destacar que el Derecho Civil es supletorio del Tributario en virtud del artículo 7.2 de la LGT):

"La transacción es un contrato por el cual las partes, dando, prometiendo o reteniendo cada una alguna cosa, evitan la provocación de un pleito o ponen término al que había comenzado."

Además, el artículo 19 de la Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil regula aspectos relativos al al derecho de disposición de los litigantes:

"1. Los litigantes están facultados para disponer del objeto del juicio y podrán renunciar, desistir del juicio, allanarse, someterse a arbitraje y transigir sobre lo que sea objeto del mismo, excepto cuando la ley lo prohíba o establezca limitaciones por razones de interés general o en beneficio de tercero.

2. Si las partes pretendieran una transacción judicial y el acuerdo o convenio que alcanzaren fuere conforme a lo previsto en el apartado anterior, será homologado por el tribunal que esté conociendo del litigio al que se pretenda poner fin."

La transacción se puede incardinar por tanto en uno de los supuestos establecidos en el artículo 57.5 del TRITPAJD, ya que reúne los rasgos distintivos de lo que constituye un mutuo acuerdo. Esta cuestión se predica en numerosos textos legales como la ya mencionada LEC donde el artículo 414.1 habla de "intentar un acuerdo o transacción de las partes que ponga fin al proceso" o de "Intento de conciliación o transacción" en el artículo 415 del mismo texto legal. En definitiva, son abundantes las referencias en nuestro ordenamiento jurídico al carácter consensual de la transacción. Con todo ello, cabe reseñar también la STSJ de Castilla y León de 14 de enero de 2016 (Nº de Recurso: 899/2014) donde en su fundamento jurídico tercero se aprecia también el carácter consensual de la transacción:

"Dispone el art. 57.1 LTPyAJD: " Cuando se declare o reconozca judicial o administrativamente, por resolución firme, haber tenido lugar la nulidad, rescisión o resolución de un acto o contrato, el contribuyente tendrá derecho a la devolución de lo que satisfizo por cuota del Tesoro, siempre que no le hubiera producido efectos lucrativos y que reclame la devolución en el plazo de prescripción previsto en el artículo 64 de la Ley General Tributaria , a contar desde que la resolución quede firme" .

En el número 5 de ese precepto se establece: " Si el contrato queda sin efecto por mutuo acuerdo de las partes contratantes, no procederá la devolución del impuesto satisfecho y se considerará como un acto nuevo sujeto a tributación . Como tal mutuo acuerdo se estimarán la avenencia en acto de conciliación y el simple allanamiento a la demanda".

En el presente caso la nulidad del contrato de compraventa suscrito entre Sr. Anselmo y la mercantil Juan Antonio Samaniego, S.A., el 20 de marzo de 2007 no se efectúa "por resolución" judicial -tampoco su rescisión o resolución-, como se indica acertadamente en la Resolución del TEAR impugnada, por lo que no concurre el supuesto previsto en el art. 57.1 LTPyAJD. En este aspecto ha de destacarse que en la sentencia 69/2011, de 8 de abril de 2011, dictada por el Juzgado de Primera Instancia e Instrucción nº 5 de Zamora -folios 32 y ss. del expediente- se desestimó íntegramente la demanda presentada por dicha mercantil contra el Sr. Anselmo en la que se solicitaba la declaración de nulidad del citado contrato de 20 de marzo de 2007, desestimándose también por el Juzgado la reconversión pretendida por la representación del Sr. Anselmo , como resulta del auto de 10 de junio de 2011 que completó dicha sentencia. Esa sentencia fue apelada ante la Audiencia Provincial de Zamora, que tampoco declaró la nulidad de dicho contrato, ni su rescisión o resolución. Lo que se contiene en el antes citado auto de la Audiencia Provincial de Zamora de 29 de noviembre de 2011 es la homologación de la transacción propuesta por las partes, en virtud de lo dispuesto en el art. 19.2 de la Ley de Enjuiciamiento Civil , que permite a las partes disponer del objeto del juicio. Así, en el hecho único de ese auto se indica que en el presente proceso se ha presentado por las partes, para su homologación, acuerdo y/o convenio de transacción judicial en los términos que luego se mencionan, y que se homologa como se señala en su parte dispositiva.

Al quedar el contrato sin efecto en virtud del mutuo acuerdo de las partes plasmado en el acuerdo y/o convenio de transacción judicial al que se refiere el mencionado auto de 29 de noviembre de 2011 -aunque ese acuerdo no se haya plasmado en este caso en el allanamiento a la demanda o en la avenencia en acto de conciliación- se está en el supuesto previsto en el art. 57.5 LTPyAJD , por lo que es procedente la liquidación litigiosa, como se señala en la Resolución del TEAR impugnada."

En el mismo sentido ya se había pronunciado el TSJ de Illes Balears en la sentencia núm. 289/1999 de 11 mayo donde se indica que la transacción es una resolución contractual de "mutuo disenso" y el "el contrato por el que las partes ponen término al pleito que había comenzado" como señala el artículo 1809 del CC. Además, el propio Tribunal Económico - Administrativo Central en su resolución 00/01494/2010 de 9 de julio de 2012 ya señalaba que la transacción, sancionada por la autoridad judicial, mediante la cual se acuerda por las partes resolver una compraventa anterior, no genera el derecho a la devolución de lo satisfecho en concepto de la modalidad impositiva TPO.

**CUARTO.-** En relación a la alegación de que la resolución del contrato sin entrega de posesión conlleva la devolución de lo pagado por TPO, hay que destacar que lo transmitido no fue el pleno dominio sino dos porcentajes de la nuda propiedad del mismo por lo que difícilmente puede acogerse el argumento aducido por parte del reclamante. En cualquier caso la formalización del contrato mediante escritura pública implica la perfección del mismo de acuerdo con la teoría del título y el modo y la producción de plenos efectos traslativos del dominio. Procede en consecuencia desestimar el presente recurso de alzada y confirmar la resolución impugnada.

Por lo expuesto

Este Tribunal Económico-Administrativo acuerda DESESTIMAR el presente recurso, confirmando la resolución impugnada.