

## El Supremo unificará su doctrina sobre el impuesto de Actos Jurídicos Documentados de las hipotecas

La Sala Tercera, de lo Contencioso-Administrativo, del Tribunal Supremo unificará su doctrina sobre a quién le corresponde abonar los gastos de los Actos Jurídicos Documentados (AJD). Determinará así quién debe pagar el principal tributo cuando se firma una hipoteca: los consumidores que reciben el préstamo para comprar una vivienda o la entidad que lo concede.

Esta decisión del Alto Tribunal busca "*aclarar, matizar, revisar o ratificar la doctrina jurisprudencial*" después de que distintos fallos judiciales dentro del propio Supremo hayan ido encaminados en uno y otro sentido.

Será el próximo 31 de enero cuando el Supremo resuelva este caso. Según informa [Intereconomía.com](http://Intereconomía.com), el total de los gastos hipotecarios pagados de más por los consumidores asciende a 18.300 millones de euros, casi el triple de la devolución estimada por las cláusulas suelo.

El Impuesto de Actos Jurídicos Documentados se devenga por la garantía hipotecaria, no por el préstamo en sí, y por emisión de la primera escritura pública de constitución de la hipoteca. Esto es lo que hace que la base imponible del impuesto sea notablemente superior al importe del principal prestado, pues incluye intereses ordinarios y de demora.

El 23 de diciembre de 2015, una sentencia de la Sala de lo Civil del Tribunal Supremo estableció que las cláusulas de los préstamos hipotecarios que imponen el pago al consumidor de la totalidad de los gastos de formalización, preparación y ejecución del préstamo pueden considerarse abusivas y por tanto, declararse nulas; toda vez que no permiten una distribución equitativa de los gastos, no existe reciprocidad en la obligación y producen un desequilibrio relevante.

Por su parte, el Tribunal de Justicia Europea (TJUE) dictaminó sentencia el 21 de diciembre de 2016 declarando la retroactividad de las cláusulas suelo, lo que obligaba al Supremo a cambiar su criterio que limitaba los efectos de nulidad de las mismas a mayo de 2013. Así, en abril de 2017, el Alto Tribunal rectifica y declara la devolución al consumidor de los importes indebidamente cobrados desde la misma firma del contrato hipotecario.

La consecuencia de esta nulidad es la "*restitución de los importes abonados indebidamente por el consumidor*", momento en el que surge la controversia, debido a que de no existir dicha cláusula hipotecaria, se debe ir a la legislación que regula cada gasto que se repercutió al consumidor para saber a quién hubiera correspondido el pago.

Algunas Audiencias provinciales consideran que estos gastos benefician a ambas partes por igual y deben repartirse el pago al 50%. Sin embargo, la mayoría establece que el único interés del consumidor es el préstamo en sí como contrato, siendo la entidad bancaria la interesada en que se formalice ante notario y se escriba en el registro, por tener una garantía superior.

El artículo 68 del Real Decreto 828/1995, de 29 de mayo, por el que se aprueba el Reglamento del Impuesto sobre ITP y AJD, dice que 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; y que cuando se trate de escrituras de constitución de préstamo con garantía hipotecaria, se considerará adquirente el prestatario.

La sentencia de la Sala de lo Civil del Tribunal Supremo de 2015 obliga a las entidades financieras a hacerse cargo de la expedición de las copias, actas y testimonios que interese, ya que va a su favor. Sin embargo, el propio Alto Tribunal, en la Sala Contencioso-Administrativo ha resuelto varias sentencias del 2001 al 2015 que el sujeto pasivo del hecho imponible del impuesto es el consumidor.

Asimismo, hasta que el próximo 31 de enero se pronuncie el Tribunal, a día de hoy cada Audiencia provincial ha dictado resoluciones judiciales según sus propios criterios, dando lugar a sentencias contradictorias.