

NO SE PRONUNCIA SOBRE LOS DEMÁS GASTOS

El Supremo libra a la banca del impuesto derivado de la constitución de la hipoteca (El Confidencial, 28-02-2018)

El alto tribunal dictamina que por la constitución del préstamo, el pago incumbe al prestatario, que es el sujeto pasivo del impuesto



Saca tu hipoteca del cajón y busca: 10 cláusulas abusivas tumbadas por la Justicia. (Foto: Corbis)

Autor

[E. Sanz](#)

[elena_sanz](#)

28.02.2018 – 12:15 H. - Actualizado: 28.02.2018 - 16:13H.

Buenas noticias para el **sector financiero español** y malas noticias para **miles de hipotecados**. El fallo a su favor libra al sector financiero de un nuevo revés judicial comparable al que sufrió con el de las [cláusulas suelo](#). El pleno de la Sala Primera de lo Civil ha dictaminado que el [impuesto de actos jurídicos documentados \(AJD\)](#) debe ser asumido por el cliente. El [Tribunal Supremo](#) se ha pronunciado sobre dos **recursos de casación** presentados contra dos sentencias de la Audiencia Provincial de Oviedo que condenaban a dos clientes a abonar el **impuesto de actos jurídicos documentados (AJD)** derivado de la hipoteca. Estos reclamaban que dicho

impuesto debía abonarlo el banco. El fallo se refiere únicamente a este impuesto, no a los demás [gastos relacionados con la constitución de la hipoteca](#).

"El Supremo discutía únicamente lo relativo al pago del impuesto de transmisiones patrimoniales y actos jurídicos documentados. La sentencia estima en parte los recursos y establece que: a) por la **constitución del préstamo**, el pago incumbe al prestatario; sobre este particular, se remite a la jurisprudencia constante de la Sala Tercera, de lo Contencioso-Administrativo, del Tribunal Supremo, que ha establecido que el **sujeto pasivo del impuesto es el prestatario**; y b) por el **timbre de los documentos notariales**, el impuesto correspondiente a la matriz —depende del número de páginas del contrato— se abonará por partes iguales entre prestamista y prestatario, y el correspondiente a las copias, por quien las solicite", asegura el Supremo en una nota.

Según explica [Lean Abogados](#) a El Confidencial, "la **matriz son los folios que tiene la escritura de la hipoteca**. Cuantos más folios, más dinero se debe abonar. Eso se va a pagar a medias, pero se trata de cantidades muy, muy pequeñas. Entre 40 y 200 euros", calculan estos letrados. Es decir, el grueso de los gastos hipotecarios — el AJD supone cerca de dos tercios de la factura total de los gastos de constitución de la hipoteca— deberá seguir abonándolo el cliente. Desde la Asociación de Usuarios Financieros (Asufin) cifran el timbre de los documentos notariales en 15 céntimos por página.

El principal argumento de la defensa de los hipotecados era que el beneficiado de que la hipoteca quedara registrada era el banco, por lo que debía ser este quien asumiera el pago de este impuesto. "El interesado principal en la documentación e inscripción de la escritura de **préstamo con garantía hipotecaria** es, sin lugar a dudas, el banco, pues gracias a ello obtiene un título ejecutivo, constituye la garantía real y adquiere la posibilidad de ejecución especial", recuerda Marta Romero Orozco, socia de Lean Abogados. Un argumento, sin embargo, que no ha sido suficiente para convencer al Supremo, que ahora tiene que redactar la sentencia en la que argumentará dicha decisión.

"La sentencia del Supremo era previsible, puesto que era la doctrina que venía sosteniendo la Sala III, incluso antes del pronunciamiento de 2015", asegura la letrada, para quien "el fallo es positivo en cuanto que permite unificar el criterio, hasta ahora muy dispar, entre los diferentes tribunales".