

DIRECTO [Pedro Sánchez explica en el Congreso la venta de armas a Arabia Saudí »](#)

GASTOS DE HIPOTECA &gt;

## El gran embrollo de las hipotecas: tres años de caos judicial en el impuesto

La sentencia del Supremo sobre el tributo de actos jurídicos pretendía aclarar la contradictoria doctrina sobre la materia. En cambio, ha disparado la confusión

REYES RINCÓN

Madrid - 24 OCT 2018 - 09:55 CEST



Jueces del Supremo en el acto de apertura del año judicial, el pasado 10 de septiembre ULY MARTIN



### NEWSLETTERS

Recibe la mejor información en tu bandeja de entrada

La [sentencia dictada la semana pasada](#) por la Sala de lo Contenciosos-Administrativo que atribuye al banco la responsabilidad de pagar el impuesto de las escrituras públicas de las hipotecas pretendía unificar la doctrina del Tribunal Supremo sobre este asunto. Sin embargo, [la posterior decisión del presidente de esa sala](#), Luis Díez-Picazo, de revisar la tesis recién establecida ha generado el efecto contrario al que se buscaba y ha devuelto la confusión a los operadores jurídicos y financieros. Lo que sigue es el relato cronológico de los cambios de criterio jurídico a los que se ha sometido este tributo en los últimos años.

**29 de mayo de 1995.** Hay que remontarse 23 años para situar la normativa con la que han dictado sentencia los jueces hasta ahora. Ese día se aprobó el Reglamento del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, que en su artículo 68 precisa que en las escrituras de hipotecas el tributo debe abonarlo la persona que solicita el préstamo. Ese precepto venía a aclarar una legislación que, según los expertos consultados, era un tanto ambigua. No obstante, el artículo 68 del reglamento llegó años después al Tribunal Constitucional porque en el Tribunal Superior de Justicia de Cataluña se plantearon dudas sobre su legalidad. El Constitucional avaló el artículo en dos autos de enero y mayo de 2005.

Desde que se aprobó ese reglamento, el Supremo asentó una jurisprudencia clara que atribuía la responsabilidad de pagar el impuesto de la hipoteca a la persona que firma el préstamo. Hay numerosas sentencias en ese sentido en la Sala de lo Contencioso-Administrativo (Sala Tercera del alto tribunal). Por su parte, la Sala de lo Civil (que dirime los casos entre particulares y entidades bancarias) dictó en

septiembre del año 2000 una resolución en la que admite que a quién le correspondía determinar quién es el sujeto pasivo de un impuesto (el que debe pagarlo) es a la Sala de lo Contencioso-Administrativo, por lo que se seguía la jurisprudencia fijada por esta.

**23 de diciembre de 2015.** El alto tribunal mantuvo intacta su doctrina durante 20 años. Pero en diciembre de 2015 la Sala de lo Civil, donde empezaban a acumularse litigios entre clientes y bancos tras el estallido de la burbuja inmobiliaria, da un giro y resuelve que es la entidad la que tiene que pagar el impuesto de la hipoteca. Para llegar a esta conclusión, los magistrados no tienen en cuenta el reglamento que precisaba lo contrario y determinan que la entidad financiera es "la principal interesada en la inscripción de la garantía hipotecaria", por lo que debe asumir ese tributo.

A partir de esta sentencia, las resoluciones de la Sala de lo Civil y la de lo Contencioso empiezan a ser contradictorias, lo que genera una inseguridad jurídica de la que se quejan abogados, consumidores y bancos.

**15 enero de 2018.** La Sala de lo Contencioso-Administrativo, a la que corresponde interpretar la legislación tributaria, decide admitir a trámite un recurso de la empresa municipal de vivienda de Rivas-Vaciamadrid contra una sentencia del tribunal superior de la Comunidad que atribuye al cliente el pago del tributo. En su recurso, el Ayuntamiento alude a la jurisprudencia a favor de su tesis de la Sala Civil y pide que al tribunal que clarifique su doctrina. Ese recurso es admitido a trámite por una sala encabezada por Díez-Picazo, el presidente de lo Contencioso. Él es el primero en firmar el auto en el que se argumenta la necesidad de estudiar el caso porque el cambio de criterio de los jueces de lo Civil "ha abierto un debate doctrinal que requiere una nueva respuesta" por parte del Tribunal Supremo.

Ese auto ya da cuenta de la posibilidad de cambiar el criterio que hasta entonces había mantenido la sala. Se trata, dicen los jueces, de "precisar, aclarar, matizar, revisar o ratificar la doctrina jurisprudencial existente". En esa sesión, Díez-Picazo podía haber decidido elevar directamente el caso al pleno para que fuera debatido por los 31 magistrados de la sala. Pero el presidente no lo consideró necesario y se le asignó a la sección segunda, la experta en tributos. Dentro de esta sección, el asunto cayó por turno de reparto en el magistrado Jesús Cudero.

**28 febrero 2018.** Solo un mes después de que la Sala de lo Contencioso pusiera en marcha el proceso para aclarar la doctrina sobre el impuesto de las hipotecas, el presidente de la Sala Civil, consciente de que sus magistrados habían establecido en los tres últimos años un criterio distinto al mantenido por el Supremo, convocó un pleno para estudiar el asunto. Los jueces llegaron a la conclusión de que era la Sala de lo Contencioso la que marcaba el camino. Es decir, volvieron a la tesis original de que el tributo debía pagarlo quien pide el préstamo. Esta decisión, zanjaba supuestamente las discrepancias entre las salas.

**Septiembre.** Los magistrados de la sección segunda de lo Contencioso conocen la rectificación de sus compañeros de la Sala Civil, pero deciden seguir adelante

---

**MÁS INFORMACIÓN**

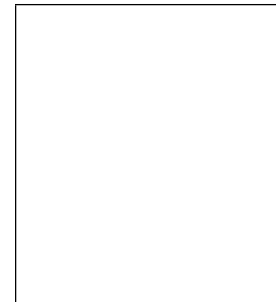
Los bancos afirman que hacen pagar al cliente el impuesto de las hipotecas y que no han subido el precio

El Supremo decidirá el 5 de noviembre quién paga el impuesto de las hipotecas

El Supremo se sume en el caos por el embrollo del impuesto de las hipotecas

¿Qué es y cuánto cuesta el Impuesto de Actos Jurídicos Documentados?

---



con el recurso al entender que es a ellos a quienes corresponde fijar la doctrina. Empiezan a deliberar después del verano y, según las fuentes consultadas, el presidente de la sección, Nicolás Maurandi, despacha en varios ocasiones con Díez-Picazo y le comenta que el debate apunta hacia un posible cambio de doctrina. A pesar de ello, según estas fuentes, ni Díez-Picazo plantea llevar el asunto al pleno ni los magistrados le piden que lo haga.

**18 de octubre.** El pasado jueves la sección segunda de la Sala de lo Contencioso notifica la sentencia en la que anula el artículo 68 del reglamento del impuesto, da la razón a Rivas-Vaciamadrid y fija que el banco debe abonar el tributo. Ese día, los mismos jueces dictan otras dos sentencias con contenido similar. Díez-Picazo está en Valencia en unas jornadas junto a otros miembros de la sala y las fuentes consultadas señalan que nadie le avisó de que el cambio de criterio se había consumado. A los pocos minutos de conocerse la resolución, los bancos empiezan a caer en Bolsa.

**19 de octubre.** Un día después, el presidente de la Sala, irritado por lo ocurrido según las fuentes consultadas, toma una decisión insólita: suspende los recursos pendientes sobre el impuesto hipotecario y anuncia un pleno para revisar el nuevo criterio. La sesión será el 5 de noviembre. Ese día el Supremo tiene la tarea de devolver la seguridad jurídica al impuesto de las hipotecas.

## SABADELL Y BANKIA, LOS MÁS CASTIGADOS POR LAS HIPOTECAS EN BOLSA

Todos los bancos cotizados han registrado fuertes caídas desde el jueves pasado, cuando el Supremo determinó que las entidades debían pagar el impuesto de las hipotecas, decisión que el viernes dejó en el aire. En las cuatro últimas sesiones, hasta ayer, el Sabadell ha perdido el 14,2% de su valor y Bankia el 9,26%. Le sigue CaixaBank, con un descenso del 9,18%, mientras que Bankinter cae el 8,53%, Santander el 5,16% y el 4,5% para el BBVA. Por otra parte, el economista jefe para España de BBVA Research, Miguel Cardoso, aseguró ayer que la incertidumbre judicial tendrá un efecto negativo a corto plazo "y eso es negativo", aunque dijo que todavía es prematuro evaluar sus consecuencias.

En el ámbito judicial, el presidente del Tribunal Superior de Justicia de Catalunya (TSJC), Jesús María Barrientos, comentó ayer que los juzgados están retrasando sentencias sobre hipotecas a la espera de conocer la decisión del Supremo. Y dijo que puede haber un "aluvión" de demandas que causen una "alarma general comprensible".

La ministra de Defensa, Margarita Robles, afirmó que le parece "insólita" la decisión del presidente de la Sala III de lo Contencioso-administrativo del Supremo, Luis María Díez-Picazo, y dijo que "no es buena", porque "puede romper la imagen de seguridad jurídica". Podemos reaccionó con una querrela contra Díez-Picazo por un posible delito de prevaricación judicial por elevar al Pleno de la Sala el fallo de la sección segunda.

Se adhiere a los criterios de  **The Trust Project**

[Más información >](#)

ARCHIVADO EN:

Hipotecas · Tribunales · Mercado hipotecario · Poder judicial · Tributos · Finanzas públicas · Mercados financieros · España · Economía · Finanzas · Justicia

CONTENIDO PATROCINADO



**La sería advertencia de Mamen Mendizábal en 'Más Vale Tarde' a una colaboradora**

(HUFFINGTON POST)



**Existe un campeonato mundial de Tetris y es mucho mejor si...**

(EPIK)



**Conduce un nuevo modelo de negocio. Descubre el Ford Mondeo Híbrido.**

(FORD)



**Si buscas un Volkswagen de Ocasión o Seminuevo con todas las garantías, ven a Das WeltAuto**

(DAS WELTAUTO)



**Subastas de Relojes Antiguos y de Colección**

(TODOCOLECCION)



**Hay muchas formas de saber cómo eres, una de ellas es por el café que tomas, Ristretto Ardenza, tu café te**

(NESCAFÉ DOLCE GUSTO)

**Y ADEMÁS...**



**Este escalofriante vídeo muestra un autobús hundiéndose un puente a su paso**

(EPIK)



**El negocio de los manolitos en el que invierten Morata, Busquets, Thiago, Nacho...**

(TIKITAKAS)

© EDICIONES EL PAÍS S.L. | Contacto | Venta de contenidos | Publicidad | Aviso legal | Política cookies | Mapa | EL PAÍS en KIOSKOyMÁS | Índice RSS |