

## ¿QUIÉN DEBE PAGAR EL AJD EN LOS PRÉSTAMOS HIPOTECARIOS?

En los últimos tiempos hemos oído hablar mucho de la nulidad de las cláusulas suelo, de la devolución de importes, de su regularización en el IRPF. ¿Pero qué sucede con el AJD satisfecho en los préstamos?

Son muchos los Bufetes que afirman con rotundidad que este Impuesto lo ha de satisfacer la entidad crediticia; sin embargo, no creemos que la cuestión sea tan clara.

En el último mes esta cuestión ha estado patente en la Audiencia Provincial de Valencia. Dos secciones distintas de este Órgano han emitido dos sentencias contradictorias.

El pasado 6 de noviembre de 2017, la Audiencia Provincial en Sentencia con Nº de Resolución 438/2017, desestimó un recurso de Bankia y confirmó una sentencia que decía que es el banco el que debe asumir ese impuesto autonómico:

*“Los razonamientos jurídicos expuestos constituyen a su vez el fundamento para la confirmación del reintegro al consumidor de gastos de notaría, no solo por la razón expuesta de que la tramitación de la documentación ante el Registro y liquidación del impuesto solo beneficia a la entidad financiera y debieron ser abonados por quien tenía interés en la obtención de la primera copia de la escritura y en la tramitación de la operación ante el Registro de la Propiedad para inscribir la garantía real hipotecaria. Hay que tener presente que la obtención de un título ejecutivo y la constitución de una garantía real que permite la posibilidad de acudir a un procedimiento de ejecución especial que no responde a una negociación individual ni supone el reparto recíproco y proporcional de 'gastos, pues se imponen en su totalidad al consumidor.*

*La entidad obliga al consumidor a contratar con una determinada gestoría de su elección, sin que por otro lado se pueda discernir de una lectura de la cláusula que concretos servicios se iban a prestar por la gestoría, con qué finalidad y por qué importes, imputando la entidad el gasto en su integridad al consumidor, causando con ello un grave desequilibrio entre los derechos y obligaciones de las partes”.*

Frente a este pronunciamiento, la reciente Sentencia de la Audiencia Provincial de Valencia de fecha de 21 de noviembre de 2017 (Nº de Resolución 624/17) mantiene lo contrario, que el Impuesto de Actos jurídicos Documentados, conforme a la normativa tributaria vigente, ha de pagarlo el consumidor:

*“Con independencia de que la sentencia de 23/12/2015 del Tribunal Supremo no tiene por objeto ni ha dispuesto fijar la atribución del sujeto pasivo de tal impuesto en la prestamista, conforme a la normativa específica tributaria (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, Real Decreto 828/1995, de 29 de mayo, por el que se aprueba el Reglamento del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados) y resoluciones judiciales que la han interpretado de la Sala Tercera del Tribunal Supremo, resulta fijado que el sujeto pasivo es el prestatario; razón por la cual, colocados los actores al momento de la contratación, ellos debían abonar el mentado impuesto, por lo que no procede que el mismo sea a cargo de ...S.A”.*

Las distintas posiciones de los juzgados sobre los gastos hipotecarios (y en concreto sobre el AJD) está generando cierta controversia entre los abogados, llegando incluso alguna a hablar de la existencia de de "indefensión".

¿Qué pasará ahora? Desde nuestro punto de vista, con toda seguridad, el criterio de este último fallo (sentencia de 21-11-2007) es el que se impondrá. No obstante, habrá que esperar a que el Tribunal Supremo se pronuncie al respecto, a fin de poder ofrecer algún tipo de “garantía” a los consumidores.

