



TRABAJO FIN DE GRADO

GRADO EN DERECHO

CURSO ACADÉMICO 2018-2019

**PROTECCION DE LOS CONSUMIDORES EN EL IMPUESTO DE
ACTOS JURIDICOS DOCUMENTADOS**

**PROTECTION OF USERS IN THE TAX OF DOCUMENTED
LEGAL ACTS**

AUTOR/A: ESTEBAN CANO GARCIA

DIRECTOR/A: DON JORGE TOMILLO URBINA

FECHA: 05/07/2019

INDICE

INTRODUCCION	PAGINAS 1-2
1.DEFINICION ACTOS JURIDICOS DOCUMENTADOS	PAGINAS 3-11
1.1. AMBITO DE APLICACIÓN TERRITORIAL	PAGINAS 5-6
1.2. OTRAS CARACTERISTICAS DEL IMPUESTO	PAGINAS 6-8
1.3. REGIMEN DE INCOMPATIBILIDADES	PAGINAS 9-10
1.4. EXENCIONES	PAGINAS 10-11
2.CONFLICTO JURISPRUDENCIAL	PAGINAS 11-14
3. PROTECCION DE LOS CONSUMIDORES	PAGINAS 15-23
3.1 ¿CUAL FUE LA DECISION QUE SE TOMO RESPECTO DE LA RETROACTIVIDAD DEL IMPUESTO?	PAGINA 20
3.2. ¿CUALES SERAN LOS EFECTOS DE ESA DECISION?	PAGINAS 21-23
4.SITUACION ACTUAL	PAGINAS 23-26
5.POSIBLES SOLUCIONES	PAGINAS 26-29
6.CONCLUSIONES	PAGINA 30
7.RESUMEN	PAGINAS 31-32
8.SUMMARY	PAGINAS 33-34
9.BIBLIOGRAFIA	PAGINA 35
10.WEBGRAFIA	PAGINA 36-37

INTRODUCCION

Este trabajo explica el impacto social que han tenido las decisiones del tribunal supremo y del gobierno en los últimos meses en relación con el pago del impuesto de actos jurídicos documentados en las hipotecas.

Este tema durante los últimos meses ha sido muy analizado en los distintos medios de comunicación nacionales e internacionales, y no deja en buena situación a nuestros máximos diligentes tanto de uno como de otro poder, lo cual es lógico, porque se han tomado decisiones incorrectas en su mayoría, y las correctas, se han tomado tarde. Como consecuencia, un clima de inestabilidad jurídica, de pérdida de confianza en el tribunal supremo y de inseguridad en esos particulares que si después de la crisis económica vivida en los últimos años, estaban pensando en constituir una hipoteca para obtener un inmueble, se lo van a pensar dos veces. En definitiva, todos perdemos, tanto las entidades bancarias, como los propios particulares, pero que quede claro algo, sobre todo estos últimos, tal y como se expone a lo largo de este trabajo.

Lo curioso es que no es un impuesto que constituya una gran recaudación para las comunidades autónomas para todo el enfoque social que se le ha dado, de ahí que sorprenda tanto en aquellos estudiosos de la materia que no se hubiese resuelto en un tiempo inferior, ya que se han necesitado tres años, para sacar una respuesta poco satisfactoria. Es decir, no se trata del IVA o del IRPF, que son impuestos con grandes recaudaciones, sino un impuesto menor, pero que se le ha dado una gran importancia por lo que significa, por lo que representa, y es la eterna lucha entre aquellos que tienen el poder y aquellos que solo pueden obedecer. Lógicamente, los poderosos son las entidades bancarias, que no directamente, han llegado a condicionar una respuesta por nuestro Alto Tribunal, contra los consumidores, a los que la ley nos ha convertido en sumisos en cuestiones económicas.

Por otra parte, es necesario señalar que aunque se esté tratando de un impuesto , y que parte de este trabajo sea de la rama del derecho tributario, la parte esencial y fundamental es derecho mercantil y es algo que debe quedar claro, puesto que lo importante no es el impuesto en sí, sino como afecta a los consumidores los vaivenes de aquellos que tienen que tomar las decisiones en esta materia, más en concreto, si los consumidores tienen que pagar o no el impuesto. De ahí que el trabajo se pueda entender dividido en dos grandes partes, una parte que hace referencia al lado tributario de este trabajo, que se basa fundamentalmente en una parte conceptual, de definición y de concreción del impuesto, y una segunda parte que hace referencia a lo más interesante, que son las decisiones y los efectos de estas en los particulares.

Debe tenerse en cuenta también que la gran parte de la información obtenida es de apuntes de clase, manuales y páginas web, pero en todas esas informaciones hay un toque personal. Es decir, hay apartados que escapan a lo puramente académico, centrándose en un plano más social, porque creo que es lo que debe mostrar el derecho, que no es solamente un puñado de leyes, sino que es una realidad, que es una aplicación, y que tanto las buenas como las malas decisiones condicionan. De ahí, que el análisis de esas

decisiones y de cómo se ha llegado a ellas sea de cosecha propia, lo cual quiere decir que el punto de vista que tengo es como particular, como consumidor, no como banquero o como empleado de un banco, de ahí que las opiniones que doy a lo largo del trabajo sean opiniones particulares.

Por último, en relación con el último epígrafe del trabajo, que es el relativo a las posibles decisiones, son también opiniones particulares que puede que al ponerse en marcha en un mundo hipotético no sean acertadas, pero son decisiones. Es decir, lo más importante dentro de este epígrafe es tomar la decisión, porque en cualquier medio de comunicación e incluso en conversaciones particulares lo que se hace es condenar al que toma las decisiones, pero no se da ninguna alternativa, lo cual creo que es bastante desacertado ya que lo fácil es criticar, no decidir. De ahí ese epígrafe, que desde mi forma de ver todo este problema que se ha creado analizándolo desde la cercanía que tengo como consumidor, creo que hay que intentar buscar una solución, y que si en vez de centrarnos tanto en criticar los intentos de otros por hacer las cosas bien (o eso es lo que debería entenderse) demos soluciones, ayudemos a acabar con uno de los muchos problemas que tenemos como país, que no nos vayamos a lo fácil, si no que nos paremos a pensar. Quizá, si nos hubiésemos parado a pensar hace una década o un poco más, los problemas económicos que se han desencadenado en los últimos años, y que han hecho que incluso nos fijemos en este tipo de impuestos, que hace diez años los pagan los consumidores sin poner una pega, sin siquiera fijarse, se hubiesen aminorado y quizá las soluciones que se tienen que tomar y estos momentos, no fuesen tan drásticas de cara a la sociedad.

En definitiva, es un trabajo que busca analizar y mejorar desde una opinión personal un problema en cuanto a uno de los gastos hipotecarios, en base a decisiones lógicas y consensuadas, y que no busca tan solo criticar o desprestigiar, que es lo fácil, si no que busca ayudar a aquella persona que lo lea a entender y a buscar una solución más correcta que la que se ha dado al problema del impuesto de actos jurídicos documentados en relación con la constitución de hipotecas.

1.DEFINICION ACTOS JURIDICOS DOCUMENTADOS

Los actos jurídicos documentados son un tipo de impuesto que junto a las transmisiones patrimoniales gravara de forma indirecta las transmisiones patrimoniales onerosas, las operaciones societarias y los actos jurídicos documentados. Es decir, recae sobre la riqueza, que puede medirse y cuantificarse, de ahí que se entienda como un tipo de impuesto real además de indirecto. Esto se determina en el artículo 1 del real Decreto 828/1995¹, en el que se aprueba el Reglamento para el impuesto de Transmisiones patrimoniales y Actos jurídicos documentados.

Partiendo de esta primera definición que da la ley, los actos jurídicos documentados, son aquellos actos documentados que gravaran, de distinta manera teniendo en cuenta el documento, tres tipos de actos, tal y como establece el **artículo 66 del Real Decreto**² antes mencionado, y el **Real Decreto Legislativo 1/1993, de 24 de septiembre, en los artículos 27 a 44**. Estos tipos de documentos son³:

- 1.Documentos notariales
- 2.Documentos mercantiles
- 3.Documentos administrativos.

Los documentos notariales. están regulados entre los artículos 67 a 75 del Real Decreto 828/1995. Se integrarán dentro de este tipo de documentos, estando sujetos al pago del

¹BOE-http://noticias.juridicas.com/base_datos/Fiscal/rd828-1995.html - 22/02/2019

Artículo 1. MODALIDADES DEL IMPUESTO

1. El Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados es un tributo de naturaleza indirecta que, en los términos establecidos en los artículos siguientes, gravará:

- 1.º Las transmisiones patrimoniales onerosas.
- 2.º Las operaciones societarias.
- 3.º Los actos jurídicos documentados.

2. En ningún caso, un mismo acto podrá ser liquidado por el concepto de transmisiones patrimoniales onerosas y por el de operaciones societarias.

3. El gravamen de un acto o contrato por la modalidad de «transmisiones patrimoniales onerosas» o por la de «operaciones societarias», sólo será incompatible con el de su soporte documental por la de «actos jurídicos documentados» cuando así resulte expresamente de las normas reguladoras del Impuesto.

Artículo 66. MODALIDADES.

1. Se sujetan a gravamen, en los términos que se previenen en los artículos siguientes:

- a) Los documentos notariales.
- b) Los documentos mercantiles.
- c) Los documentos administrativos.

2. El tributo se satisfará mediante cuotas variables o fijas, atendiendo a que el documento que se formalice otorgue o expida, tenga o no por objeto cantidad o cosa valuable en algún momento de su vigencia.

3. Los documentos notariales se extenderán necesariamente en papel timbrado, salvo que se exceptúe su uso por normas especiales de rango legal.

³QUERALT, JUAN MARTIN, TEJERIZO LOPEZ, JOSE MANUEL CAYON GALIARDO, ANTONIO. **MANUAL DE DERECHO TRIBUTARIO PARTE ESPECIAL 14º EDICION**, Thomson Reuters, 2017. Página 598 y ss.

gravamen por documentos notariales las actas, escrituras y testimonios notariales. El sujeto pasivo, será aquella persona que soliciten el documento, de forma que serán las personas que tengan intereses en adquirir ese bien o ese derecho. También se deben incluir las actas de protesto, que consisten en la notificación del notario del no pago de una deuda, posibilitando el uso y posterior cobro de las letras de cambio.

Estos documentos se pagarán en dos tipos de cuotas, una fija y una variable. La cuota fija corresponde con las primeras copias de las escrituras públicas, actas notariales y matrices, mientras que la cuota variable corresponderá con las primeras copias de escrituras y actas notariales que tengan por objeto cantidad o cosa variable, siempre y cuando sean inscribibles en el registro de la propiedad, y que no estén sujetos al impuesto sobre Donaciones y Sucesiones. Por lo que, en el caso de la cuota fija, en función del uso de folios o pliegos, tendremos un precio predeterminado por ley de forma exacta, mientras que, en el caso de la cuota variable, variara en función del mayor o menor beneficio obtenido al realizar la base imponible⁴.

Por otra parte, en cuanto a los documentos mercantiles, se van a integrar por norma general aquellos actos de letras de cambio y aquellos otros que realicen una función de giro, los resguardos o certificados de depósitos transmisibles, así como los pagarés, bonos, obligaciones y demás títulos análogos emitidos en serie, por plazo no superior a dieciocho meses, representativos de capitales ajenos, por los que se satisfaga una contraprestación establecida por diferencia entre el importe satisfecho por la emisión y el comprometido a reembolsar al vencimiento.

la función de giro se dará en los casos de pagares cambiarios, los cheques a la orden y los documentos expedidos en el tráfico mercantil que determine una cierta cantidad económica.

Además, se debe tener en cuenta que todo aquel particular o aquella entidad que intervenga en la negociación o en el cobro de los efectos, podrá declararse responsable solidario.

Los documentos mercantiles se regulan en los **artículos 75 a 81 del Real Decreto 828/1995**⁵.

Por último, los documentos administrativos, que son aquellos que gravan:

-La rehabilitación y transmisión de grandezas y títulos nobiliarios satisfaciéndose el impuesto a través de una escala de gravamen.

-Las anotaciones preventivas que se practiquen en los registros públicos, cuando tengan por objeto un derecho o interés variable (por ejemplo, una anotación preventiva de

⁴QUERALT, JUAN MARTIN, TEJERIZO LOPEZ, JOSE MANUEL CAYON GALIARDO, ANTONIO Op. Cit. Página 600.

QUERALT, JUAN MARTIN, TEJERIZO LOPEZ, JOSE MANUEL CAYON GALIARDO, ANTONIO Op. Cit. Página 603.

embargo) y no vengan ordenadas de oficio por la autoridad judicial. El tipo de gravamen es del 0,50%. Están regulados en los **artículos 82 a 87 del Real Decreto 828/1995**.⁶

1.1 AMBITO DE APLICACIÓN TERRITORIAL

Este impuesto de actos jurídicos documentados tiene dos ámbitos de aplicación territoriales. Por una parte, el ámbito de aplicación internacional, y, por otra parte, el ámbito de aplicación interno.

Respecto del ámbito de aplicación internacional, el impuesto se exigirá de acuerdo con lo previsto en un convenio de doble imposición si existiere, y si no hay convenio, se aplicaran los siguientes criterios:

-Primero, si se trata de un bien inmueble, si el acto gravado recae sobre un inmueble, el criterio es el de *lex rei sitae*, es decir, se aplicará el impuesto vigente en el lugar donde este situado el inmueble.

-Segundo, en el caso de residentes en España, la operación tributaria en España si recayera sobre obligaciones que deben cumplirse en España o derechos que debieran ejercitarse en nuestro país.

Respecto del ámbito nacional o interno, que es donde este impuesto puede tener una importancia mayor en la práctica, se debe tener en cuenta que es un impuesto estatal, aunque se ha cedido todas las competencias a las Comunidades Autónomas, lo cual se regula en la **Ley de cesión 22/2009, de 18 de diciembre**. Esta ley determina que se cederán los tres tipos de potestades que se pueden establecer por medio de un tributo⁷, como son la recaudación, la gestión en la aplicación del tributo, e incluso la potestad normativa para regular algunos elementos esenciales del tributo.

En Cuanto al régimen sancionador, en función de esta cesión de competencias, el régimen sancionador por infracciones tributarias de este impuesto lo tendrán las Comunidades Autónomas⁸.

⁶QUERALT, JUAN MARTIN, TEJERIZO LOPEZ, JOSE MANUEL CAYON GALIARDO, ANTONIO
Página 606.

QUERALT, JUAN MARTIN, TEJERIZO LOPEZ, JOSE MANUEL CAYON GALIARDO, ANTONIO.
Página 613.

⁷PEREZ ROYO, FERNANDO (DIRECTOR) GARCIA BERRO, FLORIAN PEREZ ROYO, IGNACIO
ESCRIBANO, FRANCISCO CUBERO TRUYO, ANTONIO CARRASCO GONZALEZ, FRANCISCO
M. **CURSO DE DERECHO TRIBUTARIO, PARTE ESPECIAL, 12º EDICION**. TECNOS, 2018.
PAGINA 601 Y 709.

⁸

En relación con los bienes inmuebles, que son los que más nos interesan a efectos de este trabajo, será competente la CCAA en la que radique el bien inmueble, a la hora de establecer y llevar a cabo esas tres potestades, principalmente la de recaudación y gestión del tributo.

En mi opinión, creo que en esta situación son más importantes las potestades de recaudación y de gestión, por que indican que son las CCAA y no el estado, las que controlan este impuesto y señalan en base a que parámetros y con qué cuantías se deben abonar, y principalmente, que son las que salen beneficiadas puestos que están recaudando dicho impuesto.

Esto no quiere decir que la cesión de ciertas capacidades de las potestades normativas no sea relevante, sino que al final la cesación de esas potestades normativas es chocante a efectos más teóricos que prácticos, mientras que la recaudación que es lo que más importa en el tema de los tributos es autonómica, y es donde se debería centrar la cuestión.

Además, la cesión de esa potestad normativa al final es ciertamente limitada, como desde un punto de vista teórico debería de ser, ya que al final, después de todo el conflicto, es a finales de 2018 el gobierno el que tiene que sacar una ley reformando la situación anterior, señalando que son los bancos de manera ir retroactiva los que deben de pagar este impuesto. En definitiva, que las principales decisiones normativas respecto de este impuesto, las sigue tomando el estado y no las CCAA.

1.2 OTRAS CARACTERISTICAS DEL IMPUESTO

Este impuesto, que como ya se ha tratado es un impuesto cedido en su gran mayoría a las Comunidades Autónomas, tiene además otra serie de características que lo hacen particular y distinto a otros impuestos.

Primero, es un impuesto de autoliquidación, es decir, en la práctica son los obligados tributarios los que deben realizar las operaciones de calificación y cuantificación necesarias para determinar su deuda tributaria, dando traslado posterior a la Comunidad Autónoma. Será la comunidad autónoma la que haga un control posterior ante esta calificación, con la posibilidad de imponer las multas correspondientes cuando haya infracciones tributarias en relación con este tributo⁹. La presentación de estas autoliquidaciones no guarda mayor importancia ya que se hace al igual que en otros tributos, o bien presentándose ante la oficina liquidadora, o bien por vía telemática, en el plazo de 30 días.

Segundo, hay unos deberes de información y colaboración que deben respetarse. Estas obligaciones son básicamente obligaciones que tienen los distintos órganos que trabajan

⁹QUERALT, JUAN MARTIN, TEJERIZO LOPEZ, JOSE MANUEL CAYON GALIARDO, ANTONIO. Página 608.

para el estado, como pueden ser los órganos judiciales, los notarios u otras entidades públicas, de dar traslado periódico de cualquier tipo de operación que pueda suponer un incumplimiento de la normativa tributaria en relación con este impuesto.¹⁰ En definitiva, es una obligación que también se puede entender de la propia Ley General Tributaria de ayudar a la administración tributaria en cualquier información relativa al cumplimiento de las obligaciones tributarias.

Tercero, la posible comprobación de valores por parte de la administración tributaria. Se debe tener en cuenta que este tercer apartado guarda directa relación con lo que se ha señalado previamente en relación con el control de las autoliquidaciones planteadas. Es decir, el control puede ser doble, o bien controlar la valoración de las operaciones por las cuales se tributa, que es este caso, o bien un procedimiento de inspección que se basaría en controlar cuando no se ha pagado el impuesto y se debería haber pagado.

Este procedimiento de comprobación de valores¹¹ se podrá realizar tanto en las transmisiones de bienes y derechos que se produzcan en procedimiento concursal, en las transmisiones o adquisiciones de bienes inmuebles, e incluso en las transmisiones realizadas por medio de subasta notarial. El resultado de ese procedimiento de comprobación deberá ser notificado en el periodo de 6 meses, de forma que se les comunique a los interesados para que en caso de que tengan alguna repercusión tributaria, puedan interponer los recursos pertinentes, como, por ejemplo, una tasación pericial contradictoria. Se debe tener en cuenta que estos procedimientos, suelen ser bastante costosos para la administración de forma que, cuando se da una tasación pericial contradictoria por el particular, si no excede de unas cuantías bastante altas, suele ser la cuantía que tenga validez de cara a lo que se tenga que tributar.

En relación con la comunidad autónoma de Cantabria, han fijado unos valores mínimos a pagar en función del valor catastral, de forma que pagando esos mínimos no entran en estos procedimientos de comprobación de valores, de una forma inteligente, ya que son cuestiones muy conflictivas.

En cuarto lugar, la liquidación, pago y devolución del impuesto¹². Como son tres apartados que, aunque relacionados, son distintos entre sí, de manera que la liquidación y el pago se abordan de forma conjunta, y la devolución del impuesto que se debe tratar por separado.

La devolución del impuesto opera tanto en aquellos casos en los que la administración tributaria hubiese actuado correcta como incorrectamente. El requisito necesario, será que o bien lo hubiese decretado un juez, o bien el pago del impuesto por la totalidad de un bien cuando solamente le correspondía el pago de una parte, o bien por prestaciones

¹⁰QUERALT, JUAN MARTIN, TEJERIZO LOPEZ, JOSE MANUEL CAYON GALIARDO, ANTONIO. Página 609.

¹¹QUERALT, JUAN MARTIN, TEJERIZO LOPEZ, JOSE MANUEL CAYON GALIARDO, ANTONIO. Página 612.

¹²PEREZ ROYO, FERNANDO (DIRECTOR) GARCIA BERRO, FLORIAN PEREZ ROYO, IGNACIO ESCRIBANO, FRANCISCO CUBERO TRUYO, ANTONIO CARRASCO GONZALEZ, FRANCISCO M. Óp. Cit. 712.

recíprocas. En cualquier caso, si dicha devolución se debe a patologías creadas por el particular, la administración no tendrá que abonar dicha cuantía.

Por su parte, en aquellos casos en los que de mutuo acuerdo, la administración y el particular, no se deberá de pagar, independientemente de si a ese acuerdo se ha llegado por actos de conciliación o por allanamiento en la demanda.

La liquidación es el proceso por el cual se determina la cuantía a pagar que como ya se ha expuesto anteriormente, es el particular el que suele realizar dicha operación que finaliza con el pago. El pago puede ser además realizado por un tercero mandatario, siempre que acredite los documentos necesarios para realizarlo. El pago, extinguirá dicha obligación tributaria.

Quinto, la prescripción¹³. La prescripción en relación con el impuesto de actos jurídicos documentados se regula por la normativa contenida en la Ley General Tributaria. Es decir, en relación con los documentados privados presentados a liquidación, se presume que será cuando se hayan presentado lógicamente, tal y como se determina por el artículo **1227 del Código Civil**, es decir, o bien presentados ante funcionario público por razón de su cargo, o bien anotados en un registro público, o bien por la muerte de uno de los firmantes. Pero, aquí el problema podría estar en los documentos privados que no se den en ninguno de estos tres casos, ya que el devengo de la prescripción no se dará cuando se constituye el documento privado, sino cuando se pida la inscripción en un registro público, y en el caso de los bienes inmuebles esto se da con frecuencia, pues la inscripción en el registro de la propiedad es importante para evitarse posteriores problemas. El plazo de prescripción es de 4 años teniendo en cuenta lo que se ha señalado antes en los documentos privados, en los documentos públicos sería desde el día en que el funcionario público expide la escritura y se da ese acto de transmisión.

En relación con los casos en que dichas escrituras del IAJD fuesen realizadas por funcionario extranjero, se computaran desde que se les da validez ante la administración española.

Como punto final, como ya dije es un impuesto indirecto, real e instantáneo. Es un impuesto indirecto ya que no grava la riqueza ni el patrimonio, si no que grava la formalidad de los actos como ya bien expliqué en la primera parte. Además, es un impuesto real por que grava esa formalidad, con independencia del sujeto que lleva a cabo los actos, y además es instantáneo, porque se devengan en el momento en que se formaliza la escritura.

¹³QUERALT, JUAN MARTIN, TEJERIZO LOPEZ, JOSE MANUEL CAYON GALIARDO, ANTONIO. Página 613.

1.3 REGIMEN DE INCOMPATIBILIDADES DEL IMPUESTO

El impuesto de actos jurídicos documentados es un impuesto independiente al impuesto de transmisiones patrimoniales onerosas y al impuesto por operaciones societarias. Es conveniente señalar esto, puesto que se explican conjuntamente e incluso en la práctica si no se conoce correctamente este dato, se puede inducir a error aplicando los tres impuestos conjuntamente. De ahí que sea tan importante el régimen de compatibilidades e incompatibilidades entre estos impuestos, pero no solo entre sí, sino también en relación con el IVA.

En primer lugar, el IAJD en relación con el impuesto sobre transmisiones patrimoniales onerosas es incompatible en la parte de la cuota fija, y solamente será compatible dentro de la parte de la cuota proporcional con los documentos notariales.

Por otra parte, el impuesto de operaciones societarias es incompatible con la parte de la cuota fija del IAJD y con la parte de la cuota variable que tiene que ver con los documentos notariales. De forma, que estos dos impuestos serán compatibles con la parte de la cuota variable de los documentos mercantiles y documentos administrativos.

Por último, la parte fija del IAJD en relación con el IVA es incompatible, mientras que la parte proporcional si es compatible¹⁴. Mientras que los otros dos impuestos son totalmente incompatibles con el IVA.

Una vez determinado esto, si se analiza, se puede entender claramente que estos impuestos son incompatibles internamente entre sí, por su propia naturaleza. Es lógico que sean incompatibles con la parte de la cuota fija del IAJD por una razón lógica, y es que al final es una cuantía ínfima de 0.19 euros el pliego, pero no así de la cuota proporcional, que es la que de alguna manera nos da la solución, porque un impuesto grava solo los documentos notariales, y otro los documentos mercantiles y administrativos, lo cual es bastante orientativo a la hora de poder entender cuándo se va a utilizar cada impuesto.

De cara a este trabajo más en concreto, serán más importantes el ITPO conjunto con el IAJD, porque es el impuesto que es compatible con el IAJD para gravar los documentos notariales que al final, son los que constituyen los posibles gastos de constitución de hipotecas, que es el punto central desde el que ha nacido toda la polémica del impuesto de actos jurídicos documentados, que es al final el acceso a la vivienda y los recargos que se pueden imponer ante esta situación.

En cuanto al IVA, solo hay una parte de estos tres impuestos que es compatible con dicho impuesto, y es la parte de la cuota variable del IAJD, lo cual es bastante iluminador en cuanto a que se busca gravar con esta serie de impuestos. Se debe tener en cuenta que el IVA grava el consumo, es decir, la entrega de un bien de forma inmediata, de manera que

¹⁴QUERALT, JUAN MARTIN, TEJERIZO LOPEZ, JOSE MANUEL CAYON GALIARDO, ANTONIO. Página 558.

los que directamente asumen ese impuesto son los consumidores, recayendo el gravamen en esas transmisiones, de ahí, que el IVA puede ser perfectamente compatible con el IAJD, pero no con los otros dos impuestos que ya se han analizado en este apartado.

Esto, en la práctica, se traduce en que, cuando se traten de ventas, si la venta es realizada por un empresario se tribute por IVA y, por lo tanto, también por IAJD, pero no por ITPO. Pero claro, si la venta no ha sido realizada por un empresario, esa venta tendrá que ser gravada por el ITPO y no por IVA, y por lo tanto tampoco lo será por el IAJD.

Sin embargo, hay dos excepciones¹⁵. Una de ellas es la venta o entrega o arrendamiento o constitución de derechos reales de uso y disfrute sobre bienes inmuebles. Las tres son importantísimas, y son inmobiliarios que estén exentos del IVA a pesar de realizarse por un empresario o profesional en el ejercicio de su actividad económica pasando a tributar por el ITPO. El caso prototipo de esta situación es la venta o entrega de una vivienda que no es nueva, quedando exento de pagar el IVA. Esto explica que si como promotor vendo una vivienda nueva, se tribute por IVA y, por tanto, por IAJD. En algunos casos, se podría dar la posibilidad de que el contribuyente que esta beneficiada por la exención prefiera pagar IVA y, por lo tanto, IAJD también, y renuncie a la exención, por lo que no tendrá que tributar por ITPO, ya que el IVA, puede deducirse si se es empresario mientras que el ITPO no da esa posibilidad.

El segundo caso excepcional, es el de las entregas, ventas, o transmisiones en bloque del patrimonio empresarial o profesional, el legislador las ha dejado fuera del IVA, son operaciones no sujetas al IVA. Pero, los bienes inmuebles que puedan formar parte de ese patrimonio económico, empresarial, profesional, tributarán por el ITPO.

Estos dos casos son anomalías del sistema, pero sí que es verdad que en relación con el IAJD que es el impuesto que nos ocupa en este trabajo, pueden tener una vital importancia a la hora de determinar por qué impuesto se debe tributar, principalmente, en el caso de la primera de estas dos excepciones.

1.4 EXENCIONES

Por último, y antes de entrar a analizar la cuestión más interesante que es la relativa al conflicto jurisprudencial y a la protección de los consumidores, debe hacerse hincapié en esta cuestión de las exenciones en el IAJD.

Las exenciones son de dos tipos, o bien objetivas o subjetivas, y se regulan en el artículo 45 del texto refundido 1/1993.

Las exenciones subjetivas, son el estado y las administraciones públicas, entidades sin fines lucrativos como pueden ser las federaciones deportivas, la iglesia católica, las

¹⁵QUERALT, JUAN MARTIN, TEJERIZO LOPEZ, JOSE MANUEL CAYON GALIARDO, ANTONIO. Página 559.

Reales Academias y el Instituto de España, la cruz roja y la Organización Nacional de Ciegos españoles, y los partidos políticos con representación parlamentaria.

Las exenciones objetivas, serán aquellas que se hayan determinado por medio de tratados y convenios internacionales que formen parte del ordenamiento interno, las transmisiones realizadas en virtud de tracto real, las transmisiones realizadas con la sociedad conyugal, las entregas de dinero que constituyan el precio de bienes o se verifiquen en pago de servicios personales, los anticipos sin intereses constituidos por el estado y las administraciones públicas, las transmisiones y demás actos que den lugar a concentraciones parcelarias, las transmisiones por razones urbanísticas, los actos relativos a las garantías que presten los tutores en el ejercicio de su cargo, operaciones relativas a viviendas de protección oficial y las transmisiones de valores y otras operaciones relacionadas con el IOS , que tienen que ver con las operaciones realizadas por empresas o sociedades extranjeras en el territorio español.

Por otra parte, en las ciudades autónomas de Ceuta y Melilla, estarán exentas las concesiones administrativas, y las operaciones relacionadas con la financiación empresarial de sociedades tendrán una bonificación del 50 por ciento.

Además, se encuentra establecida una exención general para los depósitos en efectivos y los préstamos.

Por otra parte, las Comunidades autónomas¹⁶ como tienen en su mayoría capacidades normativas, van a poder establecer bonificaciones y deducciones, que lógicamente serán compatibles con las bonificaciones y deducciones establecidas a nivel estatal.

2.CONFLICTO JURISPRUDENCIAL

El impuesto sobre Actos Jurídicos Documentados es un impuesto indirecto que durante muchos años y en base a muchas sentencias de los tribunales españoles que han ratificado esta postura, lo han estado pagando los particulares y no la banca.

Se podría nombrar una gran cantidad de sentencias que ratifican este posicionamiento, que señala que será el prestatario, es decir, el particular que constituye una hipoteca u otros actos de la misma naturaleza, el que deba de pagar este impuesto con arreglo a la constitución del préstamo.

Mientras que, por el timbre de los documentos notariales, se pagara a partes iguales por prestamista y prestatario, y el correspondiente a las copias por aquella parte que los solicite. Es decir, con timbre nos estamos refiriendo al valor del papel utilizado tanto para

¹⁶QUERALT, JUAN MARTIN, TEJERIZO LOPEZ, JOSE MANUEL CAYON GALIARDO, ANTONIO. Página 570.

hacer el contrato como para hacer las copias, de forma que en aquellos correspondientes a documentos notariales en principio se repartirían entre ambas partes.

La razón por la que durante tantos años se ha determinado al cliente como sujeto obligado al pago de este tributo, es que es la parte de esa obligación, en cuyo interés se documenta el préstamo en documento público. Es decir, que es el cliente el que tiene el interés preponderante en realizar ese contrato para adquirir ese bien.

El primer antecedente de este conflicto doctrinal, lo encontramos en la sentencia de la **Sala de lo Civil de diciembre de 2015, numero de resolución 705/2015**. EN esta sentencia, los magistrados declaran a la entidad de crédito como sujeto pasivo en el sentido de que es la que sale beneficiada al constituirse ese derecho real de hipoteca, apoyándose fundamentalmente en los artículos **28 y 29 del Real Decreto Legislativo 1/1993¹⁷, de 24 de septiembre**. Como consecuencia de ello, trasládale el pago del impuesto al consumidor se tendría como una cláusula abusiva y, por tanto, nula. Con lo cual, podemos entender que esta sentencia es la que abre la brecha en este importante conflicto de intereses.

El problema, es que esta sentencia no resuelve el problema con la claridad deseable, sobre todo por la opinión del voto particular de uno de sus magistrados, Don Francisco Javier Orduña Moreno. Como el mismo magistrado indica en el punto segundo de este voto particular que es un punto más bien introductorio, no cuestiona la abusividad declarada en la sentencia, si no el control que se realiza de esa abusividad. Es decir, este magistrado tiene claro que son las entidades bancarias las beneficiadas, y que impuestos como los AJD no deberían abonarlos los consumidores, pero entiende que el control a la hora de determinar esa abusividad es erróneo porque en la propia sentencia, se utiliza el artículo 693.2 de la LEC para declarar la abusividad, y no la Directiva 93/13, que se debería de tener en cuenta con preferencia para resolver dicho conflicto. Además, esta directiva tiene en cuenta el caso de este tipo de cláusulas abusivas, que señala que no vincularan al consumidor. Por tanto, el problema en esta sentencia se podría detectar en el procedimiento utilizado, no tanto en el criterio del tribunal.

Por lo tanto, a partir de esta primera sentencia es cuando comienza el conflicto, y, sobre todo, las posiciones doctrinales dispares.

En segundo lugar, **la Sentencia del Tribunal Supremo, Sala de lo Civil, de 15 de marzo de 2018¹⁸, numero de resolución 147/2018**, y también otra sentencia de ese mismo día,

¹⁷ **BOE**-http://noticias.juridicas.com/base_datos/Fiscal/rdleg1-1993.t4.html#a28. 22/02/2019

Artículo 28.

Están sujetas las escrituras, actas y testimonios notariales, en los términos que establece el artículo 31.

Artículo 29

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.

Cuando se trate de escrituras de préstamo con garantía hipotecaria, se considerará sujeto pasivo al prestamista.

¹⁸**NOTICIAS JURIDICAS.COM 22-02-2019**

<https://es.search.yahoo.com/search?fr=mcafee&type=E211ES0G0&p=sentencia+de+marzo+de+2018+actos+juridicos+documentados>

dictada también por el **Tribunal Supremo, Sala de lo Civil, con numero de resolución 148/2018**, ambas sentencias fueron recursos de casación.

En estas dos sentencias, en concreta relación con el impuesto de Actos Jurídicos Documentados y Transmisiones Patrimoniales, se determina que, el pago por la constitución del préstamo le correspondería al particular, mientras que, por el timbre de los documentos notariales, el pago correspondería a partes iguales por el particular y por la entidad prestamista.

En este punto, si se analiza a posteriori podemos sacar dos cosas en concreto de esta sentencia de marzo de 2018. Primero, que, en este punto, ya se está modificando, aunque sea parcialmente por parte de los tribunales su anterior posición doctrinal, puesto que ya en esta sentencia se confirma una parte del pago, de la sentencia previamente analizada, que es en relación con el timbre de los documentos notariales. La cuestión controversial es la segunda circunstancia, que es que tenga que ser el particular el que abone el pago por constituir el préstamo, porque estaríamos volviendo al mismo error que se dio previamente a la sentencia de diciembre de 2015 en la Sala de lo Civil, que sería entender a los particulares como los beneficiarios de esas operaciones de crédito.

Toda esta cuestión, además, fue abordada de forma previa, por una nota de prensa el día 28 de febrero de 2018, en el que explican este hecho y como se revisó, para dar resolución a esta cuestión controversial por el Tribunal Supremo, la jurisprudencia total y deliberadamente contraria al consumidor, que le obliga a abonar todos los gastos e impuestos hasta el momento previo a estas dos sentencias.

Por último, la **Sentencia de 16 de octubre de 2018¹⁹, por el Tribunal Supremo, que es un recurso de casación contencioso administrativo, con numero de resolución 1505/2018**.

En esta sentencia, el Tribunal Supremo modifica totalmente la jurisprudencia anterior fijando a la entidad prestamista como la interesada en el que se realicen este tipo de operaciones, de forma que será la entidad prestamista la que tendrá que abonar el impuesto sobre actos jurídicos documentados y sobre transmisiones patrimoniales onerosas. Entiende el Tribunal Supremo (aunque con un voto particular), que el particular en este tipo de situaciones es el sujeto pasivo, no debería ser en ningún caso el que debería abonar estos impuestos por unas operaciones en las que el principal beneficiario es la entidad prestamista.

La sentencia anula el **artículo 68.2 de dicho reglamento, aprobado por Real Decreto 828/1995²⁰, de 25 de mayo**, ya que este artículo establecía al prestatario, al particular, como sujeto beneficiario de este tipo de actos, siendo contrario a la ley.

¹⁹ **AL DERECHO Y AL REVES- 22-02-2019**

<http://blogs.hoy.es/alderechoyalreves/2018/10/18/nuevo-criterio-del-tribunal-supremo-sobre-el-pago-del-impuesto-sobre-actos-juridicos-documentados-en-las-hipotecas/>

²⁰**BOE**

http://noticias.juridicas.com/base_datos/Fiscal/rd828-1995.t4.html#a68 – 22/02/2019

ARTICULO 68.2 RD 828/1995

Cuando se trate de escrituras de constitución de préstamo con garantía se considerará adquirente al prestatario.

En la propia sentencia, se refiere el Tribunal a los impuestos sobre actos jurídicos documentados en concreto, en el fundamento jurídico tercero. Con ello, los tribunales lo que pretenden explicar es la incorrecta definición de sujeto pasivo que se da en el artículo 29 del texto refundido, puesto que puede dar lugar a dudas, entendiendo en su sentido literal que los beneficiarios podrían ser los particulares.

En su tenor literal señala lo siguiente: *"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"*.

Por lo que, si entendemos que el que adquiere el bien es el prestatario, que lo es, debería ser el sujeto pasivo el prestatario, en cambio, si entendemos la última parte del texto, que es la que señala el interés, serían las entidades prestamistas el sujeto pasivo. Por tanto, ni siquiera la ley puede resolver de una forma clara esta cuestión, de modo que los tribunales entienden lo que, a mi juicio, es la posición más razonable y que pueden justificar desde un punto de vista jurídico, con los propios flecos sueltos que puede dejar el propio artículo. Los propios fundamentos jurídicos cuatro y cinco tratan de la necesidad de modificación de la jurisprudencia respecto del término sujeto pasivo en el ámbito de la garantía hipotecaria.

La cuestión no queda aquí, ya que el presidente de la Sala de lo Contencioso del Tribunal Supremo avoca al pleno del Tribunal Supremo para la decisión sobre este tema, al propio día siguiente de que se publicara la sentencia. Con lo cual, no cesan las contradicciones entre partidarios de ambas formas de ver el pago de este impuesto, lo cual mantiene el problema de seguridad jurídica que tenemos en la actualidad en este tema.

Ante la decisión del pleno había dos posibles elecciones, y es que el pleno estimase o no estimase la última sentencia que antes se ha analizado. De estimar la sentencia de 16 de octubre de 2018, serían los bancos o las entidades de crédito los sujetos pasivos y los que deberían por lo tanto pagar el impuesto de actos jurídicos documentados. Si no estimarse la sentencia, que es lo que en la práctica ocurrió en el Pleno del Tribunal Supremo de 5 de noviembre de 2018, volveríamos al criterio anterior, de forma que serían los particulares los que serían sujetos pasivos, y los que, por lo tanto, deberían pagar el impuesto.

Antes de tomar la decisión, el magistrado Luis Maria Diez-Picazo, propuso que este cambio se realizase solo ante las sentencias posteriores, es decir, sin efecto retroactivo, lo cual no dio de sí puesto que dicha propuesta fue rechazada. Por lo tanto, se volvía a la situación original en el debate, en el que, el mismo Luis Maria Diez-Picazo, como presidente de la sala, se inclinó por la opción clásica, determinando que no serían los bancos los que deberían pagar dicho impuesto. Es decir, se volvía a la misma situación previa a todo este conflicto que aquí hemos descrito, pero con todo el daño que se ha hecho hacia la imagen del tribunal supremo y de la seguridad jurídica en nuestro país.

3.PROTECCION DE LOS CONSUMIDORES

Lo dicho hasta este momento en este trabajo, es un indicativo de que las cosas no se están haciendo bien. Como consecuencia, los consumidores, o mejor dicho, todos nosotros, ya que o bien por lazos familiares, o bien cada persona independientemente, se tiene constituida una hipoteca, con lo cual la afectación que estas idas y venidas del Tribunal Supremo tienen un efecto a grandes dimensiones, pero un efecto claramente negativo.

El **artículo 29 del Real Decreto Legislativo 1/1993**, que es el que crea el conflicto, aprueba la ley de Impuestos sobre Transmisiones patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados será *“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.”*

En este sentido, entiendo que los tribunales puedan tener opiniones contradictorias, puesto que, la persona que adquiere el bien en teoría es el particular, mientras que el que solicita los documentos notariales suele ser el particular. Por lo tanto, entiendo que en una interpretación restrictiva de este artículo pueda entenderse que es el particular el que debería costear estos dos impuestos, ya que estrictamente con una hipoteca (si se terminase de pagar, que en muchos casos con los precios actuales, no se suele terminar de pagar) es el particular el que adquiere la vivienda.

En contra de este hecho, creo que la segunda parte de este artículo 29 es la que interesa desde el punto de vista de la protección a los consumidores, puesto que habla de quien es el que tiene interés en la hipoteca. Desde una perspectiva literal, cualquier operador del ordenamiento jurídico puede convencer a un juez u otra persona de que los particulares tienen, tenemos, interés en constituir una hipoteca puesto que es evidente. Al final, el fin último es obtener la vivienda en la que su familia va a vivir, pero creo que la interpretación literal no es la que debe imperar en nuestro sistema, y mucho menos en este tipo de normas que tienen una importancia práctica tan grande, como ahorrarse mucho dinero para familias de lo que en nuestro país se ha conocido durante tanto tiempo como la “clase media”, muy deteriorada actualmente.

Por lo tanto, creo que si se acude al **artículo 3.1 del Código Civil español**²¹, que es el artículo que trata sobre la interpretación, el 3.1.a nos señala claramente que la interpretación es el medio para conocer el alcance, el uso y la aplicación de las normas. Es en el artículo 3.1.b donde se crea el conflicto de qué tipo de interpretación deberíamos aplicar, que en este caso debería ser una interpretación sistemática, atendiendo a la realidad social de nuestro tiempo, y no en un sentido literal. Es decir, ambas, la interpretación literal y la sistemática se pueden entender dentro de la interpretación gramatical, y pueden guardar relación pero en su justa medida, por eso digo que entiendo

²¹ **BOE**- http://noticias.juridicas.com/base_datos/Privado/cc.tp.html#a3 – 22/02/2019
Artículo 3.1 CODIGO CIVIL

1. Las normas se interpretarán según el sentido propio de sus palabras, en relación con el contexto, los antecedentes históricos y legislativos y la realidad social del tiempo en que han de ser aplicadas, atendiendo fundamentalmente al espíritu y finalidad de aquellas.

que se haya podido crear un conflicto doctrinal en este sentido, porque literalmente la norma puede dar problemas a la hora de entender que son los bancos o entidades de crédito las que tienen el interés en constituir las hipotecas, por tanto entiendo que pueda darse este conflicto, pero es algo que el legislador en el momento de sacar la norma tiene que delimitar. Y ahí radica un problema más grande, porque si la persona que realiza esa norma lo que busca es efectivamente no proteger a los consumidores, aquellos que la aplican no van a tener nada que hacer.

Aun así, al aplicar esa interpretación literal, es que no se puede atosigar de la manera que lo están haciendo a los consumidores, a los que al final crean las hipotecas y les pueden interesar, por que lo que acaba ocurriendo son catástrofes económicas como la que hemos vivido durante la crisis económica, fruto de este tipo de decisiones económicas que no tiene en cuenta la realidad y el momento social que los españoles estamos viviendo, de ahí que sea tan importante la realización de una correcta labor del operador jurídico, y por lo que yo creo que los jueces del tribunal supremo con esas sentencias tan contradictorias entre sí, principalmente aquellos que entienden que son los particulares los que deben pagar el impuesto de actos jurídicos documentados, no entienden. Es su labor realizar esta interpretación, y realizarla bien.

Por lo tanto, creo que es un problema tanto del sujeto que realiza la norma en su momento, y que, bajo mi punto de vista no tiene ningún interés en proteger al consumidor y principalmente al consumidor medio, ya que la norma no ha salido nada bien parada desde el primer momento en que se ha entrado en un periodo de crisis económica. De la misma manera, pero creo que con menos culpa que el legislador, los operadores jurídicos, como jueces o como abogados en algunos casos, pero principalmente los jueces que han intervenido en este tipo de sentencias podrían haber hecho algo más, podrían haber ayudado algo más ya que el precepto como ya he explicado da bastante de sí.

Como solución, yo entiendo que se tiene que modificar este precepto. Puesto que, lo importante no es que se adquiera ese bien o derecho, si no como se adquiere, ya que si tu adquieres esa casa, pero pagando una hipoteca más los impuestos de actos jurídicos documentados y transmisiones patrimoniales, más otros impuestos que se pueden dar en este tipo de operaciones, acabas pagando el inmueble u obteniendo ese servicio dos veces de su valor real, ya sin entrar a mencionar los abusivos intereses que de esa actividad nacen, que eso es harina de otro costal. Por lo tanto, la ley debería mencionar, para que la interpretación por lo menos fuese más favorable para los particulares, que ese impuesto de actos jurídicos documentados debería abonarlo el que adquiere el bien, y el que obtiene un lucro de él o de su venta, de forma que en ese caso si habría una protección efectiva del consumidor, y en ese punto los operadores jurídicos ya prácticamente no tendrían forma de beneficiar a la otra parte en esta relación, es decir, se delimitaría bastante el margen de ese conflicto de interpretaciones, y creo que el sector de la protección a los consumidores sería bastante más acertado.

Lo que acabo de explicar, se podría entender del propio **Decreto ley 17/2018**²², de 8 de noviembre, por el que se modifica el Texto refundido de la Ley del Impuesto sobre

²² NOTICIAS JURIDICAS.COM 22-02-2019

Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, que va a modificar el precepto antes señalado y del que ha surgido toda la disputa, el **artículo 29 del Real Decreto Legislativo 1/1993**²³.

Es importante la explicación que se da para la publicación de este tipo de norma, como es el Decreto Ley.

Por una parte, la característica intrínseca que se da en este tipo de norma, que es una ley de extraordinaria y urgente necesidad, y que se entiende que las sentencias contradictorias del propio Tribunal Supremo.

Por otra parte, porque el Gobierno no podía desatender el mandato constitucional de garantizar a los ciudadanos sus derechos como consumidores.

También, las notas de excepcionalidad, gravedad, relevancia e imprevisibilidad que exigen una acción normativa inmediata, y que son características de este tipo normativo. La excepcionalidad viene determinada por la situación que ha generado la sucesión de pronunciamientos judiciales diversos sobre la misma materia. La gravedad se deriva del gran número de factores, sujetos e intereses que se ven afectados por dicho régimen jurídico. En lo que se refiere a la relevancia, es palmaria la importancia cuantitativa y cualitativa que las hipotecas tienen en nuestro tráfico mercantil. Por último, la imprevisibilidad concurre por la imposibilidad de anticipar la sucesión reciente de cambios jurisprudenciales sobre esta materia.

Analizando la explicación que se da en el BOE del porque se publica este tipo normativo y no otro, me parece una justificación bastante correcta salvo en una cuestión, y es en la protección de los derechos de los ciudadanos como consumidores por el simple hecho de que no explica desde que momento entra en vigor, con lo cual , como más adelante explicare detenidamente, hace que precisamente esos derechos no sean contemplados y no se protejan, haciendo que las entidades de crédito se hayan salido con la suya en cierto modo y no se hagan cargo del pago del impuesto de actos jurídicos documentados de tantos años atrás.

En su redacción actual por esta modificación, de un artículo único, se señala lo siguiente:

«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.

Cuando se trate de escrituras de préstamo con garantía hipotecaria, se considerará sujeto pasivo al prestamista».

Este artículo, tiene una primera parte que señala lo mismo que en la redacción del texto anterior, con los problemas que ya se han comentado, pero tiene una segunda parte que es la que nos interesa y la que decante la balanza en favor de los consumidores, haciendo

<http://noticias.juridicas.com/actualidad/noticias/13428--contenido-y-novedades-del-real-decreto-ley-que-impone-a-los-bancos-el-pago-del-impuesto-sobre-actos-juridicos-documentados-en-las-hipotecas/>

²³ **INEAF.ES – 22-02-2019**

<https://www.ineaf.es/tribuna/quien-debe-pagar-los-actos-juridicos-documentados-de-las-hipotecas/>

que las entidades de crédito sean las que realicen el pago del impuesto de actos jurídicos documentados.

En este sentido, la norma habla de entidad prestamista lo cual es importante, porque abre bastante el cupo, o lo que es lo mismo, que no solamente será en los casos de las entidades de crédito sino también de otros supuestos como por ejemplo, de particulares, por lo que creo que la ley en este punto acertado y es lo que yo demandaba que faltaba en el otro articulado de la ley, siendo correcta en este caso la defensa del consumidor medio.

Una vez que, a priori, se puede entender que se ha solucionado este problema, puesto que los operadores jurídicos con este nuevo articulado no tienen prácticamente margen de maniobra, de forma que van a ser las entidades prestamistas las que deban asumir los cargos de este impuesto, se pasa al siguiente problema importante desde el prisma de la protección al consumidor medio, que es la retroactividad.

Como ya sabemos, la retroactividad consiste en la posibilidad de que una norma saca en un momento determinado, pueda surtir efectos para situaciones producidas en un momento anterior a su entrada en vigor.

El artículo 2.3 del Código Civil, *“explica que las leyes no tendrán efectos retroactivos, salvo que dispusieren lo contrario”*.

También, lo protege de la misma forma el **artículo 9.3 de la Constitución Española**, no permitiendo la aplicación retroactiva de las disposiciones normativas.

Entonces, estamos ante un supuesto complicado, por el hecho de que el nuevo artículo de la norma no dice nada expresamente de la retroactividad, y si nos atenemos al tenor literal de las de las dos disposiciones que se acaban de mencionar, no se podría dar la retroactividad²⁴. En consecuencia, las entidades prestamistas no podrían devolver los pagos de las operaciones de pago del impuesto de Actos jurídicos documentados que los particulares han pagado desde la redacción de la norma, por lo que volvemos al mismo punto que cuando solo teníamos el **artículo 29 del Real Decreto Legislativo**. Es decir, existe protección al consumidor medio desde el punto de vista legal, normativo, pero no desde el punto de vista efectivo, por varias razones.

La primera de ellas, porque este conflicto se lleva dando desde el año 2015, también antes, pero fundamentalmente las piezas contradictorias empiezan en ese momento, por lo tanto, todos aquellos sujetos que han tenido que pagar dicho impuesto en ese tiempo deberían ser reembolsados dicho importante, pero no lo van a ser por una falta de determinación de la ley.

Segundo, en consecuencia, de dicha redacción, al final, en la práctica las entidades prestamistas vuelven a salirse con la suya porque claro, a partir desde que entra en vigor el Decreto Ley 17/2018, a partir de ese momento ese impuesto lo tienen que pagar dichas entidades, pero durante todo el tiempo anterior, que son más de veinte años que se lleva pagando por el consumidor este impuesto no va a ser devuelto, que es lo que en realidad se debería hacer puesto que es algo que es lógico y que como vuelvo a repetir, si hacemos

²⁴ GRUPO SERVILEGAL.COM 22-02-2019

<http://www.gruposervilegal.com/la-retroactividad-en-la-reclamacion-del-impuesto-de-ajd/>

una interpretación sistemática, las entidades prestamistas son las más interesadas en este tipo de operaciones.

Tercero, si el operador jurídico realiza una interpretación retroactiva de este precepto, se estaría saltando una regla básica como es la irretroactividad de las normas, que opera en todas las ramas de nuestro ordenamiento jurídico, y creo que podría tener efectos muy negativos, puesto que, si en una cuestión que ha tenido tanta repercusión mediática utilizar la regla de la retroactividad como te viene en gana, por no haber hecho su trabajo correctamente cuando se debió hacer, que es cuando se saca la modificación de ese artículo 29, es cuestión de tiempo que esta regla más “blanda” de la retroactividad, se use en otras ramas del ordenamiento jurídico español, con lo que va a traer aún más problemas prácticos, y sobre todo si se utiliza en la rama de los derechos hipotecarios, que puede dar lugar al pago de sumas inasumibles de dinero.

Por lo tanto, aquí se presenta una disyuntiva interesante, por no hacer las cosas bien en su momento, que es en la redacción de la nueva ley. Por una parte, el incorrecto uso de la retroactividad, puesto que la norma del código civil es clara, con los efectos que puede tener en nuestro ordenamiento jurídico, efectos que pueden ser caóticos, o por otra parte, no usar la retroactividad de esta norma, con la cual se volvería a dejar al consumidor indefenso, pensando principalmente en aquellos particulares que hayan constituido hipotecas desde el 2015 hasta la actualidad. La opinión de los expertos es o bien que la retroactividad sea de dos años ya que es el plazo de prescripción en materia tributaria, lo cual se entendería asumible, o bien, desde el año 1995 que es cuando entra en vigor el artículo 29 del que tanto se ha hablado en los últimos meses. Cabía otra posibilidad acerca de la cual el Alto Tribunal también tenía que contestar, y era si ese tributo debía ser abonado en su caso por las entidades bancarias, o si bien, podía ser abonado por la propia Administración Tributaria que es la que en realidad se beneficia de dicho tributo, entendiéndose que el banco es un mero recaudador del mismo por medio de un instrumento como sería la hipoteca.

Personalmente, creo que debería realizar una retroactividad moderada, es decir, de esos particulares que han constituido su hipoteca desde que comienzan a darse las sentencias contradictorias, porque son a los que más les podría afectar este problema ya que están en medio. A aquellos que la constituyesen antes no creo que debería beneficiárseles de la retroactividad de esta norma, no porque no lo merezcan o porque no les hayan realizado el mismo tipo de injusticia porque lo es, si no porque con la ley en la mano no pueden tener ningún tipo de defensa utilizando este artículo, ya que no hay forma de interpretar una retroactividad que no se señala, no se pueden defender por esta vía. Es decir, el sector bancario podría defender fácilmente que lo único que hicieron fue seguir la legislación vigente, por lo tanto, no hay disputa posible, de modo que entendería que la retroactividad pudiese extenderse hasta 4 años, que es el momento justamente anterior al comienzo de esas sentencias contradictorias y que coincidiría y respetaría el plazo de prescripción en materia tributaria. Es una pena, ya que estas personas no tienen la culpa de la falta de diligencia al elaborar esa ley, que en mi opinión, los legisladores en este caso no han querido apostar por una parte o por otra y han dado una solución que a efectos prácticos, puede tener a ambas partes tranquilas durante un tiempo, pero que socialmente va a

producir más problemas de los que va a evitar , porque cuando la gente y principalmente la prensa empiece a entender lo que de aquí se puede derivar, el escándalo va a ser todavía mayor, porque la ley esta echa a propósito. No es un fallo de desconocimiento del problema, o de que no se haya dado antes, es un fallo de que está mal redactado a propósito, seguramente por el miedo a tener que enfrentarse a entidades tan poderosas como son los bancos u otras entidades de crédito que al final, como ya digo , se han vuelto a salir con la suya, quizá no totalmente, pero si en lo importante que es en los años anteriores a la publicación de este **Decreto Ley 17/2018** , que podría dar lugar a indemnizaciones que seguro que en alguna que otra entidad serian inasumibles, ya que han sido muchas hipotecas, muchas personas y durante mucho tiempo , por lo que se han quitado un peso de encima importante.

3.1 ¿CUAL FUE LA DECISION QUE SE TOMO RESPECTO A LA RETROACTIVIDAD DE ESTA NORMA?

Como se ha expuesto anteriormente, había dos posibilidades barajadas por los expertos, que hubiese una retroactividad hasta el plazo de prescripción en materia tributaria, que es de cuatro años, o bien hasta el momento en que la norma entra en vigor, que fue en el año 1995, en función del Decreto Ley 17/2018, no respecto de la decisión de los jueces, que como ya se analizó, sentenciaron a los particulares como los sujetos pasivos.

La decisión que se tomó desde el ejecutivo, que fue el que en si saco este Decreto Ley y regularizo una situación que el Tribunal Supremo no fue capaz de aportar una solución eficaz, fue la no retroactividad de la norma. Como se ha expuesto anteriormente, es la decisión más lógica desde el punto de vista del análisis de la norma que se sacó, es decir, la retroactividad tiene que señalarse expresamente y esta no se señaló, por lo tanto, los bancos no tendrán que pagar el impuesto de actos jurídicos documentados, si no a partir de la entrada en vigor del propio Decreto Ley, decisión que de algún modo apaga ambos fuegos. Teniendo en cuenta que el impuesto de actos jurídicos documentados se estima que es alrededor de un 70% del pago del total de los gastos de constitución hipotecarios, sería un ahorro considerable, mientras que, para los particulares, en cierto modo, es satisfactorio puesto que no se tendrá que pagar más ese impuesto de aquí en adelante, como pasa en tantos otros países miembros de la unión europea y como es lógico.

Lógicamente, el ejecutivo con esta decisión libra del pago de este impuesto a la Administración Tributaria, que en la práctica es la principal beneficiaria de este tipo de impuesto, con lo que habrá efectos bastante negativos tanto para el consumidor medio como para las entidades bancarias, como se explicare en adelante.

3.2 ¿CUALES SERAN LOS EFECTOS DE ESTA DECISION?

Principalmente son dos los efectos a tener en cuenta, por una parte, la posibilidad de que el pago de este impuesto pueda ser repercutido o no por los bancos en las hipotecas, y, por otra parte, la repercusión que todo este conflicto a tenido en las entidades bancarias.

Respecto del primero de ellos, ha habido un análisis por distintos medios de comunicación durante los últimos meses. Se entiende de forma general que el pago de los actos jurídicos documentados por las entidades bancarias no debería repercutirse en la hipoteca, o no tiene por qué y más aún si les han quitado la retroactividad de la disposición, de forma que solo tienen que pagar ese impuesto desde el momento en que sale el Decreto Ley en adelante. Aun así, personalmente creo que tal y como han estado actuando los bancos en los últimos años, creo que va a existir la repercusión del pago de este impuesto en las hipotecas, y se puede dar en varias circunstancias, como, por ejemplo, la comisión de los servicios que se están prestando a los particulares, los propios gastos de la comisión de apertura o simplemente como gastos globales.

Al final, si las entidades bancarias, que son las principales entidades prestamistas de este tipo de operaciones, y, por tanto, las principales interesadas, podrán repercutir el pago de ese impuesto indirectamente sin que nos demos cuenta, lo cual hará subir el precio de la hipoteca en su coste total, e incluso pudiendo hacerlo de una forma que no pueda ser apreciable para la parte que quiere adquirir dicho inmueble. Por lo que volveríamos al mismo punto de partida. Se está tratando de un gran impacto económico, un coste que hasta hace poco más de tres años, el sector bancario no contaba con este tipo de gasto, de forma que ha generado otros efectos negativos en las entidades bancarias, como la caída en bolsa, por lo que, sería lógico teniendo en cuenta la forma de pensar y actuar de estas entidades que repercutiesen el pago de ese impuesto en la propia hipoteca, endureciendo el coste de la propia hipoteca.

Por otra parte, el efecto que este conflicto a tenido en las entidades bancarias ha sido desastroso. Primero, tal y como dicen los diligentes de las principales entidades bancarias de este país, ha sido una pérdida en cuanto a opinión pública, se ha desacreditado totalmente al sector bancario y se le ha dejado en una situación pésima. De hecho, muchos de ellos señalan que no es tanto un problema del coste que económico, que también, si no una pérdida en cuanto a la opinión sobre las hipotecas y como esto va a hacer estancar este mercado. Se vuelve a tener la misma opinión que durante los años de crisis se han ganado, y es esa opinión de estafadores y de robar a los particulares, desvirtuando bastante la opinión pública del sector bancario, y todo teniendo en cuenta que al final, en el fondo del asunto las que acaban recaudando dicho impuesto son las Comunidades Autónomas, es decir, las entidades bancarias recaudan el impuesto, pero el que se acaba beneficiando del mismo son las Comunidades, por lo que desde este prisma, se puede entender que las entidades bancarias se han llevado un revés que no esperaban, por algo que no recaudan y además que les obligan a ellas a abonarlo. Lo cual pues como ya sabemos no es del todo cierto, ya que las entidades bancarias tienen distintas formas de poder repercutir ese gasto al consumidor, como en un futuro se hará en la práctica, y que volverá a crear otro

conflicto bajo mi punto de vista, porque no estarían haciéndose cargo realmente del impuesto, si no que serían unos simples intermediarios.

Segundo, la importante caída en bolsa, que nuestros bancos han tenido durante los últimos meses a costa de esta incertidumbre. La banca en total ha llegado a perder más de 8.500 millones de euros en un tiempo demasiado corto, si bien es cierto que la última decisión del tribunal supremo relajo los efectos negativos que estaban teniendo estas decisiones en el sector bursátil con la decisión de que fuesen los particulares los que pagasen dicho impuesto, y por otra parte, la no determinación de la retroactividad, hacen que más o menos la mitad de esas pérdidas ya han sido sufragadas, de forma que se estima que entorno a unos 4.000 de euros sea la pérdida real total hasta este momento²⁵.

Tercero, el efecto que en la práctica más nos puede interesar desde un punto de vista económico, es la paralización del mercado hipotecario, un mercado que en los últimos tiempos estaba en auge y que se ha frenado totalmente por distintas cuestiones. Lógicamente, aquellas personas que estaban a punto de constituir una hipoteca han paralizado casi en su totalidad dicha constitución hasta conocer la sentencia del supremo, y teniendo en cuenta que el impuesto de actos jurídicos documentados va a ser pagado por los bancos, estos, lo más probable es que repercutan ese pago en las hipotecas, no directamente, pero que los puedan meter en los propios gastos de constitución o en los gastos globales, de forma que endurecerán las facilidades que se estaba dando en los últimos tiempos para la adquisición de una vivienda, y que los precios van a ser más altos, lo cual, sumado a las consecuencias económicas que todavía duran en nuestro país de haber salido hace poco tiempo de la crisis económica, aunque algunos sectores todavía no han notado esa recuperación, hacen que el acceso a la vivienda se ponga más complicado para el consumidor medio, lo cual paralizara todo el mercado hipotecario.

Por último, el aumento del riesgo jurídico que se ha creado a raíz de esta inseguridad, lo cual se verá repercutido en las inversiones de sujetos extranjeros en nuestro país. Es una cuestión lógica que a partir del momento en que se saca el real decreto por parte del gobierno paralizando dicha sentencia del supremo, haga que los inversores extranjeros no entren a meter dinero en nuestro país, porque demuestra que el gobierno en cualquier momento en que no esté a favor de una decisión que pueda llevar a cabo el Alto Tribunal, pueda desvirtuarlo, con lo que también, en este sentido la pérdida económica de las inversiones extranjeras ligada a la inseguridad jurídica creada en este conflicto va a ser bastante importante, y más, porque se cambia fruto de la presión social ya que es una norma que desde los años 90 no se había cambiado, con lo cual su repercusión va a ser más que evidente.

En definitiva, ambas partes han salido perjudicadas aunque si bien es cierto que analizando estos parámetros fríamente, creo que el sector de la banca ha salido peor parado que los propios particulares, puesto que si al final ese impuesto era recaudado por las Comunidades Autónomas, aunque el banco fuese algo así como un intermediario, al final les han cargado el impuesto, han dejado su opinión pública tanto en España como en el extranjero por los suelos, y el valor bursátil de los mismos bastante tocados, con lo

²⁵EL ESPAÑOL – 22-02-2019 https://www.elespanol.com/economia/empresas/20181108/bofetadas-supremo-banca-sin-quererlo-sentencia-hipotecas/351465977_0.html

que se podría valorar que la decisión del Alto Tribunal no fue para nada acertada. Claro está que todos estos perjuicios que van a sentir los bancos van a tener que repercutirlos en los particulares, y creo que un estudio más pormenorizado de lo que puede suponer de aquí a un año podría dejarnos datos realmente sorprendentes en cuanto a la subida que van a dar las hipotecas. En teoría, no debería existir dicha subida, pero con los antecedentes históricos de los bancos en este país, no creo que se queden de brazos cruzados y se “coman” un impuesto que hasta este momento nunca habían tenido que pagar, y del que han tenido más que perder que ganar.

Desde luego, el consumidor medio va a estar afectado de todos estos efectos en sus carnes y será el que finalmente tendrá que pagar todas las indecisiones e incertidumbres de un sistema que no está preparado para este tipo de problemas, desde el poder legislativo, hasta el ejecutivo y hasta el judicial, es decir, esto no es una cuestión de corrupción, o de un fallo de una sola pieza del sistema, si no que los tres poderes han contribuido al crear este clima de incertidumbre y de vergüenza colectiva que en este momento cada español siente por sus diligentes. Quizá, la decisión del ejecutivo con ese real decreto sea la más aproximada a hacer las cosas bien, pero como todas las decisiones importantes en esta vida, tiene su parte buena, que es evitar el pago del impuesto a los particulares (a priori), y La parte mala, que de cara a la unión europea y a otros posibles inversores extranjeros, España vuelve a quedar retratada. Lo cual insisto, al final este tipo de decisiones tan globales, acaban afectando al mismo colectivo, que es el de un consumidor que queda desprotegido e indefenso ante entidades tan poderosas.

4.SITUACION ACTUAL

Una vez analizado el conflicto jurisprudencial llevado a cabo por los tribunales españoles, y las últimas decisiones tomadas tanto por el gobierno como por el Tribunal Supremo a finales de 2018, se puede ver perfectamente que la situación actual es negativa. No solo por los efectos que ya hemos descrito, como pueden ser la inseguridad jurídica que se crea a raíz de tantas decisiones contradictorias, o la pérdida de valor de las acciones en la bolsa que ha sido una catástrofe, si no que el daño se ha dado en todos los extractos de la sociedad lo cual es preocupante.

Por una parte, de cara a la unión Europa, España ha perdido parte de la poca credibilidad e importancia que ya tenía en la UE²⁶.

Se debe tener en cuenta que este IAJD, en los principales países de la UE no se paga, como son Holanda, Alemania y Reino Unido, y por supuesto, es el país con la cuota más

²⁶EL MUNDO 26-02-2019

<https://www.elmundo.es/economia/macroeconomia/2018/11/06/5be1e1eae5fdeade218b45e2.html>

alta²⁷ , dentro de los países en los que si se paga. Además, esto es una cuestión independientemente de quien pague, es decir, da igual que sea el banco u otra entidad de crédito, o hasta hace muy poco los consumidores particulares, que la cuota era demasiado alta para un impuesto que no debe tener la importancia que se le puede dar en España, ya que puede consistir en una cuantía de entre 1.500 a 4.000 euros²⁸. No es una gran suma, pero si sumamos todas las hipotecas que se han constituido a lo largo del tiempo, la cuenta que nos da como resultado es importante. Con todo ello lo que se quiere decir es que España ha perdido credibilidad, importancia e incluso fuerza en sus órganos principales de la separación de poderes, porque al final tiene que intervenir el gobierno ha solucionar el problema creado por las malas decisiones del tribunal supremo sobre un tema que en otros países de Europa no entienden como nos ha podido causar problemas tan graves , no en suma cuestión a la que se le debería dar tanta importancia, pero nos ha hecho mucho daño como país.

A nivel interno, los efectos ya se han ido describiendo durante todo el trabajo. Por una parte, la fuerte inestabilidad e inseguridad jurídica que como ya he dicho, hace ver que el gobierno puede intervenir prácticamente en cualquier decisión del tribunal supremo siempre y cuando no le venga bien, aunque en este caso con ese Real Decreto acertase bajo mi punto de vista. También, las caídas del valor de las acciones en bolsa, derivado de esa inseguridad jurídica, y que ha hecho perder millones de euros a las entidades bancarias, lo cual, ligado a que son los bancos los que a partir de ahora tendrán que pagar dicho impuesto, no sería nada descabellado pensar que esas cantidades económicas nos las van a repercutir a nosotros indirectamente en las próximas hipotecas que se puedan realizar. Por lo tanto, el valor de la vivienda es probable que suba, y, de hecho, hay una inflación en el mundo inmobiliario que, si ya se daba antes de sacarse la resolución del Tribunal supremo, en los meses venideros se va a ver una inflación todavía más importante.

En relación con las CCAA que son las que en si gestionan el tributo y las que de alguna manera se enriquecen con el mismo, como ya he explicado, Otras comunidades pueden poner este impuesto en una cuantía de entre el 0.5 y el 1.5 por ciento sobre el importe de la responsabilidad de la hipoteca, lo que viene a ser una cuantía entre 1.500 y 4.000 euros. En Cantabria²⁹ por su parte, el porcentaje está situado en el 1%, un porcentaje que está por encima de la media a nivel estatal, lo cual choca teniendo en cuenta que ni es el único impuesto que está dentro de los más altos a nivel estatal , en relación con los medios e infraestructuras que tenemos en una Comunidad que salvo el sector servicios, se empobrece por momentos , lo cual es bastante alarmante , ya que es la realidad social que al final tenemos más cerca y que podemos ver. Se debe relacionar con otras comunidades

²⁷ **LA VANGUARDIA - 26-02-2019**

<http://blogs.hoy.es/alderechoyalreves/2018/10/18/nuevo-criterio-del-tribunal-supremo-sobre-el-pago-del-impuesto-sobre-actos-juridicos-documentados-en-las-hipotecas/>

²⁸ **EL IDEALISTA 26-02-2019**

<https://www.idealista.com/news/finanzas/fiscalidad/2018/11/07/769415-el-ajd-las-herencias-y-otros-impuestos-que-espana-aplica-mas-que-europa>

²⁹ **EL DIARIO MONTAÑES 26-02-2019**

<https://www.eldiariocantabria.es/articulo/economia/cantabria-tiene-impuesto-transmisiones-patrimoniales-mas-alto-espana/20180226191333041326.html>

autónomas, como pueden ser Galicia, Catalunya o la Comunidad Valenciana, que son las comunidades más ricas, que en proporción tienen este impuesto por debajo del que lo tiene Cantabria, cuestión bastante chocante cuanto menos, porque esas comunidades sí que tienen una cantidad de servicios e infraestructuras bastante importante. Otras comunidades como Asturias, Canarias, La Rioja o Castilla La Mancha están bastante por debajo de lo que se paga en Cantabria por la tasa de este impuesto, y teniendo en cuenta que en el caso de Asturias , que son vecinos bastante cercanos, estos pagan unos 1.500 euros menos de media por la adquisición de una vivienda de segunda mano por este impuesto , con lo cual creo que tampoco a nivel de nuestra comunidad autónoma no creo que se estén haciendo las cosas bien, y que podemos salir mal parados también en relación con el incremento del precio de la vivienda en Cantabria, cosa que hasta la fecha no se había dado a tan gran escala como en las grandes ciudades y que , en función de toda esta red de malas decisiones, probablemente se empiecen a surtir sus efectos en un periodo corto de tiempo. Actualmente, a nuestro nivel relativo a este impuesto solamente esta Andalucía, lo cual no es muy gratificante, porque la situación económica en general en la CCAA de Andalucía no es para nada tranquilizador. Por otro lado, se debe tener en cuenta que al final se ha hecho pagar este impuesto al banco, con lo cual puede tener también una cierta importancia desde el punto de vista político, ya que al final, un impuesto que ha sido recaudado por otros partidos anteriormente de la misma forma, para el votante podría entenderse que es el partido actual el que lo ha hecho, cosa que no es verdad por que ha sido una decisión del gobierno estatal , pero de cara al votante , a la sociedad, la cabeza visible más cercana que se tiene en nuestra comunidad es el partido que dirige el gobierno de la comunidad autónoma de Cantabria. No es una cuestión de que este en contra de dicho partido, ni muchísimo menos, pero creo que es lógico pensar que una decisión tomada a nivel estatal no tenga importancia a nivel autonómico, porque los operadores autonómicos no han intervenido.

Como solución a este problema, y entendiendo que el IAJD se va a seguir pagando y las comunidades autónomas no van a quitar esta fuente de recaudación por qué es lo que es al final, creo que debería haberse señalado una determinación de este impuesto a nivel estatal. Por lo tanto, yo optaría por una unificación estatal de este impuesto, también teniendo en cuenta que la CCAA en la que yo resido es prácticamente la que más paga de este impuesto, pero creo que es la opción más sensata teniendo en cuenta además que, aunque es un tributo cedido, es estatal y que cuando el gobierno lo vio mal a finales del año pasado con la sentencia del TS intervino y soluciono el problema. Lo que quiero decir es que cuando interesa con este impuesto se interviene por parte del gobierno, y es lo que yo reclamo a la hora de una unificación de dicho impuesto, siendo todas las CCAA por igual, debido al evidente desfase entre unas y otras.

Por otra parte, dejando a un lado los efectos que ha tenido a nivel de la descentralización de nuestro país esta sentencia, es importante señalar que este impuesto por tanto no va a poder ser reclamable por los particulares. Es decir, se ha explicado ya que los bancos o entidades de crédito tendrán que abonar este crédito a partir de la constitución de nuevas hipotecas, de forma que hay una irretroactividad que se deviene de la propia normativa sacada a finales de año. Este hecho, como ya he explicado, es lógico que se entienda así porque al final, los bancos estaban repercutiendo el pago de dicho impuesto a los particulares por que la propia ley hasta hace poco tiempo se lo permitía. Pero, si miramos hacia otros gastos de la constitución de la hipoteca, si que son reclamables, como los de

notaria, gestoría, tasación y registro de la propiedad. Lo cual, para el que lo ve desde fuera no deja de ser chocante, como impuestos o gastos que al final se generan de la constitución de una misma hipoteca, unos pueden recuperarse y otros no, como los que tienen que ver con el IAJD. Estamos tratando de gastos que ya se han abonado, y que en unos casos se pueden recuperar y en otros no, con lo cual creo que de nuevo el consumidor sale cuanto menos estafado en esta situación.

En definitiva, la situación actual no es para nada tranquilizadora, y creo que aún no se han dado todos los efectos indirectos que pueden nacer a raíz de este conflicto, y que bajo mi punto de vista son los más peligrosos porque son contra los que no está amparado el consumidor, ya que en su mayoría no conocen si existen o no, como una subida en el precio de la vivienda o de la hipoteca sin razón aparente. Es aquí donde se debe paliar estos excesos, pero como ya digo, personalmente no tengo muchas esperanzas de que salgamos bien parados de esta situación, por una cuestión que todos conocemos, que es que la banca nunca pierde y que los efectos que puedan nacer de las decisiones de la banca los van a seguir pagando los de siempre, los consumidores medios.

5.POSIBLES SOLUCIONES

En este último apartado, lo que se busca es básicamente dar soluciones desde un punto de vista personal. Es importante dar una solución al conflicto porque es muy fácil criticar a aquellos que hacen la norma y a aquellos que la aplican, pero creo que lo más difícil es aportar soluciones lógicas y que puedan ser bien recibidas por los operadores jurídicos a los que pueden afectar. De todas formas, me voy a centrar más bien en las soluciones que pueden ser mas de utilidad a los consumidores que son los que salen perjudicados en la gran mayoría de decisiones con cierta envergadura.

La primera forma de resolver este conflicto sería lógicamente quitar el impuesto, de forma que aquí saldrían tanto los consumidores como los bancos beneficiados, ya que ese impuesto no se debería de pagar, e incluso de pagarlo los bancos, ya no habría razones para hacer que los consumidores paguen esa cuantía en sus hipotecas indirectamente. Además, como ya se ha dicho en apartados anteriores, los principales países de la UE no tienen impuesto de IAJD y aun así obtienen un numero de beneficios fiscales superior al nuestro e incluso dan mejores servicios que los que cualquier ciudadano de a pie puede encontrarse en nuestras calles, por lo que creo que es una solución plausible y que, aunque el gobierno de turno ni se lo ha planteado, debería pensarse en esta posibilidad. Como punto en contra a esta decisión, se podría señalar que es una fuente de ingresos de las Comunidades Autónomas y que no es precisamente el momento económicamente más acertado para quitar cualquier tipo de posible ingreso por parte de las CCAA , pero al final vuelvo a la misma idea, los principales países no tienen este tipo de impuesto y aun así dan un mayor número de servicios respecto de los que tenemos en España, por tanto, creo que quitar este impuesto supondría un alivio económico en entidades bancarias de

ahora en adelante, y en su momento del consumidor que durante la larga vida de este impuesto ha sido el que de alguna manera a tenido que soportarlo. Pero aun, así como ya digo, es una opción que no se ha manejado el quitar este impuesto, porque al final es una fuente de financiación para las Comunidades Autónomas ciertamente importante. Quizá sea una opción demasiado radical en estos momentos, después de toda la problemática que se ha suscitado en torno a este problema y sobre todo, al señalar ahora que serán los bancos los que deban de pagar este impuesto es de alguna manera la forma pública que el gobierno ha tenido de castigar a las entidades bancarias por todas las atrocidades financieras y crediticias que ha cometido en años anteriores , de ahí que ni si quiera se plantease esta posibilidades, pero que en algún momento se tendrá que hacer, porque la alarma de este conflicto volverá a salir a la luz.

De no poder darse esta primera solución, la segunda seria que lógicamente, si el impuesto sigue en vigor tiene que ser un impuesto armonizado para todas las Comunidades Autónomas.

Es un impuesto estatal, aunque este casi en su totalidad cedido a las CCAA, es estatal, por lo que las competencias de carácter normativo deberían seguir fijándolas el estado. Esto, lo señalo porque a la hora de establecer el porcentaje a cobrar por cada Comunidad Autónoma en relación con la hipoteca no debería ser el que cada comunidad creyese conveniente, si no que debería ser el mismo para todas. Aquí ya escribo como ciudadano de la comunidad autónoma de Cantabria, porque no se entiende que se pague una cuantía mayor de este impuesto (tampoco de ningún otro) que por ejemplo en Madrid, en otras comunidades que tienen servicios mucho mejores. De ahí que se entienda la importancia de que el estado asuma sus obligaciones competenciales y sea el que determine el porcentaje, aunque no le ponga igual para todas las comunidades, pero sí que establezca una cierta regulación a la hora de exigir un porcentaje sobre la hipoteca total u otro. También por lo que ya se ha mencionado, que al final es un impuesto estatal, y como estatal que es la competencia normativa debe de ser del estado, y dentro de esa competencia normativa entraría lógicamente la de determinar el porcentaje, porque si eso también se deja que lo determinen las comunidades autónomas, entonces este impuesto tendría que dejar de ser estatal a la fuerza, por lógica, porque en la realidad practica el estado no interviene en su fijación para nada. De cara al consumidor, creo que sería conveniente además esta regularización por igual en todas las comunidades autónomas, de forma que sientan la igualdad que se intenta buscar al final con la creación de nuevas normas, es decir, que no sientan esa desprotección tan característica de nuestro sistema y de nuestras normas hacia el consumidor medio que, en la realidad práctica, somos todos.

En tercer lugar, la solución que se va a dar a continuación es bastante similar a la que considero el gobierno en su momento cuando realiza el decreto ley de diciembre de 2018, y que es la solución que la gran mayoría de estudiosos de la materia podían prever, y es que el gobierno interviniese posterior al tribunal supremo, señalando que el IAJD lo pagasen los bancos con efecto ir retroactivo. Esta solución, es la más acertada en relación con la práctica que venía siendo normal desarrollar en esta materia, la propia ley que estaba establecida hasta hace muy poco tiempo y que permitía una interpretación desfavorable contra el consumidor e incluso, la bonanza económica vivida en los años del boom inmobiliario, que permitirá que impuestos como este que son de escasa cuantía en relación con otros, no fuesen ni siquiera preguntados o mirados por el consumidor medio

en el momento en que se iba a constituir una hipoteca. Pero claro, cuando han llegado los malos años económicos, son los impuestos como este, los no tan importantes, los que hacen que se rueden cabezas y que nos preocupemos de cómo se gobierna este país. Al final, vuelvo a lo mismo que señale en el momento en que analice la opción tomada por el Gobierno al sacar el decreto ley, que es la más correcta, porque exigir que los bancos pagasen retroactivamente todas las cuotas del impuesto sobre actos jurídicos documentados de los últimos 20 años, casi creaba un efecto de tener que rescatar de nuevo a los bancos españoles, cuando ni siquiera estos habían incumplido una ley, puesto que la ley era favorable a ellos en este sentido.

Aun así, de cara al consumidor, creo que por lo menos se debería haber aprobado la retroactividad de los últimos 4 años, que era la otra opción que se barajaba por el Supremo y por el Gobierno hace pocos meses, puesto que son estos consumidores los que injustamente han pagado un IAJD, en un momento de inestabilidad, y en el que ya existía el conflicto, por lo que creo que como mínimo si se debería haber establecido el pago de los bancos de forma retroactiva para aquellos que hubiesen realizado sus hipotecas a partir del momento en que comienza el conflicto.

Por lo tanto, la solución tomada desde el Tribunal Supremo es un despropósito ya que al final vuelve a señalar que es el consumidor el beneficiado con este tipo de contrato señalando que es el que debería de pagar dicho impuesto, y es el gobierno el que, salvando los muebles, señala que no, que es el banco el interesado y que deberá pagarlo, pero de ahí en adelante. Teniendo en cuenta las presiones del gobierno actual, y la situación vivida con otro gobierno en la misma legislatura, unido a la desconfianza que asola España en relación con la clase política, desconfianza que por otra parte se han ganado a pulso nuestros diligentes, creo que la solución que dio el gobierno es eso, salvar los muebles de cara a la galería, dejando tranquilos por lo menos por el momento a consumidores y a otros operadores jurídicos de mayor envergadura, como son las entidades de crédito, que principalmente son los bancos.

Habiendo establecido las cuatro posibles soluciones que a mi juicio se podrían dar, creo que es importante señalar que la más importante y beneficiosa de cara al consumidor sería la primera, y es quitar el impuesto, por que aun que ahora mismo lo deba pagar los bancos, no estoy del todo seguro de que esa cuantía los bancos no nos la vayan a repercutir indirectamente en las hipotecas de nuestras viviendas. En segundo lugar, la solución que se ha tomado creo que es una solución bastante correcta, pero con un matiz respecto de la decisión del gobierno, y es, la de que debería haber determinado la retroactividad en un plazo de 4 años, para aquellas personas que han constituido sus hipotecas y han pagado este impuesto, sabiendo que se estaba en una situación de inestabilidad, y no simplemente buscando con su decisión salvar los muebles y resolver en un punto intermedio que indudablemente beneficia a los bancos, porque si tuviese que haber devuelto de nuevo toda la cuantía por la constitución de hipotecas de los últimos 20 años, la situación actual económica sería un desastre. En tercer y último lugar, la solución de armonizar dicho impuesto entre las Comunidades Autónomas como complementaria a esta, porque si lógicamente he puesto en primer lugar la opción de quitar el impuesto, si se quitase, no se podría regular ni por el estado ni por las CCAA, de ahí que tenga que ser complementaria a la opción por la cual se determina que este impuesto deba seguir en vigor.

Aun así, a modo de inciso en este apartado de las soluciones, creo que se debe reconocer a este gobierno la importancia de haber sacado dicho decreto ley. Evidentemente, habrá quien lo justifique señalando que lo ha sacado en base al conflicto montado por el Tribunal Supremo, o bien por las circunstancias sociales que en torno a este impuesto se habían dado y que estaban realizando severas críticas a la clase política por no actuar en aspectos como este. Pero, aun así, hay que recordar que desde el año 1993 que es cuando se saca el texto refundido, esta ley ha estado en vigor, ha surtido efectos y ha estado haciendo que los consumidores perdamos dinero pagando un impuesto que estaba totalmente mal interpretado. Por lo tanto, la decisión tomada es una decisión que ni deja totalmente satisfechos a unos ni a otros, ni a bancos ni a consumidores, pero por lo menos es una decisión, que es más de lo que hemos tenido durante los 20 años anteriores en relación con esta materia que ha tenido importancia desde siempre, solo que se ha hecho público y se han preocupado por ella cuando ha faltado el dinero, cuando la situación era insostenible, por eso quiero decir que por lo menos es una decisión y que es el principio. Detrás de esta seguramente vengan otras decisiones más importantes, sobre otras cuestiones relacionadas con los gastos hipotecarios y que, de alguna manera, la decisión del gobierno abre la veda a otros posibles conflictos de relaciones con los actos jurídicos documentados.

Lo que quiero decir es que es muy fácil criticar al que aporta la solución, pero es muy difícil dar la solución adecuada. Por eso mismo, creo que, de momento con tener una solución, que es más de lo que hemos tenido en mucho tiempo sobre esta materia, podemos sentirnos satisfechos, y una solución que es bastante más beneficiosa para los particulares de lo que hemos tenido en etapas anteriores, por eso mismo creo que se debe reconocer cuando es de recibo una decisión bien tomada teniendo en cuenta la situación existente y teniendo en cuenta que podía haber otras soluciones igualmente validas o incluso mejores. No se debe criticar cuando se toma una solución, si no cuando no se toma, y los efectos son negativos, ese es el gran problema. Claro, todo ello partiendo de una premisa, y es que, si la clase judicial más alta, como son los miembros del Tribunal Supremo, hubiesen tenido tanto apego por los consumidores y no tanto por la presión ejercida por los grupos de presión bancarios y otro tipo de entidades de gran calado en nuestra sociedad, no se habría llegado hasta el punto de que el gobierno hubiese tenido que sacar una solución sobre este tema. Teniendo en cuenta esto, creo que, como parche a una mala praxis del supremo, creo que está bastante bien y que por el momento soluciona la situación, a efectos de tener que ver como desenvuelve en la práctica, y los efectos que en el precio de las hipotecas de bienes inmuebles puede tener este hecho.

6.CONCLUSIONES

Una vez realizado el exhaustivo análisis que ha supuesto este trabajo, hay unas ideas que creo que es necesario comentar, ya que lo veo conveniente.

Lo primero, es que la lucha por los derechos de los consumidores en general, y las de los gastos de formalización de la hipoteca (en los que se debe integrar este impuesto) más en particular, no ha acabado. Queda mucho trabajo por hacer aun para igualar la situación de las entidades de crédito respecto de los particulares, si bien es cierto que desde enero de este año 2019, estamos en un momento de “descanso”. Pero como ya digo, ese descanso va a ser temporal ya que es una situación insostenible y totalmente contraria al mismo colectivo de siempre como son los consumidores.

Segundo, tras el análisis en profundidad del impuesto, y del apartado de posibles soluciones, creo que el lector de este trabajo debería plantearse para sí mismo la siguiente cuestión **¿este impuesto es necesario?** Cada uno de ellos, por tanto, deberá tener en cuenta los ingresos que genera, y las pérdidas económicas que para un consumidor medio que quiere tener acceso a la vivienda ha estado ocasionando. Mi opinión creo que ha quedado clara a lo largo de todo el trabajo.

Esta pregunta tiene más importancia de lo que parece, ya que una vez determinado que se vaya a tener que pagar por las entidades de crédito y no por los particulares, el siguiente paso debería ser suprimirlo.

En tercer y último lugar, más que una idea, es una afirmación, y es que **todos somos el consumidor**. Al igual que con el resto de los problemas, cuando la gente ve en la televisión o en otros medios de comunicación problemas de esta índole piensa que a él o a ella nunca le va a tocar, que va a ser más listo, que las entidades de crédito no les van a colar esos gastos, así como así. Pero no nos engañemos, son profesionales, gente que vive de esas cuestiones y que ha estudiado en relación con esas cuestiones, por lo que todos debemos tener el cuidado suficiente para analizar con otra persona también especializada este tipo de materias. Porque, aunque haya una regulación mejor en el momento actual, el consumidor siempre tiene las de perder contra este tipo de entidades, ya que el consumidor no es el profesional, mientras que las entidades de crédito sí.

Espero que aquellos que hayan leído este trabajo, hayan tenido un acercamiento y una conciencia mayor de lo que puede suponer este impuesto, y gastos parecidos al que genera este impuesto, ya que ayuda a abrir los ojos respecto de la situación actual. Ayuda a tocar la realidad y ver que esta situación tiene que cambiar. No vale todo, no tenemos que aguantar cualquier cosa, es el momento de empezar a poner límites a este tipo de gastos injustificados.

7.RESUMEN

Como se puede intuir de la propia lectura de la introducción y de las explicaciones a lo largo del trabajo, debemos dividir este resumen en dos grandes partes.

Una primera parte que hace referencia a los aspectos más técnicos, que buscan definir y concretar el impuesto, y que podrían catalogarse como aspectos más tributarios que mercantiles.

Una segunda parte que hace referencia a los aspectos de protección de los consumidores.

En relación con la primera parte, el impuesto de actos jurídicos documentados es un impuesto muy cedido a las comunidades autónomas, siendo estas las que pueden fijar el porcentaje de aplicación de este impuesto, entre el 0.5 y el 1.5%. En concreto, en Cantabria se ha fijado en un 1.5 por ciento actualmente. Además, las comunidades autónomas van a tener ciertas potestades normativas, lo cual hace un impuesto muy autonomizado.

Es un impuesto indirecto, real e instantáneo que además se basa en el sistema de autoliquidación, de manera que es el particular el que declara el hecho imponible y tributa, siendo la administración la que posteriormente pueda realizar una comprobación de valores, si entiende que hay irregularidades en la valoración del bien por el particular, procedimiento que deberá ser comunicado por la administración en el plazo de 6 meses.

Es importante tener en cuenta que es incompatible con el ITPO y con IOS, pero es compatible con el IVA en las entregas de nueva vivienda, de forma que podrán girarse ambos impuestos a la vez.

Además, hay una serie de exenciones subjetivas, que hacen referencia a las administraciones del estado, es decir, CCAA, entidades locales y al propio estado, y otras exenciones objetivas, determinadas por convenios internacionales o también de forma interna para casos concretos.

Además, debemos dividirlo en tres tipos distintos de documentos:

1. Documentos mercantiles – como las letras de cambio y los documentos de giro.
2. Documentos administrativos- como la inscripción en los registros públicos y los títulos nobiliarios.
3. Documentos notariales- como la escritura pública y las actas de protesto.

Dentro de estos, los que nos van a ocupar como punto principal en el trabajo son los documentos notariales, más en concreto la escritura pública ya que es el documento necesario a la hora de constituir una hipoteca., y que están regulados en los artículos 67 a 75 del Real Decreto 828/1995, que desarrolla la ley del año 1993.

En relación con la segunda parte del trabajo, este impuesto de actos jurídicos documentados en el momento de constituirse una hipoteca, históricamente lo ha pagado el consumidor, es decir, el particular, por entender que era el que salía beneficiado. Es a partir del año 2015 cuando en el mes de Diciembre, se dicta una sentencia por la cual se condena a pagar a la entidad bancaria, lo cual abre un debate hasta entonces desconocido, y que acabara con la decisión del Gobierno , en el mes de Diciembre de 2018 de sacar un Decreto Ley , estableciendo que las entidades bancarias serán las que tengan que pagar el impuesto de ahí en adelante, es decir, sin efectos retroactivos , decisión que debía haberla tomado el tribunal supremo , que al no ser así, crea un clima de inseguridad jurídica y de pérdida de fiabilidad de cara a la opinión pública.

Aun con esos efectos de inseguridad y de poca fiabilidad respecto del tribunal supremo, los efectos negativos no quedan ahí, puesto que si analizamos en otros países de la Unión Europea este impuesto, se puede entender como España tiene el IAJD más alto y más desproporcionado en relación con los servicios prestados por el estado, que es en definitiva para lo que sirven los impuestos, para dar una mejor calidad de vida, teniendo en cuenta también la importante caída de las acciones de las entidades bancarias españolas en la bolsa, y su repercusión en la compra en los meses venideros de inmuebles , que cuando menos crearan dudas.

Por último, un análisis de las posibles soluciones que tanto a largo como a corto plazo se entienden lógicas. Dentro de ellas, cabe destacar la más plausible, que es la de suprimir el impuesto, ya que no es un impuesto que cree grandes recaudaciones para las comunidades autónomas y es un impuesto que otros países de la unión europea (curiosamente, los que económicamente son superiores) han suprimido. También se quitaría un peso de encima tanto a los particulares como a los bancos, ya que no se sabe cuándo puede volver a cambiar el criterio respecto de este impuesto por los diligentes de ambos poderes del estado. Como solución subsidiaria, que sea realmente un impuesto estatal, acabando con las desigualdades existentes entre las distintas comunidades autónomas.

8.SUMMARY

As explained in the introduction, this work can be divided in two parts.

The first part refers to the technical part, which is more tributary law than commercial law.

The second part refers to consumers protection, this part is totally commercial law.

In relation to **the first part**, the tax of documented legal acts is a tax very as signed to the autonomous communities, being these that can set the percentage of application of this tax, between 0.5 and 1.5%. Specifically, in Cantabria has been set at 1.5 percent currently. In addition, the autonomous communities Will have certain regulatory powers, which makes a very autonomous tax.

It is an indirect, real and instantaneous tax that is also based on the self-assessment system, so that it is the individual who declares the tax able event and tax, with the administration being able to subsequently carry out a value check, if it understands that there are irregularities in the valuation of the property by the individual, procedure that must be communicated by the administration within 6 months. It is important to bear in mind that it is incompatible with the ITPO and IOS, but it is compatible with VAT in new home deliveries, so that both taxes can be turned at the same time.

In addition, there are a series of subjective exemptions, which refer to the state administrations, that is, CCAA, local entities and the state itself, and other objective exemptions, determined by international agreements or internally for specific cases.

In addition, we must divide it into three different types of documents: Commercial documents - such as Bill

1. giro documents and exchanges.
2. Administrative documents- such as registration in public registers and titles of nobility.
3. Notarial documents - such as public deed and protest records. Among these, those that will occupy us as a main point in the work are the notarial documents, more specifically the public deed since it is the Necessary document at the time of constituting a mortgage., And that are regulated in articles 67 to 75 of the Royal Decree 828/1995, which develops the law of the year 1993.

In relation to the second part of the work, this tax of legal acts documented at the time of constituting a mortgage, has historically been paid by the consumer, that is, the private individual, on the understanding that it was the beneficiary. It is from the year 2015 when in the month of December, a ruling is issued for which is condemned to pay the bank, which opens a debate until then unknown, and that ended with the decision of the Government, in the month of December 2018 to draw up a Decree Law, establishing that

the banking entities will be those that have to pay the tax from then on, that is, without retroactive effects, a decision that should have been taken by the supreme court, which, if not, creates a climate of legal insecurity and loss of reliability in the face of public opinion.

Even With these effects of insecurity and unreliability With respect to the supreme court, the negative effects do not remain there, since if we analyze this tax in other countries of the European Union, we can understand how Spain has the highest and most disproportionate IAJD in Spain. Relationship with the services provided by the state, which is ultimately what taxes are used for, to give a better quality of life, taking into account also the significant fall in the shares of Spanish banks in the stock market, and its repercussion in the purchase in the coming months of real estate, which at least create doubts.

Finally, an analysis of the possible solutions that both long and short term are understood more logical. Among them, it is worth highlighting the most plausible, which is to suppress the tax, since it is not a tax that creates large collections for the autonomous communities and is a tax that other countries of the European Union (interestingly, those that are economically superiors) have deleted. It would also remove a burden of both individuals and banks, since it is not known when the criteria for this tax can be change again by the diligent of both Powers of the state. As a subsidiary solution, which is really a state tax, ending the existing inequalities between the different autonomous communities

9.BIBLIOGRAFIA

1.1 AMBITO DE APLICACIÓN INTERNACIONAL

-MANUAL DE DERECHO TRIBUTARIO (PARTE ESPECIAL, 14º EDICION)

AUTORES: JUAN MANUEL QUERALT, JOSE MANUEL TEJERIZO LOPEZ Y ANTONIO CAYON GALIARDO

-CURSO DE DERECHO TRIBUTARIO (PARTE ESPECIAL)

DIRECTOR: FERNANDO PEREZ ROYO

-CURSO DE DERECHO TRIBUTARIO (SISTEMA TRIBUTARIO ESPAÑOL)

AUTOR: JOSE JUAN FERREIRO LAPATZA

1.3 REGIMEN DE INCOMPATIBILIDADES DEL IMPUESTO

-MANUAL DE DERECHO TRIBUTARIO (PARTE ESPECIAL, 14º EDICION)

AUTORES: JUAN MANUEL QUERALT, JOSE MANUEL TEJERIZO LOPEZ Y ANTONIO CAYON GALIARDO

-CURSO DE DERECHO TRIBUTARIO (PARTE ESPECIAL)

DIRECTOR: FERNANDO PEREZ ROYO

-CURSO DE DERECHO TRIBUTARIO (SISTEMA TRIBUTARIO ESPAÑOL)

AUTOR: JOSE JUAN FERREIRO LAPATZA

10.WEBGRAFIA

1.DEFINICION DE ACTOS JURIDICOS DOCUMENTADOS

-BOE. NOTCIAS JURIDICAS

http://noticias.juridicas.com/base_datos/Fiscal/rd828-1995.html

2.CONFLICTO JURISPRUDENCIAL

-AL DERECHO Y AL REVES

<http://blogs.hoy.es/alderechoyalreves/2018/10/18/nuevo-criterio-del-tribunal-supremo-sobre-el-pago-del-impuesto-sobre-actos-juridicos-documentados-en-las-hipotecas/>

-BOE. NOTICIAS JURIDICAS

<https://es.search.yahoo.com/search?fr=mcafee&type=E211ES0G0&p=sentencia+de+marzo+de+2018+actos+juridicos+documentados>

3.PROTECCION JURIDICA DE LOS CONSUMIDORES

-BOE. NOTICIAS JURIDICAS

http://noticias.juridicas.com/base_datos/Privado/cc.tp.html#a3

<http://noticias.juridicas.com/actualidad/noticias/13428--contenido-y-novedades-del-real-decreto-ley-que-impone-a-los-bancos-el-pago-del-impuesto-sobre-actos-juridicos-documentados-en-las-hipotecas/>

-GRUPO SERVILEGAL

<http://www.gruposervilegal.com/la-retroactividad-en-la-reclamacion-del-impuesto-de-ajd/>

-WWW.INEAF.COM

<https://www.ineaf.es/tribuna/quien-debe-pagar-los-actos-juridicos-documentados-de-las-hipotecas/>

3.2 ¿CUAL SERAN LOS EFECTOS DE ESTA DECISION?

-EL ESPAÑOL

https://www.elspanol.com/economia/empresas/20181108/bofetadas-supremo-banca-sin-quererlo-sentencia-hipotecas/351465977_0.html

4.SITUACION ACTUAL DEL CONFLICTO.

-LA VANGUARDIA

<http://blogs.hoy.es/alderechoyalreves/2018/10/18/nuevo-criterio-del-tribunal-supremo-sobre-el-pago-del-impuesto-sobre-actos-juridicos-documentados-en-las-hipotecas/>

-EL MUNDO

<https://www.elmundo.es/economia/macroeconomia/2018/11/06/5be1e1eae5fdeade218b45e2.html>

-EL IDEALISTA

<https://www.idealista.com/news/finanzas/fiscalidad/2018/11/07/769415-el-ajd-las-herencias-y-otros-impuestos-que-espana-aplica-mas-que-europa>

-EL DIARIO DE CANTABRIA

<https://www.eldiariocantabria.es/articulo/economia/cantabria-tiene-impuesto-transmisiones-patrimoniales-mas-alto-espana/20180226191333041326.html>