

El Foco

¿Estamos más cerca del fin del conflicto de las hipotecas?

Más bien ante un punto y seguido, porque los afectados comienzan a acudir a los tribunales

VALENTÍN PICH /
SALVADOR GUILLERMO
Economistas

Un proverbio oriental dice que “cuando el sabio señala la Luna, los otros miran el dedo”, y esto acontece con gran preocupación estos últimos días en el mercado hipotecario español. Además se dan graves consecuencias en las cotizaciones de nuestro sistema bancario ante el reciente y disruptivo cambio de criterio en las recientes sentencias del Tribunal Supremo, que ha provocado dada la enjundia del tema una reunión de toda la Sala cuarta para sentar la jurisprudencia para los próximos casos que se ha dado a conocer. No nos corresponde hablar del dedo, sino de la Luna, el impuesto sobre transmisiones patrimoniales y actos jurídicos documentados, que en sí mismo se subdivide en tres: impuesto sobre transmisiones patrimoniales onerosas, operaciones societarias y actos jurídicos documentados.

En este último, es en el que se encuadra el pago por los documentos notariales, el pago del correspondiente tributo. Viene casi a ser como los antiguos impuestos del timbre. Así, se paga una parte por hoja (dos folios) o folio –la parte fija– y una variable en función de la responsabilidad hipotecaria (que además del mismo préstamo recoge los intereses de demora estimados y las costas judiciales, entre otros conceptos) que multiplican entre 1,4-1,8 veces el préstamo.

Los impuestos deben guiarse esencialmente por el principio de la capacidad de pago o por el principio del beneficio. En esta figura tributaria en el que el hecho imponible es la realización de un préstamo hipotecario por documento notarial, no parece que sea el de la capacidad de pago, pues la financiación de la adquisición de un bien (por

esta, mediante escritura de compra-venta ya paga actos jurídicos documentados si paga el impuesto sobre el valor añadido, y está exento de la modalidad de actos jurídicos documentados, si se paga transmisiones patrimoniales onerosas). Normalmente se trata de un bien inmobiliario que se inscribe en el Registro de la Propiedad cuyo objetivo es dar mayor seguridad jurídica al sistema e información a terceros interesados. Justamente quien mayor capacidad de pago tenga, menos necesidad tiene de tomar prestado; con lo que aquel que compre, pero no lo financie, no paga este impuesto; y quien tenga necesidad de financiarlo,

seguramente, por no disponer de la capacidad de pago, deba pagarlo. ¡Una incongruencia!

Ahora vamos al otro principio que nos orienta la hacienda pública, el principio del beneficio (y que, por cierto, es donde está la discusión jurídica en la sentencia y de la reunión de la sala tercera del Tribunal Supremo). Se han producido diferentes argumentos, unos dice que la entidad prestataria (las entidades financieras, como es el banco) pues exige la inscripción registral, la cual únicamente se puede hacer mediante escritura pública (artículo 3 de la Ley Hipotecaria) según las recientes sentencias; o bien, como en la jurisprudencia anterior que era el prestatario, y que ha confirmado la sala en su conjunto en su pronunciamiento, pues sin las debidas garantías que da el mercado hipotecario, difícilmente se le podría conceder el préstamo, o bien necesitaría de un seguro para reforzar la posible insolvencia. Aquí resulta obvio, Hacienda, pues es la que recauda, ya que tiene, esencialmente, una voluntad únicamente recaudatoria.

No obstante, el Gobierno recientemente ha aprobado, un real decreto en el que se establece que el sujeto pasivo del pago de este tributo es el prestamista, es decir las entidades financieras.

Hay que recordar, a vista de pájaro, que la norma legal citada se aprobó al día siguiente de que se conociera la doctrina del Tribunal Supremo, fruto de la reunión urgente del pleno convocada por el presidente de la sala para debatir si era o no ajustada a derecho las sentencias anteriores en la que se interpretaba que el sujeto pasivo del impuesto debía ser el prestamista, en lugar del prestatario como se ve-



Vista de la sede del Banco de España, en Madrid. PABLO MONGE

nía exigiendo. Por otra parte, se está generando un debate y no solo por el cambio producido en el impuesto de actos jurídicos documentados, sino por la decisión de que las entidades financieras no puedan deducir en el impuesto sobre sociedades el gasto que satisfacen ya por este tributo. Podríamos decir que, con esta nueva regulación, la discusión y la interpretación queda zanjada por el legislador, ¿fin de la polémica? Nos tememos que no, porque hay que recordar que este tributo, entre otros, está cedido a las comunidades autónomas y muchas de ellas han ido regulando para

los sujetos pasivos tipos reducidos para determinados colectivos, como son los discapacitados, los jóvenes o las familias numerosas.

Y como ahora son las entidades financieras (prestamistas) quienes han de pagar el impuesto, se eliminarán, por ya no tener justificación alguna, los tipos reducidos pasando a tributar los préstamos hipotecarios por los tipos generales que dependiendo de las comunidades autónomas oscilan desde el 0,4% a 1,5%, incluso podrían las Administraciones autonómicas decidir incrementar los tipos impositivos que gravan los

préstamos hipotecarios. Se escuchan voces de que aún queda mucho camino por recorrer y que los afectados hipotecados pueden acudir a los diferentes tribunales de justicia, esta situación de incertidumbre nos lleva a pensar que estamos en un punto y seguido, aunque esto es una cuestión delicada y la experiencia nos demuestra que difícil, pero no imposible.

Habrà que estar atentos a las futuras acciones emprendidas por los ciudadanos y a los pronunciamientos judiciales, que en su caso se produzcan. ¡Eso sí, paciencia!



Los impuestos deben guiarse esencialmente por el principio de la capacidad de pago o por el principio del beneficio