

ESTUDIOS

Incluye



TRATAMIENTO TRIBUTARIO DE LAS GARANTÍAS JURÍDICAS: LOS PRÉSTAMOS HIPOTECARIOS

ESPECIAL MENCIÓN A LA MODALIDAD DEL IMPUESTO
SOBRE ACTOS JURÍDICOS DOCUMENTADOS

RAMÓN CASERO BARRÓN

© Ramón Casero Barrón, 2025
© ARANZADI LA LEY, S.A.U.

ARANZADI LA LEY, S.A.U.

C/ Collado Mediano, 9

28231 Las Rozas (Madrid)

www.aranzadilaley.es

Atención al cliente: <https://areacliente.aranzadilaley.es/publicaciones>

Primera edición: diciembre 2025

Depósito Legal: M-25596-2025

ISBN versión electrónica: 978-84-1085-512-0

ISBN versión impresa con complemento electrónico: 978-84-1085-511-3

Diseño, Preimpresión e Impresión: ARANZADI LA LEY, S.A.U.

Printed in Spain

© **ARANZADI LA LEY, S.A.U.** Todos los derechos reservados. A los efectos del art. 32 del Real Decreto Legislativo 1/1996, de 12 de abril, por el que se aprueba la Ley de Propiedad Intelectual, ARANZADI LA LEY, S.A.U., se opone expresamente a cualquier utilización del contenido de esta publicación sin su expresa autorización, lo cual incluye especialmente cualquier reproducción, modificación, registro, copia, explotación, distribución, comunicación, transmisión, envío, reutilización, publicación, tratamiento o cualquier otra utilización total o parcial en cualquier modo, medio o formato de esta publicación.

Cualquier forma de reproducción, distribución, comunicación pública o transformación de esta obra solo puede ser realizada con la autorización de sus titulares, salvo excepción prevista por la Ley. Diríjase a **Cedro** (Centro Español de Derechos Reprográficos, www.cedro.org) si necesita fotocopiar o escanear algún fragmento de esta obra.

El editor y los autores no asumirán ningún tipo de responsabilidad que pueda derivarse frente a terceros como consecuencia de la utilización total o parcial de cualquier modo y en cualquier medio o formato de esta publicación (reproducción, modificación, registro, copia, explotación, distribución, comunicación pública, transformación, publicación, reutilización, etc.) que no haya sido expresa y previamente autorizada.

El editor y los autores no aceptarán responsabilidades por las posibles consecuencias ocasionadas a las personas naturales o jurídicas que actúen o dejen de actuar como resultado de alguna información contenida en esta publicación.

ARANZADI LA LEY no será responsable de las opiniones vertidas por los autores de los contenidos, así como en foros, chats, u cualesquiera otras herramientas de participación. Igualmente, ARANZADI LA LEY se exime de las posibles vulneraciones de derechos de propiedad intelectual y que sean imputables a dichos autores.

ARANZADI LA LEY queda eximida de cualquier responsabilidad por los daños y perjuicios de toda naturaleza que puedan deberse a la falta de veracidad, exactitud, exhaustividad y/o actualidad de los contenidos transmitidos, difundidos, almacenados, puestos a disposición o recibidos, obtenidos o a los que se haya accedido a través de sus PRODUCTOS. Ni tampoco por los Contenidos prestados u ofertados por terceras personas o entidades.

ARANZADI LA LEY se reserva el derecho de eliminación de aquellos contenidos que resulten inveraces, inexactos y contrarios a la ley, la moral, el orden público y las buenas costumbres.

Nota de la Editorial: El texto de las resoluciones judiciales contenido en las publicaciones y productos de **ARANZADI LA LEY, S.A.U.**, es suministrado por el Centro de Documentación Judicial del Consejo General del Poder Judicial (Cendoj), excepto aquellas que puntualmente nos han sido proporcionadas por parte de los gabinetes de comunicación de los órganos judiciales colegiados. El Cendoj es el único organismo legalmente facultado para la recopilación de dichas resoluciones. El tratamiento de los datos de carácter personal contenidos en dichas resoluciones es realizado directamente por el citado organismo, desde julio de 2003, con sus propios criterios en cumplimiento de la normativa vigente sobre el particular, siendo por tanto de su exclusiva responsabilidad cualquier error o incidencia en esta materia.

Índice General

	<i><u>Página</u></i>
1	
INTRODUCCIÓN Y CONCLUSIONES	11
2	
EL PRÉSTAMO HIPOTECARIO: SU CONFIGURACIÓN EN EL DERECHO PRIVADO.....	15
3	
ANÁLISIS DE LA NATURALEZA JURÍDICA DE LAS GARANTÍAS	21
4	
LA HIPOTECA: CONCEPTO EN LOS TEXTOS CLÁSICOS.....	27
5	
CONCEPTO DE AFECTACIÓN	31
6	
ANÁLISIS DE LAS CONDICIONES	39
7	
LA CONDICIÓN RESOLUTORIA EXPLÍCITA Y SU EQUIPARACIÓN A LA HIPOTECA	47
8	
ANÁLISIS DE LA HIPOTECA: INSCRIPCIÓN Y TRANSCRIPCIÓN	49
8.1. Derecho histórico	49

	<u>Página</u>
8.2. Derecho vigente analizado según la Ley de 1861	51
9	
LAS ANOTACIONES PREVENTIVAS	57
10	
LA AFECTACIÓN HIPOTECARIA Y SU TRIBUTACIÓN. CONSECUENCIAS DEL MOMENTO TEMPORAL DE LA AFECTACIÓN	59
11	
TRATAMIENTO DE LA HIPOTECA EN EL TPO. LEGISLACIÓN Y JURISPRUDENCIA ESPAÑOLA	61
12	
TRATAMIENTO DE LA HIPOTECA EN EL IVA	65
13	
LA CONFIGURACIÓN DEL IMPUESTO SOBRE ACTOS JURÍDICOS DOCUMENTADOS: CUOTA FIJA Y CUOTA PROPORCIONAL	67
14	
IMPUESTO COMPLEMENTARIO. UN EJEMPLO HISTÓRICO	81
15	
LA REGULACIÓN DEL IMPUESTO SOBRE ACTOS JURÍDICOS DOCUMENTADOS EN MATERIA DE DIVERSAS CONVENCIONES	85
16	
DEVENGO DEL IMPUESTO SOBRE ACTOS JURÍDICOS DOCUMENTADOS EN LAS HIPOTECAS	97
17	
DIVERSAS SITUACIONES QUE SE PRODUCEN EN LA VIDA DE UNA GARANTÍA Y SUS CONSECUENCIAS TRIBUTARIAS.	103
BIBLIOGRAFÍA	105

La regulación del Impuesto sobre Actos Jurídicos Documentados en materia de diversas convenciones

Pero, una vez visto el argumento de la complementariedad, ahora se va a proseguir sobre si en el préstamo hipotecario nos encontramos ante una o varias convenciones, y cómo se ha querido utilizar estas teorías para conseguir la tributación de las hipotecas.

O mejor dicho, si desde el análisis de nuestra normativa histórica, siempre ha sido pacífico que la hipoteca es accesorio de una obligación principal, si esta teoría de la accesoriedad supone la tributación exclusiva del principal, como ya se acogió claramente en el derecho francés en materia de la afectación hipotecaria, entonces por qué se ha llegado a la tributación de lo accesorio, que es la hipoteca, en nuestros días, por la modalidad de Actos Jurídicos Documentados.

Para ello, empezamos viendo que, desde un punto de vista del Derecho Civil, en la clasificación de los conjuntos negociales o contratos atípicos, junto a los contratos mixtos y complejos, nos encontraríamos con los contratos coligados (que sería donde se enmarcan los préstamos hipotecarios).

Se denominan contratos coligados o relación principal y accesorio, a aquellos casos en que las partes yuxtaponen varios contratos típicos en un negocio único, para tratar de alcanzar con la unión de todos ellos la finalidad empírica que persiguen o que pretenden. Así, se concede un préstamo y se constituye hipoteca a favor del prestamista.

Y si la unidad se analiza desde el intento empírico (punto de vista subjetivo) como a través de la función del contrato (punto de vista objetivo),

la doctrina civil considera que hay unidad en los contratos mixtos y en los contratos complejos, pero en los contratos coligados (como es el caso del préstamo hipotecario), la cuestión es más difícil.

Algunos autores, partiendo de la idea de que cada uno de los contratos yuxtapuestos conserva su propia fisonomía (préstamo e hipoteca), entienden que existe pluralidad de contratos, cada uno de los cuales jugaría por separado y sometido a su propio régimen.

Otros autores, sin embargo, consideran que el fenómeno jurídico constituye una auténtica unidad económica, puesto que obedece a una unidad de interés y de función que exigen que el fenómeno sea considerado como una unidad jurídica y que, por consiguiente, se entienda que existe un solo contrato.

La doctrina civil, para resolver estos problemas de disciplina normativa, ha formulado dos teorías o puntos de vista distintos, a los que se ha llamado respectivamente “teoría de la absorción” y “teoría de la combinación”. De acuerdo con la teoría de la absorción debe buscarse, dentro de la totalidad de los contratos atípicos, un elemento preponderante, que se corresponde con el elemento preponderante de algún contrato típico y aplicar al conjunto la disciplina normativa del contrato típico al que pertenezca dicho elemento preponderante.

Por su parte, para la teoría de la combinación, cuando en los contratos atípicos coexisten prestaciones y elementos correspondientes a diferentes contratos típicos, considera que la disciplina normativa se debe reconstruir combinando las normas correspondientes a cada uno de los contratos típicos. De la teoría de la combinación se ha dicho que respeta en mayor grado la verdadera posición del problema, ya que trata de mantener la importancia que las partes han atribuido a cada uno de los elementos del contrato, procurando la creación de un todo organizado.

La teoría de la combinación, a juicio de Díez-Picazo, es enteramente aplicable a lo que más arriba llamábamos “contratos coligados”, en que la yuxtaposición no hace perder a cada contrato yuxtapuesto su peculiar naturaleza jurídica (por ejemplo, préstamo y derecho de hipoteca).

Y esta doctrina es la que se puede considerar aplicable en materia de IVA, así por ejemplo la sentencia de 18 de octubre de 2023 (recurso casación 3891/2021) se refiere al tema de los negocios complejos y el IVA.

Pero realmente, entiendo que si esta es la posición recogida en nuestro texto positivo (tener en cuenta cada una de las singularidades de los contra-

tos que son dependientes los uno de los otros), a lo mejor la solución normativa no ha sido siempre la misma, motivo por el que se va a analizar tanto el derecho comparativo como nuestro texto normativo en ediciones anteriores en el tiempo, y ello, además, porque todas estas discusiones doctrinales, que pueden generar inseguridad jurídica a la hora de su aplicación a un caso concreto, en el ámbito fiscal han tenido diferentes soluciones técnicas.

Así, en Francia el artículo XI de la Ley de 22 de Frimaire del año VII¹ (artículo recogido con posterioridad en los Código de los Derechos de Registro, por ejemplo, en Bélgica²) establecía que se debían tantos derechos como disposiciones (convenciones) independientes o que no derivasen necesariamente las unas de las otras. Entonces, la solución inversa es la que se adoptó en caso contrario: sólo se percibe un derecho, aquel de la convención principal, cuando las convenciones derivan necesariamente las unas de las otras. Entonces, hay que determinar con precisión el criterio de la convención dependiente.

Y este análisis puede dar lugar a diversos problemas muy serios, porque hay que estar a una serie de elementos muy variados (como ya se ha tenido ocasión de analizar en sede de la doctrina civil), el elemento subjetivo, el objetivo, lo que se entiende por dependencia.

Y en España, cómo se solucionan esos problemas de contratos yuxtapuestos o la relación de principal/accesorio, pues con una solución que creo otorga seguridad jurídica, pues frente a las diversas doctrinas civiles existentes, donde se tiene en cuenta el criterio de dependencia, en función del elemento subjetivo o del elemento objetivo (y todo el grado de incertidumbre que origina), nuestra ley adopta el criterio de la combinación o

1. *XI. Mais lorsque dans un acte quelconque, soit civil, soit judiciaire ou extrajudiciaire, il y a plusieurs dispositions indépendantes ou ne dérivans pas nécessairement les unes des autres, il est dû pour chacune d'elles, et selon son espèce, un droit particulier. La quotité en est déterminée par l'article de la présente dans lequel la disposition se trouve classée, ou auquel elle se rapporte. (XI: Pero cuando en un acto cualquiera, sea civil, sea judicial o extrajudicial, exista una pluralidad de disposiciones (convenciones) independientes o que no derivan necesariamente las unas de las otras, se debe por cada una de ellas, y según su especie, un derecho concreto...).*
2. Code d'Enregistrement. Région de Bruselas Capital: **Article 14:** *Lorsqu'un acte contient plusieurs dispositions dépendantes ou dérivant nécessairement les unes des autres et qui sont intervenues entre les mêmes contractants, il n'est dû qu'un droit pour l'ensemble de ces dispositions. (artículo 14: Cuando un acto contiene varias disposiciones (convenciones) dependientes o que derivan necesariamente las unas de las otras y que se han formalizado entre los mismos contratantes, no se debe más que un derecho por el conjunto de disposiciones (convenciones).*

yuxtaposición, donde cada contrato típico tiene su propia relevancia, y por eso se somete de un modo independiente, a no ser que expresamente la ley diga que esa yuxtaposición se tenga que tratar por la regla de la absorción³.

Pero se puede decir que esta regla nunca ha sido igual en nuestro derecho histórico, pues en el pasado las reglas de lo principal absorbían al contrato accesorio, y la tributación lo era exclusivamente por el principal.

Sobre lo principal y accesorio en materia de préstamo hipotecario Rodríguez Cirugeda habla de una resolución de la Dirección General de los Registros y el Notariado de 8 de agosto y de 18 de octubre de 1928 que aprecia dos contratos distintos en el préstamo hipotecario.

Y la propia resolución de la Dirección General de los Registros y el Notariado de 8-8-1928, es la que manifiesta que desde el punto de vista del Impuesto del Timbre (pues este órgano administrativo tuvo ciertas competencias en un momento histórico sobre este impuesto), seguía existiendo esa concepción unitaria del préstamo hipotecario.

Se transcriben la resolución:

Resolución DGRyN de 8-8-1928: Timbre correspondiente a un documento en el que se formaliza un préstamo garantizado con hipoteca: ¿debe regularse por la cuantía de aquél o sumarse a ella la de la hipoteca?: Corroborando la doctrina de la

3. Frente a esta solución, en otros impuestos, por ejemplo, el IVA, la solución viene dada por múltiples sentencias del Tribunal de Justicia de la Unión Europea, que ponen de manifiesto que la propia Directiva reconoce que cada operación debe normalmente considerarse distinta e independiente, pero también se reconoce que una operación constituida por una única prestación desde el punto de vista económico no debe desglosarse artificialmente para no alterar la funcionalidad del sistema del IVA, por lo que es importante buscar, en primer lugar, los elementos característicos de la operación controvertida para determinar si el sujeto pasivo realiza para el cliente varias prestaciones principales distintas o una prestación única, y, a este respecto, el Tribunal de Justicia ha declarado que existe una prestación única cuando dos o varios elementos o actos que el sujeto pasivo realiza para el cliente se encuentran tan estrechamente ligados que objetivamente forman una sola prestación económica indisoluble cuyo desglose resultaría artificial.

También en otros impuestos, por ejemplo el IRPF y el IS, la propia jurisprudencia del Tribunal Supremo (Sala de lo Contencioso-Administrativo. Sección Segunda) ha tenido la ocasión de analizar la doctrina de los negocios enlazados y su tratamiento como un todo unitario, acudiendo a su justificación real (siempre en aquellos casos en los que la justificación de las operaciones es una elusión fiscal, debe prescindirse de la naturaleza de los múltiples negocios enlazados), pero sólo en casos de elusión fiscal (así STS 29 de abril de 2008, rec. 6396/2004, Secc. 2.ª Sala Contencioso-Administrativo).

resolución de 16 de abril de 1928 y vistos los artículos 7 y 17 de la Ley del Timbre, 1857, 1861 y 1876 del Código civil, se decide que no cabe la suma de los dos conceptos:

“Considerando que el contrato en cuestión, aunque constituido por relaciones jurídicas de índole diferente, es un todo orgánico cuyos elementos íntimamente entrelazados se resisten a una descomposición con fines tributarios, toda vez que la cantidad prestada lo ha sido en atención a la hipoteca que se establece y el contenido de la obligación de restituir es el objeto de la garantía real.

Considerando que la Administración pública aun distinguiendo con claridad la obligación y el derecho real, concede al préstamo hipotecario la especial unidad que la intuición popular le atribuye, como si se tratase de un solo acto jurídico o de un contrato complejo cuyas partes se hallan íntimamente enlazadas por la finalidad perseguida que se oponen a toda escisión en cuanto a la liquidación del Timbre se refiere.

Considerando que este criterio se desprende directamente de la consulta evacuada por la Dirección general del Timbre, a petición de este Centro directivo, en 30 de marzo último, pues los argumentos en que entonces se fundaba para exigir la suma de las cuantías a los efectos de fijar el timbre de la escritura, o sea: las diferencias existentes entre el arrendamiento contrato bilateral que produce múltiples obligaciones y la hipoteca constituida en garantía de algunas, así como el haberse liquidado por ambos contratos el Impuesto de Derecho Reales, no son aplicables al contrato de préstamo hipotecario, que engendra obligaciones de un sólo lado con una garantía real unida a las obligaciones creadas y que se liquida por un solo concepto.

Considerando que así se deduce igualmente del último razonamiento de la resolución dictada por esta Dirección en 16 de abril último, que, después de aludir a la distinta naturaleza de las obligaciones y derechos, añade: ‘Es lo cierto que la Administración pública dando a los conceptos vulgares una virtualidad jurídica que este Centro no debe discutir, entiende que la regla séptima del artículo 16 de la Ley del Timbre es inaplicable a la escritura objeto del recurso, por prestarse su contenido a una separación entre obligaciones y derechos reales, más evidente en este caso que en el préstamo hipotecario’.

Resolución DGRyN 16-4-1928: *La hipoteca en garantía de un arrendamiento constituida en la escritura en que éste se pactó, ¿ Es, a los efectos del timbre, un solo contrato, o por el contrario han de conceptuarse distintos y claramente separados?*

Considerando en la referente al segundo defecto que si bien los razonamientos del Notario recurrente sobre el carácter accesorio de la discutida constitución de hipoteca no quedan invalidados por las afirmaciones de que en los arrendamientos la hipoteca no es inseparable de la obligación principal, ni

existe la menor analogía entre uno y otro contrato, toda vez que de cualquier obligación asegurada con hipoteca se puede decir lo mismo, es lo cierto que la Administración pública, dando a los conceptos vulgares una virtualidad jurídica que este Centro no debe discutir, entiende que la regla 7.^a del artículo 16 de la Ley del Timbre es inaplicable a la escritura objeto del recurso por prestarse su contenido a una separación entre obligaciones y derechos reales, más evidente en este caso que en el préstamo hipotecario”.

Por esta calificación del préstamo hipotecario como un contrato único como hace la Dirección General de los Registros y el Notariado (siguiendo lo que establecía la Ley del Timbre vigente en aquella época), suponía entonces que la hipoteca pudiese quedar excluida de tributación, lo que motivó en nuestro derecho que se iniciara un movimiento para hacer tributar a los distintos contratos como si fueran independientes.

Movimiento que en un primer momento tuvo plasmación a nivel reglamentario, y que después ya tuvo su concreción en un plano legislativo, pero que no se olvide obedeció a un interés práctico de someter a tributación las hipotecas, que podían quedar excluidas por esa idea unitaria, y sobre todo desde el momento en el que el préstamo dejó de tributar por quedar exento, tanto en el IVA como en la modalidad de Transmisiones Patrimoniales Onerosas del impuesto del mismo nombre.

Así el Texto Refundido de la Ley y Tarifas de Timbre del Estado de 3 de marzo de 1960, en su artículo 8. 3.^a y 4.^a, y su Reglamento de desarrollo, en su artículo 27, recoge el principio de calificación. Decía el artículo 27.2 y 3:

“2. La calificación, a efectos de reintegro, de los documentos u objetos imponibles de que se trate, se ajustará a la naturaleza jurídica que les corresponda por aplicación de los preceptos civiles, notariales, mercantiles, administrativos, procesales o de otra índole, en los que se contenga su fundamental regulación, salvo que en la Ley del Timbre o en este Reglamento existan reglas básicas sobre la materia en cuyo caso serán éstas las que prevalezcan a los efectos antes mencionados.

3. Si los documentos sujetos a Timbre se refieren a actos o contratos sometidos, a su vez, al Impuesto de Derechos Reales, la calificación que se practique con sujeción a la legislación de este último impuesto servirá también para determinar el reintegro procedente, a no ser que dicha calificación tenga por exclusivo objeto la fijación del tipo de gravamen aplicable en el Impuesto de Derechos Reales o que en las normas legales o reglamentarias de Timbre se contengan preceptos específicos sobre calificación del acto o contrato de que se trate, en cuyo caso serán estas últimas las aplicables a efectos de reintegro”.

Por su parte el artículo 28 del Reglamento es donde se establece el tratamiento como dos conceptos diferentes el contrato principal y el contrato accesorio y así manifiesta:

“1. Si en un mismo documento se comprenden actos o contratos de distinta naturaleza jurídica, aunque se refieran a los mismos bienes, se exigirá el reintegro correspondiente a cada uno de ellos...

2. A efectos de lo previsto en el artículo anterior, se presumirá, salvo prueba en contrario, que tienen sustantividad impositiva, aunque se contengan en el mismo soporte o elemento material:

2.º Los contratos principales y accesorios de naturaleza típica y nominada en el Código Civil, en el de Comercio, en las Leyes de Timbre del Estado o del Impuesto de Derechos Reales y sobre Transmisiones de Bienes, aunque consten en el mismo ejemplar o copia”.

En materia del Impuesto de Derechos Reales, las reglas de calificación y de las convenciones liquidables se recogían en los artículos 41 y 43, respectivamente, del Reglamento del Impuesto de Derechos Reales de 15 de enero de 1959, que establecían:

Artículo 41: “El impuesto se exigirá con arreglo a la verdadera naturaleza jurídica del acto o contrato liquidable, cualquiera que sea la denominación que las partes le hayan dado, y prescindiendo de los defectos, tanto de forma como intrínsecos, que puedan afectar a su validez y eficacia...”.

Artículo 43: “A una sola convención no puede exigirse más que el pago de un solo derecho; pero cuando un mismo documento o contrato comprenda varias convenciones sujetas al impuesto separadamente en la tarifa, se exigirá el derecho señalado a cada una de aquéllas, salvo los casos en que este Reglamento determine expresamente otra cosa”.

Y estas reglas siguen vigentes en la actualidad, con matizaciones, pero ya en un nivel legislativo como es el Texto Refundido del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, Real Decreto legislativo 1/1993.

Así se adoptó el artículo 4 del Texto Refundido, que realmente viene a decir que cada convención tributa de un modo separado, aunque se **recoge la salvedad de “en los casos en que se determine expresamente otra cosa”**, y esa determinación es precisamente el artículo 15 del Texto refundido donde aparece la teoría de lo principal y accesorio. Así, se construye jurídicamente y se establece que hay una transmisión principal (la del préstamo), y otra accesorio (la del derecho de hipoteca o constitución del derecho de hipoteca),

y por ello se exige el impuesto exclusivamente por la transmisión que supone el préstamo. Y esta es la razón de ser del artículo 15 del Texto Refundido.

Y esta regla de la absorción es entonces la que se aplica en los préstamos hipotecarios en el ámbito de la modalidad de Transmisiones Patrimoniales Onerosas, como ya se ha tenido ocasión de anticipar (el préstamo hipotecario tributa exclusivamente por el préstamo), porque así lo establece expresamente la Ley, pero en modo alguno se puede hacer extensible a la modalidad de Actos Jurídicos Documentados, donde por la descripción de su presupuesto de hecho (primera copia e inscripción en el Registro de la Propiedad), el contrato accesorio, la hipoteca, se convierte en esencial, o mejor dicho es la que por su rasgos propios se somete a tributación en la modalidad de Actos Jurídicos Documentados, por lo tanto, aplicación de la teoría de la independencia de cada una de las convenciones.

Y por ello, en la defensa procesal ante el Tribunal Supremo respecto a quién era el sujeto pasivo en los préstamos hipotecarios en la cuota proporcional de Actos Jurídicos Documentados se manifestaba que como lo que se somete a tributación es **la primera copia** de un documento notarial, es claro que no son aplicables el artículo 15 y el artículo 8 del Texto Refundido (que se refieren a la tributación de los préstamos hipotecarios exclusivamente por el préstamo). Y no son aplicables porque ambos preceptos están incardinados en la modalidad de Transmisiones Patrimoniales Onerosas del Impuesto.

Y, entonces, el artículo 8 cuando se refiere al sujeto pasivo, lo es en sede de la modalidad de Transmisiones Patrimoniales Onerosas, y establece con toda propiedad que en la constitución de préstamos será el prestatario (el sujeto pasivo), y en la constitución de derechos reales (en este caso de garantía), aquel a cuyo favor se realice el acto, y en un sentido más amplio que en las transmisiones de bienes y derechos de toda clase, el que los adquiere.

Es decir, como se decía en nuestra mejor doctrina tributarista del siglo pasado, en el impuesto sobre derechos reales en el ámbito de los préstamos hipotecarios, el acento se ha puesto en la hipoteca, en un primer momento, para después pasar al préstamo. Sin embargo, en la modalidad de Actos Jurídicos Documentados, el acento sigue en la hipoteca frente al préstamo, porque al final la convención consistente en el préstamo no se somete a tributación por esta modalidad⁴.

4. A la misma conclusión, aunque con otros argumentos, Villarín Lagos, M.: *La tributación de los Documentos Notariales en el Impuesto sobre Actos Jurídicos Documentados*. Aranzadi, Pamplona, 1997, págs. 256-257 establece: "... La hipoteca pasa a ocupar el primer plano en la consideración tributaria desplazando al préstamo que garantiza, ya que sólo la

Y de esta forma, adquiere relevancia la hipoteca a nivel de la regulación del sujeto pasivo, porque el que tiene derecho a solicitar una primera copia es el acreedor hipotecario, ya que la escritura pública es la que se inscribe (inscripción constitutiva); y en regulación de la base imponible, se hace una copia o calco de la regulación de la base imponible de la constitución del derecho de hipoteca en la modalidad de Transmisiones Patrimoniales Onerosas, que a su vez es una copia de la responsabilidad hipotecaria recogida en la Ley Hipotecaria.

Pero se insiste que en la modalidad de Actos Jurídicos Documentados existe también unidad, en este caso documental, porque lo que se somete a tributación es la primera copia de escritura pública (por lo tanto sin necesidad de remitirse a los artículos correspondientes de la modalidad de Transmisiones Patrimoniales Onerosas), y así se contempla, además de un modo expreso, en materia de base imponible, cuando se recoge expresamente o menciona a la escritura de préstamo hipotecario (se entiende su primera copia), por lo que el sujeto pasivo será el que solicita la primera copia o en interés de quien se expida, ya que no hay adquirente desde un sentido técnico en la primera copia (por lo que entra en juego como sujeto pasivo la relativo a la expedición de la primera copia).

Sin embargo, existen sentencias del Tribunal Supremo que han iniciado en materia de AJD la conceptualización de diferentes convenciones como si fueran dependientes las unas de las otras, por lo que se somete a tributación una de ellas, a pesar de la dicción normativa tan opuesta. Así la sentencia...

CUARTO. La posición de la Sala

No se cuestiona que, salvo en los casos en que se determine expresamente otra cosa, cuando un mismo documento o contrato comprenda varias convenciones sujetas al impuesto separadamente, se exigirá el derecho señalado a cada una de aquéllas (artículo 4 TRLITPAJD), de la misma manera que tampoco se discute que lo sujeto a gravamen es el documento notarial (art. 27.1.a del TRLITPAJD) que, en el presente caso a los efectos que nos ocupan, integraba la división del inmueble en propiedad horizontal y la extinción del condominio.

Ciertamente, pueden constituir manifestaciones de hechos imponderables distintos, la disolución de comunidades, girándose la liquidación por el importe de los bienes, derechos o porciones adjudicadas a cada comunero (artículo

hipoteca cumple uno de los requisitos imprescindibles del aspecto material del hecho imponible del gravamen sobre el *negotium* notarial, el requisito de ser inscribible en alguno de los Registros Públicos mencionados en el artículo 31.2 del Texto Refundido”.

61 del RITP), como la constitución de edificios en régimen de propiedad horizontal (artículo 70.2 RITP).

Ahora bien, la apreciación de la sentencia recurrida es correcta, sobre la base de la doctrina sentada en nuestra sentencia de 12 de noviembre de 1998, rec. 9406/1992; ECLI:ES:TS:1998:6670 que, como apunta el propio auto de Admisión, analizaba un supuesto que guarda cierta semejanza con el ahora analizado.

Concretamente, allí se trataba de determinar si en los supuestos en los que en un mismo documento notarial se formaliza la división en régimen de propiedad horizontal y la extinción de la sociedad preexistente con adjudicación al socio de la parte correspondiente, procedía que se liquidara la división horizontal por el concepto de ITP —modalidad de actos jurídicos documentados— cuando ya se había liquidado por el ITP —modalidad de operaciones societarias— la extinción de la sociedad.

Aunque la referida sentencia aplicaba el Decreto 1018/1967, de 6 de abril, por el que se aprueba el Texto refundido de la Ley y Tarifas de los Impuestos Generales sobre las Sucesiones y sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, “BOE” núm. 118, de 18 de mayo de 1967, su doctrina resulta proyectable sobre el caso que nos ocupa.

...

A la luz de la doctrina expresada, respecto de la que no apreciamos justificación para separarnos, carece de justificación obligar a tributar dos veces por la modalidad de Actos Jurídicos Documentados, la primera, por la división de propiedad horizontal y, la segunda, por la disolución de la comunidad cuando ambas operaciones se integran en la misma escritura notarial y se formalizan de forma simultánea con las subsiguientes adjudicaciones a cada copropietario.

Aun admitiendo a los solos efectos dialécticos la tesis que postula el escrito de interposición, en cuya virtud, la división de la Propiedad Horizontal, en sí misma, no extinguiría el condominio, en el presente caso es evidente que la finalidad que determinó dicha división horizontal fue, precisamente, poner fin a esa situación de comunidad con la consiguiente adjudicación de los inmuebles a cada propietario.

Por lo demás, no cabe obviar que ningún copropietario estará obligado a permanecer en la comunidad, de modo que, cada uno de ellos podrá pedir en cualquier tiempo que se divida la cosa común (art. 400 del Código Civil). Pues bien, sentada esta premisa, la división en Propiedad Horizontal opera como un mecanismo de extinción del condominio, dado que, a tenor del apartado segundo del artículo 401 del Código Civil, si se tratare de un edificio cuyas características lo permitan, a solicitud de cualquiera de los comu-

ros, la división podrá realizarse mediante la adjudicación de pisos o locales independientes, con sus elementos comunes anejos, en la forma prevista por el artículo 396 del Código Civil, esto es, procediendo a la división en Propiedad Horizontal.

Por tanto, la división en Propiedad Horizontal constituye un antecedente necesario para poner fin a la situación de indivisión siendo, por tanto, relevantes tanto la finalidad perseguida como la relación estructural entre ambas operaciones hasta el punto de que la primera es presupuesto de la extinción de la copropiedad y consiguiente adjudicación individualizada de los inmuebles

Precisamente, la no concurrencia de tales circunstancias justificó que, en nuestra sentencia 516/2020 de 19 de mayo, rec. 4432/2017, ECLI:ES:TS:2020:1100, llegáramos a una conclusión diferente. En efecto, en aquel caso analizamos —a los efectos de su sujeción al Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, en su modalidad de AJD—, una serie de operaciones urbanísticas que contextualizaban unas transferencias de unidades de actuación, apreciando que las mismas no resultaban necesarias para proceder a una agregación de fincas y su posterior segregación al existir en el caso particular varias posibilidades para la cesión de aquellas, de manera que no se trataba de unas operaciones obligatorias para la reordenación del área.

En definitiva, en aquel caso estábamos ante “operaciones jurídicas, que podrían haber sido diversas, pero de las cuales las partes optaron por varias de ellas porque su resultado les pareció más satisfactorio que realizar una cesión de UAs manteniendo el *pro indiviso* inicial, o respetando las fincas en su estado originario” lo que nos permitió concluir que tales actos “no eran necesarios para la transferencia urbanística, aunque encaminados a dicha operación, y porque su contenido excede de la mera transferencia de Uas entre las fincas, permaneciendo además una de las fincas en indiviso.”

A diferencia de lo enjuiciado en aquel asunto, en el presente recurso de casación no hay ninguna finca que permanezca en proindiviso y la operación de división horizontal constituye un antecedente imprescindible de la adjudicación ulterior pues, dividido el inmueble con la simultánea adjudicación de las fincas resultantes, la comunidad se extingue, lo que justifica, precisamente, que se liquide únicamente por su disolución.

Resta significar que se trata, por lo demás, de un criterio ya consolidado en la propia doctrina administrativa, como muestran, entre otras, las resoluciones del Tribunal Económico-Administrativo Central de 11 de julio de 2019 (reclamación NUM016) y de 9 de junio de 2021 (reclamación NUM017), oportunamente traídas a colación por la abogacía del Estado en su escrito de oposición al recurso de casación.

Devengo del Impuesto sobre Actos Jurídicos Documentados en las hipotecas

Una vez vista la configuración de la modalidad de Actos Jurídicos Documentados del Impuesto, ahora nos vamos a detener en la regulación del devengo porque quizá se puedan llegar a conclusiones que se pueden considerar como innovadoras, aunque quizá ya se encontraban en nuestro derecho histórico.

De esta forma, el devengo de este impuesto lo será cuando se produzca el incumplimiento de la obligación garantizada, y haya que proceder a iniciar un juicio ejecutivo, pues será cuando previsiblemente se produzca la circulación de valor con la consiguiente extinción de la obligación garantizada y cuando se hace uso del título, y así hay que interpretar el artículo 49.1 b) del Texto Refundido de la Ley del Impuesto, porque la ejecución del documento será conforme al apartado 2 de ese mismo artículo cuando desaparezca la limitación (es decir, cuando se produce el incumplimiento que origina el nacimiento del juicio ejecutivo que a la postre tiende a asegurar el cumplimiento de la obligación y que supone la extinción de la obligación garantizada como principal).

Y en apoyo de esta idea la propia redacción de los artículos del Código Civil que regulan el derecho de garantía de hipoteca y los correspondientes artículos de la Ley Hipotecaria como de la Ley de Enjuiciamiento Civil que regula la ejecución hipotecaria, y sobre todo el análisis que se ha realizado del derecho accesorio de garantía como un derecho condicionado.

Y que necesariamente hay que conectar el devengo tanto con el hecho imponible como con la base imponible viene precisamente porque lo que se somete a tributación es **la primera copia** del instrumento público (hecho imponible), primera copia que es la única que posibilita el juicio ejecutivo

de acuerdo con el artículo 517 de la Ley de Enjuiciamiento Civil. Y la base imponible es igual a la cuantía de ese juicio ejecutivo, como así se establece en los artículos correspondientes de la ley del Impuesto, puesto que la base imponible lo es por la responsabilidad hipotecaria (que incluye principal del préstamo, intereses por unos años, indemnizaciones, gastos y costas...) ⁵

Por lo tanto, entiendo se podría establecer que por aplicación del artículo 49.2 del Texto Refundido de la Ley del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados y el artículo 2 del mismo texto, cuando se habla de condición suspensiva, a tributación de la constitución de una hipoteca en garantía de un préstamo hipotecario se pospone (en su modalidad proporcional) al momento del incumplimiento de la obligación garantizada.

En Francia, Wahl ⁶ en materia de condiciones suspensivas establece que el derecho fijo de los actos innominados es el principio aplicable a los actos y mutaciones sometidas a una condición suspensiva. Y la razón es que no se somete por la naturaleza del acto sino como un acto no previsto por la ley. No obstante, tiene excepciones, así se establece ⁷ que las cauciones cuando no están sometidas a otras condiciones que aquellas que afectan por razón de su carácter mismo —fallo del pago al vencimiento o insolvencia constatada del deudor— entonces se somete a un derecho proporcional.

Sin embargo, en nuestro derecho la regulación positiva se contiene en el artículo 2 del Texto Refundido cuando manifiesta que en los actos o contratos en que medie alguna condición, su calificación se hará con arreglo a las prescripciones contenidas en el Código Civil. Si fuere suspensiva no se liquidará el impuesto hasta que **ésta se cumpla, haciéndose constar el aplazamiento de la liquidación en la inscripción de bienes en el registro público correspondiente.**

5. Curiosa la noticia que cuando se trata de la Ley del impuesto del Timbre, así Rodríguez Cirugeda, al comentar el artículo 16 del Reglamento, es la edición de 1946 (p. 64) establece que en la constitución de hipotecas, y en la novación y extinción de las mismas, el valor de la obligación principal con exclusión de intereses y garantías que para costas u otros conceptos análogos se estipulen por las partes.

Y viene a decir que la base imponible a efectos del Impuesto del Timbre, y a diferencia de la que sirve para la liquidación del Impuesto de Derechos Reales, en que se toma como base otra magnitud, que es la del juicio ejecutivo.

6. Wahl: ... Tomo I, droit d'enregistrement n.º 196, p. 194.

7. Wahl: *op. cit.*, par. 197, p. 198.

Y si acudimos a nuestro derecho histórico, Amorós Rica⁸ extracta el artículo 4 en materia de devengo del Reglamento de la Ley del Impuesto del Timbre, que refiere que a los efectos de devengo se entenderá formalizado el documento: 2.º a que por su naturaleza o función haya producido o sea susceptible de producir cualquier efecto jurídico o económico, con independencia de los defectos de fondo o de forma que puedan existir.

Por lo tanto, en materia de uso de un acto, la regla establecida era la regla de cuando fuese susceptible de producir efectos, y por ello entiendo que es una regla aplicable en materia de Actos Jurídicos Documentados, y ello frente a la tesis mantenida en otros países como Francia o Bélgica, y de la que ya se ha dado noticia cuando se decía que se deduce la consecuencia de que cuando una operación jurídica está afectada de una condición suspensiva, entonces el impuesto nunca es exigible con anterioridad a la llegada o cumplimiento de la condición, si se trata de una mutación; por el contrario, en los casos en que el impuesto tiene por causa teórica un escrito, entonces el impuesto se debe por el acto escrito y no por el hecho jurídico.

Y esta teoría es la que parece que se recoge en la sentencia del Tribunal Supremo Sala de lo Contencioso-Administrativo Sección Segunda de 27 de mayo de 2025, que fue dictada desde el punto de vista del requisito de la inscripción y sus consecuencias, aunque entiendo que el análisis tiene que ser otro, más bien desde el punto de vista del uso del documento o del título en que consiste la primera copia.

Y para fundamentar esa postura se basa en todo un conjunto de sentencias que se reproducen a continuación:

— STS de 18 de noviembre de 2015, RCA 1372/2014: “En todo caso, para precisar la fecha de devengo se debe recordar que el gravamen por el Impuesto sobre Actos Jurídicos Documentados, modalidad documentos notariales, se vincula al documento notarial expedido, como determina el art. 28 del TR cuando en la descripción de su hecho imponible dice que ‘están sujetas las escrituras, actas y testimonios notariales en los términos que establece el artículo 31 (...)’.

De acuerdo con este precepto, el devengo del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados se produce en distinto momento según cuál sea la modalidad que grava el hecho imponible realizado.

8. Amorós Rica, Narciso: *Timbre del Estado*, Tomo I, Editorial de Derecho Financiero, 1961.

En todo caso, para precisar la fecha de devengo se debe recordar que el gravamen por el Impuesto sobre Actos Jurídicos Documentados, modalidad documentos notariales, se vincula al documento notarial expedido, como determina el art. 28 del TR cuando en la descripción de su hecho imponible dice que ‘están sujetas las escrituras, actas y testimonios notariales en los términos que establece el artículo 31 (...)’.

De acuerdo con este precepto, el devengo del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados se produce en distinto momento según cuál sea la modalidad que grava el hecho imponible realizado. En las modalidades de operaciones societarias y actos jurídicos documentados el impuesto se devenga, en todo caso, el día en que se formalice el acto sujeto. Por tanto el devengo debe entenderse producido siempre en ese momento, ya que el precepto no recoge excepción alguna a dicha regla”.

— Sentencia de 20 de junio de 2016, RCA 2311/2015: “Concretamente el art. 2.2 de la LITP y AJD dispone que ‘En los actos o contratos en que medie alguna condición su calificación se hará con arreglo a las prescripciones contenidas en el Código Civil. Si fuese suspensiva no se liquidará el impuesto hasta que ésta se cumpla, haciéndose constar el aplazamiento de la liquidación en la inscripción de bienes en el registro público correspondiente’.

Es cierto que el artículo 2.2 del Texto Refundido aparece incluido en el Título Preliminar relativo a la naturaleza y contenido del impuesto, que grava las transmisiones patrimoniales, las operaciones societarias y los actos jurídicos documentados, pero no lo es menos que, como decíamos en la sentencia de 18 de noviembre de 2015 (casación núm. 1372/2014), una interpretación sistemática del Texto Refundido debe llevar a entender que el mismo no comprende la modalidad de Actos Jurídicos Documentados, al referirse sólo a la suspensión de la liquidación del acto o contrato sometido a condición suspensiva, tal y como luego establece con toda claridad el artículo 49, que aparece incluido en el título IV, relativo a disposiciones comunes, al señalar que:

- ‘1. El Impuesto se devengará:
 - a) En las transmisiones patrimoniales, el día en que se realice el acto o contrato gravado.
 - b) En las operaciones societarias y actos jurídicos documentados el día en que se formalice el acto sujeto a gravamen.
2. Toda adquisición de bienes cuya efectividad se haya suspendido por la concurrencia de una condición, un término, un fideicomiso o cualquiera otra limitación, se entenderá siempre realizada el día en que dichas limitaciones desaparezcan’ (...)

En resumen, de acuerdo con el precepto del art. 49.2 de la LITP y AJD, el devengo del Impuesto sobre Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y

Actos Jurídicos Documentados se produce en distinto momento según cuál sea la modalidad que grava el hecho imponible realizado. En las modalidades de operaciones societarias y actos jurídicos documentados el impuesto se devenga, en todo caso, el día en que se formalice el acto sujeto. Por tanto el devengo debe entenderse producido siempre en ese momento, ya que el precepto no recoge excepción alguna a dicha regla. Las condiciones suspensivas no pueden tener efecto suspensivo del devengo del impuesto, ya que el hecho imponible no es el acto o contrato contenido en el documento, sino su documentación, es decir, el propio documento (...).

En este sentido se ha pronunciado la jurisprudencia de esta Sala. Así lo declaramos, entre otras, en las sentencias de 24 de febrero de 1996, 4 de diciembre de 1997, 21 de mayo de 1998, 30 de octubre de 1999 y 24 de octubre de 2003.

De la doctrina expuesta se deduce —sentencia de 13 de noviembre de 2015 (rec. casación n.º 3068/2013)— que el hecho imponible del impuesto en litigio es la documentación en sí, aquí notarial, de ciertos actos jurídicos y que, aunque la eficacia de éstos puede someterse a alguna limitación temporal, no ocurre lo mismo con el documento que los soporta, pues el documento existe y es eficaz (en los términos que se deduzcan de su contenido) desde que se formaliza.

Es decir, en términos generales, el documento, como soporte físico, no se somete a limitación —o se formaliza o no se formaliza—, pero una vez exteriorizado, ya existe en el mundo jurídico, con independencia de que el acto o contrato que se formaliza o documenta en él sea ya válido o no, eficaz o no. Esta es la razón por la cual el devengo del impuesto se regule en el apartado 1 del TRLITP de forma separada para la modalidad de transmisiones patrimoniales onerosas (letra a) del ap. 1) y para las modalidades de operaciones societarias y de actos jurídicos documentados (letra b) del ap. 1), pues mientras en la primera modalidad el devengo es susceptible de diferimiento si concurre alguna limitación de la eficacia de acto o negocio en que se opera la adquisición, en las otras dos modalidades el devengo se produce en todo caso al formalizarse el acto sujeto. Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados se produce en distinto momento según cuál sea la modalidad que grava el hecho imponible realizado. En las modalidades de operaciones societarias y actos jurídicos documentados el impuesto se devenga, en todo caso, el día en que se formalice el acto sujeto. Por Esta es la razón por la cual el devengo del impuesto se regule en el apartado 1 del TRLITP de forma separada para la modalidad de transmisiones patrimoniales onerosas (letra a) del ap. 1) y para las modalidades de operaciones societarias y de actos jurídicos documentados (letra b) del ap. 1), pues mientras en la primera modalidad el devengo es susceptible de diferimiento si concurre alguna limitación de la eficacia de acto o negocio en que se opera la adquisición, en las otras dos modalidades el devengo se produce en todo caso al formalizarse el acto sujeto a gravamen, formalización que no admite limitación de su eficacia.

En similares términos, las más recientes sentencias de 26 de noviembre de 2020, —rec. n.º 3873/2019—; 20 de noviembre de 2022 —rec. n.º 6214/2020— y 31 de octubre de 2022 —rec. n.º 1811/2021—. De la jurisprudencia expuesta deriva que, en principio, se devenga el IAJD por la potencialidad de la inscripción en registros públicos, aunque existan obstáculos registrales que impidan dicha inscripción”.

Pero frente a esta jurisprudencia constante, entiendo que es muchísimo más clarividente la normativa francesa vigente en la actualidad, donde se establece expresamente que el impuesto se exigirá por avanzado, es decir, reconociendo que la exigibilidad lo sería en todo caso cuando se produce el incumplimiento de la obligación garantizada.

El artículo 857 (derogado) del CGI establecía:

Les droits dus pour les formalités hypothécaires sont **payés d’avance** par les requérants, sauf l’exception prévue à l’article 2155 du code civil.

Así en artículo 880 del CGI establece:

La contribution de sécurité immobilière **est payée d’avance** par les requérants au service chargé de la publicité foncière.

Diversas situaciones que se producen en la vida de una garantía y sus consecuencias tributarias

En cuanto se inicia el juicio ejecutivo entiendo que se devenga la cuota proporcional en su modalidad de Actos Jurídicos Documentados del Impuesto.

En cuanto a la adjudicación al acreedor en caso de incumplimiento, entiendo que sería de aplicación el artículo correspondiente por adjudicación en pago de deuda (es decir, existe transmisión).

En el caso de que sea un tercero el que compra en la subasta, el rematante como comprador tendrá que pagar el impuesto por TPO.

Y respecto a la novación (por ejemplo, una escritura de liberación de deudor) o subrogación, entiendo que tampoco se produce el devengo del impuesto, y todo ello porque nos encontramos en todo caso con una operación accesorio, que llevaría su momento de tributación al momento del incumplimiento de la obligación garantizada.

Y lo mismo todo lo que supone modificación de las condiciones de los préstamos, porque en modo alguno afecta al hecho imponible de la cuota proporcional.

Las conclusiones que se alcanzan en esta monografía después del análisis serio y riguroso de nuestro ordenamiento jurídico, es que realmente las garantías no están sujetas al Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, en ninguna de sus modalidades, al igual que en el Impuesto sobre el Valor Añadido. Y el decurso histórico nos permite llegar a esa misma conclusión, aunque siempre se ha ocultado en otro tipo de razonamientos o argumentaciones (así la frase que se ha repetido continuamente en sentencias: Si el impuesto en un primer momento basculaba sobre la hipoteca, después pasó al préstamo).

Y el argumento que se utiliza es que en materia de garantías, aunque analizado con profundidad en la hipoteca, no existe transmisión ni circulación, y por ello no cabe su tributación. Es decir, aunque se hable de que el hecho imponible es la constitución de un derecho real de garantía, lo que existe en materia de hipotecas es una afectación, vinculación que realiza el deudor sobre un bien de su propiedad, en garantía de esa obligación, y que es lo que se denomina una *res pro pignoris obligatis*. Pero se vuelve a insistir no existe constitución sino exclusivamente una promesa, un empeño de la palabra por parte del deudor, y para que tenga relevancia o fijeza, se le rodea de una serie de formalidades (la inscripción en un registro) que se acepta por el acreedor.

Así, si en un primer momento la afectación de hipoteca no se sometía a tributación (si se analiza nuestro derecho histórico), pasará después a tributar por un tipo proporcional, pero como sería muy gravoso someterla al mismo tipo de gravamen al que sometían las transmisiones, se aplicó el 1 por ciento.

Como la tributación era del todo excesiva, la regla de la tributación separada o independiente de cada una de las convenciones se eliminó exclusivamente para los préstamos hipotecarios, porque se consideraba vigente únicamente para este supuesto que lo accesorio sigue al principal (lo que suponía la tributación por el concepto de préstamo exclusivamente). Entonces, con nuestra adhesión a la actual Unión Europea, se tuvo que transponer la Directiva que en la actualidad es la Directiva 2008/7/CE, lo que supuso la desaparición de la tributación por la modalidad de Transmisiones Patrimoniales Onerosas del ITPAJD.

Sin embargo, reapareció la tributación por la modalidad de Actos Jurídicos Documentados del ITPAJD, que paradójicamente es del 1 por ciento (en la legislación estatal), pero entiendo que por los impuestos que gravan las inscripciones de hipotecas y privilegios (como la excepción que admite la Directiva) así como los derechos remuneratorios.

