Gobierno de Navarra Nafarroako Gobernua

Tribunal Económico-Administrativo Foral de Navarra
Nafarroako Foru Auzitegi Ekonomiko-Administratiboa
Iturrama 10 (sarrera Ezkirotz Kaletik)
31007 PAMPLONA/IRUÑA
Tel. 848423601
Email: teafn@navarra.es

Procedimiento: Reclamación económico-administrativa
Nº de expediente: 0004-READ-2025-000220
Fecha Sesión: 19/08/2026
Nº de resolución: 174E/2026
Fecha de Resolución: 19 de agosto de 2026

Visto escrito presentado por AAA, con NIF XXX, en relación con la tributación por el Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados en la modalidad de Actos Jurídicos Documentados correspondiente al año 2021 (nº declaración/expediente 16/2025/920017).

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO.- El 16 de febrero de 2021 la mercantil BBB otorgó ante el Notario de Pamplona don Alfredo Aldaba Yoldi, escritura pública de *"compraventa con subrogación y novación de préstamo"* a favor de CCC y DDD.

Mediante dicha escritura se procedió a la transmisión del pleno dominio de una vivienda (y sus anejos) con pacto o acuerdo previo entre la parte vendedora (BBB) y la parte compradora. Este acuerdo previo consistía en la subrogación (novación o modificación subjetiva) tanto en la hipoteca que la parte transmitente tenía constituida en favor de la entidad acreedora AAA, mediante escritura autorizada en garantía de un préstamo a la construcción (ahora bien, únicamente respecto de la parte correspondiente a la finca urbana transmitida) como en las obligaciones personales por ella garantizadas. Además, en dicha escritura consta la aceptación o consentimiento expreso de la entidad prestamista-acreedora hipotecaria (AAA) a la precitada subrogación.

Por otro lado, en dicha escritura la entidad acreedora hipotecaria (AAA) y la parte deudora-subrogada formalizaron una novación modificativa (novación o modificación objetiva) del precitado préstamo hipotecario (en la parte correspondiente al préstamo hipotecario individualizado que grava únicamente la finca adquirida).

A continuación, transcribimos un extracto de dicha escritura:

Tribunal Económico-Administrativo Foral de Navarra
Nafarroako Foru Auzitegi Ekonomiko-Administratiboa
Iturrama 10 (sarrera Ezkirotz Kaletik)
31007 PAMPLONA/IRUÑA
Tel. 848423601
Email: teafn@navarra.es

"La entidad "BBB", como interviene, vende el pleno dominio de las fincas descritas en el expositivo I de esta escritura, con las cargas citadas, libres de arrendamiento y ocupantes, y con cuantos usos, derechos y servidumbres sean inherentes o accesorias a las mimas, a CCC y a DDD, quienes compran y adquieren, por mitad y proindiviso.

(...)

A tal efecto, la PARTE COMPRADORA declara y otorga:

A) *Que conoce íntegramente y acepta cuanto se pactó en las escrituras citadas otorgadas por "AAA" y la PARTE VENDEDORA, obrando en su poder copias de las citadas escrituras.*

B) *Que asume la obligación personal dimanante del préstamo hipotecario que grava dichas fincas que adquiere y se subroga, en este acto, con novación, en la condición jurídica de deudora por lo que a dicho préstamo se refiere, solicitando la liberación del deudor inicial.*

(…)

De conformidad con el artículo 118 de la Ley Hipotecaria, "AAA", por medio de su representante legal, presta su expreso consentimiento a la subrogación por CCC y DDD, en adelante, la PARTE DEUDORA O LA PARTE DEUDORA SUBROGADA, en la posición de deudora hipotecaria que ostentaba "BBB" en el préstamo garantizado con hipoteca y señalado en el apartado CARGAS del expositivo II.

(...)

La entidad acreedora y la parte deudora-subrogada, de conformidad con lo dispuesto en la Ley 2/1994 de 30 de marzo, formalizan una novación modificativa del préstamo".

SEGUNDO.- El 25 de febrero de 2025 el Director del Servicio de Riqueza Territorial y Tributos Patrimoniales dictó propuesta de liquidación dirigida a AAA en la que afirma:

"[N]o constando el pago del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados en lo que se refiere al hecho imponible causado por la subrogación de la parte compradora en lugar de la sociedad vendedora en la totalidad de la deuda hipotecaria reseñada en el apartado cargas correspondiente a la finca transmitida.

(...)

Tribunal Económico-Administrativo Foral de Navarra
Nafarroako Foru Auzitegi Ekonomiko-Administratiboa
Iturrama 10 (sarrera Ezkirotz Kaletik)
31007 PAMPLONA/IRUÑA
Tel. 848423601
Email: teafn@navarra.es

En consecuencia, procede practicar la presente propuesta de liquidación, tomando como base imponible el importe correspondiente a la responsabilidad hipotecaria, tal y como dispone el artículo anterior, que asciende a 298.860,80 euros."

TERCERO.- El 3 de marzo de 2025 la interesada presentó escrito en el Registro General Electrónico del Gobierno de Navarra mediante el que formuló las alegaciones que consideró oportunas frente a la mencionada propuesta de liquidación.

A continuación, transcribimos un extracto de dicha alegación:

"Al no encontrarnos propiamente ante la adquisición de un bien o derecho, el sujeto pasivo debía ser la persona que insta, solicita o consiente la liberación del deudor, esto es, el comprador del inmueble que se subroga en la posición del deudor original."

En su *petitum*, la interesada solicitó que se acordase *"declarar la nulidad de la presente propuesta de liquidación complementaria por ser contraria a derecho"*.

CUARTO.- El 25 de julio de 2025 el Director del Servicio de Riqueza Territorial y Tributos Patrimoniales dictó liquidación provisional por la que desestimó las precitadas alegaciones.

QUINTO.- Mediante escrito presentado en el Registro General Electrónico del Gobierno de Navarra el día 6 de agosto de 2025 interpone la interesada reclamación económico-administrativa frente a la precitada liquidación provisional, alegando en su favor lo que estima oportuno.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO.- Concurren los requisitos de competencia, legitimación y plazo para la admisión a trámite de la presente reclamación económico-administrativa, según lo dispuesto en los artículos 153 y siguientes de la Ley Foral 13/2000, de 14 de diciembre, General Tributaria, y en las disposiciones concordantes del Reglamento de desarrollo de la Ley Foral 13/2000, de 14 de diciembre, General Tributaria, en materia de revisión de actos en vía administrativa, aprobado por Decreto Foral 85/2018, de 17 de octubre.

SEGUNDO.- La escritura pública a la que se hace referencia en el antecedente de hecho primero establece que una parte del valor total de la compraventa se satisfaría por la parte adquirente de la siguiente forma:

"Y en cuanto a la cantidad de DOSCIENTOS SESENTA Y CUATRO MIL EUROS (€ 264.000), capital pendiente total del préstamo hipotecario que grava las dos fincas objeto de esta escritura,

Tribunal Económico-Administrativo Foral de Navarra
Nafarroako Foru Auzitegi Ekonomiko-Administratiboa
Iturrama 10 (sarrera Ezkirotz Kaletik)
31007 PAMPLONA/IRUÑA
Tel. 848423601
Email: teafn@navarra.es

la retiene la PARTE COMPRADORA, para abonarla directamente a AAA en la forma y condiciones establecidas en las escrituras de préstamo con garantía hipotecaria y ampliación de éste, a que se hacen referencia en el apartado "CARGAS" del expositivo I anterior.

A tal efecto, la PARTE COMPRADORA declara y otorga:

A) Que conoce íntegramente y acepta cuanto se pactó en las escrituras citadas otorgadas por "AAA" y la PARTE VENDEDORA, obrando en su poder copias de las citadas escrituras.

B) *Que asume la obligación personal dimanante del préstamo hipotecario que grava dichas fincas que adquiere y se subroga, en este acto, con novación, en la condición jurídica de deudora por lo que a dicho préstamo se refiere, solicitando la liberación del deudor inicial."*

De esa manera la parte adquirente se convirtió en deudora del citado préstamo garantizado con un derecho real de hipoteca inmobiliaria individualizado, quedando subrogada en la obligación hipotecaria (así como personal) y liberó de responsabilidad a la parte vendedora, que era la deudora hipotecaria inicial o primitiva.

La cantidad restante del valor de transmisión se satisfizo de la forma que consta en dicha escritura.

El 25 de febrero de 2025 el Director del Servicio de Riqueza Territorial y Tributos Patrimoniales dictó la oportuna propuesta de liquidación en los términos que hemos transcrito en el antecedente de hecho segundo de la presente resolución.

Frente a dicha propuesta de liquidación la interesada presentó alegaciones, de las cuales pasamos a transcribir el siguiente extracto:

"[E]n cuanto a la determinación del sujeto pasivo de la liberación de deudor "Será sujeto pasivo la persona adquirente del bien o derecho y, en su defecto, las personas que los insten o soliciten, o aquellas en cuyo interés se expidan. Cuando se trate de escrituras de constitución de préstamo con garantía, se considerará sujeto pasivo a la persona o entidad prestamista." En esta redacción, la mención específica del legislador a los préstamos con garantía se circunscribe a la "constitución" del préstamo, por lo que no es aplicable al supuesto de hecho en el que el préstamo hipotecario ya está constituido con anterioridad. Al no encontrarnos propiamente ante la adquisición de un bien o derecho, el sujeto pasivo sería la persona que insta, solicita o consiente la liberación del deudor, esto es, el comprador del inmueble que se subroga en la posición del deudor original.

Tribunal Económico-Administrativo Foral de Navarra
Nafarroako Foru Auzitegi Ekonomiko-Administratiboa
Iturrama 10 (sarrera Ezkirotz Kaletik)
31007 PAMPLONA/IRUÑA
Tel. 848423601
Email: teafn@navarra.es

(...)

Por otra parte, entendemos que a la subrogación de deudor que se produce con la compraventa del inmueble objeto de la garantía hipotecada, no estaría sujeta a la modalidad de Actos Jurídicos Documentados."

Dichas alegaciones fueron desestimadas mediante resolución dictada el 25 de julio de 2025 por Director del Servicio de Riqueza Territorial y Tributos Patrimoniales, en la cual llegó a la conclusión de que el sujeto pasivo era el acreedor hipotecario. Cabe señalar que para llegar a esa conclusión la sección gestora fundamentó su argumentación, entre otras cosas, en la doctrina establecida por la Sentencia 1505/2018, de 16 de octubre, del Tribunal Supremo, que más adelante analizaremos en profundidad.

Y, frente a dicha liquidación provisional la interesada interpuso ante este Tribunal la presente reclamación económico-administrativa.

TERCERO.- El capítulo II del Título III del Texto Refundido de las disposiciones del impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, aprobado por Decreto Foral Legislativo 129/1999, de 26 de abril, regula la tributación del impuesto sobre Actos Jurídicos Documentados en su modalidad de documentos notariales.

A continuación, pasamos a transcribir parcialmente dicho capítulo II (con la redacción vigente a fecha de devengo de la operación aquí analizada):

"Artículo 19

Están sujetos las escrituras, actas y testimonios notariales en los términos del artículo 22 de la presente Norma.

Artículo 20

1. En las primeras copias de escrituras públicas que tengan por objeto directo cantidad o cosa valuable servirá de base el valor declarado, sin perjuicio de la comprobación administrativa.

(...)

Artículo 20 bis

1. La base imponible en los derechos reales de garantía y en las escrituras que documenten préstamos con garantía estará constituida por el importe de la obligación o capital garantizado, comprendiendo las sumas que se aseguren por intereses, indemnizaciones, penas

Tribunal Económico-Administrativo Foral de Navarra
Nafarroako Foru Auzitegi Ekonomiko-Administratiboa
Iturrama 10 (sarrera Ezkirotz Kaletik)
31007 PAMPLONA/IRUÑA
Tel. 848423601
Email: teafn@navarra.es

por incumplimiento u otros conceptos análogos. Si no constare expresamente el importe de la cantidad garantizada se tomará como base el capital y tres años de intereses.

(...)

Artículo 21

Será sujeto pasivo la persona adquirente del bien o derecho y, en su defecto, las personas que los insten o soliciten, o aquellas en cuyo interés se expidan.

Cuando se trate de escrituras de constitución de préstamo con garantía, se considerará sujeto pasivo a la persona o entidad prestamista.

Artículo 22

1. Las matrices y las copias de las escrituras y actas notariales, así como los testimonios, se extenderán en todo caso en papel timbrado de 0,15 euros por folio. Las copias simples no estarán sujetas al Impuesto.

2. Las primeras copias de escrituras y actas notariales, cuando tengan por objeto cantidad o cosa valuable, contengan actos o contratos inscribibles en los Registros de la Propiedad, Mercantil, de la Propiedad Industrial y de Bienes Muebles y no sujetos al Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones o a los conceptos comprendidos en los números 1.º y 2.º del apartado 1 del artículo 1 de la presente ley foral, tributarán, además, al tipo de gravamen del 0,5 por 100, en cuanto a tales actos o contratos. Por el mismo tipo tributarán las copias de las actas de protesto.

Por excepción a lo dispuesto en el párrafo anterior, las primeras copias de escrituras y actas notariales que documenten transmisiones de bienes inmuebles en las que se haya procedido a renunciar a la exención del Impuesto sobre el Valor Añadido, tal y como se prevé en el artículo 17.2 de la Ley Foral 19/1992, de 30 de diciembre, del Impuesto sobre el Valor Añadido, el tipo de gravamen será del 1 por 100."

De dicha regulación se desprende que la configuración legal del impuesto sobre Actos Jurídicos Documentados (modalidad documentos notariales) tiene en cuenta dos aspectos esenciales del documento: el formal (la escritura pública misma) y el material (el acto jurídico documentado notarialmente), de tal forma que se regulan dos modalidades tanto de materialización del hecho imponible como de determinación de la cuota tributaria.

Tribunal Económico-Administrativo Foral de Navarra
Nafarroako Foru Auzitegi Ekonomiko-Administratiboa
Iturrama 10 (sarrera Ezkirotz Kaletik)
31007 PAMPLONA/IRUÑA
Tel. 848423601
Email: teafn@navarra.es

En relación con esta cuestión, un sector doctrinal sostiene que la tributación de los documentos notariales por el impuesto sobre Actos Jurídicos Documentados engloba dos figuras tributarias distintas: un tributo sobre los documentos notariales (tributo sobre el "instrumentum" notarial) y un tributo sobre los actos jurídicos documentados notarialmente (tributo sobre el "negotium" notarial). Baste señalar que el precitado artículo 22 fija la cuota tributaria mediante la aplicación de dos criterios distintos: el primero establece una cuota fija (0,15 euros por cada folio del documento notarial) y el segundo establece una cuota variable aplicable sobre la base imponible.

El anteriormente transcrito artículo 20 bis regula la determinación de dicha base imponible y el artículo 22.2 establece como requisito que necesariamente debe concurrir para sujetar a tributación los distintos actos y contratos formalizados en escrituras públicas (además de que tengan por objeto cantidad o cosa evaluable económicamente) que sean primeras copias de escrituras o actas notariales inscribibles en los Registros de la Propiedad, Mercantil, de la Propiedad Industrial y de Bienes Muebles. Asimismo, cabe señalar que dicho artículo 22.2 grava los actos o contratos que no estén sujetos a los impuestos sobre Sucesiones y Donaciones, Transmisiones Patrimoniales y Operaciones Societarias.

Esta cuota variable del tributo sobre Actos Jurídicos Documentados se fundamenta en la mayor protección substantiva y procesal que ofrece la fe pública notarial a determinados actos y contratos que tengan por objeto una cantidad evaluable económicamente y que sean inscribibles en los precitados Registros públicos. La Sentencia 7374/1997 de la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Supremo, de 4 de diciembre (recurso de casación en interés de la Ley 7662/1995), afirma que "*la propia finalidad del Impuesto que analizamos no es otra que gravar la especial garantía que el ordenamiento jurídico concede a determinados actos en razón a la forma notarial adoptada, ligada especialmente a la posibilidad de acceso a los Registros públicos, con los efectos que de ello se derivan*" (el subrayado es nuestro), doctrina o criterio reiterado posteriormente, entre otras, en Sentencia de 25 de noviembre de 2002 (recurso de casación 4142/1997).

CUARTO.- En su reclamación la interesada reitera las alegaciones esgrimidas frente a la propuesta de liquidación y, a este respecto, afirma que:

"Al no encontrarnos propiamente ante la adquisición de un bien o derecho, el sujeto pasivo sería la persona que insta, solicita o consiente la liberación del deudor, esto es, el comprador del inmueble que se subroga en la posición del deudor original".

Tribunal Económico-Administrativo Foral de Navarra
Nafarroako Foru Auzitegi Ekonomiko-Administratiboa
Iturrama 10 (sarrera Ezkirotz Kaletik)
31007 PAMPLONA/IRUÑA
Tel. 848423601
Email: teafn@navarra.es

Además, la interesada alega que la mencionada subrogación de deudor hipotecario "*no estaría sujeta a la modalidad de*" Actos Jurídicos Documentados, ya que, a su entender, "*no se cumple uno de los requisitos para su devengo*" (el requisito de que la escritura pública contenga "*actos o contratos inscribibles en los Registros de la Propiedad, Mercantil, de la Propiedad Industrial y de Bienes Inmuebles*").

Por último, cabe señalar que la interesada afirma que la Sentencia del Tribunal Supremo de 20 de mayo de 2020 número 1103/2020 (número de resolución 521/2020) a la que la sección gestora del impuesto hizo referencia en la resolución ahora reclamada no resulta de aplicación al caso que ahora nos ocupa.

Ha de verse que, a la vista del relato fáctico expuesto, la primera cuestión de fondo a dilucidar por este Tribunal no es otra que la de la sujeción o no al impuesto de Actos Jurídicos Documentados de la primera copia de la escritura pública por la subrogación (con liberación) de deudor hipotecario, esto es, si la misma constituye o no hecho imponible sujeto a la cuota gradual de dicha modalidad de Actos Jurídicos Documentados. Y únicamente en el supuesto de que se decida por este Tribunal que sí se halla sujeta, procederá entrar a examinar la segunda cuestión de fondo, la concerniente a la determinación del sujeto pasivo.

Por lo tanto, en el siguiente fundamento de derecho analizaremos dicha sujeción a la modalidad de Actos Jurídicos Documentados del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados.

QUINTO.- En el presente supuesto nos encontramos con que en la escritura pública del caso concurren las siguientes convenciones (negocios jurídicos que recogen distintos acuerdos de voluntades): transmisión del pleno dominio de una vivienda (y sus anejos), subrogación hipotecaria (novación o modificación subjetiva) y novación modificativa (objetiva) del precitado préstamo hipotecario.

A este respecto, cabe señalar que el artículo 5 del Reglamento del ITPyAJD dispone lo siguiente:

"*A una sola convención no puede exigírsele más que el pago de un solo derecho, pero cuando un mismo documento o contrato comprenda varias convenciones sujetas al Impuesto separadamente, se exigirá el derecho señalado a cada una de aquéllas, salvo en los casos en que se determine expresamente otra cosa.*"

Tribunal Económico-Administrativo Foral de Navarra
Nafarroako Foru Auzitegi Ekonomiko-Administratiboa
Iturrama 10 (sarrera Ezkirotz Kaletik)
31007 PAMPLONA/IRUÑA
Tel. 848423601
Email: teafn@navarra.es

Pues bien, la alegación que realiza la reclamante se refiere a la convención relativa a la subrogación pasiva o sustitución de deudor hipotecario. La interesada defiende la no sujeción de dicho negocio jurídico al impuesto de Actos Jurídicos Documentados en base única y exclusivamente al no cumplimiento de uno de los requisitos establecidos por el artículo 22.2 anteriormente transcrito: el requisito de la inscribibilidad de la señalada subrogación de deudor hipotecario en el Registro de la Propiedad.

En relación con esta cuestión, la Sentencia de 13 de septiembre de 2013 (recurso de casación para la unificación de doctrina 4600/2012), señala lo siguiente:

"[A] efectos del hecho imponible del Impuesto sobre Actos Jurídicos Documentados, cuota variable, documentos notariales, no es necesario que el acto o negocio se inscriba, bastando que sea inscribible, al devengarse el día en que se formaliza el acto, siendo la instrumentalización el objeto del impuesto y no el negocio jurídico.

Así lo hemos declarado en la reciente sentencia de 25 de Abril de 2013, reconociendo que la inscribibilidad debe entenderse como acceso a los Registros, en el sentido de que basta con que el documento sea susceptible de inscripción, siendo indiferente el que la inscripción efectiva no llegue a producirse, o que la inscripción sea obligatoria o voluntaria, incluso que la inscripción haya sido denegada por el registrador por defectos formales" (el subrayado es nuestro).

En sentido equivalente y aplicando la doctrina fijada en esta Sentencia y en la Sentencia del Tribunal Supremo 25 de abril de 2013 (recurso de casación 5699/2010) se ha pronunciado también el Tribunal Supremo en Sentencias 1608/2020, de 26 de noviembre (recurso de casación 3873/2019) y 44/2022, de 20 de enero (recurso de casación 6214/2020).

Por otro lado, la Sentencia de 20 de febrero de 2014 (recurso de casación 4548/2012), indica lo siguiente:

"*De los preceptos citados se deduce que, frente al criterio de la recurrente de que el acto o documento inscribible debe referirse propiamente a las inscripciones a las que se refiere la legislación hipotecaria y no a las meras anotaciones, debe mantenerse el criterio de la resolución del TEAC y de la sentencia recurrida de que es suficiente que el documento tenga "acceso al Registro" entendiéndose por ello, en primer lugar, que resulta indiferente que la inscripción llegue o no a producirse de manera efectiva y asimismo que la inscripción sea obligatoria o voluntaria (en ese sentido se ha pronunciado también este Tribunal Supremo en sentencia de 26 de marzo de 1990); y, en segundo lugar, que el concepto de inscribible se extiende a*

Tribunal Económico-Administrativo Foral de Navarra
Nafarroako Foru Auzitegi Ekonomiko-Administratiboa
Iturrama 10 (sarrera Ezkirotz Kaletik)
31007 PAMPLONA/IRUÑA
Tel. 848423601
Email: teafn@navarra.es

cualquiera de las modalidades registrales previstas por la normativa hipotecaria (inscripciones, anotaciones preventivas, asientos de presentación, cancelaciones y notas marginales), (...)

Por ello, si bien la anotación registral a través de una nota marginal carece de efectos sobre la titularidad dominical, como aclara el artículo 73 del Real Decreto 1093/97 ("Tales notas no surtirán otro efecto que el de dar a conocer, a quien consulte el contenido del Registro de la Propiedad, la situación urbanística de la finca en el momento a que se refiera el título que las origine, salvo los casos en que la legislación aplicable prevea un efecto distinto"), basta que se trate de un documento notarial que tenga acceso al registro para que se cumpla el devengo del gravamen gradual por Actos Jurídicos Documentados.

(...)

No cabe duda, por tanto, que todos los documentos notariales que contengan actos y contratos que tengan acceso al Registro de la Propiedad, en virtud de cualquier tipo de asiento, quedan sujetos a la cuota gradual del Impuesto de Actos Jurídicos Documentados. Actos o contratos inscribibles son todos aquellos que pueden, o, como en este caso, deben acceder al Registro de la Propiedad mediante cualquier asiento, no necesariamente a través de una inscripción." (el subrayado es nuestro)

La interesada afirma que "*la liberación del deudor no tiene trascendencia registral al considerarse una modificación subjetiva que afecta únicamente al contenido obligacional del préstamo, sin modificar en ningún caso la garantía real hipotecaria*" y que, por tanto, "*al no producirse una inscripción distinta que pueda originar un asiento propio por el cambio de deudor, no se cumpliría*" el requisito de la inscribilidad que permitiría su sujeción al impuesto de Actos Jurídicos Documentados.

La interesada también afirma que "*nos encontramos ante un único negocio jurídico (la compraventa) donde la subrogación del deudor actúa como medio de pago de todo o parte del precio, y que tienen su reflejo registral como tal en el mismo asiento registral de la compraventa.*"

La interesada también aduce que la anteriormente mencionada Sentencia 521/2020 del Tribunal Supremo, de 20 de mayo (recurso de casación 3696/2017), en la que se apoya la sección gestora del impuesto para fundamentar la sujeción al impuesto de dicha subrogación, analiza y resuelve un supuesto de hecho (liberación de codeudores) en el que no encajan "*las operaciones de compraventa con subrogación del préstamo hipotecario*" como la del caso aquí

Tribunal Económico-Administrativo Foral de Navarra
Nafarroako Foru Auzitegi Ekonomiko-Administratiboa
Iturrama 10 (sarrera Ezkirotz Kaletik)
31007 PAMPLONA/IRUÑA
Tel. 848423601
Email: teafn@navarra.es

examinado, en las que, a su entender, "*no hay ninguna redistribución de su responsabilidad*" hipotecaria sujeta al impuesto de Actos Jurídicos Documentados.

A continuación, transcribimos un extracto de dicha Sentencia 521/2020, del Tribunal Supremo:

"La cuestión que presenta interés casacional objetivo para la formación de la jurisprudencia consiste en:

Determinar si la liberación en escritura pública notarial de codeudores de un préstamo garantizado mediante hipoteca de determinados inmuebles está sujeta o no a la modalidad de actos jurídicos documentos del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados.

(...)

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO. Antecedentes de hecho derivados de las actuaciones.

(...)

"Se documenta en escritura pública de 31 de diciembre de 2012, número de protocolo 3406, operación de ampliación y novación de préstamo hipotecario y liberación de deudores. Dicha escritura es consecuencia de otra anterior, de la misma fecha y número de protocolo 3404, de extinción de condominio de la finca gravada con préstamo hipotecario que ahora se amplía. En virtud de la escritura número 3404, determinado inmueble queda adjudicado al recurrente y su esposa, que asumen los préstamos hipotecarios que gravan el inmueble y liberan del pago de los mismos al resto de los propietarios.

En relación con la primera escritura mencionada (número de protocolo 3406), la Oficina Liquidadora de Elche inicia el procedimiento el día 11 de mayo de 2013, con propuesta de liquidación provisional, por entender que se ha producido el hecho imponible liberación de responsabilidad hipotecaria, señalando que "se produce la liberación de un codeudor sobre la responsabilidad hipotecaria que ostenta sobre una finca y por lo tanto se produce una modificación de la hipoteca inicialmente constituida, lo cual conlleva una nueva distribución de la responsabilidad hipotecaria previamente establecida". El 14 de junio siguiente, se notifica resolución por la que se aprueba la liquidación provisional".

(...)

Tribunal Económico-Administrativo Foral de Navarra
Nafarroako Foru Auzitegi Ekonomiko-Administratiboa
Iturrama 10 (sarrera Ezkirotz Kaletik)
31007 PAMPLONA/IRUÑA
Tel. 848423601
Email: teafn@navarra.es

En definitiva, aunque la garantía hipotecaria sobre la finca no se altere, si se produce una modificación subjetiva de los responsables, que tiene acceso al registro, y que aunque pueda tener su causa en la extinción del condominio, liberándose respectivamente de la responsabilidad del préstamo hipotecario los afectados por la extinción, concretando su responsabilidad exclusivamente en las fincas de las que tras la extinción resultan adjudicatarios, son beneficiados por dicha liberación. Compartimos el criterio de la sentencia recurrida de que concurren los requisitos legales para sujetar la escritura al impuesto.

(...)

TERCERO. Fijación de doctrina legal.

Por ello, procede contestar a la pregunta formulada por la Sección Primera: "Determinar si la liberación en escritura pública notarial de codeudores de un préstamo garantizado mediante hipoteca de determinados inmuebles está sujeta o no a la modalidad de actos jurídicos documentados del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos documentos", en el sentido de que está sujeta."

La doctrina fijada en la antedicha Sentencia del Tribunal Supremo 521/2020, de 20 de mayo, fue recogida y aplicada por la Dirección General de Tributos en sus Consultas Vinculantes anteriormente citadas (V3116-20, V3397-20, V2822-21, V1148-22, V0027-23, V0051-23 y V1696-23), lo cual supuso un cambio radical en la posición que tradicionalmente venía manteniendo dicha Dirección General en relación con la tributación de la liberación de los codeudores en los préstamos garantizados mediante hipoteca.

Recientemente, el 28 de abril de 2025, la Dirección General de Tributos ha dictado resolución por la que contesta a la Consulta Vinculante CV0475-25. En dicha resolución la Dirección General de Tributos analiza la precitada Sentencia 521/2020, de 20 de mayo, del Tribunal Supremo. A continuación, transcribimos un extracto de dicha resolución:

"La cuestión planteada se reduce a determinar la tributación, por la cuota variable del documento notarial de la modalidad de Actos Jurídicos Documentados, de la sustitución de la persona del deudor original de un préstamo hipotecario por un nuevo deudor, en caso de transmisión mediante contrato de compraventa del inmueble hipotecado.

Sobre esta cuestión, la doctrina tradicional mantenida por esta Dirección General, entre otras, en la resolución a las consultas vinculantes, V1859-05, de 22 de septiembre, V1141-09, de 19 de mayo y V0015-18, de 9 de enero, viene a ratificar el criterio manifestado en la

Tribunal Económico-Administrativo Foral de Navarra
Nafarroako Foru Auzitegi Ekonomiko-Administratiboa
Iturrama 10 (sarrera Ezkirotz Kaletik)
31007 PAMPLONA/IRUÑA
Tel. 848423601
Email: teafn@navarra.es

Resolución de 26 de enero de 1998, en el sentido de considerar que cuando se produce la subrogación del adquirente en la posición del transmitente y en la obligación personal de éste de devolver el crédito garantizado con hipoteca –manifestando el acreedor hipotecario tácitamente su conformidad al girar a partir de la fecha de la escritura los recibos del préstamo al nuevo deudor– debe entenderse que la subrogación, al no producir una inscripción distinta de la que origina la propia transmisión del inmueble, no verifica los requisitos del artículo 31.2 y, por lo tanto, no está sujeta al gravamen gradual de actos jurídicos documentados.

A este respecto, cabe precisar que, en las operaciones en que se produce la sustitución o reemplazo del deudor inicial por uno nuevo, no se vería afectada la hipoteca en sí misma considerada, ya que permanece inalterada (salvo que se adopten otros acuerdos, como la ampliación del capital). En todos los casos en que, como consecuencia de la modificación de la titularidad de un bien inmueble, el nuevo titular se subroga en el préstamo hipotecario del antiguo propietario, se produce una novación subjetiva de dicho préstamo hipotecario que no afectaría a la hipoteca. Precisamente por esta falta de afectación a la hipoteca, tradicionalmente, esta Dirección General ha considerado que, en este caso, no se producía el hecho imponible de AJD.

En cuanto a la no sujeción a AJD de la subrogación del deudor (subrogación pasiva), la clave se encuentra en el hecho de que dicha operación "no produce una inscripción distinta de la que origina la propia transmisión del inmueble"; y ello porque se entiende que la única operación inscribible es el cambio de titularidad del bien transmitido que garantiza la hipoteca.

(...)

[E]n el presente caso, la operación planteada es una novación subjetiva pasiva del contrato de préstamo mediando la correspondiente escritura pública y la aceptación de la entidad acreedora, pero siendo el negocio principal origen de la liberación del deudor una compraventa y no una extinción de condominio o una liquidación de la sociedad de gananciales, a diferencia de los supuestos a los que se ha hecho referencia anteriormente.

A este respecto, debe tenerse en cuenta que la llamada doctrina legal del tribunal Supremo tiene por finalidad fijar el criterio jurisprudencial que ha de utilizarse en la interpretación de las normas jurídicas y su aplicación a los supuestos de hecho concretos, lo cual requiere que, para aplicar dicha doctrina legal a un supuesto de hecho distinto del que sirvió de base para tal doctrina legal, exista un identidad plena entre el hecho a analizar y el que sirvió de base para la fijación de la doctrina legal. (..)

Tribunal Económico-Administrativo Foral de Navarra
Nafarroako Foru Auzitegi Ekonomiko-Administratiboa
Iturrama 10 (sarrera Ezkirotz Kaletik)
31007 PAMPLONA/IRUÑA
Tel. 848423601
Email: teafn@navarra.es

En definitiva, la cuestión a analizar es si al supuesto objeto de consulta –sustitución del deudor inicial por uno nuevo, el comprador, en una operación de compraventa de inmueble- le resulta aplicable la doctrina fijada por la sentencia del Tribunal Supremo 521/20 por existir identidad entre los hechos y circunstancias examinados en dicha sentencia y los que son objeto de consulta. Y, a juicio de este Centro Directivo, la respuesta ha de ser negativa.

En efecto, en el supuesto analizado en la sentencia 521/20, tal como señala el Tribunal Supremo, se ha producido una redistribución de la responsabilidad hipotecaria; y ello porque el supuesto de hecho enjuiciado se refería a la realización de operaciones formalizadas en dos escrituras públicas: la primera, de extinción de condominio de una finca gravada con un préstamo hipotecario, y, la segunda, de ampliación y novación de préstamo hipotecario y liberación de deudores. Como se indica en la referida sentencia (fundamento de derecho primero, apartado 1), en virtud de la primera escritura, determinado inmueble queda adjudicado al recurrente y su esposa, que asumen los préstamos hipotecarios que gravan el inmueble y liberan del pago de los mismos al resto de los propietarios; y, en virtud de la segunda escritura, se formaliza una operación de ampliación y novación de préstamo hipotecario y liberación de deudores.

Por el contrario, en el supuesto objeto de consulta no se produce una redistribución de la responsabilidad hipotecaria entre varios codeudores fruto de una disolución de condominio, sino la compraventa de un inmueble, parte de cuyo pago se formaliza con la asunción de la deuda pendiente del vendedor por el comprador, deuda que está garantizada con una hipoteca sobre el inmueble transmitido. A diferencia del supuesto enjuiciado en la sentencia 521/2020, en el que se realizaron varias operaciones –extinción de condominio y posterior liberación del codeudor (de hecho, se formalizaron dos escrituras públicas)–, en el que ahora se analiza existe una única operación, un único negocio jurídico: la compraventa de un inmueble. En este supuesto, la hipoteca permanece inalterada sobre el mismo inmueble y en los mismos términos, lo único que se produce es la sustitución o reemplazo del deudor inicial por uno nuevo.

Dado que entre el supuesto de hecho origen de la sentencia 521/2020 y el planteado en la consulta no existe identidad de los hechos y circunstancias de dichas operaciones, no cabe aplicar la doctrina legal fijada en dicha sentencia. Por lo tanto, este Centro Directivo considera procedente mantener el criterio tradicional sobre la tributación de estas operaciones, expuesto anteriormente.

Tribunal Económico-Administrativo Foral de Navarra
Nafarroako Foru Auzitegi Ekonomiko-Administratiboa
Iturrama 10 (sarrera Ezkirotz Kaletik)
31007 PAMPLONA/IRUÑA
Tel. 848423601
Email: teafn@navarra.es

En consecuencia, a la cuestión planteada, es decir, si la operación de subrogación del deudor hipotecario en la operación compraventa de un inmueble mediante la sustitución del deudor inicial por el consultante como adquirente está sujeta a la cuota gradual de AJD, documentos notariales, debe contestarse en sentido negativo; y ello por el argumento tradicional de que la subrogación del deudor de un préstamo garantizado con hipoteca sobre un inmueble por otro deudor, que adquiere el inmueble hipotecado, no está sujeta a la cuota gradual de la modalidad de actos jurídicos documentados, documentos notariales, ya que dicha subrogación no produce una inscripción distinta de la que origina la propia transmisión del inmueble. Así se deduce de lo dispuesto en el artículo 11 de la Ley Hipotecaria (...)"

Hemos visto que la precitada Sentencia 521/2020, de 20 de mayo, del Tribunal Supremo, se circunscribe a situaciones donde hay una redistribución de responsabilidad entre varios codeudores preexistentes, a menudo formalizada en varias operaciones (como disolución de condominio y posterior novación/liberación).

Sin embargo, el supuesto que nos ocupa va más allá de la mera redistribución de responsabilidad hipotecaria, puesto que, a diferencia del supuesto analizado en la Sentencia 521/2020, en el que nos concierne hay un nuevo responsable hipotecario, que antes no existía, y que ha sustituido en la responsabilidad hipotecaria al deudor hipotecario inicial y la ha asumido, liberando de ella a este último (ejemplo claro de lo que un sector de la doctrina científica califica como elemento esencialísimo de la relación jurídica, pues un nuevo deudor sustituye, al primitivo). Además, en el caso ahora analizado también se formalizó una novación modificativa (novación o modificación objetiva) del precitado préstamo hipotecario.

Por todo ello, este Tribunal considera que no existe la necesaria identidad de hechos y circunstancias entre ambos casos. De tal forma, que el criterio fijado en la precitada Sentencia 521/2020, de 20 de mayo, del Tribunal Supremo no resulta directamente aplicable al caso que ahora nos ocupa, por lo que para concluir si efectivamente nos encontramos ante un supuesto de sujeción al impuesto sobre Actos Jurídicos Documentados deberemos entrar a analizar el caso concreto que ahora nos ocupa.

Según el principio de tipificación de las inscripciones registrales sólo se consideran inscribibles aquellos actos jurídicos previstos por la ley, lo que nos remite a la correspondiente normativa civil y registral para determinar qué actos o contratos merecen la calificación de inscribibles.

Tribunal Económico-Administrativo Foral de Navarra
Nafarroako Foru Auzitegi Ekonomiko-Administratiboa
Iturrama 10 (sarrera Ezkirotz Kaletik)
31007 PAMPLONA/IRUÑA
Tel. 848423601
Email: teafn@navarra.es

Tanto el artículo 605 del Código Civil como el primer párrafo del artículo 1 de la Ley Hipotecaria establecen que el Registro de la Propiedad "*tiene por objeto la inscripción o anotación de los actos y contratos relativos al dominio y demás derechos reales sobre bienes inmuebles*".

Los artículos 2 y 3 de la Ley Hipotecaria establecen que se inscribirán en el Registro de la Propiedad:

"1.º Los títulos traslativos o declarativos del dominio de los inmuebles o de los derechos reales impuestos sobre los mismos.

(...)

Artículo 3

Para que puedan ser inscritos los títulos expresados en el artículo anterior, deberán estar consignados en escritura pública, ejecutoria, o documento auténtico expedido por autoridad judicial o por el Gobierno o sus agentes, en la forma que prescriban los reglamentos. "

Por su parte, el artículo 145 de dicha Ley Hipotecaria establece que:

"Para que las hipotecas voluntarias queden válidamente establecidas, se requiere:

1.º Que se hayan constituido en escritura pública.

2.º Que la escritura se haya inscrito en el Registro de la Propiedad."

La formalización en escritura pública y la inscripción en el Registro de la Propiedad se constituyen como requisitos inexcusables para la constitución del derecho real de garantía hipotecaria. El artículo 7 del Reglamento Hipotecario amplía la enumeración de los actos o contratos que deben inscribirse en el Registro de la Propiedad mediante la inclusión de la siguiente cláusula abierta:

"Conforme a lo dispuesto en el artículo segundo de la Ley, no sólo deberán inscribirse los títulos en que se declare, constituya, reconozca, transmita, modifique o extinga el dominio o los derechos reales que en dichos párrafos se mencionan, sino cualesquiera otros relativos a derechos de la misma naturaleza, así como cualquier acto o contrato de trascendencia real que, sin tener nombre propio en derecho, modifique, desde luego o en el futuro, algunas de las facultades del dominio sobre bienes inmuebles o inherentes a derechos reales."

En el caso que aquí nos ocupa nos encontramos con una novación modificativa del contrato primitivo de préstamo hipotecario que tiene carácter "liberatorio", al contar con el

Tribunal Económico-Administrativo Foral de Navarra
Nafarroako Foru Auzitegi Ekonomiko-Administratiboa
Iturrama 10 (sarrera Ezkirotz Kaletik)
31007 PAMPLONA/IRUÑA
Tel. 848423601
Email: teafn@navarra.es

consentimiento de la entidad acreedora hipotecaria, conforme a lo que disponen tanto el artículo 1205 del Código Civil como el párrafo primero del artículo 118 de la Ley Hipotecaria. El comprador se convierte en deudor personal de la obligación asegurada, con lo que responderá no sólo de la hipoteca sino también de la deuda personal garantizada. Son dos responsabilidades que confluyen en una misma persona, el nuevo deudor hipotecario: la nacida del préstamo hipotecario, es decir, la derivada de la hipoteca, de cuyo cumplimiento responde con la finca hipotecada que adquiere; y la derivada de la obligación personal con ella garantizada, de cuyo cumplimiento responde con todos sus bienes, presentes y futuros (artículo 1911 del Código Civil).

Ha de verse, por una parte, que el artículo 12 de la Ley Hipotecaria dispone que *"en la inscripción del derecho real de hipoteca"* hay que identificar *"las obligaciones garantizadas"*, lo cual supone hacer constar los extremos esenciales de la obligación garantizada. De esta manera se proporciona la necesaria seguridad jurídica a terceros.

Por otra parte, debemos insistir en que, en el caso que ahora nos ocupa, nos encontramos ante una novación hipotecaria (tanto subjetiva como objetiva) modificativa de la obligación.

El artículo 144 de la Ley Hipotecaria establece que:

"Todo hecho o convenio entre las partes, que pueda modificar o destruir la eficacia de una obligación hipotecaria anterior, como el pago, la compensación, la espera, el pacto o promesa de no pedir, la novación del contrato primitivo y la transacción o compromiso, no surtirá efecto contra tercero, como no se haga constar en el Registro por medio de una inscripción nueva, de una cancelación total o parcial o de una nota marginal, según los casos."

En definitiva, resulta indudable la importancia que tiene la inscripción de la precitada novación hipotecaria en el Registro de la Propiedad. Por lo que, este Tribunal considera que, en el caso que nos ocupa, nos encontramos ante una operación sujeta al impuesto sobre Actos Jurídicos Documentados.

SEXTO.- Una vez resuelta la cuestión correspondiente a la sujeción al impuesto sobre Actos Jurídicos Documentados, procede examinar la segunda cuestión de fondo planteada por la reclamante, esto es, la relativa a la determinación del sujeto pasivo de dicha operación.

A continuación, transcribimos parcialmente la liquidación provisional ahora impugnada frente a este Tribunal:

Tribunal Económico-Administrativo Foral de Navarra
Nafarroako Foru Auzitegi Ekonomiko-Administratiboa
Iturrama 10 (sarrera Ezkirotz Kaletik)
31007 PAMPLONA/IRUÑA
Tel. 848423601
Email: teafn@navarra.es

"[E]n relación al sujeto pasivo del Impuesto, el artículo 21 del Texto Refundido del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados (Decreto Foral Legislativo 129/1999, de 26 de abril), en su redacción vigente a fecha de devengo del Impuesto, establecía que:

Será sujeto pasivo la persona adquirente del bien o derecho y, en su defecto, las personas que los insten o soliciten, o aquellas en cuyo interés se expidan.

Cuando se trate de escrituras de constitución de préstamo con garantía, se considerará sujeto pasivo a la persona o entidad prestamista.

Que dicho artículo contiene una regla general (primer párrafo) y una regla especial (segundo párrafo) para determinar el sujeto pasivo de la modalidad de Actos Jurídicos Documentados.

(...)

11º Que esta Sección comparte la opinión de la interesada en cuanto a que la regla especial establecida en el párrafo segundo del artículo 21 no resulta de aplicación al caso que nos ocupa. En efecto, atendiendo a la redacción literal del citado párrafo, el mismo se refiere, exclusivamente, a las escrituras de constitución de préstamo con garantía encontrándonos, en el caso que nos ocupa, ante una escritura de novación de préstamo hipotecario.

12º Que, en consecuencia, para la determinación del sujeto pasivo resulta de aplicación la regla general establecida en el párrafo primero del artículo 21, que dice así: Será sujeto pasivo la persona adquirente del bien o derecho y, en su defecto, las personas que los insten o soliciten, o aquellas en cuyo interés se expidan.

Y, de acuerdo con éste párrafo, la condición de sujeto pasivo recae en una de las siguientes personas, en el orden excluyente establecido en dicho precepto: en primer lugar, en el adquirente del bien o derecho; en su defecto, en la persona que insta o solicita el documento; y, en defecto de ambas, en aquel en cuyo interés se expida el documento notarial. (...)

[E]l Tribunal Supremo ya dejó en evidencia (entre otras, en sentencia 3422/2018 de 16/10/2018, Nº Recurso: 5350/2017, Nº Resolución: 1505/2018), que la aplicación de esta primera regla podía ser aceptable en relación a negocios jurídicos traslativos (del dominio u otros derechos reales) únicos, pero que añadía una enorme complejidad cuando los documentos incluyen varios actos más o menos conexos, como ocurre en el préstamo con garantía hipotecaria. (...)

Tribunal Económico-Administrativo Foral de Navarra
Nafarroako Foru Auzitegi Ekonomiko-Administratiboa
Iturrama 10 (sarrera Ezkirotz Kaletik)
31007 PAMPLONA/IRUÑA
Tel. 848423601
Email: teafn@navarra.es

Concluyendo el Tribunal Supremo que, en este tipo de operaciones, no se puede determinar con precisión quién ostenta la condición de adquirente del bien o derecho.

14º Descartada la aplicación de la regla del apartado primero, debe decirse, en primer lugar, que tanto la regla del apartado segundo como la del apartado tercero se refieren a la persona que insta o solicita el otorgamiento del documento público o a cuyo interés se expide aquél. Es decir, no es sujeto pasivo la persona que insta una operación o que consiente la misma, como parece entender la interesada, sino la persona que insta o solicita el otorgamiento del documento público (regla del apartado segundo) o a cuyo interés se emite el citado documento (regla del apartado tercero).

Teniendo esto presente, entiende esta Sección que, en el caso que nos ocupa, no es posible determinar el sujeto pasivo teniendo en cuenta la regla del apartado segundo. En efecto, esta Sección encuentra dificultades para concluir quien es la persona que ha instado o solicitado el otorgamiento del documento público. (...)

Y, es por ello, que esta Sección entiende que la determinación del sujeto pasivo en el caso que nos ocupa debe hacerse atendiendo a la regla del apartado tercero del párrafo primero del artículo 21. Esto es, conforme a la regla en virtud de la cual, será sujeto pasivo la persona en cuyo interés se expide el documento público.

Y, ateniéndonos a esta regla, resulta claro que el documento público se expide en interés del acreedor hipotecario, pues es a él a quien interesa la inscripción de dicho documento en el Registro de la Propiedad, para el caso de eventual ejecución hipotecaria. (...)

El beneficiario del documento que nos ocupa no es otro que el acreedor hipotecario, pues él (y sólo él) está legitimado para ejercitar las acciones (privilegiadas) que el ordenamiento ofrece a los titulares de los derechos inscritos. Sólo a él le interesa la inscripción de la hipoteca, pues ésta carece de eficacia alguna sin la incorporación del título al Registro de la Propiedad, y de sus novaciones, pues sólo si las ha inscrito, podrá ejecutar la hipoteca en sus justos términos. (...)

En virtud de lo anterior, se desestiman sus alegaciones y se dicta LIQUIDACIÓN PROVISIONAL en los términos expuestos."

Vemos como la sección gestora del impuesto defiende que en este caso el sujeto pasivo es el acreedor hipotecario. Y lo hace en aplicación del tercer y último apartado del primer párrafo del artículo 21 del Texto Refundido del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos

Tribunal Económico-Administrativo Foral de Navarra
Nafarroako Foru Auzitegi Ekonomiko-Administratiboa
Iturrama 10 (sarrera Ezkirotz Kaletik)
31007 PAMPLONA/IRUÑA
Tel. 848423601
Email: teafn@navarra.es

Jurídicos Documentados (aquellas personas en cuyo interés se expidan los documentos notariales).

La sección gestora entiende que no resultan aplicables los otros dos apartados preferentes (por considerar que, dada la complejidad de este tipo de operaciones, no se puede determinar con precisión ni quién ostenta la condición de adquirente del bien o derecho, en el primer caso; ni quién es la persona que ha instado o solicitado el otorgamiento del documento público notarial, en el segundo). En definitiva, la sección gestora entiende que debe acudir al tercer apartado, según el cual sería sujeto pasivo la persona en cuyo interés se expida el documento, y, a su parecer, la escritura pública formalizada ante notario *"se expide en interés del acreedor hipotecario, pues es a él a quien interesa la inscripción de dicho documento en el Registro de la Propiedad, para el caso de eventual ejecución hipotecaria*".

La liquidación provisional ahora reclamada está fundamentada, entre otras argumentaciones, en el criterio establecido por la Sentencia 1505/2018, de 16 de octubre, del Tribunal Supremo (recurso de casación 5350/2017). Dicha Sentencia resolvió un supuesto de constitución de préstamo con garantía hipotecaria, y a juicio de la sección gestora el criterio adoptado se puede trasladar igualmente *"a las escrituras de novación de préstamos hipotecarios que tienen por objeto la liberación de uno o varios de los deudores originales*".

A continuación, transcribimos el siguiente extracto de dicha Sentencia:

"El acto jurídico que nos ocupa es, sin embargo, claramente complejo, pues en aquella unidad tributaria se incluye un contrato traslativo del dominio (el préstamo mutuo, en el que el prestatario adquiere la propiedad de la cosa prestada y ha de devolver otra de la misma especie y calidad) y un negocio jurídico accesorio, de garantía y de constitución registral (la hipoteca).

Cabe entonces afirmar, prima facie, que podríamos identificar dos adquirentes: el prestatario en cuanto al negocio traslativo de la suma que se le entrega y el acreedor hipotecario respecto de la hipoteca (pues en este segundo negocio solo el acreedor adquiere –propiamente- derechos ejercitable frente al deudor). (...)

Aun reconociendo la solidez de buena parte de los argumentos en los que descansa la jurisprudencia actual, debemos corregirla porque, frente a la conclusión extraída por esa jurisprudencia, entendemos que el obligado al pago del tributo en estos casos (refiriéndose a las escrituras de préstamo con garantía hipotecaria) *es el acreedor hipotecario, sujeto en cuyo*

Tribunal Económico-Administrativo Foral de Navarra
Nafarroako Foru Auzitegi Ekonomiko-Administratiboa
Iturrama 10 (sarrera Ezkirotz Kaletik)
31007 PAMPLONA/IRUÑA
Tel. 848423601
Email: teafn@navarra.es

interés se documenta en instrumento público el préstamo que ha concedido y la hipoteca que se ha constituido en garantía de su devolución.

Los razonamientos que siguen descansan, esencialmente, en tres consideraciones, referidas (i) al requisito de la inscribilidad, (ii) a la configuración legal de la base imponible y (iii) al tenor literal del artículo 29 de la ley del impuesto. (...)

[E]l sujeto pasivo en el impuesto sobre actos jurídicos documentos cuando el documento sujeto es una escritura pública de préstamo con garantía hipotecaria es el acreedor hipotecario, no el prestatario."

Cabe señalar que dicha Sentencia iniciaba una nueva línea jurisprudencial dado que suponía abandonar la doctrina precedente fundamentada en la unidad del hecho imponible en torno al préstamo.

La interesada sostiene que en el presente caso *"[a]l no encontrarnos propiamente ante la adquisición de un bien o derecho, el sujeto pasivo sería la persona que insta, solicita o consiente la liberación del deudor, esto es, el comprador del inmueble que se subroga en la posición del deudor original*". Ahora bien, debemos señalar que la reclamante se limita a afirmar quién, bajo su consideración, sería el sujeto pasivo en el supuesto que nos ocupa, sin hacer un mayor esfuerzo argumental destinado a explicar el porqué de su posición o a rebatir lo defendido por los órganos de gestión del Impuesto.

A continuación, debemos exponer la evolución jurisprudencial que el Tribunal Supremo puso de manifiesto en el año 2018 en relación con las escrituras públicas de constitución de préstamos con garantía hipotecaria y en relación con la normativa de territorio común (que, en este aspecto, es perfectamente trasladable a nuestro supuesto, al ser similar a la regulación contenida en nuestra normativa tributaria foral).

En un principio, la doctrina venía sosteniendo que los préstamos garantizados con hipoteca constituían una unidad de concepto, y por ello debían recibir un tratamiento fiscal unitario (unidad del hecho imponible en torno al préstamo). De tal forma que la hipoteca que acompañaba a un préstamo debía correr la misma suerte, a efectos fiscales, que el propio préstamo al que garantizaba, pues el contrato de hipoteca era un negocio jurídico accesorio cuya característica fundamental era la función de garantía que prestaba al negocio jurídico principal (el contrato de préstamo). A su entender, el préstamo absorbía la garantía desde el punto de vista fiscal, porque la garantía (la constitución del derecho real de hipoteca) era accesoria con

Tribunal Económico-Administrativo Foral de Navarra
Nafarroako Foru Auzitegi Ekonomiko-Administratiboa
Iturrama 10 (sarrera Ezkirotz Kaletik)
31007 PAMPLONA/IRUÑA
Tel. 848423601
Email: teafn@navarra.es

respecto al préstamo, que era el negocio jurídico principal. Así lo había venido manifestando y reconociendo expresamente (era doctrina uniforme, pacífica y consolidada) el Tribunal Supremo, entre otras, en Sentencias de 3 de junio y 1 de julio de 1998, 23 de enero, 23 de octubre y 16 de diciembre de 2000, 29 de enero, 3 de marzo y 19 de noviembre de 2001, 27 de junio de 2002, 14 de mayo de 2004 y 20 de enero, 20 de junio y 31 de octubre de 2006, en las que considera como único sujeto pasivo posible al prestatario y no al prestamista, en cuanto adquirente del derecho ("*el derecho a que se refiere el precepto es el préstamo que refleja el documento notarial*").

Sin embargo, el Tribunal Supremo dio un giro jurisprudencial que cambió dicha doctrina mediante la antes citada Sentencia 1505/2018, de 16 de octubre (recurso de casación 5350/2017) a la que hace referencia la sección gestora del impuesto en la resolución ahora impugnada y que hemos transcrito parcialmente. Esta Sentencia estableció una nueva doctrina que fue mantenida o reiterada en dos Sentencias de la misma Sección y Sala (la 1523/2018, de 22 de octubre, que resolvió el recurso de casación 4900/2017; y la 1531/2018, de 23 de octubre, que resolvió el recurso de casación 1168/2017).

No obstante, esta nueva doctrina del Tribunal Supremo plasmada en la Sentencia 1505/2018 no tuvo demasiado recorrido posterior, ya que dicho Tribunal en sesión de 6 de noviembre de 2018, acordó volver a la doctrina jurisprudencial anterior, y como consecuencia de ello, el 27 de noviembre de 2018 dictó las Sentencias: 1669/2018 que resolvió el recurso de casación 5911/2017, 1670/2018 que resolvió el recurso de casación 1049/2017 y 1671/2018 que resolvió el recurso de casación 1653/2017.

Pues bien, con independencia de que compartamos o no el regreso del Tribunal Supremo a su anterior doctrina jurisprudencial y de la controversia jurídica de índole interpretativa existente al respecto dentro del propio Tribunal, el hecho cierto es que, por razones de seguridad jurídica entre otras, este Tribunal debe tenerla en cuenta, al menos mientras dicho Tribunal no vuelva a pronunciarse sobre el citado asunto en sentido diferente.

A continuación, transcribimos un extracto de la Sentencia 1669/2018, de 27 de noviembre:

"[E]l sujeto pasivo en los préstamos hipotecarios (...) es el prestatario. Dicha conclusión parte de lo que entendemos debe ser el criterio hermenéutico básico que ha de guiar la interpretación de los preceptos aplicables, en línea con la jurisprudencia constante de esta Sala y es que, en un negocio complejo como el del préstamo con garantía hipotecaria, el negocio

Tribunal Económico-Administrativo Foral de Navarra
Nafarroako Foru Auzitegi Ekonomiko-Administratiboa
Iturrama 10 (sarrera Ezkirotz Kaletik)
31007 PAMPLONA/IRUÑA
Tel. 848423601
Email: teafn@navarra.es

jurídico básico, razón de ser de toda la operación contractual, es el préstamo, resultando la garantía hipotecaria un negocio derivado y siervo del anterior, sin el cual no existiría.

(...)

La existencia de un único hecho imponible en torno al préstamo (..) hace que no pueda compartirse la afirmación contenida en las sentencias de la Sección conforme a la que, desde el punto de vista tributario, existirían dos adquirentes. Y ello aparece contenido con claridad en la sentencia de esta Sala de 20 de enero de 2004 (recurso 158/2002) antes referida, al señalar que:

"[...] en un préstamo, el adquirente es el prestatario (que es el que adquiere la cantidad prestada y se obliga a su devolución, con pago en su caso de los intereses), y, en un préstamo hipotecario, el adquirente sigue siendo el prestatario (que es quien adquiere la cantidad prestada, si bien el prestamista queda garantizado con el derecho real de hipoteca, pero sin adquirir tal derecho, porque lo que se produce es la constitución de dicho derecho real, que realiza precisamente el prestatario o un tercero, en su caso, sobre un bien de su propiedad."

En definitiva, (...) no existe dificultad alguna en identificar bajo el término "adquirente" del artículo 29 del Texto Refundido a quien recibe el bien –la cantidad prestada- en un contrato traslativo del dominio como es el préstamo mutuo, y no a quien ostenta un derecho real de garantía, y, por tanto, de carácter accesorio, sobre un bien inmueble propiedad del prestatario."

Esta Sentencia también resolvió un supuesto de constitución de préstamo con garantía hipotecaria, sin embargo, creemos que su conclusión es perfectamente trasladable al caso que ahora nos ocupa, en el que lo relevante también sería el préstamo (que forma una unidad con la hipoteca a efectos del hecho imponible). Por consiguiente, debemos identificar como "adquirente" de dicho préstamo a quien asume la deuda de dicho préstamo (el nuevo prestatario-deudor hipotecario).

Debemos señalar que, a fecha de devengo de la operación aquí analizada, la normativa navarra (en concreto, el artículo 21 del Texto Refundido de las disposiciones del impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados relativo al sujeto pasivo del impuesto) era similar a la normativa de aplicación en territorio común analizada en la precedente Sentencia.

No fue hasta el 30 diciembre de 2023 (fecha en que entró en vigor la modificación introducida por la Ley Foral 22/2023, de 26 de diciembre) cuando empezó a desplegar sus

Tribunal Económico-Administrativo Foral de Navarra
Nafarroako Foru Auzitegi Ekonomiko-Administratiboa
Iturrama 10 (sarrera Ezkirotz Kaletik)
31007 PAMPLONA/IRUÑA
Tel. 848423601
Email: teafn@navarra.es

efectos la nueva redacción del segundo párrafo del precitado artículo 21 que pasamos a transcribir:

"Cuando se trate de escrituras de constitución o novación de préstamo con garantía, se considerará sujeto pasivo a la persona o entidad prestamista." (el subrayado es nuestro)

En definitiva, entendemos procedente aplicar la doctrina fijada por el Tribunal Supremo en sus Sentencias de 27 de noviembre de 2018.

Ello echa por tierra la conclusión de los órganos de gestión del impuesto de considerar como sujeto pasivo al acreedor hipotecario, ya que la misma se fundamenta en el criterio doctrinal de la precitada Sentencia 1505/2018 del Tribunal Supremo, de 16 de octubre (recurso de casación 5350/2017), que como acabamos de ver fue modificado por Sentencias posteriores.

En conclusión, por todo lo expuesto anteriormente este Tribunal considera que, en la operación de subrogación pasiva liberatoria aquí examinada, el sujeto pasivo es el deudor hipotecario subrogado íntegramente que libera al deudor primitivo al contar con el consentimiento del acreedor hipotecario, esto es, el nuevo prestatario, y no el acreedor hipotecario (es decir, la entidad bancaria prestamista aquí recurrente).

Consecuencia obligada de lo anterior es la estimación de la presente reclamación económico-administrativa, por lo que, deberá anularse la liquidación provisional girada a la entidad financiera reclamante y, en su caso, deberá procederse a la devolución de las cantidades que hubieran sido ingresadas junto con los correspondientes intereses de demora.

En consecuencia, este Tribunal Económico-Administrativo Foral de Navarra resuelve estimar la reclamación económico-administrativa a que se refiere el presente expediente, interpuesta por AAA contra la liquidación provisional girada por Director del Servicio de Riqueza Territorial y Tributos Patrimoniales, en relación con tributación por el Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, modalidad de Actos Jurídicos Documentados, correspondiente al año 2021 (nº declaración/expediente 16/2025/…017), todo ello de acuerdo con lo señalado en la fundamentación anterior.

Contra la presente Resolución podrá interponer recurso contencioso-administrativo ante la Sección de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal de Instancia de Pamplona/Iruña en el plazo de dos meses contados desde el día siguiente a la fecha de su notificación.

Tribunal Económico-Administrativo Foral de Navarra
Nafarroako Foru Auzitegi Ekonomiko-Administratiboa
Iturrama 10 (sarrera Ezkirotz Kaletik)
31007 PAMPLONA/IRUÑA
Tel. 848423601
Email: teafn@navarra.es

La difusión del texto de esta Resolución a personas no interesadas en el procedimiento en el que ha sido dictada sólo puede realizarse previa disociación de los datos personales que en la misma se contienen, que no podrán ser cedidos ni comunicados con finalidades contrarias a la legislación vigente.