

El TSJ de Madrid sujeta a AJD la prenda de derechos de arrendamiento



El TSJ de Madrid ha declarado en la sentencia con número de resolución 359/2018 de 9 de julio de 2018 la **sujeción a AJD de la prenda de derechos de arrendamiento**.

El **supuesto de hecho** consistía en la novación de un crédito hipotecario en el cual se modificaba el plazo, el tipo de interés y se reducía el límite de la cuenta de crédito.

Además, en garantía del citado crédito, se constituía una prenda de los derechos de arrendamiento titularidad del deudor a favor del acreedor para reforzar la devolución de la obligación.

Según se describe en la sentencia, el prestatario se compromete a mantener domiciliado el abono de las cantidades derivadas del arrendamiento en el número de cuenta corriente que se indica y, además, se requiere al notario para que notifique a la parte arrendataria la afeción con carácter real de los derechos de crédito derivados del arrendamiento.

Además, para lo que nos interesa, se añade una cláusula del siguiente tenor literal: "la constitución de la garantía prendaria no requiere la transmisión al Banco de elemento material o endoso alguno, siendo suficiente para su perfección la formalización del presente contrato y el conocimiento del inquilino obligado al pago de los derechos de crédito."

El TSJ de Madrid **resuelve la cuestión** apuntando lo siguiente;

a) **En primer lugar**, señala que la novación del crédito hipotecario no está exenta de AJD, una declaración extraña ya que, aparentemente, la sujeción o no a AJD de la novación del crédito hipotecario no era objeto de controversia.

En todo caso, no compartimos dicho criterio. A nuestro parecer, tal y como tuvimos ocasión de expresar en [otro sitio](#), únicamente aquellas modificaciones de préstamos o créditos hipotecarios que supongan un incremento de la total responsabilidad hipotecaria quedarán sujetas a la modalidad de AJD y no por la total responsabilidad hipotecaria que conste inscrita en el Registro de la Propiedad, como si de un nuevo préstamo se tratase, si no por el nuevo contenido registrable, esto es, la modificación de la suma total garantizada que no ha tributado previamente (V1487-08, de 17 de julio y V1248-09, de 26 de mayo).

b) **En segundo lugar**, el TSJ de Madrid resuelve la cuestión relativa a la sujeción a AJD de la prenda de derechos de crédito.

En este sentido, **es fundamental la calificación que se haga de la prenda**. Así, si entendemos que estamos ante una prenda sin desplazamiento posesorio, la misma resultará sujeta a AJD ya que es inscribible en el Registro de Bienes Muebles.

Por el contrario, si entendemos que nos encontramos ante una prenda ordinaria (arts. 1863 y ss. del Cc) la misma resultará no sujeta a AJD ya que no es inscribible.

En este sentido, el TSJ de Madrid califica la prenda de derechos de arrendamiento como prenda sin desplazamiento posesorio y la sujeta a AJD.

El **argumento principal** es que entiende que no se produce la transmisión del crédito al acreedor pignoraticio, no hay cambio de titularidad ni, por ello, pérdida de la posesión, de modo que el negocio en cuestión, apunta, es una prenda de crédito sin desplazamiento de la posesión.

Una vez más, no compartimos dicho punto de vista. La cláusula controvertida apunta que "la constitución de la garantía prendaria no requiere la transmisión al Banco de elemento material o endoso alguno, siendo suficiente para su perfección la formalización del presente contrato y el conocimiento del inquilino obligado al pago de los derechos de crédito."

Dicha redacción, en un primer momento, puede dar la sensación de estar constituyendo una prenda sin desplazamiento, al no haber aparente desplazamiento del objeto de la prenda, **pero lo cierto** es que en las prenda de derechos de crédito dicho desplazamiento se manifiesta con la notificación al arrendatario, que es equivalente a la transmisión de la posesión de los bienes pignorados, que quedaran vinculados al cumplimiento de la obligación.

Y en la cláusula controvertida lo cierto es que se hace referencia a que para que la prenda se perfeccione es suficiente la escritura ("el presente contrato") y la notificación al arrendador ("el conocimiento del inquilino obligado al pago").

Siendo ello así, **parece que estamos más ante una prenda ordinaria**, no sujeta a AJD, que ante una prenda sin desplazamiento. De hecho, la cláusula en ningún momento se refiere a un requisito fundamental en la prenda sin desplazamiento, que es su inscripción en el Registro de Bienes Muebles para que devenga eficaz.

Ciertamente, a efectos fiscales, en concreto para determinar su sujeción a AJD, es irrelevante que se inscriba o no mientras el documento sea inscribible.

Ahora bien, a efectos de la calificación jurídico civil del contrato en cuestión, y su interpretación, que no se haga mención a la inscripción en el Registro de Bienes Muebles (requisito de eficacia en las prendas sin desplazamiento) y sí a la notificación al arrendatario (requisito constitutivo de la prenda ordinaria) nos hace decantarnos por la tesis que estamos en presencia de una prenda ordinaria, no sujeta a AJD.

En todo caso, **la manera de proceder del TSJ de Madrid es criticable** ya que apenas entra en el estudio de ambas figuras, para justificar su criterio, y despacha la cuestión en un par de renglones.

En todo caso, es una muestra de que a la hora de configurar una prenda sobre derechos de crédito hay que hilar muy fino ya que **cualquier titubeo en la redacción de la cláusula contractual** en cuestión puede dar lugar a que la Administración vea en ello un filón, como así sucede.

Para saber más sobre la fiscalidad de la prenda de derechos de arrendamiento [podéis ver esta entrada](#).

Podéis consultar el texto de la sentencia aquí;
STSJ Madrid 358-2018 de 9 d... by on Scribd