

“REFLEXIONES ACERCA DE LA APLICACIÓN PRÁCTICA DEL IMPUESTO SOBRE ACTOS JURÍDICOS DOCUMENTADOS”

Barcelona, 7 de marzo de 2018

Valuabilidad en AJD: supuestos dudosos

Josep Maria Vázquez Moreno

La **aplicación práctica** del gravamen de AJD que está llevando a cabo la Administración Tributaria en fechas recientes está generando una **gran conflictividad** entre particulares y Administración.

El **motivo de dicho conflicto** reside en la **interpretación** que está realizando la Administración de los requisitos que ha de reunir un acto para quedar sujeto a la modalidad de AJD.

Dicha **interpretación** está generando en el contribuyente y en el operador jurídico una gran **incerteza** ya que parece **contravenir** el criterio sostenido por la doctrina y la jurisprudencia.

En el presente trabajo intentaremos exponer cual es nuestro parecer sobre el asunto y demostrar la inconsistencia de los planteamientos sostenidos por la Administración Tributaria.

La **problemática** que plantea el gravamen de AJD tiene su origen en la **redacción confusa e imprecisa** del hecho imponible realizada por el legislador. Este hecho suscitó, desde sus inicios, **problemas interpretativos** en relación con los elementos que configuran el hecho imponible que, en los primeros años, tanto la doctrina como la jurisprudencia se encargaron de **precisar**.

Así, el art. 31.2 de la LTPOAJD señala que para que un acto quede sujeto a AJD debe reunir los siguientes **requisitos**;

- a) En primer lugar, debe tratarse de la primera copia de una escritura o acta notarial.
- b) En segundo lugar, la escritura ha de tener por **objeto directo cantidad o cosa valuable**.
- c) En tercer lugar, el acto o contrato documentado ha de estar no sujeto a TPO, OS e ISD.
- d) En cuarto lugar, la escritura o acta ha de ser inscribible en el Registro de la Propiedad, Mercantil, de la Propiedad Industrial o de Bienes Muebles.
- e) En quinto y último lugar, el documento ha de reflejar un contrato o un acto jurídico en sentido propio, esto es, **un acto que produzca efectos jurídicos sustantivos**.

De los cinco requisitos enumerados, el que ha dado lugar a **más problemas interpretativos** es aquel relativo a **la valuabilidad**, esto es, aquel que se refiere a que la escritura ha de tener por objeto directo cantidad o cosa valuable.

En relación con dicho requisito **se ha discutido que es lo que debe ser valuable**; si el acto o contrato en sí mismo considerado o el objeto sobre el que recae dicho acto.

En la actualidad, **tanto la doctrina como la jurisprudencia** entienden que **no** es suficiente con que el acto se refiera o verse sobre un derecho u objeto con contenido económico, sino que **es necesario que el acto en sí mismo tenga contenido valuable**, esto es, que su fin objetivo sea valuable, y será precisamente ese contenido valuable, el del valor del acto en sí mismo el que integrará la base imponible del impuesto.

En palabras del TEAC, la evaluación económica a la que se refiere el art. 31 de la LTPOAJD no es sino la cuantificación monetaria del efecto jurídico creado por dicho acto jurídico documentado (Resolución del TEAC de 10 de octubre de 2017).

Esta interpretación es la más acorde con el **principio de capacidad económica** ya que es la que pone en relación el hecho imponible, como manifestación de riqueza, con la cuantificación de éste, que es la base imponible, y no con cualquier otra magnitud que puede estar presente en el documento y no reflejar el auténtico valor del acto o contrato documentado.

Asimismo, **es la tendencia que ha seguido el RTPOAJD** cuando fija la base imponible de actos tales como la declaración de obra nueva, la división horizontal o la segregación, en otros.

En estos casos, el RTPOAJD, con independencia del objeto sobre el que versa el acto, que es siempre un inmueble, fija la base imponible considerando el valor del acto en sí mismo, su fin objetivo.

Sin embargo, no es éste el criterio que ha adoptado la Administración. La aparente confusión viene dada por **la interpretación que realiza la Administración del concepto de valuabilidad.** Así, en relación con la idea expresada en múltiples sentencias del TS de que no es suficiente con que el documento se refiera a un documento valuable si no que es necesario que además el acto en sí mismo lo sea, la Administración parece entender que, **concurriendo el requisito de la valuabilidad en el acto y en el objeto, el acto quedará sujeto**, siendo, en ese caso la base imponible el valor del objeto y no el del efecto jurídico del acto, esto es, aquello que pretende el acto en relación al objeto.

Es por ello por lo que, como veremos más adelante, la Administración busca siempre dar un valor económico al acto, por remoto que sea, pero no para cuantificarlo como base imponible si no para sujetarlo a AJD sobre una base imponible coincidente con el valor del objeto sobre el que recae el acto, que siempre tendrá contenido valuable.

Estrechamente ligado con el requisito de la valuabilidad tenemos **la cuestión relativa a la determinación de la base imponible**. Efectivamente, el efecto jurídico del acto jurídico documentado será lo valuable y, por tanto, su cuantificación será lo que integrará la base imponible del impuesto.

La regulación de la base imponible en la Ley se estructura a partir de **una regla general**, en la que se fija, como base imponible del impuesto, el valor real del acto jurídico documentado y, junto con ésta, **existen reglas especiales de determinación de la base imponible** recogidas en el art. 30 de la LTPOAJD y en los arts. 70 y 75 del RTPOAJD.

En relación con las reglas especiales, la cuantificación de la magnitud allí contemplada no debería plantear problemas. Sin embargo, la cuestión en la práctica no ha sido tan sencilla.

- Así, en sede de **obra nueva**, se ha discutido que debe entenderse por valor real del coste de la obra nueva. La cuestión fue resuelta por la **STS de 9 de abril de 2012** en la que se fijó como doctrina legal que la base imponible en la declaración de obra nueva es **el coste de ejecución material de la obra y no el valor real de inmueble como resultado final de la obra nueva**, que incorpora otros conceptos ajenos a lo que se pretende gravar.
- Asimismo, la reciente STS de 15 de marzo de 2017 resolvió una interesante cuestión relativa a **la base imponible en la agrupación**. En dicho caso se debatía la cuestión relativa a si en la base imponible de la agrupación de fincas debían incluirse las

edificaciones no declaradas, esto es, que no constasen en el Registro. El TS concluye que **no deben incluirse en la base imponible del impuesto las edificaciones no declaradas** al resultar ajenas a la realidad registral de las fincas agrupadas.

Por lo que hace a la regla general, tal y como hemos comentado, la base imponible vendrá determinada por el valor real del acto jurídico documentado. En este sentido, tanto doctrina como jurisprudencia **admiten la remisión a las reglas de determinación de la base imponible en sede de TPO** cuando en AJD no hay una regla específica para ello. Si bien dicha remisión puede ser útil para integrar la norma, lo cierto es que la autonomía propia del gravamen de AJD hace que dicha remisión no siempre tenga que operar de manera automática.

Este es el caso de la STSJ de Madrid de 24 de febrero de 2015, en la que el Tribunal no admite la remisión automática a las reglas previstas en sede de TPO para el derecho de opción de compra al entender que éstas no son aplicables cuando el derecho de opción de compra y la subsiguiente compraventa estén sujetas a IVA.

Una problemática interesante en sede de base imponible se presenta también en relación con los **actos de documentación compleja**, esto es, aquellos actos formados por dos o más negocios en los cuales un es presupuesto del otro, expresando una conexión estructural. **El supuesto clásico** es el referido al otorgamiento de una escritura pública en la que se contiene la **división horizontal de una finca y la adjudicación de las entidades resultantes**. En dicho caso, el TS, en su sentencia de 12 de noviembre de 1998, señaló que sólo debía tributar la adjudicación al ser la división horizontal un antecedente estructural e inexcusable de la adjudicación. Si bien, tanto la DGT como la ATC siguen gravando ambas operaciones de manera separada lo cierto es que los TSJ siguen dando la razón a los contribuyentes apuntando que existe un único acto gravable por AJD (STSJ de Cataluña de 13 de febrero de 2008).

Volviendo a la cuestión de la valuabilidad, lo cierto es que la Administración no parece haber adoptado el criterio que hemos señalado anteriormente y que viene avalado tanto por la doctrina como por gran parte de la jurisprudencia.

Así, en relación con actos que, tradicionalmente, se habían considerado como carentes de contenido valuable y, por tanto, no sujetos, como por ejemplo el cambio de uso o la vinculación “ob rem” entre fincas, la Administración Tributaria parece haber adoptado **la tesis de que es suficiente con que el acto verse sobre un objeto valuable** para sujetar el acto a AJD.

Muy llamativa resulta, igualmente, la sujeción a AJD de **la modificación del plazo de una condición resolutoria en garantía del precio aplazado**, sobre todo por el contraste que ofrece dicha solución en relación con un supuesto similar, como la novación de un leasing inmobiliario, en el que la DGT exhibe, paradójicamente, un criterio muy certero y ajustado.

En fin, **la misma situación se está produciendo en relación con las novaciones de préstamos y créditos hipotecarios** en las que se modifica algo diferente a plazo o tipo de interés que es lo que la Ley 2/1994 de 30 de marzo declara como exento de AJD.

Vamos a detenernos brevemente en el examen del criterio sostenido por la DGT en relación con la fiscalidad de las citadas operaciones para poner de manifiesto el criterio adoptado por ésta y la inconsistencia de este.

Hemos escogido estas operaciones porque sin ser las más típicas muestran con mayor claridad;

- a) **El criterio interpretativo de la DGT en relación al requisito de la valuabilidad.**

- b) **Porque expresan una tendencia por parte de la DGT de gravar cualidades o planos del derecho de propiedad** y, en general, de los derechos reales, **muy diferentes a los gravados por la Ley y el Reglamento.**

Así, la obra nueva, agrupación, segregación, agregación, división material, división horizontal, entre otras, cuya base imponible aparece regulada en la Ley o el Reglamento, son actos que provocan una operación registral de **nacimiento, modificación o extinción de derechos** que por ejemplo, el cambio de uso o la vinculación ob rem **no expresan con la misma fuerza.**

Tampoco lo hacen las novaciones de determinados elementos de los préstamos hipotecarios, como el sistema de amortización, comisiones o el seguro del riesgo de incendio de las fincas hipotecadas, **que en nada modifican el derecho de hipoteca y aun así son gravadas por AJD.**

La pregunta cae por sí sola, **¿tienen suficiente entidad para ser gravadas por la modalidad de AJD? ¿Expresan una capacidad económica susceptible de ser gravada por AJD?**

a) El cambio de uso; en relación con el cambio de uso la DGT ha venido sosteniendo que el cambio de uso tiene un claro contenido valuable en tanto que, al implicar a su vez un **cambio del valor catastral**, influye, directa o indirectamente, en la determinación del valor real del bien. En este sentido, señala que el contenido valuable será el propio bien objeto del cambio de uso (V1948-14, de 17 de julio).

Como puede observarse, para la DGT, **el cambio de uso quedará siempre sujeto a AJD cuando se produzca un cambio, por mínimo que sea**, en el valor catastral del inmueble ya que la DGT no hace depender el contenido valuable del documento de la cuantía de la modificación que se ha producido en el valor catastral del inmueble sino del simple hecho de que se haya modificado éste, señalando que, cuando ello se produzca, la base imponible no será el valor del acto en sí mismo sino el del objeto sobre el que recae, que será el inmueble, produciéndose un tributación completamente desorbitada por la modalidad de AJD.

De hecho, para la DGT, **ni tan sólo es relevante que la modificación del valor catastral sea al alza o a la baja**, es suficiente con que se produzca una modificación del valor catastral para sujetar el acto a AJD (consulta de la ATC 271E/11, de 11 de octubre de 2011).

Por contra, **cuando no se produce una alteración del valor catastral del inmueble** como consecuencia del cambio de uso, por figurar ya en el Catastro el uso que se pretende hacer constar en el Registro de la Propiedad, la DGT entiende que no se produce la sujeción a AJD (V0075-17, de 18 de enero).

Dicha afirmación es completamente paradójica, ya que **el gravamen, en ese caso, parece que sería fácilmente eludible.** En este sentido, para proceder al cambio de uso en Catastro es suficiente la correspondiente autorización administrativa de modificación de uso. Por tanto, realizando en primer lugar el cambio de uso en Catastro, cuando se proceda al cambio de uso en el Registro de la Propiedad mediante escritura no habrá alteración del valor catastral (ya se habrá producido previamente) por lo que el acto quedará no sujeto.

El criterio sostenido tanto por la DGT como por la ATC es contrario al sostenido tanto por la doctrina como por la jurisprudencia, que señalan que lo valuable es el efecto jurídico del acto

jurídico documentado, no el objeto sobre el que recae el acto (en el mismo sentido, STSJ de Cataluña de 24 de febrero del 2000).

Tal y como ha señalado la DGRN en su Resolución de 30 de noviembre de 2016, **el cambio de uso es equiparable a la modificación de la declaración de una obra nueva inscrita**, esto es, es un subtipo de obra nueva, de manera que lo valuable, en su caso, serán **las obras de adecuación del inmueble para darle un nuevo uso**, si las hubiere, pero nunca el valor total del inmueble.

En un sentido similar, la **STSJ de Cataluña de 12 de mayo de 2017, que declara no sujeto a AJD un cambio de uso formalizado de manera simultánea a una división horizontal**, al entender que el hipotético valor del cambio de uso del inmueble queda **embebido** en el valor declarado en la división horizontal ya que las obras de adecuación del inmueble, verdadero contenido valuable del cambio de uso, ya han sido tenidas en cuenta en la base imponible de la división horizontal del inmueble.

b) La vinculación “ob rem” entre fincas; existe vinculación “ob rem” entre dos (o más) fincas, cuándo **se da entre ellas un vínculo que las mantiene unidas, sin que pueda separarse la titularidad de estas, que han de pertenecer a un mismo dueño**, por existir una causa económica y a la vez jurídica que justifique dicha conexión, como una cierta relación de destino, dependencia o accesoriedad e incluso de servicio.

La vinculación “ob rem” **no supone la pérdida de independencia registral de las fincas vinculadas**. Las fincas vinculadas **mantienen su folio registral**; son fincas distintas, sin perjuicio de la vinculación de régimen jurídico.

En definitiva, la vinculación “ob rem” es una **limitación de la facultad de disponer de las fincas vinculadas** y es un pacto que tiene acceso al Registro de la Propiedad.

En relación con la fiscalidad de dicho pacto en la modalidad de AJD, la DGT ha señalado, sin más consideraciones, que en la medida que es inscribible es valuable, al referirse dicho acto a un bien u objeto valuable económicamente, siendo la base imponible **el valor de las dos fincas vinculadas** (V1099 y 1100-15, de 9 de abril).

Tal y como puede apreciarse, la DGT no entra a valorar si el acto en sí mismo considerado, esto es, el efecto jurídico producido por el acto es valuable o no. Simplemente, versando el acto sobre un bien u objeto valuable la DGT entiende cumplido el requisito previsto en la Ley.

En este sentido, la vinculación “ob rem” entre fincas no deja de ser **una limitación a la facultad de disponer de las fincas vinculadas, sin afectar a la autonomía registral de las mismas**, que mantendrán su **folio registral intacto**. La causa de la vinculación “ob rem” entre fincas, tal y como hemos señalado, puede ser muy variada, respondiendo en ocasiones a una causa **económica y a la vez jurídica, a exigencias del planeamiento urbanístico** y, en fin, **a una cierta relación de destino, dependencia, accesoriedad o servicio**.

Por tanto, **cuando el efecto jurídico producido por la vinculación “ob rem”**, que es el de vincular el régimen jurídico de la finca principal con el de la finca subordinada, **tenga un contenido económico directo**, y no meramente potencial o ilusorio, se podrá afirmar con rotundidad que dicho acto tiene contenido valuable, que podrá coincidir o no con el valor de las fincas.

Así, a nuestro parecer, la vinculación “ob rem” entre fincas que responde **meramente a exigencias del planeamiento urbanístico o a situaciones de mera accesoriedad o destino**, no tienen contenido valuable y, por tanto, no debería proceder su sujeción a AJD.

Por el contrario, cuando la vinculación “ob rem”, esto es, el efecto jurídico producido por dicho acto, que es la vinculación de régimen jurídico de la finca principal con el de la finca subordinada, **tenga un contenido económico directo**, como podría ser, por ejemplo, la vinculación “ob rem” entre fincas agrícolas que permitan obtener un determinado aprovechamiento, podrá hablarse de contenido valuable.

Plantear, como hace la DGT, la fiscalidad de la vinculación “ob rem” entre fincas sin realizar ningún matiz en relación con las diferentes situaciones que pueden plantearse, así como del hipotético contenido valuable del acto, puede dar lugar a supuestos en los que se **vulnere el principio de capacidad económica al no haber una proporcionalidad** entre el hecho imponible como manifestación de riqueza y la cuantificación de ese hecho imponible, que es la base imponible.

En conclusión, a nuestro parecer, la vinculación “ob rem” entre fincas, excepto algún supuesto concreto que sí que podrá denotar contenido económico, no tiene “per se”, contenido valuable y, por tanto, no debería tributar por AJD.

c) La modificación de plazo de una condición resolutoria en garantía de precio aplazado; la constitución de una condición resolutoria en garantía del precio aplazado en una compraventa es una figura de garantía muy típica que, en su constitución, puede tributar por TPO o bien AJD.

Pues bien, **las vicisitudes posteriores** en las que puede incurrir dicho negocio, como, por ejemplo, la modificación del calendario de pagos o del plazo de devolución, son objeto de gravamen por parte de la DGT, sujetándolas a AJD y fijando como base imponible el importe del precio aplazado (V1044-14 de 14 de abril).

Dicha solución es **claramente desproporcionada en relación con el efecto jurídico pretendido por el acto jurídico documentado**. En este sentido, si entendemos que **lo valuable es el efecto jurídico producido por la modificación del plazo o del calendario de pagos y dichos actos no suponen ningún tipo de modificación cuantitativa del negocio**, a nuestro parecer, dicho acto carece de contenido valuable al **no haber una ampliación del contenido de éste por la que se deba tributar**.

Pero, **a sensu contrario, si lo hubiere, la base imponible sería la ampliación del contenido del negocio**, pero no las cantidades aplazadas nuevamente, por las que ya se tributó en la constitución de la condición resolutoria.

Esta solución **contrasta con el criterio que la DGT sostiene en relación con las novaciones de leasings inmobiliarios**. Así, cuando se nova el tipo de interés y el plazo, la DGT sostiene que la base imponible sería **la diferencia existente** entre la suma de las cuotas que surjan con la novación del contrato y la suma de las cuotas por las que ya se satisfizo el impuesto en su momento (V0689-14 de 12 de marzo).

Por el contrario, si la suma de las nuevas cuotas resultantes de la novación del contrato es la misma que la suma de las cuotas anteriores, **deberá entenderse que lo valuable, el contrato de arrendamiento financiero ya tributó**, no produciéndose ahora más que **una modificación que no supone una ampliación de su contenido por el que se deba tributar** (V0271-17, de 1 de febrero).

El criterio exhibido por la DGT en este supuesto casa perfectamente con el concepto de cantidad o cosa valuable que venimos sosteniendo, ya que la DGT precisa que lo valuable es el contrato

de arrendamiento de manera que no produciéndose más que una modificación que no supone una ampliación de su contenido, no procede su tributación por AJD.

Pero, asimismo apunta que, cuando dicha modificación sí que tenga contenido valuable **será la ampliación de dicho contenido lo valuable** y no el contrato de leasing en su integridad, por el que ya se tributó.

¿Por qué la DGT no aplica este criterio al supuesto aquí estudiado?

d) Las novaciones de préstamos y créditos hipotecarios; la fiscalidad de las novaciones de préstamos y créditos hipotecarios en las que se modifica algo diferente a plazo o tipo de interés, que es lo que la Ley 2/1994 de 30 de marzo declara como exento de AJD, **es quizás una de las mayores controversias que existen en la actualidad.**

El foco del conflicto, una vez más, reside en la determinación de la base imponible en los supuestos de sujeción a AJD, esto es, cuando se modifica algo diferente a plazo o tipo de interés, como por ejemplo el valor de tasación, el sistema de amortización o las comisiones, entre otros, que son supuestos no amparados por la exención.

El criterio que adopta la DGT es el de considerar que este tipo de novaciones en la medida que son cuantificables son valuables, **aun no suponiendo un incremento de la total responsabilidad hipotecaria.** Acto seguido, para determinar la base imponible no acude al valor de la novación en sí mismo, que es lo cuantificable si no que acude a la regla del art. 30 de la Ley para señalar que en la medida que el documento se refiere a un préstamo hipotecario, la base imponible es la total responsabilidad hipotecaria del saldo pendiente del préstamo (V0747-16, de 25 de febrero).

Dicho argumento no es coherente y ello es así porque en una novación **no se está constituyendo** un préstamo hipotecario si no que **se está novando** un préstamo hipotecario, que es un acto diferente al de constitución. Y siendo ello así, **hay que atender al efecto jurídico de dicho acto**, esto es, a que es lo que pretende dicho acto en relación con el objeto, porque será eso y no el objeto en sí mismo considerado lo valuable.

La interpretación de la DGT es claramente formalista y vulnera el principio de capacidad económica ya que aplica para la determinación de la base imponible de una novación una regla que no está pensada para dicho acto, **provocando una desproporción entre el hecho imponible, como manifestación de riqueza, y la cuantificación de este, que ha de ser acorde con la riqueza que se pretende gravar y no irracional o ficticia, como el caso que nos ocupa.**

En el trasfondo de la polémica late una vez más **el eterno debate sobre qué es lo valuable**, si el acto o contrato documentado o bien el objeto sobre el que recae el acto.

Que se adopte como criterio una tesis u otra no es una cuestión banal ya que, **si entendemos que el objeto directo, lo valuable, es el objeto sobre el que recae la novación**, esto es, la hipoteca, cualquier modificación de un préstamo o crédito hipotecario que sea inscribible tendrá siempre un objeto valuable (la hipoteca), con el consiguiente devengo del gravamen de AJD, con independencia del valor del acto en sí mismo.

Por contra, **si se entiende que lo valuable es el valor del acto en sí mismo y no el del objeto sobre el que recae**, como venimos sosteniendo, la mayoría de las novaciones de préstamos y créditos hipotecarios no quedarán sujetas a AJD, estándolo solo aquellas que supongan una modificación cuantitativa del derecho de hipoteca que al fin y al cabo es lo que se inscribe.

En este sentido, a nuestro parecer, 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).

Por otro lado, **el criterio sostenido por la DGT en relación con la fiscalidad de este tipo de operaciones ha sido cambiante**, creando una situación de auténtica inseguridad jurídica.

Así, la DGT ha ido **alternando la no sujeción de este tipo de operaciones** (consultas no vinculantes de la DGT de 14 de octubre de 1994 y 1364-00 de 3 de julio y V0403-12 de 22 de febrero y V1201-12, de 31 de mayo) **con la sujeción**, fijando como base imponible la total responsabilidad hipotecaria inscrita en el Registro de la Propiedad (V0788-05 de 10 de mayo).

No sólo eso, en ocasiones ha hecho uso de **criterios extravagantes**, como el contenido en la consulta V0439-11 de 23 de febrero, en la cual se fijaba como base imponible en una novación en la que se modificaba el importe para costas, curiosamente, la cantidad fijada para costas, contenido valuable del documento no amparado por la exención.

El último eslabón de esta cadena de despropósitos **ha sido la fijación como base imponible de la obligación o capital garantizado con independencia de que tal importe sea igual, mayor o menor que el que garantizaba el préstamo o crédito novado**, esto es, el saldo pendiente del préstamo más los intereses, costas y gastos, dando preeminencia al saldo pendiente del préstamo por encima de lo que consta inscrito en el Registro de la Propiedad, cosa que no había hecho nunca (V1221-14 de 7 de mayo).

La ATC tampoco ha sido ajena a dicho vaivén. Sólo así se explica que en la Resolución de la ATC 2/2010 que se refiere a la fiscalidad de las novaciones de préstamos y créditos hipotecarios se declare la sujeción a AJD de los supuestos en los que se nova algo diferente a plazo o tipo de interés y en la consulta de la ATC 282E/12 de 2 de noviembre, se declare que la base imponible en una novación de préstamo hipotecario en la que se nova el sistema de amortización es el incremento de responsabilidad hipotecaria que se produzca como consecuencia del cambio del sistema de amortización.

En este sentido **sería deseable una mayor certeza y seguridad jurídica** ya que una cosa es que la cuestión sea compleja y otra es la disparidad de criterios en un mismo órgano administrativo.

A pesar de ello, el TEAC, en la importante Resolución de 10 de octubre de 2017, parece haber puesto algo de cordura en relación con dicha cuestión. Así, por lo que hace a la modificación del valor tasación en los préstamos hipotecarios, el Tribunal ha declarado la no sujeción de dicho supuesto **al carecer de efectos jurídico-económicos en el acto inscrito**, esto es, no ser un acto jurídico que produzca efectos jurídicos sustantivos y, en consecuencia, no ser valuable.

El TEAC, en este punto, parece seguir el **criterio sostenido por la STS de 3 de noviembre de 1997**, que exige que el acto jurídico documentado **produzca efectos jurídicos sustantivos** para tener la consideración de acto jurídico en sentido propio, **no siendo suficiente que produzca efectos meramente registrales** para ser considerado como tal. Por tanto, faltando dicho requisito, no se entiende realizado el hecho imponible de AJD.

La afirmación del TEAC es confirmada, desde el punto de vista civil, por la importantísima RDGRN de 26 de octubre de 2016 que señaló, en un supuesto de novación de préstamo

hipotecario en la que se modificaba el valor de tasación a efectos de subasta, que la alteración del tipo o del valor a efectos de subasta de la finca hipotecada no es que no genere en sí misma una alteración del rango de la hipoteca a la que se refiera, es que **ni siquiera tiene la consideración de circunstancia susceptible de provocar una novación de la obligación garantizada porque opera en el ámbito meramente procesal.**

Dicho en otras palabras, la alteración del tipo o del valor a efectos de subasta, **ni tan siquiera nova el préstamo. Y no lo nova porque no tiene la consideración de acto que produzca efectos jurídicos sustantivos.**

En consecuencia, el criterio sostenido por la DGT en relación con la fiscalidad de las novaciones de préstamos hipotecarios en las que se modifica el valor de tasación **debería ser dejado sin efecto.**

A modo de conclusión, señalar que el hecho que el gravamen de AJD sea un impuesto de carácter residual que actúa como norma de cierre para arrastrar a su órbita todo aquello que no quede sujeto a TPO, OS o ISD no quiere decir que pueda sujetarse de manera indiscriminada cualquier cosa que acceda al Registro de la Propiedad por el mero hecho de versar sobre un objeto valuable, con independencia del valor del acto en sí mismo considerado.

La Ley no puede contener un catálogo extenso de todos los actos que potencialmente pueden quedar sujetos a AJD para fijar su base imponible. Enumera los más típicos. Ahora bien, ello no quiere decir que con relación a los que no aparecen en ella pueda adoptarse un criterio de sujeción masiva pues ello sería obviar la orientación plasmada en la propia Ley y que es atender al valor del acto en sí mismo y no el del objeto sobre el que recae dicho acto, sin más consideraciones.

Tal y como hemos apuntado, la sujeción a AJD de estos supuestos, además de no adecuarse a la tendencia legislativa plasmada por el legislador en la Ley ni a la orientación adoptada por el TEAC, TS ni por algunos TSJ, **vulnera el principio de capacidad económica** y crea una auténtica psicosis en el operador jurídico y en los particulares.