



MINISTERIO
DE ECONOMIA
Y HACIENDA

SECRETARÍA GENERAL DE HACIENDA

TRIBUNAL ECONÓMICO-ADMINISTRATIVO
CENTRAL

TRIBUNAL ECONÓMICO-ADMINISTRATIVO
REGIONAL DE MADRID

PA/PE/V5/AS

RECLAMACION N° _____
CONCEPTO ITP Y AJD

En Madrid, a **20 JUN. 2008**....., el Tribunal Económico Administrativo Regional, constituido como Órgano Unipersonal, para ver y fallar la reclamación interpuesta en fecha 3 de mayo de 2.007, con entrada en este Tribunal el 18 de mayo de 2.007, por _____, con domicilio en _____
contra acuerdo de 16 de abril de 2.007 de la Oficina Liquidadora de Alcalá de Henares, Consejería de Hacienda de la Comunidad de Madrid, que desestima recurso del interesado contra liquidación provisional _____ girada por el Impuesto sobre Actos Jurídicos Documentados, presentación documento n° _____
deuda tributaria 442,89 €

HECHOS

PRIMERO: Por escritura pública de 22 de julio de 2.003 se formaliza Cuenta de Crédito con garantía hipotecaria entre "La Caixa" (Caja de Ahorros y Pensiones de Barcelona) y la parte acreditada constituida por _____

_____. Ambas partes formalizan el crédito con garantía hipotecaria, por la que "La Caixa" abre una cuenta de crédito a la Parte Acreditada hasta el límite de _____ €, cantidad que recibe en ese acto como primera disposición, pudiendo disponer nuevamente la parte acreditada de la parte amortizada. En garantía del pago a "La Caixa" del saldo resultante de la liquidación de la cuenta de crédito, hasta la cantidad de _____, se constituye hipoteca sobre vivienda en _____

Con fecha 19 de agosto de 2.003 se presentó autoliquidación por el gravamen de Actos Jurídicos documentados sobre la base imponible de _____ tipo impositivo 0,4%, cuota ingresada _____

SEGUNDO: Por la Oficina Gestora se practicó con fecha 10 de enero de 2.007 propuesta de liquidación sobre el tipo impositivo del 1%, notificada para trámite de audiencia el 25 de enero de 2.007.

Con fecha 26 de enero de 2.007 se formularon alegaciones manifestando la procedencia del tipo reducido del 0,4% al tratarse de préstamo hipotecario.

TERCERO: Por la Oficina Gestora se dicta acuerdo con fecha 6 de marzo de 2.007 confirmando la propuesta y practicando liquidación n° _____ por el Impuesto sobre Actos Jurídicos Documentados, importe a ingresar _____ notificada el 12 de marzo de 2.007.

CUARTO: Con fecha 11 de abril de 2.007 se recurrió en reposición reiterando lo alegado en el trámite de audiencia.

Por la Oficina Gestora se dicta acuerdo con fecha 16 de abril de 2.007 desestimando el recurso en base a que no se trata de una hipoteca en garantía de un préstamo para adquirir vivienda persona física sino de un crédito abierto en cuenta corriente en cuya garantía se establece hipoteca sobre una vivienda, no pudiendo aplicarse la analogía para extender el tipo reducido del 0,4%. Dicho acuerdo se notificó el 25 de abril de 2.007 y contra el mismo se recurre ante esta instancia.

QUINTO: Con fecha 3 de mayo de 2.007 se interpone la presente reclamación, teniendo entrada en este Tribunal junto con el expediente remitido por la Oficina Gestora el 18 de mayo de 2.007, alegando lo siguiente: que la DGT en Consulta n° 2449-99 de 8 de diciembre de 1.999 admite que las cuentas de crédito garantizadas con hipoteca reúnen todos los requisitos exigidos en el art. 31.2 del Texto Refundido para tributar por la cuota variable del documento notarial, y conforme a este precepto y el art. 3.Dos de la Ley 13/2002 de 20 de diciembre de 2.002 de Medidas Fiscales y Administrativas de la comunidad de Madrid, se aplicará el tipo reducido del 0,4% cuando el valor real del derecho sea igual o inferior a 120.000 €, en las escrituras que documenten constitución de hipoteca en garantía de préstamo para adquisición de vivienda cuando el prestatario sea persona física. Solicita se estime la reclamación y se anule la liquidación.

SEXTO: No consta en el expediente suspensión de la ejecución del acto administrativo impugnado.

VISTAS: las disposiciones que se citan y demás de pertinente aplicación.



RECLAMACION N° _____

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO: Este Órgano Unipersonal es competente para conocer en UNICA INSTANCIA de la presente reclamación, por razón de la materia y de la cuantía, que ha sido interpuesta en plazo hábil por persona legitimada, conforme disponen los artículos 226, 232, 235, 245, 246 y 247 de la Ley 58/2003 y sus concordantes del Reglamento de Procedimiento en las Reclamaciones Económico-Administrativas, Real Decreto 520/2005, de 13 de mayo.

SEGUNDO: En el presente caso, la escritura pública de 22 de julio de 2.003, objeto de liquidación, formaliza Cuenta de Crédito con garantía hipotecaria entre "La Caixa" (Caja de Ahorros y Pensiones de Barcelona) y la parte acreditada constituida por

abriendo "La Caixa" una cuenta de crédito a la Parte Acreditada hasta el límite de € , debiendo cada disposición ser como mínimo de 1.502,53 €, si bien la primera disposición deberá realizarse por el importe del total límite inicial del crédito, quedando establecido el límite del mismo, una vez realizada la disposición inicial, en el importe de € , pudiendo disponer nuevamente la parte acreditada de la parte amortizada. En garantía del pago a "La Caixa" del saldo resultante de la liquidación de la cuenta de crédito, hasta la cantidad de € , se constituye hipoteca sobre vivienda en que pertenece a los seis componentes de la Proporción que se indica en la escritura, señalando que la finalidad de la cuenta de crédito es adquirir una participación de la vivienda hipotecada. Claramente dicha escritura formaliza una Cuenta de Crédito con garantía hipotecaria y no un préstamo hipotecario.

TERCERO: El apartado 2 del art. 15 del Texto Refundido del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados aprobado por R.D. Legislativo 1/93 de 24 de septiembre, equipara a los préstamos personales tres negocios jurídicos, entre ellos las cuentas de crédito: "Se liquidarán como préstamos personales las cuentas de crédito, el reconocimiento de deuda y el depósito retribuido". Por su parte,

el Reglamento del Impuesto se encarga de explicitar más las tributación de los mismos en los apartados 2 y 3 del art. 25 y en el art. 26 específicamente la base imponible en las cuentas de crédito.

Respecto a las cuentas de crédito, la apertura de crédito es un contrato en virtud del cual una persona, "acreditante" -que suele ser una entidad de crédito- se compromete a poner a disposición de otra, "acreditado", una determinada cantidad de dinero de la que éste puede ir disponiendo a medida de sus deseos, normalmente durante un tiempo determinado, reintegrando el saldo a su finalización y percibiendo el acreditante una comisión y los intereses pactados respecto a las sumas dispuestas y por el tiempo de disposición. La disposición del crédito puede hacerse de dos formas: entregando el acreditante las cantidades de dinero que solicite el acreditado dentro de los límites convenidos, que es la práctica más usual; o bien utilizar el crédito también para pagar recibos, facturas, aceptar letras de cambio, fianzas, avales, etc.

El préstamo y la cuenta de crédito ofrecen semejanzas que justifican la equiparación de la cuenta de crédito al préstamo a los efectos del Impuesto, tal como establece el art. 15.2 del Texto Refundido transcrito, puesto que ambas operaciones se integran en la categoría de operaciones activas de las entidades de crédito, mediante las cuales conceden a sus clientes numerarios o su disponibilidad con cargo a operaciones pasivas o recursos propios, y bajo el punto de vista del acreditado porque en ambos casos la finalidad es proporcionarle fondos y, por tanto, el desplazamiento patrimonial es de la misma naturaleza.

Ahora bien, entre el contrato de préstamo y la cuenta de crédito existen algunas diferencias sustanciales. A saber: el contrato de préstamo es real y unilateral, mientras que el de apertura de crédito es consensual y bilateral, por lo que en el préstamo el prestamista entrega al prestatario el importe convenido, al tiempo que con la apertura de crédito no se entrega cantidad alguna, sino que el acreditante se compromete a entregar el numerario hasta el límite convenido, de acuerdo con las solicitudes del acreditado; y en el préstamo el prestatario reduce el préstamo a través de su amortización mediante devoluciones parciales y la devolución total supone su cancelación, lo que no sucede con la cuenta de crédito, de tal forma que ésta puede arrojar un saldo favorable al acreditado sin que por ello quede cancelado el crédito.

CUARTO: La cuenta de crédito puede ser "Simple", aquella que no tiene más garantía que la personal del acreditado, o puede ser "garantizada", con fianza, hipoteca, prenda y anticresis, en cuyo caso existe un solo hecho imponible (art. 15.1 y 2 del Texto Refundido del Impuesto) y no dos, la cuenta de crédito, de un lado, y la garantía, de otro. Por lo tanto, el régimen fiscal de la cuenta de crédito garantizada es el mismo que el de la cuenta de crédito sin garantía. Ahora bien, entre la hipoteca que garantiza un préstamo y la hipoteca que garantiza



RECLAMACION N° _____

una cuenta de crédito existen diferencias. La primera se conoce como hipoteca ordinaria o de tráfico y con ella se garantiza una obligación que, desde el principio, está determinada en su existencia y cuantía, mientras que la segunda es una modalidad de la hipoteca de seguridad, denominada "hipoteca de máximo", ya que en la escritura pública y, por lo tanto, en el Registro de la Propiedad, se fija una cantidad máxima hasta la cual responderá la finca hipotecada, en garantía de un crédito cuya cuantía en el momento de constituirse normalmente se desconoce, y en el caso de que sea necesaria la ejecución hipotecaria deberá fijarse dicha cuantía por medios extrarregistrales (acuerdo entre acreedor y deudor, reconocimiento de deuda, resolución judicial, etc), de tal manera que, como precisa la Dirección General de Registros y Notariado en Resolución de 31 de enero de 1.925, en la hipoteca de máximo y, en general, en todas las hipotecas que garantizan obligaciones futuras, a diferencia de las ordinarias, el título constitutivo y el ejecutivo se hallan separados y son independientes, apareciendo únicamente inscrito en el Registro el título constitutivo.

QUINTO: El apartado 2 del art. 31 del Texto Refundido del ITP y AJD, redactado, con efectos desde el 1 de enero de 2.003, por el art. 5º.Dos de la Ley 53/2002 de 30 de diciembre, establece: "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 y de la Propiedad Industrial y no sujetos al Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones o a los conceptos comprendidos en los números 1 y 2 del artículo 1.º de esta Ley, tributarán, además, al tipo de gravamen que, conforme a lo previsto en la Ley 21/2001, de 27 de diciembre, por la que se regulan las medidas fiscales y administrativas del nuevo sistema de financiación de las Comunidades Autónomas de régimen común y Ciudades con Estatuto de Autonomía, haya sido aprobado por la Comunidad Autónoma. Si la Comunidad Autónoma no hubiese aprobado el tipo a que se refiere el párrafo anterior, se aplicará el 0,50 por 100, en cuanto a tales actos o contratos".

La Ley 14/2001 de 26 de diciembre, de la Comunidad Autónoma de Madrid, de Medidas Fiscales y Administrativas (BOCM de 28 de diciembre de 2001 y BOE de 5 de marzo de 2002) regula en su art. 3º.Dos los tipos de gravamen en la modalidad de Actos Jurídicos Documentados, disponiendo que "de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 31.2 del Real Decreto Legislativo 1/1993, de 24 de septiembre, por el que se aprueba el Texto

Refundido de la Ley del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, la cuota tributaria se obtendrá aplicando sobre la base imponible los tipos de gravamen siguientes: [...] 2. Primeras copias de escrituras y actas notariales que documenten préstamos con garantía hipotecaria para la adquisición de vivienda. a) Se aplicará el tipo 0,4 por 100 cuando el valor real del derecho que se constituya sea igual o inferior a 120.000 euros [...]”.

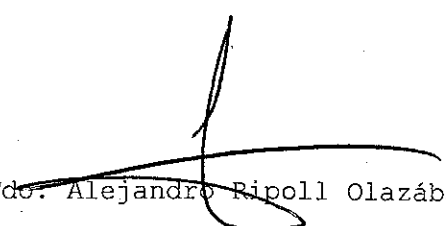
Pues bien, dicho precepto claramente establece el tipo de gravamen reducido y con los requisitos que señalan, para el caso de “préstamos con garantía hipotecaria”, sin que incluya o contemple las cuentas de crédito, con o sin garantía, que si bien tienen similitudes -y por ello la Ley del Impuesto las equipara a efectos de tributación- constituyen operaciones de distinta naturaleza. Si bien ambas operaciones se integran en la categoría de operaciones activas de las entidades de crédito y su finalidad es proporcionar fondos a la parte deudora, sin embargo entre el contrato de préstamo y la cuenta de crédito existen diferencias sustanciales que se han expuesto anteriormente, como también existen entre la hipoteca ordinaria, que garantiza el préstamo hipotecario, y la hipoteca de máximo, modalidad de hipoteca de seguridad en garantía de cuenta de crédito. Y claramente la escritura pública objeto del expediente que nos ocupa formaliza una Cuenta de Crédito, con garantía hipotecaria, y no un préstamo hipotecario, no siendo posible la extensión analógica de las bonificaciones ya que así lo prohíbe nuestro ordenamiento tributario, tanto en la antigua Ley 230/1963 General Tributaria, de 28 de diciembre (artículo 23.3), como en la actual Ley 58/2003 General Tributaria, de 17 de diciembre, (artículo 14) a tenor del cual «No se admitirá la analogía para extender más allá de sus términos estrictos el ámbito del hecho imponible, de las exenciones y demás beneficios o incentivos fiscales».

Es por todo lo expuesto que no puede admitirse la pretensión del reclamante, encontrando la actuación administrativa ajustada a derecho.

En virtud de lo expuesto,

ESTE TRIBUNAL, en sesión de hoy, actuando en forma Unipersonal y ÚNICA Instancia, acuerda **DESESTIMAR** la presente reclamación, confirmando el acto impugnado. ~~_____~~

EL ORGANO UNIPERSONAL



Fdo. Alejandro Ripoll Olazábal