

JURISPRUDENCIA

CIVIL

Cuándo tiene la condición de "consumidor" el adquirente de una vivienda mediante préstamo hipotecario.

Según la Sentencia de la Audiencia Provincial de Madrid, de 27 de diciembre de 2017; *"lo determinante para apreciar la condición de consumidor a efectos de la normativa protectora (Ley General para la Defensa de los Consumidores y Usuarios) es la finalidad con la que se suscribió el contrato de préstamo hipotecario... y de las Escrituras Públicas respectivas no puede desprenderse que los citados préstamos se suscribieran para la financiación o actividad empresarial de los actores"*. En efecto, no obstante ser estos administradores sociales de sus respectivas sociedades, *"las viviendas adquiridas constituyen su domicilio habitual"* y por tanto no iban destinadas a la actividad empresarial de aquellos.

CIVIL

Gastos de constitución de préstamos hipotecarios. El Impuesto de Actos Jurídicos Documentados corresponde al Prestatario.

El Pleno del Tribunal Supremo en Sentencia número 148/2018, de 15 de marzo de 2018, ha venido definitivamente zanjar cualquier controversia con relación a quién resulta obligado al pago del citado Impuesto.

Por su claridad expositiva reproducimos seguidamente el tenor literal del Fallo de la referida Sentencia:

"(ii) En lo que afecta al pago del impuesto sobre transmisiones patrimoniales y actos jurídicos documentados habrá que estar a las siguientes reglas:

- a) Respecto a la constitución de la hipoteca en garantía de un préstamo, el sujeto pasivo del impuesto de transmisiones patrimoniales y actos jurídicos documentados es el prestatario.*
- b) En lo que respecta al pago del impuesto de actos jurídicos documentados, en cuanto al derecho de cuota variable en función de la cuantía del acto o negocio que se documenta, será sujeto pasivo el prestatario.*
- c) En cuanto al derecho de cuota fija, por los actos jurídicos documentados del timbre de los folios de papel exclusivo para uso notarial en los que se redactan la matriz y las copias autorizadas, habrá que distinguir entre el timbre de la matriz y el de las copias autorizadas. Respecto de la matriz, corresponde el abono del impuesto al prestatario, salvo en aquellos casos en que exista un pacto entre las partes sobre la distribución de los gastos notariales y registrales, en los que también se distribuirá el pago del impuesto por la matriz. Mientras que, respecto de las copias, habrá que considerar sujeto pasivo a quien las solicite.*
- d) Las primeras copias de escrituras notariales que documenten la cancelación de hipotecas de cualquier clase están exentas en cuanto al gravamen gradual de la modalidad "Actos Jurídicos Documentados" que grava los documentos notariales".*

CIVIL

La indemnización por mora, producido el siniestro, debe satisfacerse al asegurado desde la fecha del siniestro cubierto por el seguro.

El Tribunal Supremo, en Sentencia de 7 de febrero de 2018, examina la reclamación de un asegurado por el impago por la Aseguradora de los intereses de demora, una vez producido el siniestro asegurado. Según el Tribunal Supremo "el pronunciamiento de la Sentencia (recurrida en casación) favorece a una Aseguradora pasiva que no hizo nada desde el momento en que tuvo conocimiento del siniestro, lo que es difícilmente compatible con la propia finalidad del interés de demora del artículo 20

Ley del Contrato de Seguros, ni con el abono *"en cualquier supuesto"* del importe mínimo que el asegurador puede deber según las circunstancias conocidas, conforme dispone el art 18 de la citada Ley.

"Con carácter general, dice la Sentencia, el propósito del art. 20 LCS es sancionar la falta de pago de la indemnización o de ofrecimiento de una indemnización adecuada, a partir del momento en que un ordenado asegurador, teniendo conocimiento del siniestro, la habría satisfecho u ofrecido".