

NUMERO DE CRITERIO: CRI0012-11

CRI 0012-11 Constitución de fianza en subrogación de deudor y ampliación de préstamo hipotecario

Número de criterio:

12/2011

Órgano:

Dirección General de Tributos.

Fecha de salida:

8 de junio de 2012

Título criterio.

Constitución de fianza en subrogación y ampliación de un préstamo hipotecario, así como en ampliación de capital.

Normativa:

-Artículo 7 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.

-Artículos 4 y 20 de la Ley 37/1992, de 28 de diciembre, del Impuesto sobre el Valor Añadido.

Doctrina y jurisprudencia:

Tribunal Supremo: sentencia del Tribunal Supremo de 10 de diciembre de 2009, en recurso de casación en interés de la ley, y de 11 de noviembre de 2011 en recurso de casación en interés de la ley; y sentencia de 3 de noviembre de 1997.

Tribunal Superior de Justicia de la Comunitat Valenciana: sentencias 1344/2008, de 2 de diciembre, 568/2009 de 8 de abril, 252/2009, de 19 de febrero, 938/2009, de 17 de junio, 53/2010, de 27 de enero, 963/2010, de 14 de septiembre, 419/2011, de 5 de abril, 420/2011, de 5 de abril, 15/2012, de 12 de enero y 209/2012, de 14 de febrero.

Tribunal Superior de Justicia de la Región de Murcia: sentencia 539/2011, de 30 de mayo.

Tribunal Superior de Justicia de Madrid: sentencias 31267/2009, de 22 de febrero, 1150/2010, de 4 de noviembre, y 31267/2009, de 22 de febrero.

Tribunal Superior de Justicia de La Rioja: sentencias 234/2009 de 3 julio, 53/2010, de 5 de febrero, 232/2010, de 23 de abril, 259/2010, de 6 de mayo, y 331/2010, de 15 junio.

Tribunal Superior de Justicia de Castilla y León: sentencia 401/2010, de 1 de octubre.

Tribunal Superior de Justicia de Cataluña: sentencia 965/2010, de 20 de octubre.

TEAC: resolución de 22 de septiembre de 1994.

Tribunal Económico Administrativo Regional de Valencia: resoluciones de 28 de junio de 2011 y 22 de julio de 2011.

Dirección General de Tributos: resoluciones V0887-06, [V1859-05](#), [V1195-05](#), [V0430-06](#), [V1070-10](#), [V1206-05](#), y 1267-04

Cuestiones planteadas:

1. Tributación de la “constitución de fianza”

1.1 Normativa aplicable:

Artículo 7 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:

1. Son transmisiones patrimoniales sujetas:

a) Las transmisiones onerosas por actos inter vivos de toda clase de bienes y derechos que integren el patrimonio de las personas físicas o jurídicas.

b) La constitución de derechos reales, préstamos, fianzas, arrendamientos, pensiones y concesiones administrativas, salvo cuando estas últimas tengan por objeto la cesión del derecho a utilizar infraestructuras ferroviarias o inmuebles o instalaciones en puertos y en aeropuertos.

(...)

5. No estarán sujetas al concepto de transmisiones patrimoniales onerosas, regulado en el presente Título, las operaciones enumeradas anteriormente cuando sean realizadas por empresarios o profesionales en el ejercicio de su actividad empresarial o profesional y, en cualquier caso, cuando constituyan entregas de bienes o prestaciones de servicios sujetas al Impuesto sobre el Valor Añadido.

Artículo 4 de la Ley 37/1992, de 28 de diciembre, del Impuesto sobre el Valor Añadido. Hecho imponible.

1. Estarán sujetas al impuesto las entregas de bienes y prestaciones de servicios realizadas en el ámbito espacial del impuesto por empresarios o profesionales a título oneroso, con carácter habitual u ocasional, en el desarrollo de su actividad empresarial o profesional, incluso si se efectúan en favor de los propios socios, asociados, miembros o partícipes de las entidades que las realicen.

Artículo 20 de la Ley 37/1992, de 28 de diciembre, del Impuesto sobre el Valor Añadido: Exenciones en operaciones interiores.

1. Estarán exentas de este impuesto las siguientes operaciones:

(...)

18. Las siguientes operaciones financieras:

(...)

f. La prestación de fianzas, avales, cauciones y demás garantías reales o personales, así como la emisión, aviso, confirmación y demás operaciones relativas a los créditos documentarios.

1.2 Consideraciones.

Para entender realizado el hecho imponible del ITPAJD, modalidad TPO, en la constitución de la fianza se debe atender a la condición del fiador que constituye la fianza, es decir, si la fianza se presta por un sujeto pasivo de IVA o no, esto es, si se trata de un empresario o profesional que actúa en el ejercicio de su actividad empresarial o profesional (Sentencia del Tribunal Supremo de 10 de diciembre de 2009 –RJ/2010/262-, en recurso de casación en interés de la ley, y Sentencia del Tribunal Supremo de 11 de noviembre de 2011 – JUR/2011/422436- en recurso de casación en interés de la ley y Resolución DGT consulta V0887-06.

Por tanto, se pueden dar las siguientes circunstancias:

- Fiador particular: La constitución de fianza estará sujeta a TPO, al no estar la operación sujeta a IVA.
- Fiador empresario o profesional que afianza en el ejercicio de su actividad empresarial o profesional: Estará sujeto y exento en IVA –art. 20.Uno.18.f) Ley 37/1992-y no sujeto a TPO.

2. Tributación de la prestación de fianza realizada fuera del ámbito de sujeción del IVA.

2.1 Normativa aplicable:

Artículo 15 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:

1. La constitución de las fianzas y de los derechos de hipoteca, prenda y anticresis, en garantía de un préstamo, tributarán exclusivamente por el concepto de préstamo.

Artículo 25 del Real Decreto 828/1995, de 29 de mayo, por el que se aprueba el Reglamento del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados. Tributación del préstamo con garantía.

1. La constitución de las fianzas y de los derechos de hipoteca, prenda y anticresis, en garantía de un préstamo, tributarán exclusivamente por el concepto de préstamo, cuando la constitución de la garantía sea simultánea con la concesión del préstamo o en el otorgamiento de éste estuviese prevista la posterior constitución de la garantía.

2.2 Consideraciones.

Del examen de los citados preceptos legales se concluye que la constitución de fianzas fuera del ámbito de sujeción del IVA tributará exclusivamente por el concepto de préstamo en dos supuestos:

- *Si la fianza se constituye en el mismo momento que el préstamo:*
- *Si, a pesar de no realizarse la constitución de la fianza y del préstamo en el mismo momento, en el otorgamiento de este último se previó la posterior constitución de la garantía.*

En consecuencia, el hecho imponible de constitución de fianza se subsume en el préstamo, siendo indiferente el carácter, empresarial o no, con el que actúe el prestamista.

En los demás casos, es decir, fianza constituida de forma no simultánea al préstamo, si el garante no es sujeto pasivo de IVA, tributará por TPO, siendo la base imponible el total importe afianzado.

3. Simultaneidad y previsión de la garantía en los casos de afianzamiento con motivo de la subrogación del deudor en el préstamo.

3.1 Subrogación de deudor, con y sin ampliación de préstamo

3.1.1 En cuanto al préstamo:

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. Entre otras, la consulta vinculante de la Dirección General de Tributos [V1859-05](#).

3.1.2 En cuanto a la fianza:

3.1.2.1 Criterio de la DGT:

3.1.2.1.1 En cuanto a la simultaneidad de la fianza y el préstamo:

La fianza constituida simultáneamente a la subrogación de un préstamo hipotecario debe tributar separadamente por tal concepto, ya que su constitución es posterior a la del préstamo hipotecario. [V1195-05](#), [V0430-06](#) y [V1070-10](#).

3.1.2.1.2 En cuanto a la previsión de la constitución posterior de la fianza:

Lo que tiene que estar previsto es la constitución efectiva posterior de la garantía y no una mera indicación de la posibilidad de su constitución (V1195-05), es decir: para que la misma resulte relevante debe haberse incluido en el préstamo originario, y no constituir una mera previsión, sino una promesa de constitución de la garantía, que sí podría suponer una obligación adicional, pero sólo para el deudor originario ([V1206-05](#)), por lo que difícilmente podría abarcar a los deudores subrogados.

3.1.2.2 Criterio jurisprudencial:

3.1.2.2.1 En cuanto a la simultaneidad de la fianza y el préstamo:

a) No existe un nuevo hecho imponible:

- Tribunal Superior de Justicia de Comunidad Valenciana

Tras una primera línea argumental (Sentencias 1344/2008, de 2 de diciembre y 568/2009 de 8 de abril), en una reiterada jurisprudencia posterior, manifestada a partir de la sentencia 252/2009, de 19 de febrero y confirmada por las sentencias 938/2009, de 17 de junio, 53/2010, de 27 de enero y otras muchas, el TSJ de la Comunitat Valenciana considera que, *“en los casos de subrogación de un nuevo deudor se producen los efectos propios de una novación contractual, con establecimiento simultáneo de garantías, manteniendo la hipotecaria por subrogación y constituyendo la fianza en el nuevo contrato de préstamo, de conformidad al artículo 15.1 de la Ley 1/1993, de 24 de septiembre, existirá un solo hecho imponible gravado de forma unitaria como un préstamo, sujeto a ITP y AJD, modalidad transmisiones patrimoniales onerosas, pero en forma alguna tributará por el impuesto pretendido por las Administraciones demandadas, pues se cumple la condición de simultaneidad en la concesión del préstamo y en la constitución de garantías impuesta por el artículo 25 del Reglamento del ITP y AJD, reforzando con ello la posición del acreedor, siendo indiferente a tales efectos que la fianza se constituyera con posterioridad al préstamo, pues la subrogación producida en la misma escritura de compraventa supone una novación a todos los efectos, dándose la simultaneidad de préstamo y garantías, debiendo evitar la doble imposición que supone la liquidación impugnada”*.

-Tribunal Superior de Justicia de la Región de Murcia. Sentencia 539/2011, de 30 de mayo. Establece:

“En el caso presente, la Sala considera que ha de confirmarse la resolución del TEARM, puesto que entendemos se cumplen todos los requisitos legal y reglamentaria exigidos: por un lado, ha de estimarse que la fianza se constituye simultáneamente con el otorgamiento del préstamo hipotecario al prestatario (no puede aceptarse la tesis de la administración regional de que estemos en presencia de una simple subrogación, sino que existe una auténtica novación) pero es que, además, en la escritura inicial, en su apartado decimotercero, se prevé expresamente que “tanto en el caso de modificación de las condiciones del presente préstamo, como en el caso de haberse admitido la subrogación activa o pasiva que se formaliza en esta escritura se prevé especialmente la posibilidad de constituir fianzas en caso de que fuera necesario”.

b) Existe un nuevo hecho imponible, pero limitado a la cuantía pendiente de amortizar del préstamo inicial.

- Tribunal Superior de Justicia de Madrid. En su sentencia nº 31267/2009, de 22 de febrero, el Tribunal Superior de Justicia de Madrid considera que la fianza constituida al mismo tiempo que una subrogación de préstamo hipotecario constituye una operación sujeta a TPO, ascendiendo la base imponible a la cuantía pendiente de amortizar del préstamo inicial, pues debe excluir la parte ya amortizada y el importe resultante de la ampliación. En el mismo sentido, Sentencia 1150/2010 de 4 noviembre.

- **Tribunal Superior de Justicia de La Rioja** (Sala de lo Contencioso Administrativo, Sección 1ª). Sentencia núm. 331/2010 de 15 junio.

La base imponible debe quedar limitada a la cuantía garantizada por los fiadores, excluyendo el importe correspondiente a la ampliación; exclusión que se efectúa por aplicación de lo previsto en el art. 15.1 de la Ley del impuesto; todo ello conforme a lo expuesto en la Resolución dictada el 30 de septiembre de 2009 por el Tribunal Económico Administrativo Regional de La Rioja.

- **Tribunal Económico Administrativo Regional de Valencia**. En diversas resoluciones (sirviendo como ejemplo de todas ellas, la Resolución de 28 de junio de 2011)) establece que procede el hecho imponible de fianza en los casos de subrogación, si bien limita la base imponible a la cuantía pendiente de amortizar del préstamo inicial, excluyendo la parte ya amortizada, así como la ampliación del préstamo, respecto de la que considera que sí hay simultaneidad.

3.1.2.2.2 En cuanto a la previsión de la constitución posterior de la fianza:

El TEARCV considera que si existe una previsión sobre la constitución de la garantía mediante afianzamiento personal en el momento de formalizar la escritura de constitución de préstamo, ahora objeto de subrogación, modificación, y en su caso, ampliación, existe simultaneidad respecto al préstamo originario, no procediendo la tributación por TPO por el concepto de “fianza”.

En un sentido similar al criterio de la DGT, la Sentencia 401/2010, de 1 de octubre, del Tribunal Superior de Justicia de Castilla y León, considera que no hay tal previsión de posterior constitución cuando el acreedor del préstamo simplemente se reserva la facultad de exigir una fianza, sin que se establezcan las condiciones de la misma.

Por su parte, el Tribunal Superior de Justicia de Cataluña, en su Sentencia nº 965/2010, de 20 de octubre, admite la posibilidad de que exista simultaneidad si la constitución de la fianza estuviera anunciada en la conformación del préstamo originario. No obstante, matiza que no toda previsión puede llevar a esta conclusión, pues si se invoca una cláusula genérica no puede pretenderse que surjan los efectos pretendidos, entendiendo pues correctamente aplicada la doctrina fiscal por la Administración tributaria, en el sentido de que el contenido de la cláusula de previsión genérica estipulada en el préstamo originario no tiene relación vinculante alguna con la posterior escritura de venta con subrogación, modificación y ampliación.

3.1.2.3 Conclusión:

Tanto en los supuestos en los que NO esté prevista en el momento de constitución del préstamo hipotecario inicial la constitución de una fianza posterior, como en los supuestos en los que SÍ esté prevista tal constitución posterior de una fianza posterior, se ha de liquidar por TPO por la constitución de la fianza, si bien la base imponible será solamente el importe pendiente de amortizar del préstamo original.

3.2 Ampliación del importe del préstamo, sin subrogación de deudor:

3.2.1 En cuanto al préstamo:

La ampliación del préstamo, al ser concedida por una entidad de crédito, que es un empresario que actúa en el ejercicio de su actividad empresarial, estará sujeta al IVA y exenta en el mismo, por lo que, al cumplir los requisitos del artículo 27 y siguientes del Texto Refundido de la Ley del ITPAJD, quedará sujeto a AJD, constituyendo la base imponible, a tal efecto, el incremento de la responsabilidad hipotecaria (Resolución de 22 de septiembre de 1994 del TEAC y V0887-06)

3.2.2 En cuanto a la fianza:

3.2.2.1 En cuanto a la simultaneidad de la fianza y el préstamo:

3.2.2.1.1 Criterio de la DGT:

La constitución de una fianza de forma simultánea con la ampliación de un préstamo no supone constitución simultánea con la concesión del préstamo, por lo que resulta una operación gravable de forma diferente por TPO. V0887-06, siendo la base imponible el importe total de la obligación garantizada, conforme a la consulta 1267-04.

3.2.2.1.2 Criterio jurisprudencial:

-Tribunal Económico Administrativo Regional de Valencia. Dicho Tribunal argumenta, en diversas resoluciones de recursos de anulación (sirviendo como ejemplo de todas ellas, la Resolución de 22 de julio de 2011), que la parte de la fianza que cubre la ampliación sí supone otorgamiento de la fianza de forma simultánea al préstamo, y que, por tanto, por dicha parte no queda sujeta.

-Tribunal Superior de Justicia de la Comunidad Valenciana. Tras aplicar en diversas sentencias a la ampliación de préstamo, sin subrogación, el mismo criterio que el de la subrogación, con o sin ampliación de préstamo (entre otras, sentencias 419/2011, de 5 de abril, 420/2011, de 5 de abril, y 963/2010, de 14 de septiembre), considerando, por tanto, que, en los casos de ampliación de préstamos hipotecarios con constitución de fianza no existe hecho imponible separado por la constitución de la fianza, en cambio, en la sentencia 209/2012, de 14 de febrero, cambia su criterio en este punto, al considerar, en su Fundamento de Derecho Segundo, que *“cuando se produce una ampliación del préstamo sí tributará por la constitución de la fianza, al no existir simultaneidad, respecto al principal garantizado pendiente de pago en el momento de producirse tal ampliación”*.

- Otros Tribunales Superiores de Justicia de Comunidades Autónomas.

El Tribunal Superior de Justicia de Madrid, en Sentencia 1150/2010, de 4 de noviembre, que rectifica su postura anterior, contenida, por ejemplo, en la Sentencia 31267/2009, de 22 de febrero, manifiesta que *“lo que exigen los preceptos transcritos (se refiere al artículo 15 del Texto Refundido de la Ley del Impuesto, y al artículo 25 de su Reglamento) es que se constituya simultáneamente el préstamo y su garantía o que, al menos, se prevea en el contrato la contratación de una posterior fianza, requisitos éstos que no concurren en el presente caso, dado que en el contrato de préstamo no existe previsión alguna al respecto y que cuando se pacta la fianza es una convención posterior por la que se amplía el préstamo y la hipoteca”*, concluyendo que *“la base imponible ha de estar constituida por las cantidades de las que responde el fiador, comprendiendo, según la propia escritura de ampliación, todos los conceptos económicos previstos en el contrato que afecten al deudor principal y prestatario, y que coincidirán con la suma de las cantidades de las que responde la finca hipotecada, es decir con la responsabilidad hipotecaria total, que asciende a ... (se indica una cantidad que es igual a la suma del capital pendiente de amortización del préstamo original más el importe de la ampliación del préstamo), cantidad que coincide con la base imponible fijada por la Administración”*.

En cambio, el Tribunal Superior de Justicia de la Rioja, en diversas sentencias (entre otras, las sentencias 234/2009 de 3 julio, 259/2010, de 6 de mayo, 331/2010 de 15 junio, 53/2010, de 5 de febrero, y 232/2010, de 23 de abril), considera que sólo procede TPO por la cantidad pendiente de amortización del préstamo original, pero no por la parte de la ampliación del préstamo, manifestando que *“la ampliación es equiparable a la constitución, por lo que el importe de la ampliación quedaría sujeto a "Actos Jurídicos Documentados" para el prestatario por la ampliación de la hipoteca y a "Transmisiones Patrimoniales onerosas" en concepto de fianza para el prestamista. Como en el momento de la ampliación, la fianza y la concesión de esa ampliación del crédito son simultáneas, debe operar el criterio de exclusión de gravamen por el concepto de fianza en la cuantía ampliada, no así en la parte en que se afianza el préstamo original pendiente de amortizar”*.

-Tribunal Supremo. Una vez admitida por el Tribunal Supremo en su Sentencia de 3 de noviembre de 1997, la legalidad del artículo 25.1 del Real Decreto 828/1995, de 29 de mayo, por el que se aprueba el Reglamento del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, no ha tenido oportunidad de pronunciarse de forma expresa sobre la problemática suscitada en torno a la constitución de fianza en subrogación en la figura del deudor de préstamos hipotecarios. No obstante, la Sentencia del Tribunal Supremo

de 11 de noviembre de 2011, aun desestimando el recurso en interés de ley planteado por el Gobierno de Canarias, en base a la inadecuación de la pretensión de la parte recurrente en orden a la doctrina legal propuesta, se pronuncia constatando <<obiter dicta>> la existencia del hecho imponible “*constitución de fianza*”, si bien no resulta concluyente sobre el importe de la base imponible a tener en cuenta.

3.2.2.2 En cuanto a la previsión de la constitución posterior de la fianza:

3.2.2.2.1 Criterio de la DGT:

Para que la misma resulte relevante debe haberse incluido en el préstamo originario, y no constituir una mera previsión, sino una promesa de constitución de la garantía, que sí podría suponer una obligación adicional. En este sentido, la consulta vinculante V0887-06.

3.2.2.2.2 Criterio Jurisprudencial.

El Tribunal Supremo, en la Sentencia de 11 de noviembre de 2011, establece que se debe acreditar que la fianza estuviera prevista en la constitución del otorgamiento de la escritura. En términos similares se pronuncia la Sentencia 1150/2010, de 4 de noviembre, del Tribunal Superior de Justicia de Madrid.

3.2.2.3 Conclusión:

3.1.2.3.1 En los supuestos en los que NO esté prevista en el momento de constitución del préstamo hipotecario inicial la constitución de una fianza posterior, se han de *practicar liquidaciones de TPO por la constitución de la fianza, si bien la base imponible será solamente el importe pendiente de amortizar del préstamo original.*

3.1.2.3.2 En los supuestos en los que SÍ esté prevista en el momento de constitución del préstamo hipotecario inicial la constitución de una fianza posterior, si tal fianza se constituye en el momento posterior de subrogación o ampliación, se considera que existe la simultaneidad a la que se refiere el artículo 25 del Real Decreto 828/1995, de 29 de mayo, por el que se aprueba el Reglamento del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, y que, por tanto, no existe hecho imponible separado de fianza. Habrá que estar al contenido concreto de tal previsión, sin que sirvan, a tales efectos, cláusulas genéricas que no indiquen las condiciones de la fianza, ni meras cláusulas de reserva de facultad de exigir fianza.

4. Punto conexión fianza. Comunidad Autónoma competente.

Para el análisis de la cuestión plantada se explicitan los siguientes preceptos legales:

Artículo 33 de la Ley 22/2009 de 18 de diciembre, por la que se regula el sistema de financiación de las Comunidades Autónomas de régimen común y Ciudades con Estatuto de Autonomía y se modifican determinadas normas tributarias:

Alcance de la cesión y puntos de conexión en el Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados.

(...)

2. Se considerará producido en el territorio de una Comunidad Autónoma el rendimiento del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados de acuerdo con los puntos de conexión que a continuación se enumeran:

- 1. En las escrituras, actas y testimonios gravados por la cuota fija de actos jurídicos documentados, documentos notariales, el rendimiento de dicha cuota fija corresponderá a la Comunidad Autónoma en la que se autoricen u otorguen.*
- 2. Sin perjuicio de lo dispuesto en el punto 1 anterior, en los restantes supuestos actuarán como puntos de conexión los que a continuación se enumeran por el siguiente orden de aplicación: (...)*
- 3. Cuando el acto o documento no motive liquidación ni por la cuota gradual de actos jurídicos documentados, documentos notariales, ni tampoco por la modalidad de operaciones societarias, el rendimiento se atribuirá aplicando las reglas que figuran a continuación en función de la naturaleza del acto o contrato documentado y de los bienes a que se refiera:*

1. Cuando el acto o documento comprenda transmisiones y arrendamientos de bienes inmuebles, constitución y cesión de derechos reales, incluso de garantía, sobre los mismos, a la Comunidad Autónoma en la que radiquen los inmuebles. (...)

5. Cuando se refiera exclusivamente a la constitución de préstamos simples, fianzas, arrendamientos no inmobiliarios y pensiones, a la Comunidad Autónoma en la que el sujeto pasivo tenga su residencia habitual o domicilio fiscal, según se trate de personas físicas o jurídicas.

Por tanto, pueden darse dos supuestos:

1. Se realiza el hecho imponible de forma autónoma: Conforme a lo dispuesto en el artículo 33.2.C.5 de la Ley 22/2009, de 18 de diciembre, el punto de conexión es el domicilio fiscal del acreedor afianzado.
2. Se realiza el hecho imponible pero no “exclusivamente”, sino acompañado de otra operación sobre un inmueble, como la adquisición de una vivienda, constitución de un préstamo hipotecario etc. En este caso, de conformidad con el artículo 33.2.C.1 de la citada Ley 22/2009, el punto de conexión sería la Comunidad en donde radica el bien inmueble.

No obstante, es necesario tener en cuenta que si el domicilio fiscal del acreedor afianzado está situado en alguno de los territorios forales, no cabría distinguir los dos casos anteriormente explicitados, de modo que, en todos los casos, el punto de conexión estaría configurado por el domicilio fiscal del acreedor afianzado, puesto que tanto la Ley 12/2002, de 23 de mayo, por la que se aprueba el Concierto Económico con la Comunidad Autónoma del País Vasco, como la Ley 28/1990, de 26 de diciembre, por la que se aprueba el Convenio Económico entre el Estado y la Comunidad Foral de Navarra no establecen como requisito del punto de conexión de la fianza que se realice “exclusivamente”. (Sentencia del Tribunal Superior de Justicia de la Comunidad Valenciana 15/2012, de 12 de enero).