

## CABEDO ABOGADOS & ECONOMISTAS

- Dictámenes Periciales
- Auditorías Contables.
- Informes Económicos.
- Due Dilligence.
- Asesoría Fiscal y Contable.

## **EXENCIÓN POR REINVERSIÓN DE VIVIENDA HABITUAL: VALO PROBATORIO DEL DOCUMENTO PRIVADO DE COMPRAVENTA.**

La Sentencia del TSJ de Valladolid de 15 de septiembre de 2015 aborda el asunto de referencia frente a la tesis mantenida por la AEAT.

### **Resumen:**

Cabe aceptar como fecha en que se efectuó la reinversión la fecha de celebración del contrato privado de compraventa, cuando además se prueba, por otros medios, (como un certificado de la empresa de mudanzas del traslado de los muebles a la vivienda el día siguiente a la celebración del contrato, y una declaración legitimada notarialmente del vendedor de la finca en que se constata que junto con la celebración del contrato privado le entregó las llaves de la finca, para poder trasladar sus muebles y enseres) que dicha transmisión tuvo lugar efectivamente en la fecha señalada.

### **El asunto:**

Están exentas del IRPF las ganancias patrimoniales obtenidas por la transmisión de la vivienda habitual del contribuyente, cuando el importe total obtenido se reinvierta en la adquisición de una vivienda habitual en un **plazo máximo para la reinversión** del importe obtenido en la enajenación de dos años.

En relación al plazo para efectuar la reinversión en una nueva vivienda habitual, se plantea si puede considerarse como fecha válida la del **contrato privado de compraventa**, o bien debe tomarse la fecha de la escritura pública de compraventa (argumento defendido por la Administración Tributaria) que, en el caso que plantea la sentencia, implicaría que la reinversión se habría efectuado fuera del plazo máximo de dos años para efectuar la misma, con la consiguiente pérdida del incentivo fiscal de exención de la ganancia patrimonial obtenida en la venta de la vivienda habitual.

El argumento de la Administración se fundamenta, exclusivamente en la negación de la **fuerza probatoria** del documento privado en relación con la fecha, basada en el CC art. 1227, que determina que la fecha de un documento privado en relación con la fecha, basada en el CC art. 1227, que determina que la fecha de un documento privado no se contará respecto de terceros sino desde la muerte de cualquiera de los que lo firmaron, o desde el día en que se entregase a un funcionario público por razón de su oficio.

Sin embargo, el TSJ de Valladolid discrepa del criterio defendido por la Administración, tomando como referencia la jurisprudencia del TS en relación a la interpretación de este último precepto (TS 26.04.2005), que admite la prueba de la fecha de un documento privado,

a efectos de la prescripción, por medios distintos a los contemplados en el citado artículo del Código Civil; y la STS de 24.07.1999, que establecía que “el derecho a la prueba impide cualquier reducción que no venga impuesta de manera clara y tajante por la propia ley, de manera que las presunciones iuris et de iure y con mayor razón las fictio legis deben quedar claramente establecidas en precepto legal que, de manera indubitada, excluya o prohíba la prueba en contrario”.

De este modo, di, como en el caso que plantea la sentencia, en que el contrato privado de compraventa se celebró dentro del plazo señalado para efectuar la reinversión, se acredita asimismo mediante certificación expedida por la empresa de mudanzas, que el mobiliario del contribuyente se mantuvo en su guardamuebles y fue trasladado a la nueva vivienda al día siguiente a la fecha del otorgamiento del contrato privado de compraventa, cabe entender **materializada la compraventa en esa fecha, en aplicación de la teoría del título y el modo** (CC art. 609 y 1095), en cuya virtud la propiedad y demás derechos reales se adquieren como consecuencia de determinados contratos **mediante la tradición**, habiéndose producido una plena y real toma de posesión del citado inmueble. También asevera este hecho la declaración legitimada notarialmente del vendedor de la finca en la que se constata que junto con la celebración del contrato privado le entregó las llaves de la finca, para poder trasladar sus muebles y enseres.