

Boletines Oficiales



Medidas urgentes. Real Decreto-ley 7/2019, de 1 de marzo, de medidas urgentes en materia de vivienda y alquiler.

Entidades sin ánimo de lucro

Acuerdo de 20 de febrero de 2019, del Consejo de la Comisión Nacional del Mercado de Valores, por el que se aprueba el código de conducta relativo a las inversiones de las entidades sin ánimo de lucro.

[Pág. 2](#)

Consulta de la DGT de interés



ITP. Transmisión de inmueble no documentada (se realizó hace 20 años de forma verbal entre familiares) que tampoco se liquidó. Se pretende documentar ahora para inscribirlo en el Registro de la propiedad: el impuesto se devengará cuando se presente la declaración

[Pág. 3](#)

Sentencia del TS de interés



IIVTNU. Se centra en un **supuesto especial** en que el sujeto pasivo sólo declara la operación pero no cuantifica la liquidación dejando esa labor al ayuntamiento exaccionante: CORRESPONDE AL SUJETO PASIVO probar la inexistencia de plusvalía

[Pág. 4](#)

Actualidad de la Generalitat



Alquileres. El Gobierno podrá limitar el precio del alquiler y alargará la duración mínima de los contratos a entre seis y diez años

[Pág. 5](#)

Boletines Oficiales



Núm. 55 Martes 5 de marzo de 2019

Medidas urgentes. Real Decreto-ley 7/2019, de 1 de marzo, de medidas urgentes en materia de vivienda y alquiler. [\[pdf\]](#)

[Por su especial interés, aun no tratándose de una norma de carácter fiscal, en el boletín de mañana adjuntaremos resumen]

Entidades sin ánimo de lucro

Acuerdo de 20 de febrero de 2019, del Consejo de la Comisión Nacional del Mercado de Valores, por el que se aprueba el código de conducta relativo a las inversiones de las entidades sin ánimo de lucro. [\[pdf\]](#)

Cuarto. Aplicación del presente Código de Conducta.

4.1 Las entidades sin ánimo de lucro deberán aplicar los principios de este Código de Conducta a partir de su publicación en el Boletín Oficial del Estado. No obstante, **el informe anual correspondiente a 2018 podrá todavía tomar como referencia el [Código de Conducta de las entidades sin ánimo de lucro para la realización de inversiones temporales aprobado por el Consejo de la CNMV con fecha 20 de noviembre de 2003](#)**.

4.2 En el primer informe anual que deba elaborarse tras la aprobación del presente Código de Conducta se transcribirán literalmente los acuerdos que los órganos de gobierno de la entidad hayan alcanzado para tomar razón de su publicación y adoptar, en su caso, las medidas conducentes a seguir sus principios y recomendaciones.

Consulta de la DGT de interés

ITP. Transmisión de inmueble no documentada (se realizó hace 20 años de forma verbal entre familiares) que tampoco se liquidó. Se pretende documentar ahora para inscribirlo en el Registro de la propiedad: el impuesto se devengará cuando se presente la declaración

[Consulta V3126-18 de 05/12/2018](#)

Al tratarse de una transmisión verbal, la inexistencia de un documento privado imposibilita que pueda tener lugar la prescripción del impuesto, pues la concurrencia de cualquiera de las circunstancias previstas en el artículo 1.227 del Código Civil, presuponen la existencia de un documento: su incorporación o inscripción en un registro público, la entrega a un funcionario por razón de su oficio o la muerte de cualquiera de los firmantes de la operación.

Por tanto, la fecha del hecho imponible no reflejado documentalmente, se presumirá que es la del día en que los interesados cumplan con la obligación de autoliquidar el impuesto mediante la presentación del documento declarativo del mismo, en los términos que resultan del artículo 51 del Texto Refundido del ITP y AJD. Esa fecha será la que prevalezca a efectos de prescripción.

Esa misma fecha determinará el régimen jurídico aplicable a la liquidación que proceda por el acto o contrato a que se refiera la declaración del impuesto. En el caso que ahora se examina, la fecha a tener en cuenta será la de la presentación de la autoliquidación y a ese momento es al que deberá referirse el valor real del bien objeto de la operación declarada.

CONCLUSION

Al tratarse de un hecho imponible no reflejado documentalmente, resulta imposible la aplicación del artículo 1.227 del Código Civil a efectos de determinar la prescripción del impuesto, pues cualquiera de las circunstancias previstas en el mismo presupone la existencia de un documento. Por tanto, se tendrá en cuenta la fecha de presentación del documento declarativo del hecho imponible, la cual determinará las condiciones de la liquidación y a ella deberá referirse el valor real del bien objeto de la operación declarada.



Si la transmisión de un inmueble no se documenta ni se liquidó: el devengo se produce cuando se presente la declaración

Enlace: [Consulta](#)

Fecha: 05/12/2018

CONSULTA/ITP

Sentencia de TS de interés

IIVTNU. Determinar si, en los casos en los que los órganos judiciales optaron por la interpretación de la legalidad ordinaria sin planteamiento de cuestión de inconstitucionalidad de la normativa reguladora del tributo, resulta procedente atribuir a la Administración la carga de la prueba de la existencia del hecho imponible o, por el contrario, le corresponde al sujeto pasivo, cuando alegue una minusvalía, aportar la prueba suficiente que permita concluir que el precio de la transmisión fue inferior al de la adquisición del bien.

[Sentencia del TS de 13/02/2019](#)

Se centra en un **supuesto especial**, el de aquél en que el sujeto pasivo sólo declara la operación en principio sometida al impuesto, pero no cuantifica la liquidación, dejando esa labor al ayuntamiento exaccionante.

Conforme a lo hasta aquí expuesto, y según ordena el artículo 93.1 LJCA, procede fijar la siguiente interpretación de los preceptos legales concernidos en este litigio:

1º) De la exégesis de la regulación legal del IIVTNU -en particular, de los artículos 104.1, 107.1, 107.2 a), y 110.4 del TRLHL-, a la luz de las declaraciones de inconstitucionalidad contenidas en la STC 59/2017, se infiere inequívocamente que la que **se expulsa completamente del ordenamiento jurídico es la presunción iuris et de iure de existencia de incremento de valor del terreno urbano transmitido** (que en todo caso debía ser objeto de tributación), **no la presunción iuris tantum** de existencia de una plusvalía en la enajenación del inmueble, que sigue estando plenamente en vigor.

2º) De conformidad con los artículos 105.1 y 106.1 de la LGT, y 217.7 y 385.2 de la LEC, **corresponde al obligado tributario que alegue que no ha existido plusvalía** probar la inexistencia del hecho que se presume ex artículos 104.1, 107.1, 107.2 a) del TRLHL, a saber, que el precio de transmisión del terreno fue superior al de adquisición del bien y, en consecuencia, que ha existido una plusvalía en la enajenación de inmueble susceptible de gravamen.

3º) **La carga de la prueba de la inexistencia de plusvalía recae sobre el sujeto pasivo del impuesto con independencia de que el Ayuntamiento impositor haya previsto la gestión del IIVTNU por el procedimiento iniciado mediante declaración** (artículos 128 a 130 de la LGT) o por el sistema de autoliquidación (artículo 120 LGT), en la medida en que (i) para la determinación y prueba de la inexistencia de una plusvalía gravable las actuaciones relevantes son las de manifestación de la realización del hecho imponible y de comunicación a la Administración de los datos relevantes para la cuantificación de la deuda tributaria, y (ii) sendas actuaciones corresponden por igual al obligado tributario se gestione el tributo por el procedimiento de declaración o por el sistema de autoliquidación.



Se centra en un **supuesto especial** en que el sujeto pasivo sólo declara la operación pero no cuantifica la liquidación dejando esa labor al ayuntamiento exaccionante: **CORRESPONDE AL SUJETO PASIVO** probar la inexistencia de plusvalía

Enlace: [Sentencia](#)

Fecha: 13/02/2019

SENTENCIA/IIVTNU

Actualidad del Departamento de Justicia de la Generalitat de Catalunya

El Gobierno podrá limitar el precio del alquiler y alargará la duración mínima de los contratos a entre seis y diez años

La duración mínima de los alquileres de viviendas en Cataluña se situará entre los seis y los diez años. Esta es la horquilla que maneja el Departamento de Justicia, que prepara un proyecto de ley para regular los arrendamientos de viviendas a través del Código civil de Cataluña. El Gobierno estudia la posibilidad de que la nueva norma establezca condiciones diferentes para los particulares y para las sociedades dedicadas al negocio inmobiliario. En el caso del alquiler de un inmueble de un arrendador particular, la duración mínima del contrato será probablemente inferior a la de los pisos o casas que pertenezcan a sociedades mercantiles.

El proyecto de ley también facultará el departamento competente en materia de vivienda para que pueda limitar el precio del alquiler, ya sea directamente o dando a los ayuntamientos la capacidad para hacerlo. Aparte de la ampliación de la duración mínima del contrato de alquiler y de la limitación de los precios, la nueva ley incluirá un amplio paquete de medidas para que el arrendamiento de inmuebles se haga con mejores garantías tanto para los inquilinos como para los propietarios.



Alquiler/Lloguer

Enlace: [Nota en Català](#)

Fecha: 04/03/2019

El Departament de Justícia prepara una llei contra la gentrificació

Generalitat de Catalunya
Departament de Justícia

El nou projecte de llei

- Durada mínima del lloguer d'entre 6 i 10 anys
- Contractes més llargs per a les societats que per als particulars
- Fer possible la limitació dels preus
- Més garanties tant per als arrendadors com per als llogaters

Objectius

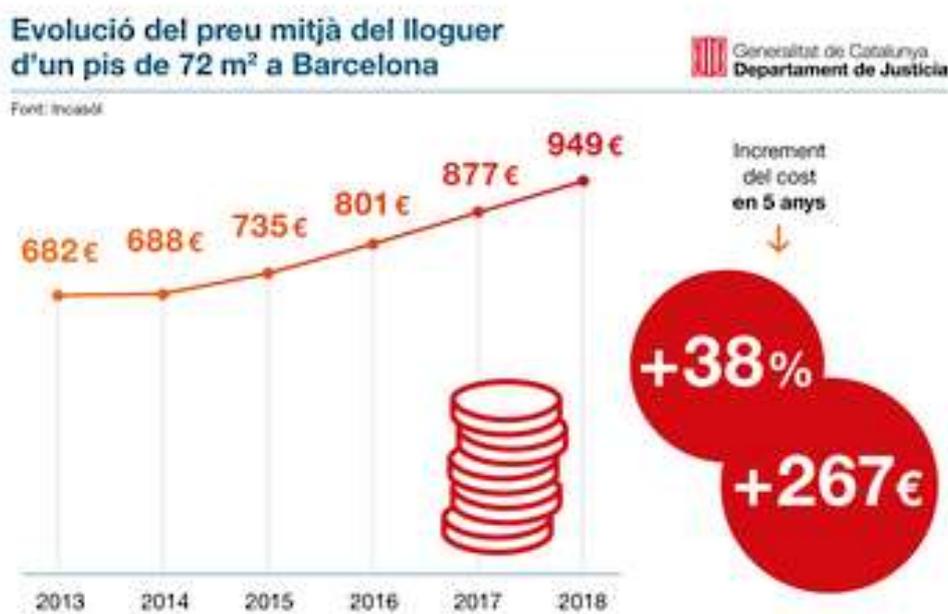
- Facilitar l'accés a l'habitatge
- Compatibilitzar l'ús residencial amb els serveis turístics
- Acabar amb abusos com l'augment desproporcionat dels preus
- Evitar l'expulsió del veïnat

Amb el Codi civil de Catalunya

- Norma d'aplicació principal a Catalunya
- La regulació espanyola només s'aplica si no n'hi cap de prevista pel dret civil català
- Ja regula altres arrendaments com la masoveria urbana, el rústic i per a pastures

Estabilizar el mercado y evitar los abusos

El objetivo de esta norma es ejercer la competencia exclusiva en materia de derecho civil para contribuir al acceso a la vivienda y hacerlo compatible con los servicios turísticos y la actividad de las sociedades dedicadas al negocio inmobiliario. Se trata de evitar abusos como el aumento desproporcionado del coste del alquiler al cabo de sólo tres años de contrato, que contribuyen a la expulsión del vecindario y al uso no residencial de los inmuebles. La estabilización del mercado debe servir para reducir la diferencia entre el incremento acelerado del precio del alquiler y el estancamiento de los salarios.



El precio del alquiler en Barcelona aumenta un 38% en sólo 5 años

En el conjunto de Cataluña, el precio medio del alquiler ha crecido un 29% en los últimos 5 años. En cifras, significa que ya ha llegado a los 698 €, 160 € más que en 2013. Esto significa que el precio del alquiler ya ha superado el nivel previo al estallido de la crisis. El incremento general se ha acentuado especialmente en Barcelona, donde el precio medio de un piso de alquiler de 72 metros cuadrados es actualmente de 949 euros, según el Incasòl. Se trata de un 38% más que hace 5 años. Es decir, de un incremento medio de cerca de 270 euros por piso. Este fenómeno también se ha trasladado a los municipios del ámbito metropolitano y de su entorno. El aumento interanual de los precios del alquiler entre el 2017 y el 2018 es especialmente significativo en municipios como Santa Coloma de Gramenet (9,9%), San Andrés de la Barca (+11%), Ripollet (12,7%),

La duración mínima de los alquileres fue de 5 años hasta 2013, cuando entró en vigor [la reforma de la Ley española de arrendamientos urbanos](#) (LAU). Con esta modificación, los contratos quedaron reducidos a los 3 años. A finales de diciembre, el Gobierno español aprobó un [Real Decreto Ley](#) que volvía a ampliar la duración mínima de los contratos, pero se limitaba a recuperar los 5 años anteriores a la reforma de 2013 y tampoco contemplaba la limitación de los precios. El Congreso tumbó al Real Decreto al cabo de un mes y todas las

iniciativas que incluía quedaron anuladas. El viernes pasado, el gobierno español recuperó la iniciativa, aprobada de nuevo y pendiente de convalidación por la Diputación Permanente del Congreso.

El derecho civil catalán ya regula una parte de los arrendamientos

En Cataluña, sólo se aplica el derecho civil español subsidiariamente; es decir, en los casos que no están previstos ni resueltos por el Código civil de Cataluña, que es la norma de aplicación principal. Como que, hasta ahora, el Parlamento de Cataluña no había regulado el arrendamiento de fincas urbanas, el marco de referencia actual es la LAU.

El proyecto de ley que prepara el Departamento de Justicia incorporará la regulación del alquiler de viviendas en el libro sexto del Código civil de Cataluña, dedicado a las obligaciones y los contratos, y que ya establece las normas relativas a la compraventa y los arrendamientos rústicos, con fines de preservación del patrimonio natural, para pastos y la granja urbana.

Debate en el Parlamento a finales de año

El Departamento de Justicia prevé que llevará la memoria preliminar de la ley al Gobierno este mes de abril y que el Consejo Ejecutivo podría llevar la norma al Parlamento a finales de año. Mientras avanza la redacción del proyecto, la Consejería fomentará la máxima participación de la ciudadanía, el mundo asociativo y las instituciones vinculadas a la materia para recoger la sensibilidad y la preocupación tanto de los propietarios como de los inquilinos.

Una regulación del alquiler avalada por los expertos juristas de la Comisión de Codificación

Los trabajos de redacción del proyecto de ley van a cargo de la Comisión de Codificación de Cataluña, que es la encargada de diseñar, desarrollar y revisar el derecho civil propio de Cataluña. Todas las leyes que conforman el Código civil de Cataluña han sido aprobadas a partir de las propuestas hechas por la Comisión de Codificación, que está formada por expertos juristas, como académicos, notarios, registradores y abogados de reconocido prestigio. La presidenta de este órgano colegiado y paritario es la consejera de Justicia, y el vicepresidente es el director general de Derecho y de Entidades Jurídicas.

Las propuestas de la Comisión de Codificación las revisa el Observatorio de Derecho Privado de Cataluña, otro órgano asesor del Departamento integrado por los representantes de las principales instituciones jurídicas y por un experto designado por cada uno de los grupos parlamentarios.