Boletín Oficial

DE LA

AGRUPACIÓN TÉCNICA PROFESIONAL DE PERITOS TASADORES JUDICIALES Y VALORADORES DE BIENES INMUEBLES DE ESPAÑA

TECPEVAL

TÉCNICOS EN PERITACIONES Y VALORACIONES INMOBILIARIAS

- Peritos Tasadores Judiciales -

Tribunal Constitucional

AÑO 14 NÚMERO 79

Julio/Agosto 2018

Boletín Oficial
TECPEVAL

Julio/Agosto 2018
AÑO 14 NÚMERO 79

Sumario

Actualidad Corporativa ..... **págs. 3-10**

«*Desde el GABINETE TRIBUTARIO-FISCAL-CONTABLE*»:

- Principales Novedades Tributarias introducidas por la Ley 6/2018, de 3 de julio, de Presupuestos Generales del Estado para 2018 ..... pág. 3

- La Tributación de los Alquileres Turísticos ..... págs. 4-10

Información General ..... **págs. 11-14**

- El precio medio del suelo urbano descendió un 2,6% en el primer trimestre de 2018 en tasa interanual (Ministerio de Fomento).

Formación Continuada ..... **págs. 15-23**

- Certificación literal del historial completo de una finca. Precio de venta. Finalidad ..... págs. 15-17

- Obra nueva antigua según certificado catastral sobre finca rústica espacio natural ..... págs. 18-20

- Resolución de 13 de diciembre de 2017, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación del registrador de la propiedad de Palma de Mallorca n.º 8, por la que se suspende la inscripción de una escritura de declaración de obra nueva..... págs. 20-21

- El pacto de reserva de dominio..... pág. 22

Cuestionario Formativo.- Formulación de preguntas referentes al Área de Formación Continuada ..... pág. 23

Consultorio Formativo ..... **págs. 24-27**

Sección dedicada a responder desde un punto de vista formativo y práctico, cuestiones variadas de actualidad, surgidas dudas y consultas planteadas en el ejercicio de la actividad de nuestros profesionales.

Respuestas correctoras correspondientes al Área de Formación Continuada ..... pág. 27

La Agrupación Técnica Profesional de Peritos Tasadores Judiciales y Valoradores de Bienes Inmuebles de España ha adoptado las medidas y niveles de seguridad del REGLAMENTO EUROPEO (UE) 2016/679. Los datos personales proporcionados por usted son objeto de tratamiento automatizado y se incorporan a un fichero titularidad de la Agrupación Técnica Profesional de Peritos Tasadores Judiciales y Valoradores de Bienes Inmuebles de España, que es asimismo la entidad responsable del mismo, inscrito en el Registro General de la Agencia Española de Protección de Datos. Usted podrá ejercitar los derechos de acceso, rectificación, cancelación y en su caso, oposición, enviando una solicitud por escrito, acompañada de la fotocopia de su D.N.I., dirigida a la C/ Gascó Oliag, nº10-1º-1ª, C.P. 46010 de Valencia. Para el caso de que quiera realizarnos alguna consulta o sugerencia lo puede realizar en la siguiente dirección de correo electrónico: tecpeval-peritojudicial@atp-guiainmobiliaria.com

Ejemplar: Gratuito
Recepción: Periódica
Edición: TECPEVAL
Imprime: Gráficas Alhorí
Ángeles Carrillo Baeza
D.L.: V-1210-2005

Boletín Oficial
de la
AGRUPACIÓN TÉCNICA PROFESIONAL DE PERITOS TASADORES JUDICIALES Y VALORADORES DE BIENES INMUEBLES DE ESPAÑA

Redacción y Administración
C/ Atocha nº20-4º-Derecha
28012 MADRID
Telf. Corp: 91 457 29 29

E-mail: tecpeval-peritojudicial@atp-guiainmobiliaria.com
@atpcpes @atpgroup_es /in/atpcpes
Web: www.atp-tecpeval.com

ACTUALIDAD Corporativa

ATP
AGRUPACIÓN TÉCNICA PROFESIONAL

INFORMA

«Desde el GABINETE TRIBUTARIO-FISCAL-CONTABLE»

Principales Novedades Tributarias introducidas por la Ley 6/2018, de 3 de julio, de Presupuestos Generales del Estado para 2018

El Boletín Oficial del Estado de 4 de julio, publica la Ley 6/2018, de 3 de julio, de Presupuestos Generales del Estado para el año 2018, entrando en vigor al día siguiente al de su publicación, salvo excepciones.

NOVEDADES PRESUPUESTO 2018

Esta ley introduce varias novedades en materia social-laboral y fiscal-tributario:

- ***El incremento del porcentaje aplicable a la base reguladora de la pensión de viudedad.***
- ***Medidas para la incentivación del empleo autónomo en municipios con menos de 5.000 habitantes.***
- ***El incremento salarial del personal al servicio público.***
- ***Una subida en la cuota mínima de autónomos a partir de agosto.***
- ***Y se reconoce un subsidio extraordinario por desempleo.***

OTRAS NOVEDAES

Junto con las anteriores, también destacamos las siguientes novedades:

- Se establece **el incremento de las pensiones de la Seguridad Social** que se aplicarán retroactivamente desde el pasado 1 de enero. Las pensiones abonadas por el sistema de la Seguridad Social (en su **modalidad contributiva**), así como de Clases Pasivas del Estado, se verán incrementadas en el año 2018 en un **0,25%**.
- También se ha ampliado el permiso de paternidad a 5 semanas: Con efectos desde la entrada en vigor de esta Ley y vigencia indefinida, **se amplía en permiso de paternidad a 5 semanas**.
- Se reconoce **una ayuda económica de acompañamiento a jóvenes inscritos en el Sistema Nacional de Garantía Juvenil que suscriban un contrato para la formación y el aprendizaje**. (En vigor al mes siguiente al de su publicación en el BOE y se extenderá mientras esté vigente la Iniciativa de Empleo Juvenil).
- La cuantía de la ayuda económica será igual al 80% del indicador público de rentas de efectos múltiples mensual (IPREM) vigente en cada momento, con una duración máxima de 18 meses ampliable a 36 meses para personas con discapacidad.
- Además, se reconoce una **bonificación por conversión en indefinidos de estos contratos, de 250 euros mensuales durante un período de 3 años** (3.000 euros/año).
- Se fijan las cuantías del interés legal del dinero, del interés de demora y del IPREM.
- Se reconocen nuevas reducciones en el IRPF y en el Impuesto de Sociedades.
- El tipo impositivo de las entradas de cine pasa del 21% al 10%.
- Se prorroga la exigencia del Impuesto sobre el Patrimonio para este año.

Enlace directo al texto íntegro «*Principales Novedades Tributarias LPGE 2018*»:

https://www.agenciatributaria.es/static_files/AEAT/Contenidos_Comunes/La_Agencia_Tributaria/Le_Interesa/2018/LPGE_2018.pdf

ATP
AGRUPACIÓN TÉCNICA PROFESIONAL

INFORMA

«Desde el GABINETE TRIBUTARIO-FISCAL-CONTABLE»

La Tributación de los Alquileres Turísticos

ACTIVIDAD DE ALQUILER DE APARTAMENTOS TURÍSTICOS

Se considera arrendamiento para uso distinto de vivienda, aquel arrendamiento que, recayendo sobre una edificación, tenga como destino primordial uno distinto que el de satisfacer la necesidad permanente de vivienda del arrendatario.

Por tanto, cuando se produzca la cesión temporal de uso de la totalidad de una vivienda amueblada y equipada en condiciones de uso inmediato, comercializada o promocionada en canales de oferta turística y realizada con finalidad lucrativa se tratará de un alquiler turístico, que se someterá a un régimen específico, derivado de su normativa sectorial, según establece el art.5 e) de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos.

En los últimos años se viene produciendo un aumento cada vez más significativo del uso del alojamiento privado para el turismo que es lo que se denomina alquiler turístico y hay que diferenciarlo de los servicios que presta la industria hotelera.

La Ley 37/1992 del Impuesto sobre el Valor Añadido (LIVA) pone como ejemplos de "servicios complementarios propios de la industria hotelera" los de restaurante, limpieza, lavado de ropa u otros análogos (art 20.uno.23º. b.' LIVA). En este sentido, **los servicios de hospedaje se caracterizan por extender la atención a los clientes más allá de la mera puesta a disposición de un inmueble o parte del mismo**. Es decir, la actividad de hospedaje se caracteriza, a diferencia de la actividad de alquiler de viviendas, porque normalmente comprende la prestación de una serie de servicios tales como recepción y atención permanente y continuada al cliente en un espacio destinado al efecto, limpieza periódica del inmueble y el alojamiento, cambio periódico de ropa de cama y baño, y puesta a disposición del cliente de otros servicios (lavandería, custodia de maletas, prensa, reservas etc.), y, a veces, prestación de servicios de alimentación y restauración. (Consultas DGT V0081.16 y V0575.15)

En particular, se consideran servicios complementarios propios de la industria hotelera, además de los citados, los servicios de limpieza del interior del apartamento, así como los servicios de cambio de ropa en el apartamento, ambos prestados con periodicidad.

Por el contrario, **no se consideran servicios complementarios propios de la industria hotelera** los que a continuación se citan:

- *Servicio de limpieza del apartamento prestado a la entrada y a la salida del periodo contratado por cada arrendatario.*
- *Servicio de cambio de ropa en el apartamento prestado a la entrada y a la salida del periodo contratado por cada arrendatario.*
- *Servicio de limpieza de las zonas comunes del edificio (portal, escaleras y ascensores) así como de la urbanización en que está situado (zonas verdes, puertas de acceso, aceras y calles).*
- *Servicios de asistencia técnica y mantenimiento para eventuales reparaciones de fontanería, electricidad, cristalería, persianas, cerrajería y electrodomésticos.*

IMPUESTO SOBRE ACTIVIDADES ECONÓMICAS

El artículo 78 del Real Decreto Legislativo 2/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales (TRLRHL), define la naturaleza y hecho imponible del IAE, estableciendo que es un tributo directo de carácter real, cuyo hecho imponible está constituido por el mero ejercicio, en territorio nacional, de actividades empresariales, profesionales o

artísticas, se ejerzan o no en local determinado y se hallen o no especificadas en las tarifas del impuesto. Por su parte el artículo 79 TRLRHL regula la actividad económica gravada, señalando que se considera que una actividad se ejerce con carácter empresarial, profesional o artístico, cuando suponga la ordenación por cuenta propia de medios de producción y de recursos humanos o de uno de ambos, con la finalidad de intervenir en la producción o distribución de bienes o servicios.

La regla 2ª de la Instrucción para la aplicación de las Tarifas del IAE, aprobadas ambas (Instrucción y Tarifas) por Real Decreto Legislativo 1175/1990, de 28 de septiembre, establece que el mero ejercicio de cualquier actividad económica especificada en las Tarifas, así como el mero ejercicio de cualquier otra actividad de carácter empresarial, profesional o artístico no especificada en aquéllas, dará lugar a la obligación de presentar la correspondiente declaración de alta y de contribuir por este impuesto, salvo que en la presente Instrucción se disponga otra cosa. La regla 4ª.1 de dicha Instrucción dispone que, con carácter general, el pago correspondiente a una actividad faculta, exclusivamente, para el ejercicio de esa actividad, salvo que, en la Ley reguladora de este Impuesto, en las Tarifas o en la presente Instrucción se disponga otra cosa.

Por tanto, de acuerdo con la regla 4ª.1 debemos analizar las diferentes posibilidades dentro de la actividad de alquiler de apartamentos turísticos con la finalidad de realizar una correcta clasificación en las Tarifas del IAE:

En primer lugar, cabe analizar la actividad por la que una persona o entidad cede, a cambio de un precio a arrendatarios, apartamentos por periodos de tiempo determinado prestando servicios de hospedaje. Entendiendo que la actividad de hospedaje se caracteriza porque normalmente comprende la prestación de una serie de servicios tales como limpieza de inmuebles, cambio de ropa, custodia de maletas, puesta a disposición del cliente de vajilla, enseres y aparatos de cocina, y a veces, prestación de servicios de alimentación. En este sentido, las Tarifas del IAE clasifican en la Agrupación 68 de la sección primera, el "Servicio de hospedaje". Dentro de dicha Agrupación, se encuentra el grupo 685 "Alojamientos turísticos extrahoteleros", en el que se clasificarán aquellas actividades que tengan la naturaleza de servicios de hospedaje, pero que se presten en establecimientos distintos a los hoteles y moteles, hostales y pensiones, fondas y casas de huéspedes, hoteles-apartamentos, empresas organizadas o agencias de explotación de apartamentos privados, y campamentos turísticos tipo camping. En particular, tienen su encuadre en dicho grupo 685 los servicios de hospedaje prestados en fincas rústicas, casas rurales y hospederías en el medio rural, así como albergues juveniles, pisos y similares que no tengan, objetivamente, la condición de ninguno de los establecimientos enumerados anteriormente.

Debe recordarse que, según señala la nota adjunta al grupo 685, si los establecimientos de hospedaje en él clasificados permanecen abiertos menos de ocho meses al año, la cuota de Tarifa será del 70 por 100 de la cuota señalada en el mismo.

Por otro lado, y conforme establece la letra F) del apartado 2 de la regla 4ª de la Instrucción, los sujetos pasivos que ejerzan la actividad de servicios de hospedaje podrán prestar, sin pago de cuota adicional alguna, servicios complementarios, tales como servicios de limpieza, cambio de sabanas, internet, televisión etc.

En consecuencia, el grupo 685 de la sección primera de las Tarifas del IAE clasifica la actividad de explotación de apartamentos turísticos extrahoteleros (DGT V0215-18, DGT V0731-17).

En segundo lugar, debemos analizar el supuesto en el que una persona o entidad propietaria de un apartamento turístico lo arrienda a una entidad mercantil o persona física que lo explota como establecimiento extrahotelero, contratando ésta, su ocupación con touroperadores y/o el personal necesario y asumiendo todos los riesgos de la explotación. La persona o entidad propietaria del apartamento turístico desarrolla la actividad de arrendamiento de inmuebles clasificada en el epígrafe 861.2 de la sección 1ª del IAE "Alquiler de locales industriales y otros alquileres NCOP" (DGT V2540-08, DGT 1160-02).

En tercer lugar, cabe estudiar el supuesto que dicha actividad consista, exclusivamente, en el arrendamiento por períodos de tiempo de casas o parte de las mismas, sin prestar ningún servicio propio de la actividad de hospedaje y limitándose a poner a disposición del arrendatario las instalaciones. Por tanto, en la medida en que esto sea así, estaremos ante una actividad propia del Epígrafe 861.1 "Alquiler de viviendas" de la Sección Primera de las Tarifas, debiendo el titular de la actividad, en principio, darse de alta y tributar por el mismo. No obstante, lo anterior, la Nota 2ª de dicho Epígrafe establece que "los sujetos pasivos cuyas cuotas por esta actividad sean inferiores a 601,01 euros tributarán por cuota cero", en cuyo caso, de acuerdo con lo dispuesto en la Regla 15ª de la Instrucción, "los sujetos pasivos no satisfarán cuota alguna por el impuesto, ni estarán obligados a formular declaración alguna" (DGT 1821-02).

En conclusión, el simple alquiler de pisos o apartamentos para fines de semana o periodos determinados de tiempo, sin que el titular de la actividad de alquiler preste ningún otro tipo de servicio al inquilino, constituye una actividad propia del Epígrafe 861.1 de la Sección primera de las Tarifas, "Alquiler de viviendas" (DGT V0898-17, DGT V0931-11 DGT 1482-02)

No debemos olvidar, una vez clasificada la actividad en su grupo o epígrafe correctamente, el régimen de exenciones reguladas en el artículo 82.1 c) TRLRHL, conforma al cual están exentas del IAE las personas físicas residentes y los sujetos pasivos del Impuesto sobre Sociedades, las sociedades civiles y las entidades del artículo 35.4 de la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria, que tengan un importe neto de la cifra de negocios inferior a 1.000.000 de euros.

Dicha exención supone, a efectos de este impuesto, la no obligación de darse de alta en la matrícula del impuesto ni de tributar por el mismo, con independencia de las obligaciones de carácter censal que le pueda corresponder cumplimentar al sujeto pasivo en aplicación de lo dispuesto en el Real Decreto 1065/2007, de 27 de julio, por el que se aprueba el Reglamento General de las actuaciones y los procedimientos de gestión e inspección tributaria y de desarrollo de las normas comunes de los procedimientos de aplicación de los tributos, que regula en el capítulo I del título II del Reglamento, las obligaciones censales.

IMPUESTO SOBRE LA RENTA DE LAS PERSONAS FÍSÍCAS

Con carácter general, los rendimientos derivados del alquiler de apartamentos turísticos tendrán la consideración de **rendimientos del capital inmobiliario**.

Para que proceda esa calificación, el alquiler se tiene que limitar a la mera puesta a disposición de un inmueble durante un periodo de tiempo, sin que vaya acompañado de la prestación de servicios propios de la industria hotelera. A modo de ejemplo, no se consideran como tales: los servicios de limpieza realizados antes de la llegada de los inquilinos o tras la salida de éstos o la entrega y recogida de llaves en el momento de la entrada y salida de los clientes.

Los rendimientos obtenidos por el arrendamiento se declararán por el titular del inmueble o del derecho que le habilita para la cesión (por ejemplo, en el caso de un usufructuario del inmueble que cede el mismo) por la diferencia entre los ingresos íntegros y los gastos fiscalmente deducibles.

Al rendimiento neto resultante de esa operación **no le resultará aplicable la reducción del 60%** prevista en el artículo 23.2 de la Ley de IRPF, ya que los apartamentos de uso turístico no tienen por finalidad satisfacer una necesidad permanente de vivienda sino cubrir una necesidad de carácter temporal.

Los periodos de tiempo en los que el inmueble no haya sido objeto de cesión, generan la correspondiente imputación de renta inmobiliaria, al igual que cualquier otro inmueble, cuya cuantía sería el resultado de aplicar el porcentaje de imputación que corresponda (1,1% ó 2%) al valor catastral del inmueble, y en función del número de días que no haya estado cedido con fines turísticos (o, en su caso, arrendado).

No obstante, el arrendamiento se puede entender como una actividad empresarial y los rendimientos derivados de la misma tendrán la consideración de **rendimientos de actividades económicas** cuando, además de poner a disposición el inmueble, se ofrezcan, durante la estancia de los arrendatarios, servicios propios de la industria hotelera como pueden ser: servicios periódicos de limpieza, de cambio de ropa, de restauración, de ocio u otros de naturaleza análoga o cuando, sin prestar tales servicios, se disponga de una persona con contrato laboral y jornada completa para la ordenación de la actividad.

IMPUESTO SOBRE EL VALOR AÑADIDO

Información general:

- *Quien realiza arrendamientos de alojamientos turísticos tiene, a efectos del IVA, la condición de empresario (art 5.uno.c LIVA).*
- *En tanto que realizados por empresarios los arrendamientos de alojamientos turísticos están sujetos al IVA (art 4.uno LIVA).*
- *La sujeción al IVA determina la no sujeción al concepto de Transmisiones Patrimoniales Onerosas del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales (ITP), salvo que sea de aplicación la exención en el IVA (art 4. cuatro LIVA).*
- *Conforme a la doctrina de la Dirección General de Tributos (consulta V0420-18 entre otras), están **exentos del IVA** y, por tanto, sujetos a Transmisiones Patrimoniales Onerosas del ITP aquellos arrendamientos de alojamientos turísticos en los que el arrendador NO presta servicios típicos de la industria hotelera. En estos casos, el arrendador no debe presentar ni ingresar el IVA.*

- *En caso de prestarse servicios propios de la industria hotelera, el arrendamiento de un apartamento turístico no estará exento del IVA y deberá tributar al tipo reducido del 10 por 100 como un establecimiento hotelero por aplicación del art 91.uno.2. 2º LIVA y de acuerdo con el criterio de la Dirección General de Tributos. Ver consulta V0714-15.*

- *En el ITP, concepto Transmisiones Patrimoniales Onerosas, la cuota tributaria de los arrendamientos se obtendrá aplicando sobre la base liquidable la tarifa que fije la Comunidad Autónoma.*

Si la Comunidad Autónoma no hubiese aprobado la tarifa a que se refiere el párrafo anterior, se aplicará la siguiente escala:

	Euros
Hasta 30,05 euros	0,09
De 30,06 a 60,10	0,18
De 60,11 a 120,20	0,39
De 120,21 a 240,40	0,78
De 240,41 a 480,81	1,68
De 480,82 a 961,62	3,37
De 961,63 a 1.923,24	7,21
De 1.923,25 a 3.846,48	14,42
De 3.846,49 a 7.692,95	30,77
De 7.692,96 en adelante, 0,024040 euros por cada 6,01 euros o fracción.	

(Artículo 12.1 del Real Decreto Legislativo 1/1993, de 24 de septiembre).

IMPUESTO SOBRE LA RENTA DE NO RESIDENTES

Normativa interna

Conforme a la normativa interna, Real Decreto Legislativo 5/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Impuesto sobre la renta de no Residentes (LIRNR), se consideran renta obtenida en territorio español los rendimientos derivados, directa o indirectamente, de bienes inmuebles situados en territorio español o de derechos relativos a los mismos.

Convenio

Los Convenios para evitar la doble imposición suscritos por España atribuyen potestad para gravar las rentas de los bienes inmuebles al Estado donde están situados los mismos. De acuerdo con los Convenios, las rentas de bienes inmuebles pueden someterse a imposición en el Estado de situación de los mismos, tanto si derivan de la utilización o disfrute directo como del arrendamiento o cualquier otra forma de explotación de los mismos. Por tanto, las rentas derivadas de bienes inmuebles situados en España pueden ser gravadas conforme a la Ley española.

Tributación

La forma de tributación será diferente dependiendo de si el arrendamiento del inmueble sito en España constituye o no una actividad económica. Si no constituye actividad económica sería calificado como rendimiento de capital inmobiliario.

a) Rendimiento de capital inmobiliario

En este supuesto, el alquiler se limita a la mera puesta a disposición de la vivienda, sin que se complemente con la prestación de servicios propios del sector de hostelería.

El rendimiento a declarar es el importe íntegro que se recibe del arrendatario, sin deducir ningún gasto.

No obstante, cuando se trate de contribuyentes residentes en otro Estado miembro de la Unión Europea y desde 1 de enero de 2015, también en Islandia y Noruega, para la determinación de la base imponible, podrán deducir los gastos previstos en la Ley del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas, si se trata de personas físicas, o los previstos en la Ley del Impuesto sobre Sociedades, si se trata de personas jurídicas, siempre que se acredite que están relacionados directamente con los rendimientos obtenidos en España y que tienen un vínculo económico directo e indisociable con la actividad realizada en España.

Este rendimiento se entiende devengado cuando resulte exigible por el arrendador o en la fecha de cobro si es anterior.

El tipo de gravamen aplicable es el general, vigente según el año de devengo (ver cuadro).

Año de devengo	2011	2012-2014	2015			2016 y siguientes
			Residentes UE, Islandia y Noruega		Resto de contribuyentes	
Tipo impositivo	24%	24,75%	Hasta 11-07: 20%	Desde 12-07: 19,50%	24%	Residentes UE, Islandia y Noruega: 19% Resto de contribuyentes: 24%

Modelo de declaración: modelo 210, consignando el tipo de renta 01 o 35.

Se utilizará tanto para declarar de forma separada cada devengo de renta como para declarar de forma agrupada varias rentas obtenidas en un periodo determinado.

Agrupación de rentas: podrán agruparse rentas del arrendamiento obtenidas por un mismo contribuyente, siempre que procedan del mismo pagador, sea aplicable el mismo tipo de gravamen y procedan del mismo inmueble (consignando como Tipo de renta: 01). No obstante, tratándose de rendimientos de inmuebles arrendados no sujetos a retención, devengados a partir de 1 de enero de 2018, podrán agruparse rentas del arrendamiento que procedan de varios pagadores siempre que sea aplicable el mismo tipo de gravamen y procedan del mismo inmueble (en este caso, consignando como Tipo de renta: 35). En ningún caso las rentas agrupadas pueden compensarse entre sí.

El periodo de agrupación será trimestral si se trata de autoliquidaciones con resultado a ingresar, o anual si se trata de autoliquidaciones de cuota cero o con resultado a devolver.

Formas de presentación:

- *En papel, imprimiendo el documento PDF que resulta de cumplimentar el formulario disponible en el portal de internet de la Agencia Tributaria.*
- *Ejemplo de cumplimentación: www.agenciatributaria.es/Fiscalidad de no residentes/IRNR/sin EP/Modelo 210/Información y Ayuda/Información general*
- *Telemática, por Internet.*

Plazo de presentación: depende del resultado de la autoliquidación:

- *Con resultado a ingresar: los veinte primeros días naturales de los meses de abril, julio, octubre y enero, en relación con las rentas cuya fecha de devengo esté comprendida en el trimestre natural anterior.*
- *Domiciliación del pago de la deuda tributaria: en el caso de presentación telemática podrá domiciliarse el pago entre el 1 y el 15 de los meses de abril, julio, octubre y enero.*
- *Con resultado de cuota cero: del 1 al 20 de enero del año siguiente al de devengo de las rentas declaradas.*
- *Con resultado a devolver: a partir del 1 de febrero del año siguiente al de devengo de las rentas declaradas y dentro del plazo de cuatro años contados desde el término del periodo de declaración e ingreso de la retención. Se entenderá concluido el plazo para la presentación de la autoliquidación en la fecha de su presentación.*

b) Rendimiento de actividad económica obtenido por medio de establecimiento permanente (EP).

Existirá actividad económica realizada a través de EP si se cumple alguna de las siguientes condiciones:

- *que se disponga en España para la ordenación de la actividad de al menos una persona empleada con contrato laboral y a jornada completa,*
- *si el alquiler de la vivienda de uso turístico se complementase con la prestación de servicios propios de la industria hostelera tales como restaurante, limpieza, lavado de ropa y otros análogos. Estos servicios podrán prestarse de forma directa o a través de la subcontratación a terceros.*

Los EP deberán presentar declaración por el Impuesto sobre la Renta de no Residentes (IRNR) en los mismos modelos y en los mismos plazos que las entidades residentes sujetas al Impuesto sobre Sociedades.

Tipo de gravamen:

Para períodos impositivos iniciados a partir de 1 de enero de 2015 se aplicará el tipo de gravamen que corresponda de entre los previstos en la normativa del Impuesto de Sociedades. El tipo general de gravamen será el 25%. No obstante, será aplicable el 28% en el periodo impositivo 2015.

Deducciones y bonificaciones:

Los EP podrán aplicar a su cuota íntegra, las mismas deducciones y bonificaciones que los contribuyentes por el Impuesto sobre Sociedades.

Periodo impositivo y devengo:

El periodo impositivo coincide con el ejercicio económico que declare, sin que pueda exceder de doce meses. El impuesto se devenga el último día del periodo impositivo.

Retenciones e ingresos a cuenta:

Los EP están sometidos al mismo régimen de retenciones que las entidades sujetas al Impuesto sobre Sociedades por las rentas que perciban.

Pagos fraccionados:

Los EP están obligados a efectuar pagos fraccionados a cuenta del impuesto en los mismos términos que las entidades sujetas al IS. Las obligaciones formales relativas a los pagos fraccionados son:

- *Plazos: 20 primeros días naturales de los meses de abril, octubre y diciembre.*
- *Modelo: 202*
  Cuando no deba efectuarse ingreso alguno en concepto de pago fraccionado, no será obligatoria la presentación del modelo 202, salvo para aquellos EP que tengan la consideración de Gran Empresa, que deberán presentar el modelo, aún cuando no deba efectuar ingreso alguno, lo que originará la existencia de autoliquidaciones negativas.

Declaración:

- *Plazo: 25 días naturales siguientes a los seis meses posteriores a la conclusión del periodo impositivo.*
- *Modelo: 200*

Obligaciones formales:

Los EP están obligados al cumplimiento de las mismas obligaciones de índole contable, registral o formal que son exigibles a las entidades residentes.

Deben solicitar, antes del inicio, su inscripción en el Censo de Empresarios a través del modelo 036.

Esta declaración también servirá para solicitar, en el caso de contribuyente persona jurídica, la asignación del número de identificación fiscal del establecimiento permanente.

También existe la obligación de nombrar un representante con domicilio en España.

OBLIGACIONES DE INFORMACIÓN

Desde 2018 se establece una nueva obligación de suministro de información relativo a las cesiones de viviendas con fines turísticos a través del modelo 179, que deben presentar las personas o entidades que intermedien en la cesión de uso de viviendas con fines turísticos (ya sean analógicos o digitales); y, en particular, las denominadas "plataformas colaborativas" que intermedien en dichas cesiones.

IMPORTANTE: Esta nueva obligación de información tendrá pleno efecto en la campaña de la declaración de Renta 2018, a presentar en 2019, sin perjuicio de la obligación de declarar las rentas percibidas por la cesión de estas viviendas con fines turísticos en el ejercicio en que se devenguen, al igual que el resto de rendimientos de capital inmobiliario.

Los intermediarios de estas operaciones informarán a la AEAT a partir del ejercicio 2018 de cada una de las cesiones de inmuebles con fines turísticos situadas en territorio español. Se incluyen las cesiones de viviendas turísticas (art. 5.e) de la LAU y el alquiler de temporada (art. 3 de dicha Ley).

La información a suministrar en el nuevo modelo 179 comprende:

- *Titular de la vivienda.*
- *Titular del derecho en virtud del cual se cede la vivienda (si es distinta del titular de la vivienda).*
- *Identificación de las personas o entidades cesionarias.*
- *Inmueble objeto de cesión.*
- *Número de días de disfrute de la vivienda con fines turísticos.*
- *Importe percibido por el titular cedente del derecho.*
- *Número de contrato asignado por el intermediario.*
- *Fecha de inicio de la cesión.*
- *Fecha de intermediación.*
- *Identificación del medio de pago utilizado.*

ALQUILER TURÍSTICO

SI SE PRESTAN SERVICIOS COMPLEMENTARIOS PROPIOS INDUSTRIA HOTELERA (limpieza, lavandería, restauración, etc.)	IAE	**GRUPO 685: ALOJAMIENTOS TURÍSTICOS EXTRAHOTELEROS**
	IRPF	**RENDIMIENTOS ACTIVIDAD ECONÓMICA**
	IVA	**SUJETO Y NO EXENTO 10%**
	ITP	**NO SUJETO**
	IRNR	**RENDIMIENTO ACTIVIDAD ECONÓMICA OBTENIDO MEDIANTE EP**
	D. INFORMATIVAS	**MODELO 179: A PRESENTAR POR LOS INTERMEDIARIOS (EN PARTICULAR, POR PLATAFORMAS COLABORATIVAS)**
SI NO SE PRESTAN SERVICIOS COMPLEMENTARIOS PROPIOS INDUSTRIA HOTELERA (sólo alquiler)	IAE	**EPÍGRAFE 861.1: ALQUILER DE VIVIENDAS**
	IRPF	**RENDIMIENTOS CAPITAL INMOBILIARIO (sin reducción)**
	IVA	**EXENTO**
	ITP	**Tarifa fijada por la CC.AA. En su defecto escala prevista en el art. 12.1 RDL 1/1993**
	IRNR	**RENDIMIENTO DE CAPITAL INMOBILIARIO**
	D. INFORMATIVAS	**MODELO 179: A PRESENTAR POR LOS INTERMEDIARIOS (EN PARTICULAR, POR PLATAFORMAS COLABORATIVAS)**

MINISTERIO
DE FOMENTO

OFICINA DE INFORMACIÓN

Nota de prensa

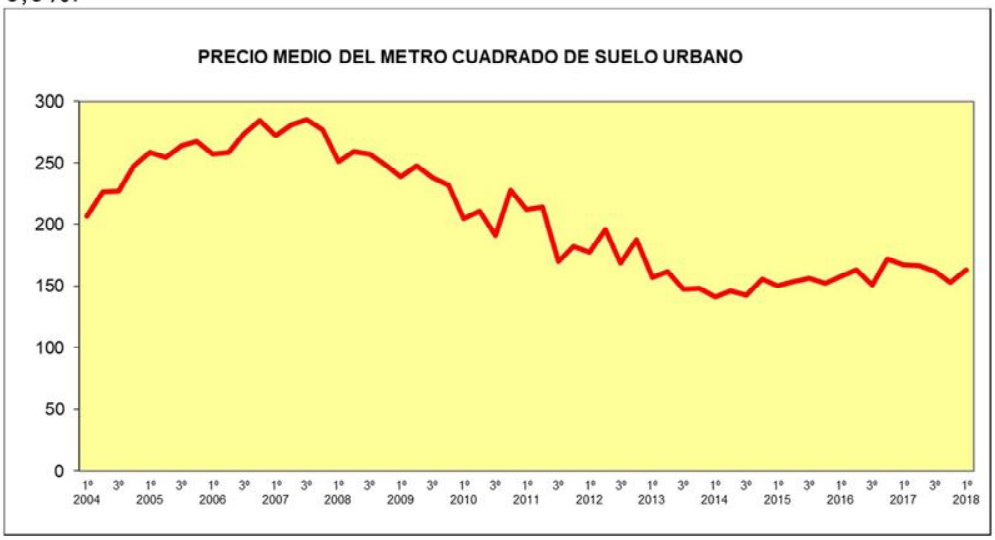
Estadística de Precios de Suelo correspondiente al primer trimestre de 2018

El precio medio del suelo urbano descendió un 2,6% en el primer trimestre de 2018 en tasa interanual

- **En este trimestre se realizaron 4.867 transacciones de suelo urbano, un 10,6% más que en el primer trimestre de 2017.**
- **La superficie transmitida representó 7,8 millones de metros cuadrados, un 36,7% más que en el primer trimestre de 2017.**
- **El valor del suelo transmitido fue de 770,6 millones de euros, un 12,9% más respecto del primer trimestre de 2017.**

Madrid, 15 de junio de 2018 (Ministerio de Fomento).

El precio medio del metro cuadrado del suelo descendió en el primer trimestre de 2018 un 2,6% en tasa interanual (primer trimestre de 2018/primer trimestre de 2017), al situarse en 163,1 euros. Frente al trimestre anterior, el precio medio del m² experimentó un ascenso del 6,6%.



Esta información puede ser usada en parte o en su integridad sin necesidad de citar fuentes

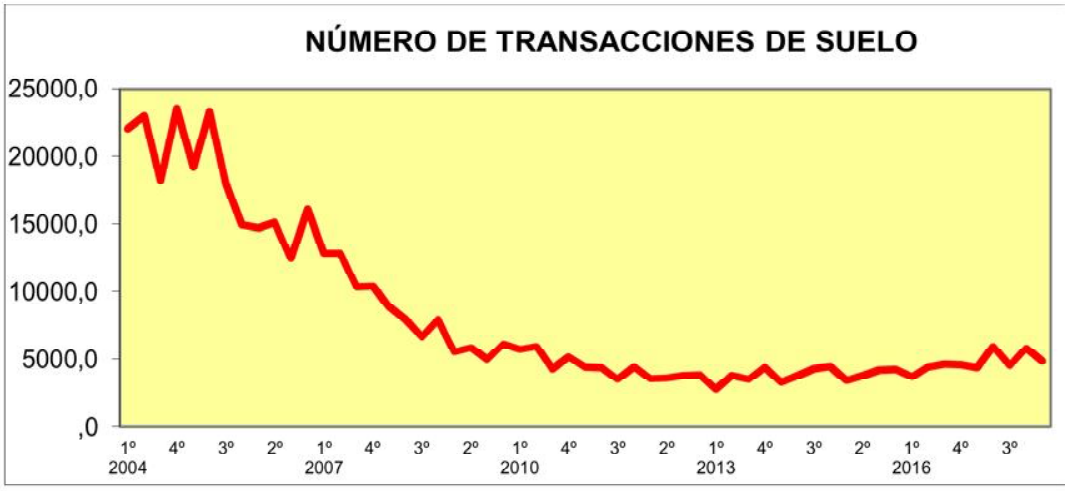
Nota de prensa

En los municipios de más de 50.000 habitantes el precio medio del m² ha descendido en tasa interanual un 7,8% tras situarse en 274,0 euros por metro cuadrado.

Los precios medios más elevados, dentro de los municipios de más de 50.000 habitantes, se registraron en las provincias de Madrid (Comunidad de) (477,8 €/m²), Barcelona (436,3 €/m²), Balears (Illes) (397,0 €/m²) y Valencia (337,5 €/m²). Los precios medios más bajos, dentro de los municipios de más de 50.000 habitantes, se dieron en las provincias de Albacete (79,5 €/m²), Castellón/Castelló (93,2 €/m²) y Lleida (99,7 €/m²).

Transacciones de suelo. Superficie y valor trasmitidos

El número de transacciones realizadas en el primer trimestre de 2018 fue de 4.867, un 16,7% menos que las realizadas en el cuarto trimestre de 2017, que ascendieron a 5.845 y un 10,6% más que las realizadas en el primer trimestre de 2017, en el que se transmitieron 4.401 solares.



Esta información puede ser usada en parte o en su integridad sin necesidad de citar fuentes

Nota de prensa

Según el tamaño del municipio, las transacciones se distribuyen de la siguiente forma: en los municipios menores de 1.000 habitantes se realizaron 273 transacciones, un 22,4% menos que en el mismo trimestre del año anterior; en los municipios entre 1.000 y 5.000 habitantes, se vendieron 860 solares, lo que representa un aumento del 8,9% en tasa interanual; en los municipios entre 5.000 y 10.000 habitantes, el número de transacciones fue de 840, un 12,3% más que en el mismo trimestre del año anterior; en aquellos municipios cuya población está comprendida entre 10.000 y 50.000 habitantes, las transacciones ascendieron a 1.842, un 17,0% más en tasa interanual. Finalmente, en los municipios con una población superior a 50.000 habitantes, el número de solares vendidos fue de 1.052, un 12,4% más que el primer trimestre del año anterior.

La superficie trasmitida en el primer trimestre de 2018 asciende a 7,8 millones de metros cuadrados, por un valor de 770,6 millones de euros. Respecto al primer trimestre de 2017, las variaciones interanuales representan un 36,7% más de superficie transmitida y un 12,9% más del valor de las mismas.

Comunidades Autónomas	Número	Superficie (miles de m²)	Valor (millones de €)
Andalucía	1.227	1.819,9	159,2
Aragón	91	160,5	11,9
Asturias, Principado de	39	101,7	7,2
Balears, Illes	188	156,2	36,1
Canarias	182	195,0	36,0
Cantabria	20	25,3	1,5
Castilla y León	333	431,2	21,6
Castilla-La Mancha	423	739,5	54,0
Cataluña	890	1.356,3	156,8
Comunidad	421	571,9	65,7

Esta información puede ser usada en parte o en su integridad sin necesidad de citar fuentes

Nota de prensa

Valenciana			
Extremadura	168	71,1	6,2
Galicia	158	160,6	11,0
Madrid, Comunidad	397	669,9	150,2
Murcia, Región de	173	1.022,3	23,9
Navarra, Comunidad Foral de	62	174,1	10,0
País Vasco	56	138,8	15,7
Rioja, La	39	20,7	3,6
Ceuta y Melilla	0	0,0	0,0
ESPAÑA	**4.867**	**7.815**	**770,6**

Resultados por Comunidades Autónomas:
1º Trimestre de 2018

La Estadística de Precios de Suelo del Ministerio de Fomento se realiza a través de los datos facilitados por el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España.

Esta información puede ser usada en parte o en su integridad sin necesidad de citar fuentes

Certificación literal del historial completo de una finca. Precio de venta. Finalidad.

Resolución de 11 de junio de 2018, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación del registrador de la propiedad de Madrid nº 29, por la que deniega la expedición de una certificación del historial completo de determinada finca registral.

Es admisible dar una certificación literal de una finca, incluyendo su precio, si se alega como motivo o causa de la petición la existencia de un divorcio contencioso entre cónyuges en el que se va a dilucidar las pensiones compensatorias entre los mismos. Pero dicha causa no es motivo suficiente para dar de forma literal los asientos cancelados o el precio de anteriores transmisiones.

Hechos: Se solicita la expedición de una certificación literal del completo historial de una finca registral, pidiendo que consten «los precios de venta en que hayan sido transmitidas» y como motivo de la solicitud se indica el de: «Investigación jurídica sobre el objeto, su titularidad o limitaciones». En la instancia se aludía a una demanda de divorcio presentada contra el solicitante.

El registrador suspende su expedición por no resultar justificado el interés patrimonial por el que se realiza la solicitud de datos sobre el precio de la finca, de titularidades no vigentes, y demás datos personales que constan en las inscripciones solicitadas.

El recurrente alega que su interés legítimo reside en la necesidad de acreditar en el procedimiento de divorcio en el que es parte, la capacidad y medios económicos de la demandante, y en concreto los procedentes de la venta de la finca en cuestión de la que era cotitular la misma, a fin de poder valorarlos en el análisis de las aportaciones con las que cada progenitor (demandante y demandado) debe contribuir al sostenimiento de la hija común.

Resolución: La Dirección General desestima el recurso y confirma la nota de calificación del registrador.

Doctrina: Antes de entrar en el fondo del asunto la DG aborda dos cuestiones:

La independencia del registrador en el ejercicio de su función sin que esté vinculado por las calificaciones llevadas a cabo por otros registradores o por las propias. Por ello el hecho de que la misma certificación, en relación a otras fincas, haya sido expedida en otros registros en nada le vincularía al registrador calificante.

El recurso sólo puede versar sobre los pronunciamientos señalados por el registrador en su nota de calificación y en atención a las circunstancias contenidas en el título sin que se pueda apoyar en otros documentos que se incorporen en el trámite de alegaciones (artículo 326 de nuestra Ley Hipotecaria). Y en base a ello no tiene en cuenta la documentación complementaria aportada en el escrito de recurso y la explicación sobre las motivaciones y finalidad de la petición de la certificación.

Siguiendo la calificación del registrador, en primer lugar, aborda la suspensión de la certificación en relación con el precio de las transmisiones de la finca.

En recientes Resoluciones se ha dicho que el registrador, como responsable del Registro y en el ejercicio de su función pública, «controla la finalidad, contenido y uso del tratamiento de los datos personales, debiendo decidir, caso por caso, si procede incluir el precio de la transmisión de un inmueble en la publicidad registral».

Y como supuestos admisibles cita los siguientes:

a) cuando los precios o valores solicitados lo sean de operaciones jurídico-económicas en los que sean parte únicamente personas jurídicas o empresarios individuales o comerciantes, en su condición de tales;

b) cuando, a juicio del registrador, se considere que dicho dato está incluido dentro de la publicidad de carácter «tráfico jurídico inmobiliario»;

c) cuando se trate de permitir al solicitante el ejercicio de un derecho que tenga reconocido por una norma con rango de Ley o en cumplimiento de un deber impuesto por una norma de igual rango, y

d) en el supuesto de que la petición del precio se realice por agencias que actúen por cuenta de entidades financieras, acreditando el encargo recibido y la entidad en cuyo nombre actúen.

En el caso que nos ocupa el solicitante es demandado en un procedimiento de divorcio en el que se solicita la fijación de la cuantía de la aportación económica por parte de cada uno de los ex cónyuges al sostenimiento de la hija común, resultando relevante el precio cobrado por uno de ellos en una compraventa inscrita. No obstante, esta finalidad que sería más que suficiente para justificar el interés legítimo no se hizo constar en la instancia presentada, por ello el registrador no la pudo examinar y tampoco se puede entrar en su consideración conforme a lo dicho anteriormente.

En segundo lugar, trata sobre la negativa del registrador a certificar sobre los asientos no vigentes y sobre los datos de carácter personal sin transcendencia patrimonial contenidos en los mismos, cuando el solicitante no es titular de ningún derecho sobre la finca ni interviniente en los negocios que figuran inscritos.

En el artículo 234 de la LH contempla la posibilidad de expedir certificaciones relativas a derechos o asientos extinguidos o caducados a solicitud expresa del interesado debiéndose también justificar el interés legítimo, incluso, con más cautela, que respecto de los vigentes.

Es doctrina reiterada de este centro Directivo (última Resolución la de 6 de noviembre de 2017) con arreglo a lo dispuesto en los artículos 221 y 222 de la Ley Hipotecaria y 332 de su Reglamento, que el contenido del Registro sólo se ha de poner de manifiesto a quienes tengan interés en conocer el estado de los bienes y derechos inscritos y, por tanto, este interés se ha de justificar ante el registrador.

Por tanto, ante una solicitud de publicidad formal, el registrador, debe calificar:

Si procede o no expedir la información o publicidad formal respecto de la finca o derecho que se solicita, atendiendo a la causa o finalidad alegada;

En segundo lugar, deberá valorar la existencia de un interés legítimo, y

En último lugar, qué datos y circunstancias de los incluidos en el folio registral correspondiente puede incluir o debe excluir de dicha información.

La publicidad ha de ser para finalidades de la institución registral como la investigación, jurídica, patrimonial y económica, pero no para la investigación privada de datos no patrimoniales si no es cumpliendo estrictamente con la normativa de protección de datos.

En relación con el interés legítimo, sostiene la Dirección General que debe ser:

a) un interés conocido, en el sentido de acreditado o justificado (a excepción de los casos de autoridades, empleados o funcionarios públicos que actúen por razón de su oficio);

b) ha de ser un interés directo o acreditar debidamente el encargo sin perjuicio de la dispensa del artículo 332.3 del Reglamento Hipotecario, y

c) ha de ser legítimo.

Tal interés legítimo, en el ámbito que nos ocupa, ha de probarse a satisfacción del registrador, quedando bajo su responsabilidad la publicidad del contenido de los asientos.

Tal principio encuentra su fundamento en el artículo 4.1 de la Ley Orgánica 15/1999, de 13 de diciembre, de Protección de Datos de Carácter Personal, que establece que sólo se podrán recoger datos de carácter personal para el tratamiento automatizado cuando los datos sean adecuados, pertinentes y no excesivos conforme a las finalidades para las que se hayan obtenido. Y, de otra parte, en el artículo 4.2 de la misma ley que previene que los datos no podrán usarse para finalidades distintas de aquellas para las que hubieran sido recogidas.

Cuando se ajusta a tal finalidad, la publicidad del contenido de los asientos no requiere: el consentimiento del titular, sin perjuicio del derecho de aquél a ser informado, a su instancia, del nombre o de la denominación y domicilio de las personas físicas o jurídicas que han recabado información respecto a su persona o bienes. Y ello sin perjuicio del régimen especial legalmente previsto para la publicidad o cesión de datos a favor de funcionarios y Administraciones Públicas para el ejercicio de sus atribuciones.

Ahora bien en el presente caso, dado lo lacónico de la petición inicial, e incluso aunque se hubiera tenido en cuenta la ampliación de la causa efectuada en el recurso, dice la DG que «no se adivina el motivo por el que el interés alegado podría llegar a amparar y justificar el acceso al contenido literal de los asientos ya cancelados, incluido el dato del precio de tales transmisiones anteriores reflejadas en los citados asientos o los datos personales de otros intervinientes en las mismas transmisiones».

OBRA NUEVA ANTIGUA SEGÚN CERTIFICADO CATASTRAL SOBRE FINCA RÚSTICA ESPACIO NATURAL

¿Qué es una obra nueva?

Es aquella que se está construyendo o acaba de terminarse; sin embargo en el lenguaje del derecho obra nueva es toda aquella de la que no se tiene noticia.

Dicho de otra forma hay dos tipos de declaración de obras nuevas:

*Obras nuevas en la realidad, que son las que se están construyendo o acaban de construirse.

*Obras nuevas para el mundo del Registro de la Propiedad, que es toda obra existente en la realidad y que pretende acceder al Registro de la Propiedad, con independencia de cuando se haya construido.

La declaración de obra nueva es una manifestación hecha en escritura pública en la que el propietario o propietarios de una finca hacen constar que, en esa finca se ha realizado o se está realizando una edificación, o una mejora en la ya existente, con el objeto de que dicha obra sea inscrita en el Registro de la Propiedad.

¿Por qué inscribir una obra en el registro de la propiedad?

Pues pocos argumentos hay más allá de que el Banco te lo imponga para firmar un préstamo hipotecario, pues es más que obvio que esté o no declarada la obra en el Registro de la Propiedad, esa obra existe, y obviamente le pertenece a quien es propietario del suelo.

Leyendo estos tres artículos del Código Civil se puede enteneder perfectamente.

Artículo 350.- El propietario de un terreno es dueño de su superficie y de lo que está debajo de ella, y puede hacer en él las obras, plantaciones y excavaciones que le convengan, salvas las servidumbres, y con sujeción a lo dispuesto en las leyes sobre Minas y Aguas y en los reglamentos de policía.

Artículo 353.- La propiedad de los bienes da derecho por accesión a todo lo que ellos producen, o se les une o incorpora, natural o artificialmente.

Artículo 358.- Lo edificado, plantado o sembrado en predios ajenos, y las mejoras o reparaciones hechas en ellos, pertenecen al dueño de los mismos con sujeción a lo que se dispone en los artículos siguientes.

Tanto si se declara o no la obra nueva, si se es dueño del terreno la obra es suya, y por tanto, puede disfrutarla, venderla e incluso obtener financiación.

Sin embargo, como no se declare la obra y la inscriba en el Registro de la Propiedad: el que compra no tiene por qué asumir esos gastos; y que numerosas tasadoras condicionan las valoraciones a que las obras nuevas sean declaradas, siendo que el banco sin tasación no concede préstamos hipotecarios.

Otra cosa es que esté o no inscrita en el Registro de la Propiedad la obra nueva, la obra cumpla con la legalidad.

¿Qué normativa hay que tener en cuenta para hacer una obra nueva?

Básicamente son dos las normas y varias las leyes, que hay de tener en cuenta (especialmente la primera) si quiere construir en España.

La normativa urbanística.

Esa normativa está muy dispersa pues se da en tres niveles.

* Estatal Actualmente es el Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la ley de suelo.

* Autonómico, cada Comunidad Autónoma tiene su normativa.

* Local, son las normas de planeamiento urbanístico de cada Ayuntamiento.

¿Cómo declaro una obra nueva antigua?

Pasados seis años (aunque varía en función de la Comunidad Autónoma) desde que terminan las obras, podemos hablar de obra nueva antigua, por lo que pedir licencia de obras o licencia de primera ocupación pasa a ser ridículo.

Lo importante es justificar:

* Que ha prescrito el derecho de la administración de controlar la legalidad.
* Que han vencido los plazos que la ley fija para ciertas garantías que han de tener las obras.

¿Cómo justifico que ha prescrito el derecho de la administración a controlar la legalidad?

Por cualquiera de los medios de prueba admitidos en nuestro ordenamiento, aunque destacan tres:

* El certificado catastral descriptivo y gráfico, pues en el se expresan tanto las coordenadas georreferenciadas de la finca (pero no de la obra salvo que ocupe toda la finca) y la fecha de la obra.
* Certificación de técnico competente, en la que hay que expresar las coordenadas georreferenciadas de la finca (ojo que la georreferenciación no se hace con la latitud y la longitud), siendo que habrá que tener en cuenta las normas de coordinación entre Registro de la Propiedad y Catastro..
* Certificación municipal, acreditativa de la antigüedad de las obras.

En todo caso es necesario que no conste en el Registro de la Propiedad nota acreditativa de haberse incoado sobre la finca expediente para la restauración de la legalidad urbanística.

¿De qué garantías habla?

Hablamos del seguro decenal o garantía financiera (novedad esta que se establece a partir de 2016) que exige el artículo 19.1.c de la ley de ordenación de la edificación.

Seguro de daños materiales, seguro de caución o garantía financiera, para garantizar, durante diez años, el resarcimiento de los daños materiales causados en el edificio por vicios o defectos que tengan su origen o afecten a la cimentación, los soportes, las vigas, los forjados, los muros de carga u otros elementos estructurales, y que comprometan directamente la resistencia mecánica y estabilidad del edificio.

Este seguro o garantía financiera se establece sólo cuando la obra nueva sea una vivienda, pero no procede (Disposición Adicional Segunda):

No obstante, esta garantía no será exigible en el supuesto del autopromotor individual de una única vivienda unifamiliar para uso propio. Sin embargo, en el caso de producirse la transmisión «inter vivos» dentro del plazo previsto en el párrafo a) del artículo 17.1, el autopromotor, salvo pacto en contrario, quedará obligado a la contratación de la garantía a que se refiere el apartado anterior por el tiempo que reste para completar los diez años. A estos efectos, no se autorizarán ni inscribirán en el Registro de la Propiedad escrituras públicas de transmisión «inter vivos» sin que se acredite y testimonie la constitución de la referida garantía, salvo que el autopromotor, que deberá acreditar haber utilizado la vivienda, fuese expresamente exonerado por el adquirente de la constitución de la misma.

Tampoco será exigible la citada garantía en los supuestos de rehabilitación de edificios destinados principalmente a viviendas para cuyos proyectos de nueva construcción se solicitaron las correspondientes licencias de edificación con anterioridad a la entrada en vigor de la presente Ley.

¿Cumpliendo estos requisitos puede venderse una obra antigua?

Se puede vender por el hecho de ser dueño, no por el hecho de cumplir ciertos requisitos, pues hemos hablado de los meros requisitos necesarios para que una obra nueva acceda al Registro de la Propiedad, sin embargo hay que aclarar algunas cosas.

* Se es dueño inscriba o no en el Registro de la Propiedad.
* La obra es la que hay, y tampoco se ve alterada por la inscripción en el Registro de la Propiedad.

Dicho de otra manera, si tiene inscrito en el Registro de la Propiedad un solar, y en la realidad en el solar hay una casa, la venta de dicho solar implica la venta de la casa; si en el Registro de la Propiedad hay declarada una casa de unos metros, pero tiene más, lo que vende son los metros que hay en la realidad, no los que hay en el Registro; lo mismo que si en el Registro de la Propiedad hay declarado un local comercial, pero ha adaptado el local a vivienda, lo que vende es una vivienda.

¿Si cumplo esos requisitos y vendo, estoy exento de responsabilidad?

Pues tampoco, pues si la obra tiene defectos, responde por vicios ocultos.

Debe hacerse una llamada especial a la responsabilidad a los compradores, pues no han de creer que toda las consecuencias las asume el vendedor, y prueba de ello es el último ejemplo citado anteriormente, si se compra un local comercial que se ha adaptado a vivienda, se es más que consciente de ambas cosas, y por tanto hay que tener cuidado porque los órganos de urbanismo van a derivar responsabilidades contra usted

Resolución de 13 de diciembre de 2017, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación del registrador de la propiedad de Palma de Mallorca n.º 8, por la que se suspende la inscripción de una escritura de declaración de obra nueva.

Registro de la Propiedad

Supuesto de hecho.

Se presenta a inscripción una escritura de declaración de obra nueva (antigua) otorgada en el año 2017 conforme al artículo 28.4 del Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana (TRLSyRU).

La antigüedad acreditada de la edificación data del año 2006, fecha en la que ya se encontraba vigente (en Baleares) la ley 1/1991 de 30 de enero, de espacios a naturales y régimen urbanístico de las áreas de especial Protección de las Islas Baleares.

El suelo sobre el que se ha construido la edificación que ahora se declara está dentro de un área especialmente protegida, de modo que para las construcciones hechas en estas zonas protegidas la citada legislación balear dispuso la imprescriptibilidad de las acciones previstas para restaurar la legalidad urbanística.

Planteamiento.

Se trata de una obra nueva que se declara por antigüedad pero que presenta la particularidad de hallarse en suelo de especial protección, en el que la legislación no fija plazo para iniciar acciones tendentes a la restauración de la legalidad urbanística. A los efectos de la aplicación retroactiva de las normas urbanísticas, se destaca la diferencia entre normas sancionadoras y normas tendente a restaurar la legalidad urbanística.

Resolución.

Confirma la calificación registral, que suspende la inscripción.

Para inscribir la declaración de obra nueva por antigüedad, sobre suelo en el que no se fija plazo para iniciar las acciones de restauración de la legalidad urbanística, se precisa la declaración administrativa de que lo edificado se encuentra en situación de fuera de ordenación, o bien acreditar que el terreno en cuestión no se encuentra dentro de esa zona de especial protección.

Se dice que una edificación está fuera de ordenación cuando una edificación está en uno de estos dos supuestos:

1.- Cuando una edificación fue ejecutada con licencia y se encuentra en una zona en la que un cambio de planeamiento modifica las condiciones de ocupación, edificabilidad o cualquier otra circunstancia que haría inviable otorgar una licencia a ésta. Por ejemplo: Una vivienda unifamiliar edificada con licencia, sobre la que un planeamiento posterior ubica un vial, una zona libre, una plaza o una zona verde.

2.- Cuando una edificación se edifica sin licencia y transcurren los plazos para que la Administración pueda ejercer sus potestades de disciplina urbanística. Por ejemplo, se edifica una vivienda sobre suelo rústico sin licencia y transcurren 6 años desde su completa terminación. Cuando no ha transcurrido este plazo estamos hablando de una edificación ilegal que puede ser objeto de un expediente de reposición de la legalidad que podrá terminar en una orden de demolición.

Cuando una edificación está en una de estas dos situaciones, se dice que está en situación de fuera de ordenación.

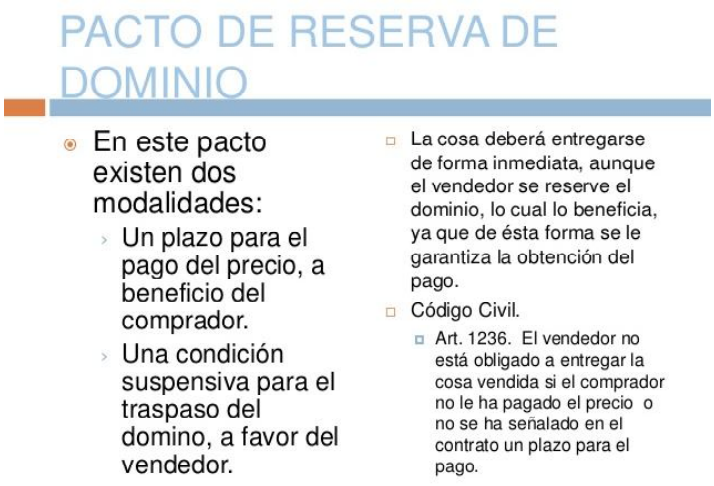
Dentro de esta situación existe una doble situación, la de fuera de ordenación total y parcial de la edificación. En la situación de total fuera de ordenación se encuentran aquellas edificaciones que son absolutamente incompatibles con la ordenación urbanística. Por ejemplo, una edificación unifamiliar sobre ubicada sobre un nuevo vial o sobre un nuevo parque. Sin embargo, la situación de fuera de ordenación parcial, se dará en el supuesto de que las edificaciones sean tan sólo parcialmente incompatibles con el planeamiento. Por ejemplo: una edificación de B+7, sobre la que el planeamiento establezca una ordenación de B+3, lo que provocaría que toda edificación en su conjunto estuviese fuera de ordenación parcial.

EL PACTO DE RESERVA DE DOMINIO

La reserva de dominio, como su propio nombre indica, consiste en una retención de la propiedad por el vendedor hasta el pago del precio por el comprador. Se produce, pues, normalmente en el seno de un contrato de compraventa con precio aplazado (si bien no de forma exclusiva). Cumple una función de garantía de pago del precio, pero, aunque la cuestión es controvertida, ello no significa que se configure como un derecho real de garantía, como la prenda o la hipoteca. Impera en este pacto el respeto a la autonomía de la voluntad de las partes, que, pese a la tradición, deciden que la propiedad de la cosa no se transmita hasta el pago del precio, con un efecto equivalente al de una condición suspensiva sobre la transmisión de la propiedad. Es, por tanto, fundamental atender a las concretas condiciones en que se haya establecido ese pacto.

Sobre la naturaleza del pacto de reserva de dominio, en un ámbito ajeno al concurso del comprador, tiene dicho el Tribunal Supremo que «el pacto de reserva de dominio, reconocido en cuanto a su validez por la doctrina uniforme de esta Sala (…) y por virtud del cual, en el contrato de compraventa, el vendedor no transmite al comprador el dominio de la cosa vendida hasta que éste le pague por completo el precio convenido, viene a constituir simplemente, como cualquiera otra de las varias que pueden utilizarse con ese fin, una garantía del cobro del precio aplazado, cuyo completo pago actúa a modo de condición suspensiva de la adquisición por el comprador del pleno dominio de la cosa comprada. Durante el período de la pendencia de la expresada condición («pendente conditione»), determinado dicho período por los sucesivos vencimientos de los plazos estipulados, se produce esta doble situación jurídica: por una parte, y desde el lado del comprador, éste, si bien adquiere normalmente, con la posesión de la cosa, el goce de ella, carece en absoluto de poder de disposición o facultad transmisiva (voluntaria o forzosa) de la misma a un tercero, por lo que si, antes de haber completado el pago, dispone voluntariamente de ella o se ve forzado a tal transmisión (a virtud del procedimiento de apremio promovido contra él por sus propios acreedores), el vendedor, con base en el citado pacto de reserva de dominio, podrá ejercitar las acciones procedentes (reivindicatoria o tercería de dominio, según los casos) para obtener la recuperación de dicha cosa, siempre que el principio protector de la fe pública registral -artículo 34 de la Ley Hipotecaria- no se oponga a ello» (Sentencia de 19 de mayo de 1989 -RJ 1989/3778-). Tiene también establecido el Tribunal Supremo que viene a constituir una garantía del cobro del precio aplazado, cuyo completo pago actúa a modo de condición suspensiva de la adquisición por el comprador del pleno dominio de la cosa comprada (Sentencia de 4 de octubre de 2003 –RJ 2003/6498-).

El pacto de reserva de dominio es una figura de creación y configuración eminentemente jurisprudencial. Tiene, no obstante, una relevante regulación precisa y concreta respecto de los bienes muebles en la Ley de Venta de Bienes Muebles a Plazos («LVBMP»), además de en otros sectores (como, para el caso de bienes inmuebles, el de vivienda protegida).



CUESTIONARIO FORMATIVO

A continuación facilitamos algunas preguntas básicas en referencia al «Área de Formación Continuada».
La contestación de las mismas le permitirá saber si ha fijado los conceptos básicos formativos en esta materia.
Para la comprobación de las respuestas correctas puede consultar la última página de nuestro Boletín Oficial.

1.- En los supuestos de certificación literal de una finca, en recientes Resoluciones se ha dicho que el registrador, como responsable del Registro y en el ejercicio de su función pública:

a) Deberá valorar la existencia de un interés legítimo.

b) Debe calificar qué datos y circunstancias de los incluidos en el folio registral correspondiente puede incluir o debe excluir de dicha información.

c) Controla la finalidad, contenido y uso del tratamiento de los datos personales, debiendo decidir, caso por caso, si procede incluir el precio de la transmisión de un inmueble en la publicidad registral.

2.-¿Cómo declarar una obra nueva antigua?.

a) La declaración de obra nueva antigua es una manifestación hecha en escritura pública en la que el propietario de una finca hacen constar que, en esa finca se ha realizado o se está realizando una edificación,

b) Tanto si se declara o no la obra nueva antigua, si se es dueño del terreno la obra es suya, y por tanto, puede disfrutarla, venderla e incluso obtener financiación.

c) Pasados seis años (aunque varía en función de la Comunidad Autónoma) desde que terminan las obras, podemos hablar de obra nueva antigua.

3.-¿Cómo se justifica que ha prescrito el derecho de la administración a controlar la legalidad?.

a) Por tres medios de prueba: el certificado catastral descriptivo y gráfico, la certificación de técnico competente y la certificación municipal, acreditativa de la antigüedad de las obras.

b) Porque han vencido los plazos que la ley fija para ciertas garantías que han de tener las obras.

c) Cuando una edificación se edifica sin licencia y transcurren los plazos para que la Administración pueda ejercer sus potestades de disciplina urbanística.

4.- ¿En que consiste la reserva de dominio?

a) En una retención de la propiedad por el vendedor hasta el pago del precio por el comprador. Se produce en el seno de un contrato de compraventa con precio aplazado.

b) Es una figura que permite que, en la compraventa con precio aplazado, se pueda entregar la posesión de la cosa sin convertir al comprador en propietario mientras no termine de abonar la cantidad pactada como precio.

c) En un acuerdo de representación para que el segundo sujeto pueda ejercitar, en nombre del primero, las acciones de protección del derecho de propiedad, de modo que el vendedor podría desentenderse de cuestiones que le pueden resultar muy lejanas.

Consultorio Formativo

Preguntas y Respuestas

Sección dedicada a responder desde un punto de vista formativo y práctico, cuestiones variadas de actualidad, surgidas por dudas y consultas planteadas en el ejercicio de la actividad de nuestros profesionales.

Pregunta

Tengo una vivienda unifamiliar en propiedad de casi 200 metros cuadrados y me gustaría dividirla en dos. ¿Qué trámites hay que hacer?:

Respuesta

A la hora llevar a cabo la división de un vivienda, debemos tener en cuenta que esta puede hacerse de forma diferente según se trate de una casa independiente o de un piso en un edificio.

En un chalé, la división puede ser horizontal, dejando cada piso como una vivienda diferente, o vertical, llamada división horizontal tumbada, en la que se divide la finca de arriba abajo creando dos chalés pareados.

No obstante, si la obra antigua ya está declarada en escritura pública e inscrita en el registro, no es necesario pedir licencia de obra, ni licencia de parcelación para escriturar la división. Sin embargo, hay que pedir licencia de primera ocupación para que cada vivienda pueda tener su propio suministro de luz, agua y gas. La división de un piso puede hacerse dividiendo el espacio en dos viviendas o por segregación, cuando solo se separa una parte del piso.

Cabe hacer mención especial de aquellos casos en los que se lleva a cabo la división de la casa para el uso de uno de los hijos, pues se debe tener en cuenta la clase de derecho que el hijo tiene sobre la parte segregada para evitar problemas.

Si está por mera tolerancia (contrato de precario) o préstamo de uso (contrato de comodato) de sus padres, no es preciso hacer escrituras ni registrarlas, pero si paga un alquiler (contrato de arrendamiento), debería tener su derecho inscrito. Así, para poder llevar a cabo la división de la vivienda cumpliendo con todos los requisitos, se deben llevar a cabo los siguientes pasos:

1.- Pedir autorización administrativa. Se debe comprobar la normativa estatal, en concreto, la Ley del Suelo, las normas de urbanismo de la comunidad autónoma y del ayuntamiento, y la Ley de Propiedad Horizontal. Estas normas establecen los criterios de habitabilidad mínimos, en cuanto a estancias y tamaños, que debe cumplir una vivienda para ser habitada. Tanto la Ley del Suelo como la Ley de Propiedad Horizontal exigen una autorización administrativa para dividir la vivienda. Esta autorización es concedida por el órgano correspondiente del ayuntamiento o la comunidad autónoma donde está la vivienda.

2.- Permiso de la comunidad de vecinos. Siempre y cuando la vivienda esté en un edificio, es necesario tener, además, el permiso de la comunidad para realizar la división. La Ley de Propiedad Horizontal exige el acuerdo de los 3/5 de los propietarios, que representan al menos 3/5 partes de las cuotas de participación, para aprobar la división de la vivienda. No obstante, si en los estatutos de la comunidad está ya recogida la posibilidad de segregar o dividir las viviendas, no será necesaria la aprobación de la junta de propietarios. La comunidad podrá oponerse solamente si la segregación no se ajusta a lo establecido en los estatutos o normativas urbanísticas, o perjudica a algún vecino o a los elementos comunes del inmueble.

3.- Redistribución de las cuotas. La división de la vivienda supone una nueva estructura de

los apartamentos resultantes que exige una redistribución de las cuotas a pagar en la comunidad. Generalmente, esta cuota se calcula en proporción a la superficie de la vivienda, por lo que, si esta cambia, habrá que modificarla. El acuerdo por el que se autoriza esta modificación de la vivienda debe fijar también los nuevos porcentajes.

Por lo general, en la propia solicitud el propietario hace una propuesta para que la comunidad la vote junto con la autorización.

4.- Proyecto de obra y licencia de obra mayor. Un arquitecto debe realizar el proyecto de obra que contemple la normativa del Código Técnico de la Edificación, en cuanto a densidad de las viviendas y requisitos mínimos de habitabilidad. Las nuevas viviendas tienen que tener una entrada independiente, una superficie mínima y aislamiento térmico y acústico entre las viviendas.

5.- Escritura ante notario e inscripción en el registro. La división de la vivienda debe hacerse obligatoriamente en escritura pública según el art. 50 del Reglamento Hipotecario y art. 3 de la Ley Hipotecaria, para acceder al Registro de la Propiedad. Ha de inscribirse en el registro para que las partes resultantes de la división cuenten cada una con hoja registral propia y gocen de los efectos registrales.

Sin la escritura pública no se pueden inscribir las nuevas viviendas en el Registro de la Propiedad, y si se vende o arrienda la propiedad tampoco se podrá inscribir, con lo que el nuevo propietario estará desprotegido. Además, si se compra la vivienda con financiación hipotecaria, la hipoteca precisa para su inscripción de la previa inscripción de la propiedad de la finca a favor del hipotecante.

Pregunta

5 consejos para valorar una herencia:

Respuesta

La repartición de los bienes inmuebles de una herencia puede ser una fuente de amargas disputas si, como en la mayoría de los casos, el causante no detalló su partición. En muchos casos, alcanzar un acuerdo para una justa partición de los bienes patrimoniales que conforman la herencia y preservar la buena relación familiar se convierte en un reto de dimensiones épicas.

Se recomiendan seguir los siguientes consejos para valorar una herencia:

1. Nota Simple Registral: Obtener en el Registro de la Propiedad una Nota Simple de cada finca para tener conocimiento de la situación real del inmueble en cuanto a titularidad, hipotecas, cargas, servidumbres….

2. Abogado especializado en herencias: Cuando se trate de defender nuestros intereses frente a otra parte es recomendable contar con los servicios de un abogado con conocimientos y experiencia en materia de herencias.

3. Tasación imparcial: Para determinar un valor que no sea discutido es necesario contar con los servicios de un tasador que generen confianza en las partes. Los Titulados Profesionales Diplomados son los más indicados cuando se requiere imparcialidad en la realización del informe y cuentan con gabinetes para su correcto revisado. Teniendo en cuenta que estas personas pueden trabajar en puntos geográficamente distintos, difícilmente podrán ser acusadas de parcialidad.

4. Valor real a la fecha del fallecimiento: En la mayoría de los casos la división del patrimonio inmueble de una herencia requerirá un intercambio monetario que compense la diferencia de valor de los bienes que recibe cada parte. Para no perjudicar a ninguna de las partes es importante que el valor obtenido sea un valor real de mercado, un valor realmente realizable, ni superior ni inferior al que sea esperable obtener en el caso de poner el inmueble, por contrato privado entre comprador independiente y vendedor voluntario en la fecha del fallecimiento.

5. Uniformidad de criterios: Cuando en la valoración de una herencia concurran diferentes tipos de bienes inmuebles como pueden ser viviendas, oficinas, solares, terrenos rústicos, etc. o estos se hallen en localizaciones geográficas dispares, será improbable, cuando no imposible, que sean todos valorados por un mismo tasador. En estos casos lo más importante es la coherencia de criterios de tasación del conjunto y la garantía de la misma calidad y criterios comunes para todos los usos y localizaciones.

Pregunta

Me han encargado valorar un local en un edificio de viviendas de protección oficial. ¿Tiene un valor máximo legal?¿Dónde puedo averiguarlo?:

Respuesta

Si bien la Orden ECO 805/2003 define el Valor máximo legal (VML) como "***el precio máximo de venta de un inmueble o vivienda, en su caso, sujeto a protección pública, establecido en la normativa específica que le sea aplicable***", los locales no suelen tener valor máximo legal pues la naturaleza protegida de los inmuebles se destina a facilitar el acceso a vivienda habitual de sus compradores.

Podemos afirmar, casi con toda seguridad, que no se trata de un "***local protegido***"; Una de las pocas opciones sería que hubiese sido vivienda protegida en origen, y se hubiese producido un cambio de uso, que no parece que ser el caso.

Pregunta

¿En qué principios se basa el método de capitalización de rentas? ¿Es correcto aplicar la fórmula de capitalización perpetua?:

Respuesta

El método de capitalización trata de obtener el Valor del Inmueble, el "***Capital Inmobiliario***", capitalizando las rentas reales o potenciales a un tipo de interés durante la vida económica (no física) de un inmueble. De las tres variables que intervienen, tipo de interés, rentas a capitalizar y tiempo de vida útil, la más importante y más influyente es los tipos de interés inmobiliarios (no financieros) y a largo plazo que en muchos mercados son ya estables y poco variables en el tiempo. Las rentas potenciales a obtener no plantean problemas de predeterminación por expertos valoradores, pero debe advertirse, en la determinación de la vida útil económica, número de años a capitalizar, la alegría con que frecuentemente se emplea la fórmula de capitalización perpetua como si las tierras no se agotan nunca, los edificios duran eternamente, los inmuebles ligados a una explotación económica tienen una vida útil indefinida, los arrendatarios o usufructuarios no se mueren nunca y las circunstancias legales, comerciales o políticas permanecieran invariables para siempre. En pocos casos, por prudencia, es admisible la capitalización perpetua de las rentas, menos aún en países con tipos de interés estables, muy bajos y con inflaciones reducidas, pues el valor de capitalización aumenta más lentamente con tipos de interés altos.

Pregunta

¿Qué margen representan normalmente los gastos de promoción y beneficio del promotor en el cálculo del valor del inmueble por reposición y coste?:

Respuesta

En los gastos de promoción se incluyen los gastos referentes al coste de Viabilidad de la Promoción Inmobiliaria, gastos administrativos de control de construcción y ventas, gastos financieros, gastos comerciales, costes de legalización no incluidos en la construcción, tributos no repercutibles ni deductibles...

Los gastos de promoción se pueden considerar como gastos no necesarios de la construcción, sino paralelos a la construcción y referentes al funcionamiento interno de la promotora. (No obstante, la Norma para Ciertas Finalidades Financieras incluye los "gastos de administración del promotor en el "coste de construcción").

Dichos gastos de promoción, representan entre un 2% y un 12% del coste del suelo más el de construcción del edificio, dependiendo del volumen de la empresa promotora, su grado

de desarrollo administrativo y el nivel salarial de la localidad. Respecto al beneficio del promotor, en la valoración de promociones inmobiliarias acostumbra a considerarse como bebenifcio propio y razonable de la actividad empresarial, tan sólo un 15% o 20% del conjunto de la inversión (suelo, coste de construcción sin IVA y gastos de promoción), equivalente a un 18%-23% del coste propio del inmueble.

Se entiende que el sobre beneficio que generalmente se obtiene por la venta corresponde al suelo, es consecuencia de la situación del inmueble, y se lo apropia el promotor por el mero hecho de ser, además, el propietario.

Pregunta

Me han encargado una valoración sobre unos terrenos en suelo urbano, que tienen una pequeña construcción en uno de los extremos del terreno. Los terrenos eran rústicos, pero ahora han sido recalificados como suelo urbano por una normativa extensiva baja. ¿Cómo de he proceder a la hora de la valoración de los mismos?:

Respuesta

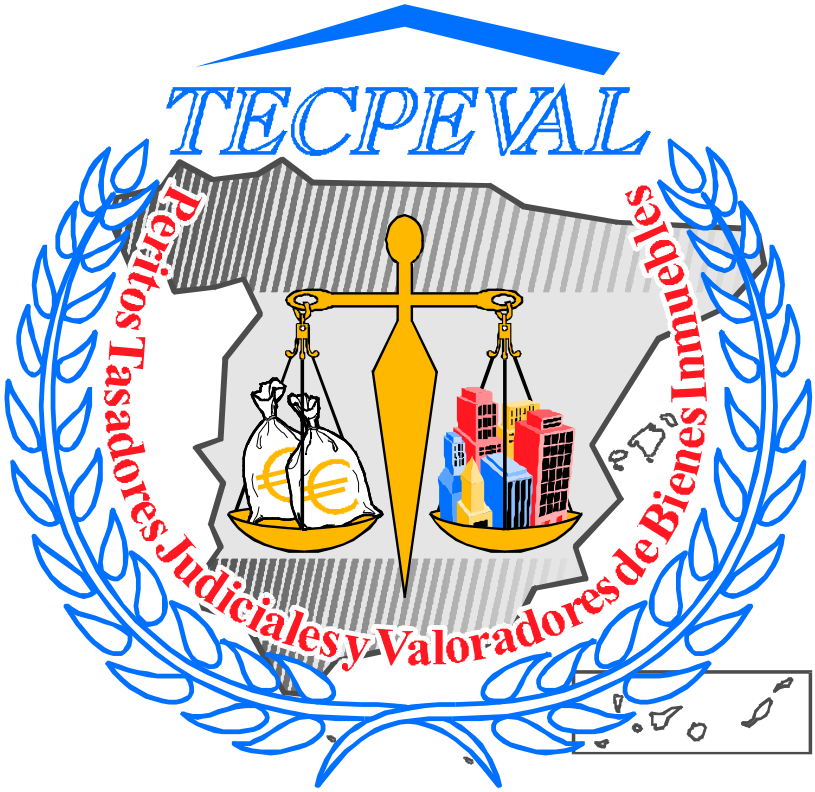
Lo primero que has de hacer es informarte exactamente de la cédula urbanística de los terrenos, y del aprovechamiento aplicable a la parcela. Para ello te recomiendo acudir a la oficina de información urbanística del ayuntamiento, y si es necesario solicitar cita con algún técnico municipal si tienes alguna duda sobre los parámetros aplicables.

El objetivo fundamental es obtener el aprovechamiento de los terrenos, la cantidad de metros cuadrados edificables. Una vez conocido este dato y cuantificado, has de proceder a la obtención del valor del suelo para su posterior aplicación. Siendo como comentas calificación extensiva baja, te recomiendo el siguiente camino: ***buscar valores comparables de solares en la zona del solar o en barrios socioeconómicamente comparables***. Obtendrás así valores unitarios del suelo que te pueden servir de referencia para hacer la valoración. Al menos has de obtener tres comparables verificados, para poder justificar la elección del valor. Una vez obtenidos comparables de suelo, puedes buscar valores de venta de viviendas ya finalizadas en la zona o en los barrios comentados anteriormente.

Estos valores te permitirán conocer valores de mercado de venta, de los que podrás deducir el valor del suelo por el valor residual, para poder comparar dicho valor con los valores obtenidos por comparación de mercado. Es una forma de certificar y comparar los valores obtenidos por los dos métodos. La pequeña construcción, lo más probable es que tenga una superficie construida despreciable al lado de la edificabilidad del solar, por lo que se puede considerar despreciable. Para finalizar, debes aplicar el valor del suelo a la edificabilidad aplicada por el plan. Es importante que en todo este proceso distingas los momentos que estés trabajando con valores unitarios del suelo o con valores de repercusión. En el método de comparación de mercado, en estas propiedades es muy habitual trabajar con valores unitarios, sobre todo en los casos donde lo que se vende es más la cantidad de terreno que la cantidad de techo edificable. Se utilizarán los valores totales del suelo y se dividirán por las superficies totales. En el valor residual, no obstante, casi siempre se trabaja con el concepto de valor de repercusión, sobre todo en los casos donde se edifica un porcentaje importante de techo. En este caso, se divide el valor total del solar por la cantidad de metros edificables. Son dos valores distintos pero que nos pueden servir de referencia y comparación para el análisis del valor del solar y de la promoción inmobiliaria más probable que permitirá obtener el valor residual del suelo.

Respuestas correctas al cuestionario del Área de Formación Continuada

1.- c
2.- c
3.- a
4.- a



AGRUPACIÓN TÉCNICA PROFESIONAL DE PERITOS TASADORES JUDICIALES Y VALORADORES DE BIENES INMUEBLES DE ESPAÑA

Miembro Colectivo de la

AGRUPACIÓN TÉCNICA PROFESIONAL

C./ Atocha nº 20-4º-Derecha 28012 MADRID.- Telf. Corp.: 91 457 29 29
E-mail: tecpeval-peritojudicial@atp-guiainmobiliaria.com
Web: www.atp-tecpeval.com