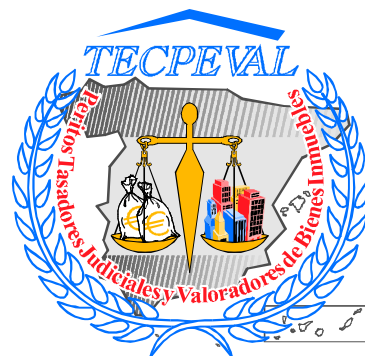


Boletín Oficial



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 16 NÚMERO 89

Marzo/Abril 2020



Actualidad Corporativa	pág. 3
Carta emitida por el Sr. Presidente de TECPEVAL D. Francisco Sanfrancisco Gil , en nombre de la Junta Directiva con motivo de la excepcional situación actual de pandemia.	
Información de rigor de actualidad	págs. 4-21
Agrupación Técnica Profesional - ATP - INFORMA.-	
«Desde los GABINETES PROFESIONALES»:	
EFFECTOS LEGALES del Real Decreto 463/2020, de 14 de marzo, por el que se declara el estado de alarma para la gestión de la situación de crisis sanitaria ocasionada por el COVID-19 (Coronavirus).....	págs. 4-14
Medidas, recogidas en el Real Decreto Ley 8/2020, de 17 de marzo, de medidas urgentes extraordinarias para hacer frente al impacto económico y social del COVID-19	págs. 15-17
Real Decreto-ley 14/2020, de 14 de abril, por el que se extiende el plazo para la presentación e ingreso de determinadas declaraciones y autoliquidaciones tributarias.....	págs. 18-19
Real Decreto-ley 15/2020, de 21 de abril, de medidas urgentes complementarias para apoyar la economía y el empleo.....	págs. 20-21
Formación Continuada	págs. 22-32
- Obra nueva y división horizontal. Vigencia o caducidad y titularidad de la vigencia	págs. 22-23
- Las situaciones concursales en el Registro de la Propiedad	págs. 24-26
- Inversión del sujeto pasivo en las entregas de inmuebles efectuadas como consecuencia de ejecuciones de garantía	págs. 27-28
- Impugnación del valor catastral	págs. 28-29
- Adquisición de vivienda sobre plano. Recomendaciones de la organización de consumidores.	págs. 30-31
Cuestionario Formativo.- Formulación de preguntas referentes al Área de Formación Continuada .	pag. 32
Consultorio Formativo	págs. 33-35
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.....	pag. 35

Con motivo de la excepcional situación vivida por el Covid-19, continuaremos con nuestra línea informativa de rigor de actualidad en la medida que éstas se vayan produciendo.

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: teceval-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

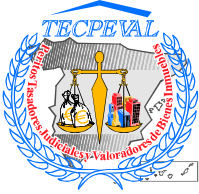
AGRUPACIÓN TÉCNICA PROFESIONAL DE
PERITOS TASADORES JUDICIALES Y
VALORADORES DE BIENES INMUEBLES DE ESPAÑA

Redacción y Administración

C/ Covarrubias, nº 22-1º-Derecha

28010 MADRID

Tel. Corp: 91 457 29 29



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



**Miembro Colectivo de
AGRUPACIÓN TÉCNICA PROFESIONAL**

C./ Covarrubias, nº 22-1º-Derecha.- 28010-MADRID.- Telf.- 91 457 29 29

E-mail: tecpeval-peritojudicial@atp-guiainmobiliaria.com - Web: www.atp-tecpeval.com - Web Corporativa: www.atp-group.es



Madrid, 30 de Marzo de 2020

Estimado Consocio y Amigo/a:

En nombre de la Junta Directiva de nuestro Colectivo Profesional ***Agrupación Técnica Profesional de Peritos Tasadores Judiciales y Valoradores de Bienes Inmuebles de España-TECPEVAL***, y como Presidente, es mi voluntad hacerte llegar el máximo deseo de que ninguno de nuestros Miembros Numerarios se vean afectados por esta terrible pandemia que nos azota y estamos sufriendo de manera cruel.

Al mismo tiempo quiero hacer extensivo el mismo deseo a todos tus familiares y personas cercanas así como de tu entorno.

Mucho ánimo y mucha fuerza valientes, es momento de librar juntos las batallas del día a día, y unidos ganar esta guerra en una aplastante victoria.

Cada uno de vosotros tenéis a este Presidente, al igual que a la totalidad de los componentes de la Junta Directiva, para todo cuanto nos preciséis.

Un fuerte abrazo.

Francisco Sanfrancisco Gil
- Presidente TECPEVAL -

INFORMACIÓN

de Rigor de Actualidad



ATP AGRUPACIÓN TÉCNICA PROFESIONAL INFORMA

«Desde los **GABINETES PROFESIONALES**»

APARTADO 1

EFFECTOS LEGALES del Real Decreto 463/2020, de 14 de marzo, por el que se declara el estado de alarma para la gestión de la situación de crisis sanitaria ocasionada por el COVID-19 (Coronavirus).

APARTADO 2

Modelos de **PRESTACIÓN TELETRABAJO, JUSTIFICACIÓN ASISTENCIA A CENTRO y MODIFICACIÓN DE VACACIONES.**

APARTADO 3

PREGUNTAS FRECUENTES EN RELACIÓN AL CORONAVIRUS Y SUS CONSECUENCIAS LEGALES.

Para cualquier consulta o aclaración al respecto,
puede ponerse en contacto con nosotros
a través de los medios habituales

APARTADO 1

EFFECTOS LEGALES**del Real Decreto 463/2020, de 14 de marzo, por el que se declara el estado de alarma para la gestión de la situación de crisis sanitaria ocasionada por el COVID-19 (Coronavirus)**

La Organización Mundial de la Salud elevó el pasado 11 de marzo de 2020 la situación de emergencia de salud pública ocasionada por el COVID-19 a **pandemia internacional**. La rapidez en la evolución de los hechos, a escala nacional e internacional, requiere la adopción de medidas inmediatas y eficaces para hacer frente a esta coyuntura. Las circunstancias extraordinarias que concurren constituyen, sin duda, una crisis sanitaria sin precedentes y de enorme magnitud tanto por el muy elevado número de ciudadanos afectados como por el extraordinario riesgo para sus derechos.

En este marco, el Gobierno de España, a fin de proteger la salud y seguridad de los ciudadanos, contener la progresión de la enfermedad y reforzar el sistema de salud pública, en el ejercicio de las facultades que le atribuye el artículo 116.2 de la Constitución, declara a través del **Real Decreto 463/2020, de 14 de marzo, por el que se declara el estado de alarma para la gestión de la situación de crisis sanitaria ocasionada por el COVID-19**.

Las medidas temporales de carácter extraordinario que se contienen en el presente Real Decreto son las imprescindibles para hacer frente a la situación, resultan proporcionadas a la extrema gravedad de la misma y no suponen la suspensión de ningún efecto fundamental.

Debemos informarles, para su tranquilidad en lo que concierne a actuaciones y plazos procesales, plazos administrativos y plazos de prescripción y caducidad, el RD acuerda:

Disposición adicional segunda. Suspensión de plazos procesales.

- 1** Se suspenden términos y se suspenden e interrumpen los plazos previstos en las leyes procesales para todos los órdenes jurisdiccionales. El cómputo de los plazos se reanudará en el momento en que pierda vigencia el presente real decreto o, en su caso, las prórrogas del mismo.
- 2** En el orden jurisdiccional penal la suspensión e interrupción no se aplicará a los procedimientos de habeas corpus, a las actuaciones encomendadas a los servicios de guardia, a las actuaciones con detenido, a las órdenes de protección, a las actuaciones urgentes en materia de vigilancia penitenciaria y a cualquier medida cautelar en materia de violencia sobre la mujer o menores. Asimismo, en fase de instrucción, el juez o tribunal competente podrá acordar la práctica de aquellas actuaciones que, por su carácter urgente, sean inaplazables.

3 En relación con el resto de órdenes jurisdiccionales la interrupción a la que se refiere el apartado primero no será de aplicación a los siguientes supuestos:

- a) *El procedimiento para la protección de los derechos fundamentales de la persona previsto en los artículos 114 y siguientes de la Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la Jurisdicción Contencioso-administrativa, ni a la tramitación de las autorizaciones o ratificaciones judiciales previstas en el artículo 8.6 de la citada ley.*
- b) *Los procedimientos de conflicto colectivo y para la tutela de los derechos fundamentales y libertades públicas regulados en la Ley 36/2011, de 10 de octubre, reguladora de la jurisdicción social.*
- c) *La autorización judicial para el internamiento no voluntario por razón de trastorno psíquico prevista en el artículo 763 de la Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil.*
- d) *La adopción de medidas o disposiciones de protección del menor previstas en el artículo 158 del Código Civil.*

4 No obstante lo dispuesto en los apartados anteriores, el juez o tribunal podrá acordar la práctica de cualesquiera actuaciones judiciales que sean necesarias para evitar perjuicios irreparables en los derechos e intereses legítimos de las partes en el proceso.

Disposición adicional tercera. Suspensión de plazos administrativos.

1 Se suspenden términos y se interrumpen los plazos para la tramitación de los procedimientos de las entidades del sector público. El cómputo de los plazos se reanudará en el momento en que pierda vigencia el presente real decreto o, en su caso, las prórrogas del mismo.

2 La suspensión de términos y la interrupción de plazos se aplicará a todo el sector público definido en la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.

3 No obstante lo anterior, el órgano competente podrá acordar, mediante resolución motivada, las medidas de ordenación e instrucción estrictamente necesarias para evitar perjuicios graves en los derechos e intereses del interesado en el procedimiento y siempre que éste manifieste su conformidad, o cuando el interesado manifieste su conformidad con que no se suspenda el plazo.

4 La presente disposición no afectará a los procedimientos y resoluciones a los que hace referencia el apartado primero, cuando estos vengán referidos a situaciones estrechamente vinculadas a los hechos justificativos del estado de alarma.

Disposición adicional cuarta. Suspensión de plazos de prescripción y caducidad.

Los plazos de prescripción y caducidad de cualesquiera acciones y derechos quedarán suspendidos durante el plazo de vigencia del estado de alarma y, en su caso, de las prórrogas que se adoptaren.

A continuación le facilitamos, para su consulta, enlace directo al texto íntegro del mencionado Real Decreto:

ENLACE DIRECTO AL TEXTO ÍNTEGRO:



Real Decreto 463/2020, de 14 de marzo, por el que se declara el estado de alarma para la gestión de la situación de crisis sanitaria ocasionada por el COVID-19

<https://www.boe.es/boe/dias/2020/03/14/pdfs/BOE-A-2020-3692.pdf>

APARTADO 2

- ▶ **Modelo de PRESTACIÓN TELETRABAJO**
- ▶ **Modelo de JUSTIFICACIÓN ASISTENCIA A CENTRO**
- ▶ **Modelo de MODIFICACIÓN DE VACACIONES**

De una Parte.....

De otra parte.....

MANIFIESTAN

Que, siguiendo las recomendaciones del artículo 21 de la ley 31/1995, de 8 de noviembre, de Prevención de Riesgos Laborales (LPRL), y en lo que atañe al riesgo de contagio por coronavirus con ocasión de la crisis desencadenada por el COVID-19, con carácter extraordinario y temporal, el trabajo puede realizarse bajo la **MODALIDAD DEL TELETRABAJO** y, por lo tanto, acuerdan suscribir libre y voluntariamente el mencionado acuerdo conforme a las siguientes

CLÁUSULAS

Primera.- La persona trabajadora desempeñará las funciones inherentes a su puesto de trabajo bajo la modalidad de teletrabajo en el mismo tiempo y duración que el realizado en el centro de trabajo y en su domicilio habitual. De verse modificado, deberá comunicárselo a su responsable.

Segunda.- LA EMPRESA, instalará y mantendrá las conexiones necesarias para el correcto desempeño y facilitará un apoyo técnico y un servicio adecuado de los mismos.

Tercera.- La persona trabajadora se compromete a hacer un uso adecuado del equipo así Como de las herramientas que la empresa ponga a su disposición y a utilizarlas exclusivamente con fines laborales. Finalizada la prestación en la modalidad de teletrabajo la persona trabajadora deberá reintegrar el material asignado. El trabajador se compromete a respetar la legislación en materia de protección de datos, políticas de privacidad y seguridad de la información, así como a utilizar los datos personales a los que tenga acceso exclusivamente para cumplir con sus obligaciones con la empresa.

Cuarta.- El control de la actividad de la persona trabajadora por parte de la empresa se hará mediante medios telemáticos, informáticos o electrónicos. La persona trabajadora deberá estar disponible para las reuniones a las que le convoque su responsable, dentro del horario de referencia acordado. Dichas reuniones preferiblemente se realizarán por medios telemáticos. Si por motivos de trabajo fuese necesaria la presencia física de representantes de la compañía en el lugar de trabajo de la persona trabajadora y este fuera su propio domicilio, se hará siempre previa notificación y consentimiento de este.

Quinta.- La persona trabajadora, que está obligada a registrar su jornada, tendrá derecho a la misma jornada, horario, descansos y vacaciones que cuando realizaba la prestación en el centro de trabajo. Asimismo, la persona trabajadora mantendrá sus obligaciones laborales.

Sexta.- La persona trabajadora tendrá derecho a participar en las acciones formativas que la empresa considere oportunas de cara a mejorar sus competencias y adquirir nuevas habilidades. Además, si fuera necesario, recibirá una formación adecuada y específica sobre las herramientas de trabajo.

Séptima.- La persona trabajadora tendrá derecho a una política de prevención de riesgos laborales adecuada que vele por su seguridad y salud laboral en su puesto de trabajo, y la obligación de hacer un uso correcto de los medios facilitados por la compañía. A tal fin, la persona trabajadora confirma que dispone de un puesto en su lugar de trabajo de condiciones similares a las del centro de trabajo, comprometiéndose a llevar a cabo una autocomprobación de las medidas preventivas.

Octava.- La prestación en el domicilio se extenderá del al de de 2020, sin perjuicio de que pueda prorrogarse de común acuerdo en función de la evolución de la crisis sanitaria del COVID-19. A la finalización de este periodo la prestación de servicios pasará a realizarse en el centro de trabajo en el horario y condiciones habituales.

Novena.- Si la persona trabajadora tuviera intención de cambiar el lugar habitual donde desempeñar su trabajo, deberá comunicarlo a la empresa.

Y para que conste, firman el presente documento en el lugar y fecha en el encabezamiento indicados.

Firma:
POR LA EMPRESA

Firma:
LA PERSONA TRABAJADOR/A

_____, con DNI _____, teléfono _____ y correo electrónico _____, en calidad de administrador de la mercantil _____. con CIF: _____, con domicilio del centro de trabajo en C/ _____ de _____ - 46____ - (Valencia) mediante el presente documento,

CERTIFICO QUE:

- D. _____, con DNI: _____

Es trabajador de la mencionada empresa y por dicho motivo debe desplazarse al centro de trabajo donde efectúa su prestación laboral durante el horario de trabajo _____.

Este certificado se emite exclusivamente a los efectos de lo establecido en el Real Decreto 463/2020, de 14 de marzo, por el que se declara el estado de alarma para la gestión de la situación de crisis sanitaria ocasionada por el COVID-19.

El mal uso del presente certificado conllevará la asunción de las responsabilidades establecidas en la legislación vigente.

Y para que así conste, firmo la presente en _____, a ___ de marzo de 2020.

La empresa.

A/A Sr/a D./D^a

En _____ a ____ de _____ de 2020.

ASUNTO: Vacaciones motivadas por el COVID-19

Estimado Sr/Sra:

Ante la situación de pandemia mundial de emergencia de Salud Pública creada por el COVID-19 y la reciente publicación del Real Decreto 463/2020, de 14 de marzo, por el que se declara el estado de alarma para la gestión de la situación de crisis sanitaria ocasionada por el COVID-19, por el que se suspende la actividad mercantil de nuestra empresa, nuestra actividad empresarial se ha visto directamente afectada por ésta crisis internacional, con una reducción drástica y alarmante de la actividad productiva.

Por otra parte, dadas las recomendaciones realizadas por las Administraciones Públicas competentes en referencia a las empresas, donde se aconsejan diversas medidas encaminadas a la flexibilidad horaria, modificación del calendario laboral previsto, alteraciones de las jornadas de trabajo, etc... así como estando pendientes de las medidas socio-laborales que se puedan adoptar próximamente por parte del Gobierno de la Nación, en que se podrán tomar otro tipo de decisiones empresariales como suspensiones temporales de empleo o cualquier otra medida.

En este sentido y de común acuerdo entre empresa y trabajador, la dirección de la empresa en orden a la Salud Pública y protección de la salud de los trabajadores de la plantilla, han acordado conceder vacaciones anticipadas a la espera de nuevas medidas, suspendiendo de esta forma su obligación de acudir a su puesto de trabajo, por lo que se le conceden **VACACIONES ANTICIPADAS** por el siguiente periodo:

- Del día __ de _____ de 2020 hasta el __ de _____ de 2020.

Sin perjuicio de que durante este periodo se puedan tomar otro tipo de decisiones, así como compensar con las vacaciones futuras a las que se tenga derecho.

Sirviendo la presente como documento acreditativo de su situación laboral y contando con su total aprobación por la excepcionalidad de la situación.

Sin otro particular y a la espera de nuevos acontecimientos, le ruego firme el recibí de la misma.

Atentamente;

EI/La Trabajador/a

La Empresa

APARTADO 3



PREGUNTAS FRECUENTES EN RELACIÓN AL CORONAVIRUS Y SUS CONSECUENCIAS LEGALES

► **¿Podría un trabajador dejar de acudir al centro de trabajo por miedo al contagio de COVID-19?**

En principio, y salvo que un servicio médico haya decretado aislamiento preventivo, el simple miedo al contagio **NO** autoriza a no ir a trabajar. Es la empresa la responsable de establecer las medidas preventivas adecuadas a cada caso, y a cada tipo de producción. Mientras esto no ocurra, las ausencias serían injustificadas.

Si el COVID-19 empieza a extenderse de forma descontrolada y la empresa opta por no adoptarse a las medidas legislativas inmediatas, el trabajador podrá acogerse al riesgo para su salud y el artículo 21.2 de la Ley de Prevención de Riesgos Laborales para justificar su ausencia o el teletrabajo.

► **¿Puede decidir el empleado unilateralmente el teletrabajo?**

NO, en la actualidad salvo que existieran acuerdos previos en la materia al respecto, el teletrabajo requerirá el consentimiento y acuerdo con el empresario previo a su inicio, acuerdo mutuo.

► **¿Debe dotar la empresa del material necesario al trabajador para el teletrabajo?**

En principio, **SI**. En virtud del acuerdo que se alcance entre el trabajador y la empresa, es posible que los trabajadores puedan poner a disposición del empleador algún tipo de material o equipo personal durante esta etapa, o en el caso de disponer de portátil personal ofrecerlo para usarlo para trabajar y facilitar el pacto y trabajo.

► **¿Se puede imponer el disfrute de vacaciones?**

El artículo 38.2 del Estatuto de los Trabajadores establece que *“el período o períodos de su disfrute se fijará de común acuerdo entre el empresario y el trabajador, de conformidad con lo establecido en su caso en los convenios colectivos sobre planificación anual de las vacaciones”*.

Es decir, se tiene que pactar entre las partes, no imponer.

► **Y si se produce un contagio en el ámbito laboral. ¿Cómo afecta al trabajador?**

Los periodos de aislamiento y de contagio de la enfermedad como consecuencia del virus COVID-19, a efectos de la prestación económica de la incapacidad temporal, se consideran situaciones asimiladas a accidente de trabajo.

La baja, partes de confirmación y de alta corresponden al **Servicio Público de Salud**. **NO** los tramitará la mutua de accidentes de trabajo.

Tiene derecho a esta prestación la persona trabajadora por cuenta propia o ajena que se encuentre de alta, **en la fecha del hecho causante**.

La fecha del hecho causante será **la fecha en la que se acuerde el aislamiento o enfermedad** (aunque el parte de baja se expida con posterioridad). La duración de la prestación se determinará por el parte de baja y su correspondiente alta gestionado por el Servicio Público de Salud.

► **¿Un empresario puede exigir a un trabajador que preste servicios en cuarentena y asintomático y la empresa... ¿puede cerrar actividad?**

En principio el empresario no puede exigir la prestación de servicios porque el Gobierno ha asimilado la cuarentena a la baja por IT. Pero la empresa si puede cesar actividad cuando acredite la concurrencia de causas objetivas para esta decisión.

► **Derecho de los trabajadores para el cuidado de hijos mejores debido al cierre de colegios por el coronavirus.**

En estos momentos y mientras no se publique en el BOE, no existe derecho y/o permiso retribuido que conlleve el poder quedarse al cuidado de un menor, a pesar de que haya existido un cierre del centro escolar decretado por la autoridad local, autonómica o estatal.

► **Alternativas y opciones del trabajador.**

El Estatuto de los Trabajadores establece varias posibilidades:

1. **Flexibilizar o adaptar el horario de trabajo, para que ambos progenitores puedan cuidar al menor. (Se sobreentiende uno en horario de tarde y otro en horario de mañana).**
2. **Solicitar cambio periodo de vacaciones.**
3. **Solicitar un permiso sin sueldo o una excedencia.**
4. **Solicitar una reducción de su jornada por guarda legal. (Menor de 12 años), o adaptación de la misma (plazo 30 días).**
5. **Creación de una bolsa de horas que obligaría al trabajador a recuperarlas, distribución irregular de la jornada (evidentemente esta opción sería interesante si el cierre del colegio fuera para un par de semanas, pero si se prolonga en el tiempo no sería aconsejable).**

En los casos indicados en los puntos 1, 2 y 5 el trabajador percibiría su retribución íntegra. En los casos indicados en los apartados 3 no percibiría salario, (se le practicarían descuentos en las partes proporcionales de pagas extras y vacaciones).

En el apartado 4 tendría un salario reducido en la misma proporción que se reduzca la jornada.

Efectividad de las Sentencias y contratos. Aunque el Real Decreto aprobado por el Gobierno sobre el Estado de Alarma suspende los plazos tanto administrativos, como judiciales, así como interrumpe la prescripción y caducidad, los pactos, acuerdos, contratos y resoluciones judiciales están en vigor y deben cumplirse en sus estrictos términos. Otra cosa es que por fuerza mayor no puedan cumplirse, entoces deberemos analizar cada caso.

EXPEDIENTE DE REGULACIÓN TEMPORAL DE EMPLEO POR FUERZA MAYOR

Ante dificultades empresariales que dificulten continuar con la actividad económica, el empresario puede suspender el contrato de sus trabajadores de manera temporal siempre que acredite que existe una causa de fuerza mayor.

El inicio de un **Expediente de Regulación Temporal de Empleo por fuerza mayor**, es aquel que se produce ante la imposibilidad de llevar a cabo la prestación del servicio debido a la concurrencia de fuerza mayor que imposibilite definitivamente la prestación de trabajo, previa constatación de su existencia por la autoridad laboral competente.

La fuerza mayor en nuestro caso es debida una decisión imprevisible o inevitable que recae sobre una empresa e impide la continuación de la prestación laboral, **tras la publicación del Real Decreto por el que se declara el estado de alarma para la gestión de la situación de crisis sanitaria ocasionada por el COVID-19, por el que se suspenden la realización de determinadas actividades económicas y empresariales.**

La **duración de la medida será temporal**. No existe una duración máxima ni mínima establecida por ley.

La temporalidad vendrá marcada por la decisión tomada por la empresa, a tenor de la causa de fuerza mayor.

En caso de que el trabajador se vea afectado por un expediente regulación de empleo el trabajador podrá **solicitar la prestación por desempleo** si cumple los siguientes requisitos:

- Tener cotizado al menos 360 días en los últimos seis años.
- Si se ha cotizado un periodo inferior, podrá percibir el subsidio por desempleo si carece de rentas superiores al 75 % del salario mínimo interprofesional vigente, excluida la parte proporcional de dos pagas extraordinarias.

El **importe de la prestación**, teniendo en cuenta las cuantías máximas y mínimas, será del 70% de la base reguladora los seis primeros meses y el 50 % a partir del séptimo mes. La base sobre la que se calcula dicho porcentaje es la media de las bases de contingencias profesionales, excluyendo las horas extraordinarias, de los 180 últimos días cotizados.

En el caso de que no se tenga a derecho a la prestación por desempleo, pero sí al **subsidio** la cuantía mensual será igual al 80 % del Indicador Público de Rentas de Efectos Múltiples vigente en cada momento, siempre que el trabajador hubiera trabajado la jornada completa durante toda la vigencia del último contrato de trabajo por cuenta ajena.

El **derecho a pedir la prestación** nace desde el día siguiente al que empieza la suspensión del contrato. Para ello, debe inscribirse previamente como demandante de empleo en su oficina del SERVEF.

Este procedimiento se puede realizar de forma telemática, si el usuario posee firma electrónica a través de la web:

<http://www.labora.gva.es/es/queautoservef>

A través de este enlace se puede tramitar la solicitud de una firma electrónica o clave PIN

<https://firmaelectronica.gob.es>

De lo contrario, se realizará de forma presencial en la oficina del SERVEF de su municipio.

El plazo para pedir la prestación es de **15 días hábiles**. Si se solicita en un momento posterior, se podrá perder los días en los cuales se haya superado el plazo.

INFORMACIÓN

de Rigor de Actualidad



ATP AGRUPACIÓN TÉCNICA PROFESIONAL INFORMA

«Desde los **GABINETES PROFESIONALES**»

RELACIÓN DE MEDIDAS ECONÓMICAS DERIVADAS DEL ESTADO DE ALARMA

Medidas, recogidas en el Real Decreto Ley 8/2020, de 17 de marzo, de medidas urgentes extraordinarias para hacer frente al impacto económico y social del COVID-19

ERTE por causa de fuerza mayor

El artículo 22 del Real Decreto Ley **agiliza los plazos** para celebrar la suspensión de contratos y reducción de jornada por causa de fuerza mayor.

Los plazos, que normalmente podían llevar semanas, **se reducen a 5 días**.

La norma establece que las empresas, cuya actividad se haya visto gravemente afectada por el COVID-19, **podrán suspender los contratos o reducir la jornada y estas circunstancias serán consideradas causas de fuerza mayor**.

La reducción de jornada podrá ser de **entre el 10 y 70%**, de acuerdo al artículo 47 del ET. Mientras se aplique la reducción, no se podrán realizar horas extraordinarias, salvo fuerza mayor.

Durante la suspensión o reducción, la empresa promoverá acciones formativas vinculadas a la actividad para potenciar la empleabilidad de los trabajadores (artículo 47 ET).

Las Pymes que opten por esta modalidad de ERTE, estarán **exentas de abonar la aportación empresarial a la Seguridad Social** y demás contingencias durante dicho periodo, previa solicitud identificando a los trabajadores. (Si la empresa tenía más de 50 trabajadores, se aplicaría un 75% de exoneración en esas cuantías).

Los periodos exentos de cotización para la empresa contarán a efectos de cotización para los trabajadores.

Prestación por cese de actividad para los autónomos

En base al mismo, se crea una **prestación extraordinaria** para aquellos autónomos que hayan visto especialmente afectada su actividad por las medidas adoptadas por COVID-19. Os indicamos los aspectos que recoge dicha medida:

- 1) Que el trabajador autónomo se encuentre al corriente en sus obligaciones con la Seguridad Social (de no estarlo, se le realizará la invitación al Pago).
- 2) Podrá solicitarla todo autónomo que se haya visto afectado por el Real Decreto 436 (por el cierre de la actividad) o haya visto reducida su facturación en un 75%.
- 3) La duración de la prestación es de 1 mes prorrogable hasta el fin del estado de alarma.
- 4) No se exige carencia mínima para tener acceso a dicha prestación extraordinaria.
- 5) La prestación consistirá en el 70% de la base reguladora.

Medidas para la protección del desempleo para los trabajadores afectados

Todos los trabajadores afectados por las suspensiones de contrato o reducciones de jornada anteriores, se beneficiarán de las siguientes medidas:

- **Acceso a una prestación contributiva por desempleo**, aunque no cumplan con el periodo de cotización mínimo necesario.
- El tiempo que dure esta prestación **no computará a efectos de consumir los periodos máximos** de percepción de prestaciones.

Serán aplicables a todos los trabajadores afectados y socios de sociedades laborales y cooperativas, aunque tuvieran suspendido el derecho a prestación o no hubiesen cotizado el mínimo.

La base reguladora de la prestación será el resultado de computar el promedio de las bases de los **últimos 180 días cotizados en la empresa**.

Las prestaciones por desempleo de los trabajadores fijos discontinuos, cuyo contrato se haya suspendido por el COVID-19, se reanudarán durante un máximo de 90 días, si vuelven a estar desempleados.

Durante el periodo del estado de alerta, no se tendrá en cuenta si se presentan fuera de plazo solicitudes de alta o reanudación del subsidio por desempleo, ni implicará reducción de la prestación.

Adaptación de las condiciones de trabajo y reducción de jornada por el COVID-19

Los trabajadores por cuenta ajena, que tengan personas a su cuidado hasta segundo grado de consanguinidad a consecuencia del coronavirus, tendrán derecho a una **adaptación o reducción de jornada, de hasta el 100% si es necesario**.

Es un **derecho individual de cada progenitor o cuidador**, debiendo hacerse un reparto corresponsable de sus obligaciones.

Esta adaptación, que podrá consistir en **cambios de turno, horario, funciones, centro de trabajo**, se registrará por lo establecido en los artículos 37.6 y 37.7 del ET y requerirá un pre-aviso con 24 horas de antelación.

Medidas para favorecer el teletrabajo

Se tratará de propiciar el trabajo a distancia frente al cese temporal o reducción de actividad. Para ello, la empresa adoptará las medidas oportunas siempre que sea posible.

Con el fin de simplificar la adaptación, en aquellas empresas o puestos para los que no estuviera prevista la modalidad de trabajo, se entenderá cumplida la obligación de evaluación de riesgos (artículo 16 de la Ley 31/1995).

Moratoria de deuda hipotecaria de la vivienda habitual

Se establece una moratoria de la hipoteca para quienes tengan dificultades para pagar a causa de esta crisis. Estas medidas se aplicarán también a los fiadores y avalistas del deudor principal.

Requisitos para ser beneficiarios de esta ayuda:

- **Estar en situación de desempleo.**
- **Empresarios o profesionales con pérdidas sustanciales de sus ingresos.**
- **Que el conjunto de ingresos de la familia no supere el mes anterior** a la solicitud de la moratoria (Se aplicará con carácter general el límite de 3 veces el indicador IPREM. Esta cantidad se aumentará 0,1 por cada hijo a cargo o persona mayor ó 0,15 por familia monoparental, cuando la suma de hipoteca y gastos supere el 35% de los ingresos netos de la familia).

Recordamos que el IPREM 2020 mensual es de 537,84 euros.

El banco deberá atender las solicitudes en un máximo de 15 días. Estas podrán presentarse a partir del día 19 de marzo de 2020.

Medidas de apoyo al sector turístico, comercio y hostelería

El Gobierno ha abierto una línea de financiación para paliar los efectos de esta crisis en el sector turístico.

Además, las **empresas del sector turístico, comercio y hostelería**, siempre que estén vinculadas al turismo y tengan actividad entre febrero y junio, puedan **iniciar o mantener en alta durante esos meses a los trabajadores con contratos fijos discontinuos aplicando una bonificación del 50% de las cuotas empresariales a la seguridad social.**

Esta medida será aplicable **desde el 1 de enero de 2020 hasta el 31 de diciembre de 2020.**

Medidas de apoyo financiero para las empresas

Los plazos de pago de la deuda tributaria previstos en los apartados 2 y 5 del artículo 62 de la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria, los vencimientos de los plazos y fracciones de los acuerdos de aplazamiento y fraccionamiento concedidos, los plazos relacionados con el desarrollo de las subastas y adjudicación de bienes a los que se refieren los artículos 104.2 y 104 bis del Reglamento General de Recaudación, aprobado por Real Decreto 939/2005, de 29 de julio, y los plazos para atender los requerimientos, diligencias de embargo y solicitudes de información con trascendencia tributaria, para formular alegaciones ante actos de apertura de dicho trámite o de audiencia, dictados en procedimientos de aplicación de los tributos, sancionadores o de declaración de nulidad, devolución de ingresos indebidos, rectificación de errores materiales y de revocación, que no hayan concluido a la entrada en vigor de este real decreto-ley, se ampliarán hasta el 30 de abril de 2020.

Los plazos previstos en los apartados 2 y 5 del artículo 62 de la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria, los vencimientos de los plazos y fracciones de los acuerdos de aplazamiento y fraccionamiento concedidos, así como los plazos relacionados con el desarrollo de las subastas y adjudicación de bienes a los que se refieren los artículos 104.2 y 104 bis del Reglamento General de Recaudación, aprobado por Real Decreto 939/2005, de 29 de julio, además del establecido para atender los requerimientos, diligencias de embargo, solicitudes de información o actos de apertura de trámite de alegaciones o de audiencia que se comuniquen a partir de la entrada en vigor de esta medida se extienden hasta el 20 de mayo de 2020, salvo que el otorgado por la norma general sea mayor, en cuyo caso éste resultará de aplicación

ENLACE DIRECTO AL TEXTO ÍNTEGRO:



Real Decreto Ley 8/2020, de 17 de marzo, de medidas urgentes extraordinarias para hacer frente al impacto económico y social del COVID-19

<https://www.boe.es/boe/dias/2020/03/18/pdfs/BOE-A-2020-3824.pdf>

*Para cualquier consulta o aclaración al respecto,
puede ponerse en contacto con nosotros
a través de los medios habituales*

INFORMACIÓN

de Rigor de Actualidad



ATP
AGRUPACIÓN TÉCNICA PROFESIONAL

INFORMA

«Desde los GABINETES PROFESIONALES»

MUY IMPORTANTE

**PYMES Y AUTÓNOMOS, AUTORIZADOS A APLAZAR
TODAS LAS DECLARACIONES DE IMPUESTOS
DEL 20 DE ABRIL HASTA EL 20 DE MAYO**

Real Decreto-ley 14/2020, de 14 de abril



NÚM. 105 - Miércoles 15-04-2020

El Consejo de Ministros ha aprobado con fecha de 14 de abril de 2020 el **Real Decreto-ley 14/2020, de 14 de abril, por el que se extiende el plazo para la presentación e ingreso de determinadas declaraciones y autoliquidaciones tributarias**, que permite a pymes y autónomos prolongar el plazo de presentación de declaraciones y autoliquidaciones de impuestos del mes de abril para mitigar el impacto económico provocado por la crisis del COVID-19.

En cuanto a las medidas: **«La moratoria aprobada beneficiará a 3,4 millones de contribuyentes, que representan el 95% de empresas y autónomos que deben presentar su declaración tributaria de abril». Y «Supone una liquidez de 3.558 millones de € para pymes y autónomos/as».**

La norma establece que estos colectivos no tendrán que presentar estos pagos tributarios en abril, como es habitual, sino que extiende el plazo un mes hasta el 20 de mayo para mitigar el impacto económico provocado por la crisis del COVID-19.

FACTURACIÓN POR DEBAJO DE 600.000 EUROS

En concreto, este Real Decreto-ley recoge que los contribuyentes con una facturación de hasta **600.000 euros** tendrán de plazo **hasta el 20 de mayo para presentar las declaraciones de impuestos correspondientes al mes de abril.**

Es decir, podrán aplazar la presentación de la **declaración trimestral del IVA**, el pago fraccionado del **Impuesto sobre Sociedades**, así como el del **IRPF**. En el caso de declaraciones domiciliadas, el plazo se amplía también un mes y *pasa del 15 de abril al 15 de mayo*.

LOS CARGOS, EL 20 DE MAYO

Con independencia del momento de la presentación, **todos los cargos se realizarán el 20 de mayo**. Eso incluye también las declaraciones presentadas antes del 15 de este mes.

De esta forma -*afirma el Ministerio de Hacienda*- el Gobierno muestra su compromiso con pymes y autónomos, que conforman el grueso del tejido productivo de España.

3.4 MILLONES DE CONTRIBUYENTES, AFECTADOS

De hecho, la medida aprobada **beneficiará a 3,4 millones de contribuyentes**, que representan el 95% de empresas y autónomos que deben presentar su declaración tributaria en abril. En la práctica, **esta moratoria supone una liquidez de 3.558 millones para pymes y autónomos**.

Además, esta medida pretende dar un mayor margen a los gestores y asesores fiscales para recopilar la información necesaria para cumplir con las obligaciones fiscales de sus clientes en un momento de gran dificultad por los efectos de la emergencia sanitaria.

PAGO DIFERIDO

Esta decisión se enmarca en la estrategia del Ministerio de Hacienda para combatir los efectos del COVID-19 en la actividad de autónomos y pymes. En ese sentido el Gobierno ya aprobó la posibilidad de que ambos colectivos pudieran aplazar el pago de impuestos hasta un máximo de 30.000 euros durante seis meses, con tres meses sin intereses –para actividades con volumen de facturación inferior a los seis millones de euros–, una moratoria de seis meses en las cuotas a la Seguridad Social para pymes y autónomos y otra moratoria para el pago de la hipoteca de oficinas y locales comerciales.

Esta medida, con un impacto máximo de **14.000 millones**, podría beneficiar al 99,8% de los autónomos y al 94% de las pymes, que son quienes se encuentran por debajo de ese nivel de facturación.

ENLACE DIRECTO AL TEXTO ÍNTEGRO:



Real Decreto-ley 14/2020, de 14 de abril, por el que se extiende el plazo para la presentación e ingreso de determinadas declaraciones y autoliquidaciones tributarias

<https://www.boe.es/boe/dias/2020/04/15/pdfs/BOE-A-2020-4448.pdf>

Para cualquier consulta o aclaración al respecto, puede ponerse en contacto con nosotros a través de los medios habituales

INFORMACIÓN

de Rigor de Actualidad



ATP
AGRUPACIÓN TÉCNICA PROFESIONAL

INFORMA

«Desde los GABINETES PROFESIONALES»

**NUEVAS MEDIDAS URGENTES COMPLEMENTARIAS
PARA APOYAR LA ECONOMÍA Y EL EMPLEO**

Real Decreto-ley 15/2020, de 21 de abril



NÚM. 112 - Miércoles 22-04-2020

El Consejo de Ministros aprobó con fecha de 21 de abril de 2020 el **Real Decreto-ley 15/2020, de 21 de abril, de medidas urgentes complementarias para apoyar la economía y el empleo.**

Con el fin de responder a las necesidades de apoyo reforzado derivadas de la prolongación de esta situación excepcional, de seguir protegiendo y dando soporte al tejido productivo y social, de minimizar el impacto y de facilitar que la actividad económica se recupere en cuanto empiece a remitir esta situación de emergencia de salud pública, a través de este Real Decreto-ley **se aprueba un nuevo paquete de medidas que refuerza, complementa y amplía las anteriormente adoptadas y se centra en el apoyo a las empresas y a los trabajadores.**

Este Real Decreto-ley se estructura en cinco capítulos principales que contemplan ***más de 30 medidas económicas***, encaminadas a mantener las rentas de los trabajadores, tanto por cuenta ajena como autónomos, tratando de garantizar la liquidez de las empresas y apoyar el mantenimiento del tejido productivo, con atención especial para las pymes. Estos cinco capítulos son los siguientes:

- ▶ ***Medidas para reducir los costes operativos de pymes y autónomos.***
- ▶ ***Medidas para reforzar la financiación empresarial.***
- ▶ ***Medidas fiscales.***
- ▶ ***Medidas para facilitar el ajuste de la economía y proteger el empleo.***
- ▶ ***Medidas de protección a los ciudadanos.***

Como principales medidas incluidas en este Real Decreto-ley, destacamos las que afectan directamente a la financiación de empresas y a la protección del empleo, que vienen a **reforzar, complementar y ampliar las adoptadas en las últimas semanas**.

Así pues, podemos destacar:

- ▶ **Se amplían los avales de las líneas ICO hasta el 31 de diciembre. Esta Línea de 100.000 millones de euros permitirá cubrir pagarés de empresa y reforzar las sociedades de garantía recíproca de las Comunidades Autónomas.**
- ▶ **Se aprueba que las empresas y autónomos que tributan por el sistema de módulos puedan cambiarlo por el de estimación directa del IRPF y el IVA, para que así se tengan en cuenta los ingresos actuales, en lugar de los de ejercicios anteriores, que no se ajustan a la nueva realidad.**
- ▶ **Se prorroga la disposición que ordena la preferencia del teletrabajo por dos meses desde que acabe el estado de alarma, así como el derecho de adaptación del horario y reducción de la jornada.**
- ▶ **Se trabaja en la renegociación o moratoria del pago de alquileres de locales dedicados a actividades comerciales.**
- ▶ **Se amplía la cobertura de la prestación por desempleo a las personas que cambiaran de trabajo durante la crisis del COVID-19 y fuesen despedidas durante el periodo de prueba de su nuevo empleo.**
- ▶ **Se refuerza la protección de los trabajadores fijos-discontinuos.**
- ▶ **Opción extraordinaria de pagos fraccionados del Impuesto de Sociedades cuando la cifra de negocios sea inferior a 6 millones de euros.**
- ▶ **Ampliar las contingencias en las que se pueden hacer efectivos los derechos de los planes de pensiones.**
- ▶ **Se ajustan las bases imponibles de los impuestos a la situación económica, liberando 1.100 millones de euros de liquidez para las empresas, en particular pymes y autónomos.**
- ▶ **Se habilita al Consorcio de Compensación de Seguros para que actúe como reasegurador de los riesgos del seguro de crédito, lo que reforzará la canalización de recursos para el crédito comercial.**
- ▶ **Se incrementa el ámbito de aplicación de los ERTEs por causa de fuerza mayor para cubrir caídas significativas de actividad en aquellos sectores considerados esenciales que también han visto reducidos sus ingresos.**

ENLACE DIRECTO AL TEXTO ÍNTEGRO:



Real Decreto-ley 15/2020, de 21 de abril, de medidas urgentes complementarias para apoyar la economía y el empleo

<https://www.boe.es/boe/dias/2020/04/22/pdfs/BOE-A-2020-4554.pdf>

Para cualquier consulta o aclaración al respecto, puede ponerse en contacto con nosotros a través de los medios habituales

FORMACIÓN CONTINUADA DEL - TECPEVAL - TÉCNICOS EN PERITACIONES Y VALORACIONES INMOBILIARIAS - *Peritos Tasadores Judiciales* -

OBRA NUEVA Y DIVISIÓN HORIZONTAL VIGENCIA O CADUCIDAD Y TITULARIDAD DE LA LICENCIA

Las licencias de obras no se pueden considerar caducadas por el simple transcurso del plazo de tiempo previsto en la misma sin que se haya incoado expediente de caducidad. La licencia se **trasmite** con la finca cualquiera que sea su titular, pero debe **comunicarse** al Ayuntamiento por los otorgantes.

Las licencias tienen **carácter real**, se transmiten con la finca debiendo comunicar tal cambio de titularidad al Ayuntamiento.

En cuanto a la **vigencia** de la licencia de obras concedida, numerosas sentencias del TS establecen los requisitos que deben concurrir para que se declare la caducidad, que es la siguiente:

- 1.º La caducidad no opera automáticamente sino que exige un acto declarativo, previa la tramitación del correspondiente expediente.
- 2.º La caducidad exige que haya plena constancia de la inequívoca voluntad del titular de la licencia de abandonar la obra y su proyecto de construir.
- 3.º Para su declaración no basta con la simple inactividad del titular sino que será precisa una ponderada valoración de los hechos, ya que no puede producirse a espaldas de las circunstancias concurrentes y de la forma en que los acontecimientos se sucedan.
- 4.º Al suponer la caducidad un poderoso impedimento para el ejercicio de auténticos derechos adquiridos, siempre ha de ser interpretada con carácter restringido.

Por tanto, la **caducidad** de la licencia no se produce automáticamente por el mero transcurso del plazo previsto en la misma, sino que es necesario un previo **expediente** que así lo declare, con audiencia al interesado.

En el caso que nos ocupa, consta un certificado expedido por el Secretaria del Ayuntamiento del que resulta que no consta en el Ayuntamiento que se haya incoado expediente de caducidad de la licencia de obras y sin que se pueda pedir un acto expreso de declaración de vigencia de su licencia que, resultaría incompatible con la presunción de validez del acto administrativo. Y es el Ayuntamiento el que debería reaccionar ante la posible construcción de una obra amparada en una licencia no vigente, para lo que se podría servir de la anotación preventiva de incoación de expediente administrativo de infracción urbanística sobre la finca.

A continuación procede a examinar la cuestión de la **titularidad de la licencia de obras**, las cuales son de **carácter real**, pues su **objeto es controlar que la obra se ajusta a la legalidad**, con independencia de la persona del solicitante, y se entienden otorgadas a salvo el derecho de propiedad y sin perjuicio del de tercero (artículo 12 del Decreto de 17 de junio de 1955, por el que se aprueba el Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales).

Lo anterior implica que las licencias se pueden **transmitir**, salvo que el número de las otorgables fuere limitado, si bien el antiguo y el nuevo constructor deberán comunicarlo por **escrito** a la Corporación, sin lo cual quedarán ambos sujetos a todas las responsabilidades que se derivaren para el titular (artículo 13 del Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales).

Y la consecuencia de la falta de comunicación será la **responsabilidad conjunta** de transmitente y adquirente de la licencia frente a la Administración de las consecuencias que se puedan producir, pero sin que sea un impedimento para el ejercicio de la licencia.

En este caso el actual titular del inmueble y adquirente de la licencia lo ha comunicado a la Administración, sin que se le puede exigir al interesado que aporte una resolución expresa relativa a la efectiva adquisición de dicha licencia.

Finalmente hace mención a las cuestiones planteadas por el recurrente en su escrito:

- El alcance de la calificación de los documentos administrativos, declarando que «la calificación de la virtualidad de la licencia concedida como título administrativo habilitante resulta del artículo 28.1 de la Ley de Suelo estatal, ya que, el registrador debe verificar, dentro del marco que permite el artículo 99 del Reglamento Hipotecario, que la autorización presentada cumple los requisitos que debe revestir todo acto administrativo para poder legitimar la pretendida actuación edificatoria, sin que pueda revisar el fondo de la resolución, de acuerdo a su presunción de validez, siempre que obedezca a los requisitos básicos de competencia, forma y procedimiento».

- Sin embargo, no se pronuncia sobre las alegaciones relativas a la demora en la práctica del asiento o la posible arbitrariedad del registrador al ser el recurso el cauce para impugnar la negativa de los registradores a practicar el asiento solicitado, teniendo por objeto determinar si la calificación negativa es o no ajustada a Derecho. Por lo que cualquier otra pretensión de la parte recurrente, deberá ventilarse por el cauce que corresponda. (cfr. artículos 66 y 324 de la Ley Hipotecaria).

LAS SITUACIONES CONCURSALES EN EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD

Adquirir un inmueble con las **garantías mínimas** conlleva asegurarse de su actual **situación jurídica** y, para tal fin, existe la **publicidad jurídica registral**. No obstante, puede darse el caso por el cual, una vez **verificada** la titularidad registral, **no puede inscribirse** la compraventa de un inmueble porque el vendedor se halla en situación de **concurso de acreedores** y, según el Registro Público Concursal, no consta la **autorización** para la venta por parte del administrador concursal.

En determinado supuesto se trata de una **compraventa** de vivienda, **sin cargas ni limitaciones**, a las facultades dispositivas de la vendedora (persona física), según el Registro de la Propiedad, tanto en la información suministrada al notario para la autorización de la escritura a los efectos del artículo 175 del Reglamento Notarial, como en otra previamente solicitada por la compradora mediante una nota simple. La escritura se autoriza el 12 de junio de 2018 y el mismo día se presenta telemáticamente al Registro. En su calificación, notificada el 3 de julio, el registrador expresa: «Examinado el Registro Público concursal resulta que el transmitente, titular registral, ha sido declarado en concurso de acreedores ». Y suspende la inscripción porque no resulta acreditado que el administrador concursal nombrado haya prestado su autorización o conformidad a la enajenación por lo que la validez de la compraventa queda pendiente de su ratificación. Conforme al artículo 40.1 último párrafo Ley concursal, estos actos no podrán ser inscritos en los Registros Públicos mientras no sean conformados o convalidados, o se acredite la caducidad de la acción de anulación o su desestimación firme».

La Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado (DGRN) de 26/10/2018, confirma la negativa del registrador de la propiedad a inscribir una compraventa porque el vendedor estaba en concurso de acreedores y, como consecuencia de ello, tenía intervenidas las facultades de administración y disposición sobre sus bienes, según lo dispuesto en los artículos 40, 43 y 44 de la Ley Concursal.

La negativa del registrador a la inscripción de la compraventa fue recurrida por el comprador basándose, entre otras razones, en que conforme a la información registral que constaba en la escritura pública de compraventa no resultaba del Registro limitación alguna a la capacidad de la vendedora ni referencia alguna al concurso y que la consulta que realizó el registrador al Registro Público Concursal debería haberse llevado a cabo al tiempo de la emisión de la información.

La desestimación por la DGRN del recurso del comprador se basó en los siguientes fundamentos:

Es doctrina consolidada de la DGRN que la declaración del concurso no constituye propiamente una carga específica sobre una finca o derecho, sino que hace pública la situación subjetiva del concursado en cuanto al ejercicio de las facultades de administración y disposición sobre sus bienes.

El registrador está obligado a calificar los actos cuya inscripción se solicite a la luz de tal situación, teniendo siempre en cuenta las fechas del auto de declaración del concurso y la del acto cuya inscripción se solicita. El régimen de intervención o suspensión de las facultades del concursado, no nace con la inscripción o anotación del auto, sino que es eficaz desde la fecha del auto de declaración del concurso, con independencia del conocimiento que de él tengan los otorgantes y de que se haya dado o no al auto la publicidad extrarregistral y registral previstas en los artículos 23 y 24 de la Ley Concursal.

La Dirección General de los Registros y del Notariado (DGRN) exige que los **registradores de la propiedad**, en el momento de calificar la **capacidad de las partes**, comprueben mediante la consulta del Registro Público Concursal si alguna de ellas tiene **limitadas o suspendidas** las facultades de administración y disposición sobre los bienes y derechos que integran el patrimonio propio y esa comprobación debe hacerse cuando el **título** se presenta originariamente a **inscripción**.

Asimismo, la DGRN declara que el registrador de la propiedad **no está obligado** a llevar a cabo la consulta al Registro Público Concursal al tiempo de expedir la **nota simple** que sobre el **estado de la finca** se le solicite a fin de dejar reflejo de su contenido. Además, la manifestación del Registro de la Propiedad se limita a su contenido y no alcanza al de otros registros distintos.

Para evitar que el comprador se vea sorprendido por esta situación, y que el Registrador deniegue la inscripción de su adquisición por la falta de disposición del vendedor concursado, se creó el **Registro Público Concursal**, regulado en el **artículo 198 de la Ley 22/2003**, de 9 de julio, Concursal y en el **Real Decreto 892/2013**, de 15 de noviembre, por el que se regula el Registro Público Concursal.

Este registro, tal y como establece el artículo 1 del RD 892/2013 tiene **«como objeto de asegurar la difusión y publicidad de las resoluciones procesales dictadas al amparo de la Ley 22/2003, de 9 de julio, Concursal, y de los asientos registrales derivados del proceso concursal, así como los mecanismos de coordinación entre los diversos registros públicos en los que deban constar la declaración del concurso y sus vicisitudes.»**

Además, el acceso al Registro será **público, gratuito y permanente**, sin que se requiera justificar o manifestar interés legítimo alguno.

Indicar, que el Registrador de la Propiedad está obligado a consultar dicho Registro Público Concursal cuando se presenta el título originariamente para su inscripción y haya de calificarlo, pero no está obligado a ello al tiempo de expedir la nota simple sobre el estado de la finca, ya que la manifestación del Registro de la Propiedad se limita a su contenido y no alcanza al de otros Registros.

De esta forma, cualquier comprador puede consultar el citado Registro y comprobar de esta forma, si el vendedor está en concurso de acreedores y tiene limitadas sus facultades de disposición y administración sobre sus bienes, siendo necesario que la consulta se haga con carácter previo a la realización del negocio jurídico.

INVERSIÓN DEL SUJETO PASIVO EN LAS ENTREGAS DE INMUEBLES EFECTUADAS COMO CONSECUENCIA DE EJECUCIONES DE GARANTÍA

La Dirección General de Tributos ha emitido dos consultas tributarias vinculantes en las que precisa el ámbito de aplicación, subjetivo y objetivo del nuevo supuesto de inversión del sujeto pasivo en las entregas de inmuebles en ejecución de garantía y operaciones asimiladas, introducido por la Ley 7/2012, de 29 de octubre.

De acuerdo con esta consulta resultará de aplicación el mecanismo de la inversión del sujeto pasivo, en virtud de lo dispuesto en el art. 84.uno.2º.e) tercer guión LIVA, cuando se reúnan los siguientes requisitos:

a) Un requisito subjetivo: El destinatario de las operaciones sujetas al impuesto debe actuar con la condición de empresario o profesional.

b) Tres requisitos objetivos:

1 - Las operaciones deben tener la naturaleza jurídica de entregas y tener por objeto un bien inmueble afectado en garantía del cumplimiento de una obligación principal.

2 - Deben tratarse de entregas de bienes distintas de las contempladas en los dos primeros supuestos del art 84.uno.2º.e) LIVA.

- Entregas efectuadas como consecuencia de un procedimiento concursal.

- Entregas exentas a que se refieren los apartados 20º y 22º del art 20.Uno LIVA, en las que el transmitente hubiera renunciado a la exención.

3 - Las entregas deben ser consecuencia de la ejecución de la garantía constituida sobre los bienes inmuebles, si bien la inversión del sujeto pasivo también se producirá en los casos de transmisión de inmuebles otorgados en garantía a cambio de la extinción total o parcial de la deuda garantizada o de la obligación de extinguir tal deuda a cargo del adquirente. Es decir:

- Entregas de inmuebles en ejecución de la garantía constituida sobre los mismos, en vía judicial o extrajudicial.

La garantía puede haberse otorgado con anterioridad al inicio del proceso ejecutivo (por ejemplo, hipoteca) o constituirse durante el mismo a solicitud del ejecutante, para garantizar el buen fin de la ejecución (por ejemplo, anotación preventiva de embargo).

- Entregas de inmuebles a cambio de la extinción total o parcial de la deuda garantizada.

Incluye:

Dación en pago con extinción total o parcial de la deuda.

Entrega de un inmueble dado en garantía subrogándose el adquirente en la posición del antiguo deudor.

Entrega de un inmueble dado en garantía mediante el pago de una contraprestación que se vincula a la extinción de la deuda.

- Entregas de inmuebles a cambio de la obligación de extinguir la deuda garantizada por el adquirente.

El adquirente se obliga a extinguir la deuda garantizada, bien porque asume dicho compromiso de forma expresa, bien porque descuenta el importe de la deuda garantizada del precio de la entrega o retiene su importe, o bien porque, si paga todo el precio de la operación, tal pago del precio se entiende realizado con el acuerdo tácito de que el transmitente lo destine a extinguir la deuda garantizada.

En estos dos últimos casos, no es necesario que se incurra en incumplimiento de la obligación principal garantizada, no obstante, tales operaciones tienen por objeto evitar la ejecución de la garantía ante las dificultades financieras por las que atraviesa el deudor.

IMPUGNACIÓN DEL VALOR CATASTRAL

Hasta hace poco el Tribunal Supremo (TS), entre otras, en su Sentencia de 11 de julio de 2013 consideraba que la naturaleza jurídica de las Ponencias de Valores (que son los documentos que recogen los elementos y criterios para la determinación del valor catastral) es la de actos administrativos y no de disposiciones generales y, por tanto, adquieren firmeza si no son recurridas en el plazo de un mes desde su publicación en el Boletín Oficial Provincial. El Tribunal añadía que su impugnación posterior sólo era posible a través de un procedimiento especial de revisión de nulidad de pleno derecho.

En este mismo sentido se había pronunciado el Tribunal Económico- Administrativo Central (TEAC) en su Resolución de 12 de junio de 2014 al establecer que para la impugnación de los criterios para la determinación del valor catastral resultaba imprescindible la impugnación simultánea de la Ponencia de Valores de la cual deriva. Ello reducía, por tanto, la posibilidad de impugnar la valoración catastral a meras calificaciones y operaciones aritméticas.

Sin embargo, el TS consideró en su Sentencia de 25 de abril de 2016 que cuando se individualiza el valor catastral y se notifica es cuando el interesado puede valorar los posibles defectos o vicios de la Ponencia, que no se manifiestan más que cuando la misma se proyecta sobre el bien inmueble particular. Vuelve, por tanto, al criterio mantenido tradicionalmente con anterioridad a 2013.

Con motivo de lo anterior, el TEAC ha cambiado también de criterio en su Resolución de 14 de septiembre de 2017 en el sentido de admitir «la impugnación indirecta de las ponencias de valores en el momento de concretarse la asignación individual de valores».

Por tanto, parece que, de nuevo, la jurisprudencia y doctrina actual van en la línea de permitir la impugnación indirecta de la Ponencia de Valores cuando se notifica una nueva valoración catastral.

Ahora bien, es muy habitual que sólo se repare en lo elevado que es el valor catastral de un inmueble cuando se notifica la liquidación del IBI o de la plusvalía municipal.

¿Es posible impugnar entonces dicho valor e incluso la propia Ponencia de Valores con motivo del recurso planteado contra la liquidación del IBI?

Si bien es cierto que algún Tribunal Superior de Justicia como el de la Comunidad Valenciana ha resuelto considerando posible el atacar indirectamente las ponencias de valores no sólo cuando se notifica una nueva valoración sino con motivo de la notificación del IBI o de la plusvalía municipal, también lo es que no es un tema pacífico.

Igualmente, habrá que esperar a ver cómo resuelve el TS el recurso que ha admitido a trámite mediante Auto de 1 de marzo de 2017 en el que se aborda precisamente la posibilidad de impugnar la valoración catastral a través de la impugnación de la liquidación del IBI.

ADQUISICIÓN DE VIVIENDA SOBRE PLANO RECOMENDACIONES DE LA ORGANIZACIÓN DE CONSUMIDORES

- La Organización de Consumidores y Usuarios recomienda **no comprar vivienda sobre plano**, especialmente cuando no existe licencia de obras, hay falta de transparencia en los compromisos o los contratos contienen cláusulas abusivas.
- OCU advierte de los **riesgos** que conlleva este tipo de compra y aconseja buscar una vivienda alternativa, ya construida y que se pueda visitar.
- Según ha comprobado OCU, en muchos casos es posible encontrar viviendas similares usadas en la misma zona por un precio inferior (entre el -5% y el -30%) a las que se ofertan sobre plano.
- En caso de elegir esta opción de compra, OCU recomienda tomar algunas precauciones básicas, como reunir la mayor información posible antes de pagar la señal, ya que recuperarla no es sencillo.

Con carácter general, la Organización de Consumidores y Usuarios (OCU) **no recomienda la compra de vivienda sobre plano**, desaconsejándola especialmente cuando no existe licencia de obras, hay falta de transparencia en los compromisos o los contratos contienen cláusulas abusivas.

OCU advierte de los **riesgos** que conlleva este tipo de compra y recomienda a los usuarios buscar una vivienda similar ya construida que sea posible visitar. La Organización advierte, además, que en muchas ocasiones estas viviendas usadas tienen incluso un precio inferior a las que se ofertan sobre plano.

En principio, la vivienda nueva suele responder a criterios constructivos modernos, con estándares de materiales e instalaciones acordes al Código Técnico de la Edificación, mejor aislamiento y eficiencia energética. Además, evitan las reformas de una vivienda usada y muchas nuevas promociones incluyen garaje, trastero y servicios como piscina o instalaciones deportivas. A esto se añade que permiten un pago escalonado, lo que suele resultar atractivo para el comprador.

Sin embargo, la Organización de Consumidores advierte que las viviendas sobre plano también cuentan con numerosos inconvenientes que se deben tener en cuenta, especialmente por los riesgos que conllevan. Estos riesgos están relacionados sobre todo con incumplimientos, retrasos (que no llegue a construirse o no responda a lo pactado, con el riesgo para el comprador de perder las cantidades anticipadas), y con posibles dificultades económicas (no poder acceder a la hipoteca llegado el momento, prohibición de vender la vivienda a un tercero hasta la firma de la escritura o una posible caída del mercado que convierta la compra en antieconómica).

De hecho, OCU recuerda cómo la anterior crisis económica generó problemas a compradores que vieron quebrar la promotora de su vivienda y perdieron su casa y su dinero o, en el mejor de los casos, sufrieron retrasos de varios años. Los jueces defendieron a esos consumidores al declarar abusivas diversas cláusulas habituales en los contratos de compra y al establecer la responsabilidad de las entidades financieras que habían recibido los anticipos, permitiendo que años después muchos afectados recuperaran las sumas adelantadas.

La Organización de Consumidores ha visitado 11 promociones de vivienda sobre plano en comercialización. De ellas, solo 5 contaban ya con licencia de obras, mientras que otras 6 esperaban la aprobación de un documento municipal o aún no eran propietarias de terreno. OCU ha podido además comprobar que cerca de esas viviendas existen otras similares usadas por un precio inferior (entre el -5% y el -30%).

OCU destaca también que el riesgo y la incertidumbre aumentan en el caso de las viviendas sobre plano en régimen de cooperativa, especialmente en cuanto a los plazos, planos, materiales y coste final, que suele verse incrementado. OCU recuerda además que el régimen de cooperativa exige al comprador tener más ahorro disponible, ya que se adelanta más dinero al inicio (algunas solicitan más de 100.000 euros).

Ante esta situación, la Organización de Consumidores ofrece una serie de **recomendaciones** a aquellos usuarios que finalmente decidan optar por la compra de una vivienda sobre plano:

Pedir y revisar los contratos: la falta de transparencia o la presencia de cláusulas abusivas debería desaconsejar la compra.

Reunir la mayor información posible antes de pagar la señal, ya que no es fácil recuperarla: especificaciones de la vivienda, precio, pagos, plazo, documentos.

El **plazo de entrega** de la vivienda debe estar bien definido y no se deben aceptar las cláusulas de exoneración de responsabilidad por retrasos «ajenos a la promotora».

Revisar las **consecuencias previstas para un incumplimiento**, que a menudo no son recíprocas y, si incumple el comprador, puede perder todo o una gran parte de lo adelantado.

Conservar toda la documentación recibida sobre la promoción, incluidos los folletos: tienen valor contractual y sirven para reclamar en caso de que el resultado final difiera de lo anunciado.

Hacer todos los pagos en la cuenta indicada por el promotor, dejando constancia y exigir el certificado individual de seguro o aval de las sumas avanzadas.

La **entrega de la vivienda** debe hacerse una vez obtenido el certificado final de obra y la licencia de primera ocupación. Antes de ello, la promotora no puede obligar al comprador a firmar la escritura.

Revisar todo en el momento de la entrega, aunque los plazos legales de garantía son de un año para defectos de acabado, tres años para los de habitabilidad y diez años para defectos estructurales.

Ante un retraso constatado, actuar con diligencia. En caso de resolución de la compraventa, el plazo es de dos años para reclamar la devolución de las sumas anticipadas.

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.- La titularidad de la licencia de obras es de carácter real, y su objeto es:

- a) controlar que la obra se ajusta a la legalidad, con independencia de la persona del solicitante, y se entienden otorgadas a salvo el derecho de propiedad y sin perjuicio del de tercero.
- b) poder legitimar la pretendida actuación edificatoria, sin que pueda revisar el fondo de la resolución, de acuerdo a su presunción de validez, siempre que obedezca a los requisitos básicos de competencia, forma y procedimiento.
- c) exigir al interesado que aporte una resolución expresa relativa a la efectiva adquisición de dicha licencia.

2.- La Dirección General de los Registros y del Notariado (DGRN) exige que los registradores de la propiedad, en el momento de calificar la capacidad de las partes, comprueben:

- a) la situación subjetiva del concursado en cuanto al ejercicio de las facultades de administración y disposición sobre sus bienes.
- b) la nota simple que sobre el estado de la finca se le solicite a fin de dejar reflejo de su contenido.
- c) mediante la consulta del Registro Público Concursal si alguna de ellas tiene limitadas o suspendidas las facultades de administración y disposición sobre los bienes y derechos que integran el patrimonio propio y esa comprobación debe hacerse cuando el título se presenta originariamente a inscripción.

3.- El mecanismo de la inversión del sujeto pasivo, en virtud de lo dispuesto en el art. 84.uno.2º.e) tercer guión LIVA, señael mecanismo de la inversión del sujeto pasivo, en virtud de lo dispuesto en el art. 84.uno.2º.e) tercer guión LIVA, cuando se reúnan los siguientes requisitos será de aplicación cuando se reúnan el siguiente requisito subjetivo:

- a) Entrega de un inmueble dado en garantía subrogándose el adquirente en la posición del antiguo deudor.
- b) Deben tratarse de entregas de bienes distintas de las contempladas en los dos primeros supuestos del art 84.uno.2º.e) LIVA.
- c) El destinatario de las operaciones sujetas al impuesto debe actuar con la condición de empresario o profesional.

4.- Dos de las recomendaciones de la Organización de Consumidores y Usuarios (OCU), para la compra de una vivienda sobre plano son:

- a) ante un retraso constatado de la obra reclamar la devolución de las sumas anticipadas y pedir el certificado final de obra y la licencia de primera ocupación.
- b) pedir y revisar los contratos y hacer todos los pagos en la cuenta indicada por el promotor.
- c) firmar la escritura antes de finalizar los pagos.

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

Un particular al que le expropiaron un terreno hace ocho años se pregunta qué plazo tiene la administración para ejecutar la obra por la que le expropiaron.

RESPUESTA

La primera causa de reversión que se produce cuando no se ejecuta la obra o no se establece el servicio que motivó la expropiación. Ésta es, en cierta manera, la hipótesis más clara de incumplimiento de la finalidad de la expropiación, ya que la transmisión patrimonial que el acto de expropiación conlleva se demuestra totalmente inútil, al no verse en ningún momento satisfecha la causa expropriandi.

Se encuentra regulado en el art. 54 LEF , según el cual «en el caso de no ejecutarse la obra o no establecerse el servicio que motivó la expropiación [...] el primitivo dueño o sus causahabientes podrán recobrar la totalidad o la parte sobrante de lo expropiado». En tal supuesto de no ejecución de la obra o no establecimiento del servicio se refiere, el art. 54.3 LEF establece que, cuando proceda a la reversión, el plazo para que el dueño primitivo o sus causahabientes pueda solicitarla será el de tres meses a contar desde la fecha en que la Administración hubiera notificado su propósito de no ejecutar la obra o no implantar el servicio. En defecto de notificación, añade el citado precepto, el derecho de reversión podrá ejercitarse, en primer lugar, cuando hubieran transcurrido cinco años desde la toma de posesión del bien o derecho expropiado sin iniciarse la ejecución de la obra o la implantación del servicio y, en segundo lugar, cuando la ejecución de la obra o las actuaciones para el establecimiento del servicio estuvieran suspendidas más de dos años. A diferencia de los otros dos supuestos de reversión reconocidos en nuestro ordenamiento (sobrantes y desafectación), el derecho de reversión no está sometido a plazo de caducidad alguno en esta hipótesis si la Administración no notifica la verificación del supuesto.

El derecho de reversión se ejercita con la solicitud de reversión. El efecto propio de la estimación de la solicitud de reversión es la cesación de los efectos de la expropiación, de modo que, por un lado, el expropiado o sus causahabientes tienen derecho a recobrar el bien expropiado, pero, a su vez, el beneficiario de la expropiación recupera el justiprecio que satisfizo por el bien adquirido a través de la expropiación forzosa.

De esta forma, el art. 55 LEF otorga la condición de presupuesto de eficacia del derecho reversión al pago del precio de la reversión o indemnización reversional (art. 55.3 LEF).

En consecuencia, la persona legitimada activamente para solicitar la reversión tiene la carga de satisfacer el pago de la indemnización reversional en un plazo de tres meses, desde la notificación de la resolución administrativa por la que se fija su cuantía. El pago de la indemnización reversional no es una obligación del reversionista pues, una vez declarado procedente el ejercicio del derecho de reversión, la recuperación de los bienes para el expropiado es voluntaria; si no satisface el precio de la reversión, no incurrirá en responsabilidad alguna, aunque se verá privado del beneficio que representa para él la recuperación del bien expropiado. Esta posibilidad de renunciar al derecho de reversión mediante el incumplimiento de la carga que se alza en su presupuesto de eficacia se mantiene incluso si, una vez fijada la indemnización por sentencia judicial, ésta supera la determinada en vía administrativa, a tenor de la discutible causa de caducidad del derecho de reversión establecida en el último inciso del art. 55.3 LEF.

PREGUNTA

¿Es posible deducir como gasto de la actividad el 50 % del recibo de la luz en el supuesto de que la actividad profesional se realiza en la vivienda habitual?

RESPUESTA

En primer lugar, se hace preciso acudir a la regulación de la determinación del rendimiento neto de actividades económicas que se recoge en el artículo 28.1 de la Ley del Impuesto, artículo que, a su vez, realiza una remisión genérica a las normas del Impuesto sobre Sociedades. Ello nos lleva al artículo 10 del texto refundido de la Ley del Impuesto sobre Sociedades, aprobado por el Real Decreto Legislativo 4/2204, de 5 de marzo (BOE del día 11), que en su apartado 3 dispone que «en el método de estimación directa la base imponible se calculará corrigiendo, mediante la aplicación de los preceptos establecidos en esta ley, el resultado contable determinado de acuerdo con las normas previstas en el Código de Comercio, en las demás leyes relativas a dicha determinación y en las disposiciones que se dicten en desarrollo de las citadas normas».

De acuerdo con lo anterior, la deducibilidad de los gastos está condicionada por el principio de su correlación con los ingresos, de tal suerte que aquellos respecto a los que se acredite que se han ocasionado en el ejercicio de la actividad serán deducibles, en los términos previstos en los preceptos legales antes señalados, mientras que cuando no exista esa vinculación o no se pruebe suficientemente no podrán considerarse como fiscalmente deducibles de la actividad económica.

Por tanto, en el presente caso, el hecho de tratarse de unos gastos que no están vinculados en los términos expresados en el párrafo anterior con la actividad, pues la facturación de la compañía eléctrica se corresponde con una facturación doméstica global que no distingue el consumo que pudiera haberse realizado en el ejercicio de la actividad económica, no permite su deducción para la determinación del rendimiento neto de la actividad. Sin embargo, el Tribunal Económico-administrativo Central (TEAC), en una reciente resolución dictada en unificación de criterio, ha manifestado la posible deducción de los gastos derivados de los suministros, siempre y cuando se acredite su contribución en el desarrollo de la actividad y en base a un criterio objetivo de reparto. De hecho, el TEAC ha manifestado que, en ausencia de una regla de cálculo objetiva, si bien no sería correcto la sola proporción en función de los metros cuadrados de la vivienda afectos a la actividad, sí podría aplicarse un criterio combinado de metros cuadrados con los días laborables de la actividad y las horas en que se ejerce dicha actividad en el inmueble. Por tanto, teniendo en cuenta que la referida resolución del TEAC tiene carácter vinculante para toda la Administración tributaria, se abre la vía a la deducibilidad de los gastos correspondientes a los suministros, siempre y cuando se justifique su vinculación con el desarrollo de su actividad y se aplique un criterio objetivo de reparto.

PREGUNTA

¿De qué forma se concreta la ganancia o pérdida patrimonial respecto de una permuta de una finca rústica, por otra de la misma naturaleza teniendo ambas el mismo valor de mercado en el momento de realizar la permuta?.

RESPUESTA

La transmisión de la finca generará en su titular una ganancia o pérdida patrimonial, a tenor de lo dispuesto en el artículo 33.1 de la Ley 35/2006, de 28 de noviembre, del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas y de modificación parcial de las leyes de los Impuestos sobre Sociedades, sobre la Renta de no Residentes y sobre el Patrimonio (BOE de 29 de noviembre), cuyo importe se determinará por diferencia entre los valores de adquisición y de transmisión, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 34 de la misma Ley, valores que vienen definidos en los artículos 35, 36 y 37.

El artículo 35 dispone lo siguiente:

«1. El valor de adquisición estará formado por la suma de:

El importe real por el que dicha adquisición se hubiera efectuado.

b) El coste de las inversiones y mejoras efectuadas en los bienes adquiridos y los gastos y tributos inherentes a la adquisición, excluidos los intereses, que hubieran sido satisfechos por el adquirente.

En las condiciones que reglamentariamente se determinen, este valor se minorará en el importe de las amortizaciones.

2. El valor de transmisión será el importe real por el que la enajenación se hubiese efectuado. De este valor se deducirán los gastos y tributos a que se refiere la letra b) del apartado 1 en cuanto resulten satisfechos por el transmitente.

Por importe real del valor de enajenación se tomará el efectivamente satisfecho, siempre que no resulte inferior al normal de mercado, en cuyo caso prevalecerá éste.».

A los efectos del cálculo de la ganancia o pérdida patrimonial derivada de la permuta, hay que tener en cuenta la regla específica de valoración contenida en el artículo 37.1.h) de la Ley del Impuesto, según el cual cuando la alteración patrimonial proceda:

«De la permuta de bienes o derechos, incluido el canje de valores, la ganancia o pérdida patrimonial se determinará por la diferencia entre el valor de adquisición del bien o derecho que se cede y el mayor de los dos siguientes:

- El valor de mercado del bien o derecho entregado.

- El valor de mercado del bien o derecho que se recibe a cambio.».

En lo que respecta al valor de mercado, es el que correspondería al precio acordado para su venta entre sujetos independientes en el momento de la permuta. En cualquier caso, la fijación de dicho valor es una cuestión de hecho que podrá acreditarse a través de medios de prueba admitidos en derecho, cuya valoración corresponderá efectuar a los órganos de gestión e inspección de la Administración Tributaria, teniendo en cuenta, que en los procedimientos tributarios habrá que estar a lo dispuesto en el artículo 106.1 de la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria (BOE del día 18), que dispone que «en los procedimientos tributarios serán de aplicación las normas que sobre medios y valoración de prueba se contienen en el Código Civil y en la Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil, salvo que la ley establezca otra cosa».

Por tanto, el adquirente de la finca rústica permutada deberá tributar por la ganancia o pérdida patrimonial resultante de la aplicación de las reglas anteriores, independientemente de que la finca rústica adquirida tenga el mismo valor de mercado que la cedida, cuestión que solo influirá en el cálculo del valor de transmisión. El importe de dicha ganancia o pérdida patrimonial se integrará en la base imponible del ahorro, en la forma prevista en el artículo 49 de la LIRPF.

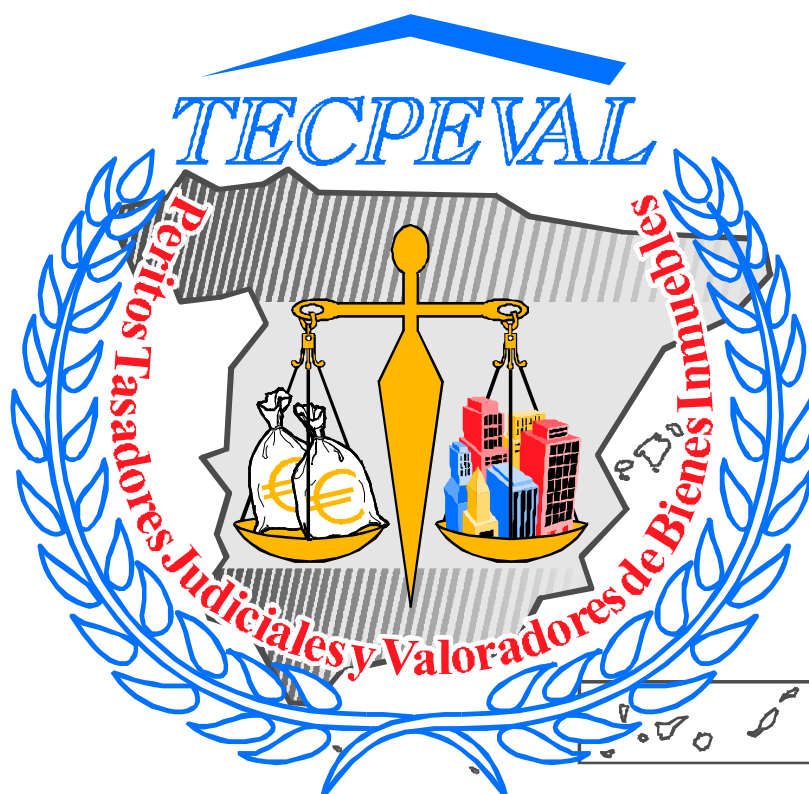
Respuestas correctas al cuestionario del Área de Formación Continuada:

1.- a

2.- c

3.- c

4.- b



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

Miembro Colectivo de la

AGRUPACIÓN TÉCNICA PROFESIONAL

C./ Covarrubias, nº 22-1º-Derecha 28010-MADRID.- Telf. Corp.: 91 457 29 29

E-mail: tecpeval-peritojudicial@atp-guiainmobiliaria.com

Web: www.atp-tecpeval.com

