



# 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 -**

**AÑO 19 NÚMERO 113**

**JULIO/AGOSTO 2023**



# Boletín Oficial TECPEVAL



JULIO/AGOSTO 2023

AÑO 19 NÚMERO 113

## SUMARIO

<b>Actualidad Corporativa</b> .....	<b>págs. 3-6</b>
Incremento del descenso de las hipotecas, mientras las compraventas resisten con ligeros descensos .	
<b>Información de actualidad</b> .....	<b>págs. 7-12</b>
La demanda de segunda residencia alcanza máximos desde 2017 .....	pag. 7
Las ayudas a la rehabilitación de vivienda .....	pag.8
La oferta de vivienda en alquiler se reduce un 25% .....	pag.9
El Supremo limita la posibilidad de reclamar por la plusvalía municipal .....	pag.10
La inflación sobrepasa a la rentabilidad de los alquileres .....	pags.11-12
<b>Formación Continuada</b> .....	<b>págs. 13-21</b>
El valor de referencia introducido en la norma técnica de valoraciones para la estimación del valor de los bienes inmuebles .....	págs.13-17
El Registro Central de titularidades reales .....	pags.18-19
<b>Cuestionario Formativo.-</b> Formulación de preguntas referentes al Área de Formación Continuada.....	págs. 20-21
<b>Consultorio Formativo</b> .....	<b>págs. 22-23</b>
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.	
<b><u>Respuestas correctoras correspondientes al Área de Formación Continuada</u></b> .....	<b>pag.23</b>

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](mailto:tecpeval-peritojudicial@atp-guiainmobiliaria.com)

Ejemplar: Gratuito

Recepción: Periódica

Edición: TECPEVAL

Imprime: Gráficas Alhori

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

E-mail: [tecpeval-peritojudicial@atp-guiainmobiliaria.com](mailto:tecpeval-peritojudicial@atp-guiainmobiliaria.com)



Web: [www.atp-tecpeval.com](http://www.atp-tecpeval.com)

# ACTUALIDAD

## Corporativa

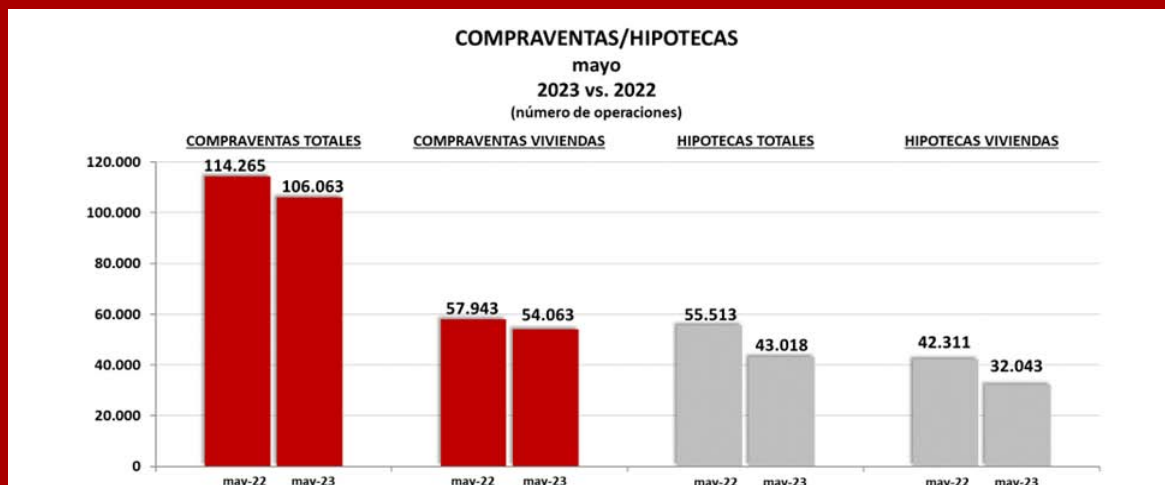
### INCREMENTO DEL DESCENSO DE LAS HIPOTECAS, MIENTRAS LAS COMPRAVENTAS RESISTEN CON LIGEROS DESCENSOS

Durante el mes de mayo de este ejercicio 2023, las compraventas totales disminuyeron respecto al mismo mes del año anterior, con lo que se acumulan ya seis meses consecutivos de descensos, después de crecimientos continuos desde marzo de 2020.

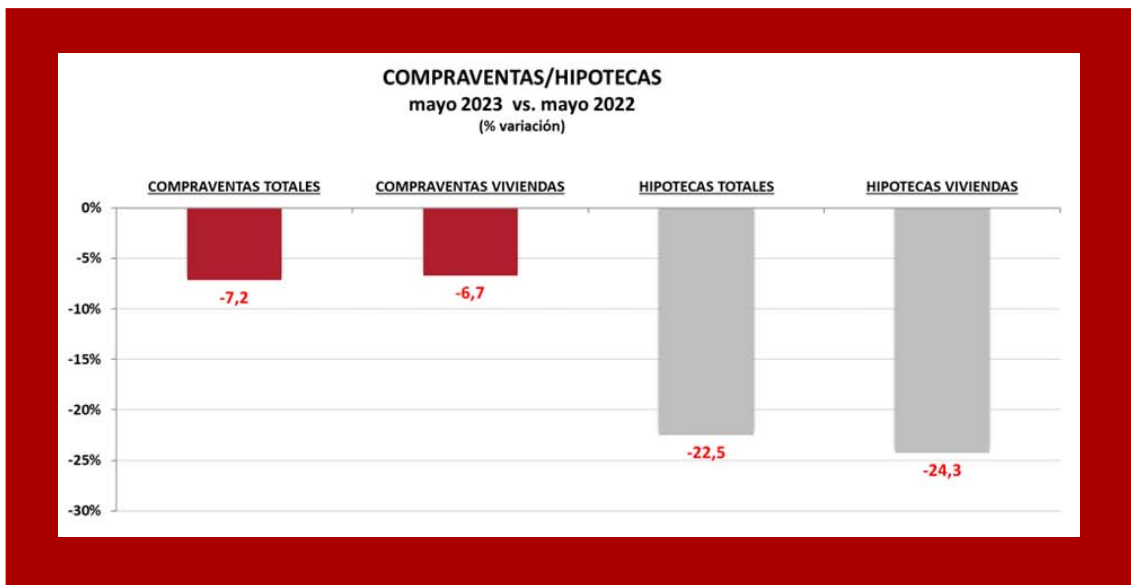


De las 114.265 operaciones realizadas en mayo de 2022 se ha pasado a las 106.063 en el mismo mes de este año, en torno a 8.200 operaciones más.

Las compraventas de viviendas descienden de forma similar, de las 57.943 inscripciones de mayo de 2022 se ha pasado a las 54.063 en mayo de este año, lo que supone una reducción cercana a las 4.000 operaciones.



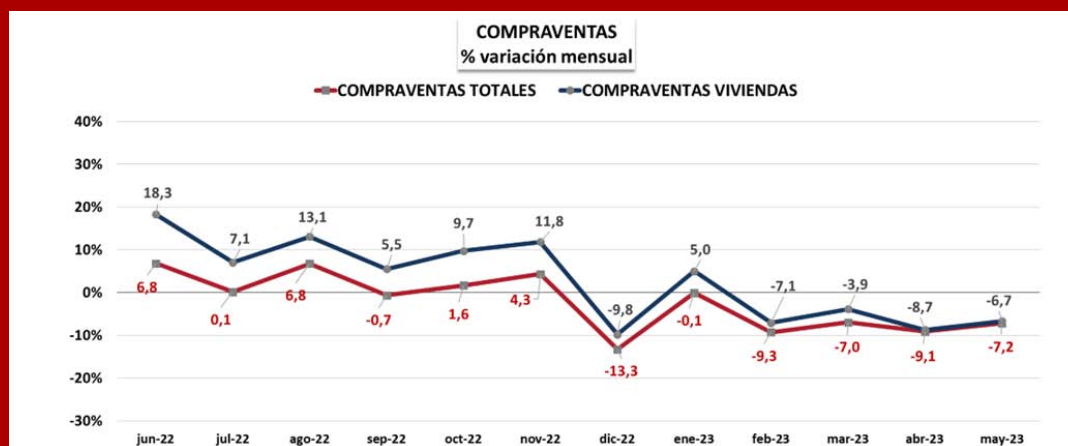
La evolución del número de hipotecas constituidas durante los últimos meses, tal y como ocurre en las compraventas, muestra una tendencia negativa, y aunque se observó una ligera recuperación en enero, desde el mes de febrero se producen caídas, que han ido incrementándose mes a mes, y que se aproximan al 25% en mayo. En cuanto al número de hipotecas totales, se han constituido 55.513 operaciones frente a las 43.018 del mismo mes del año anterior, con una diferencia cerca de las 12.500 operaciones. En cuanto a las hipotecas de vivienda, en mayo se constituyeron 42.311 operaciones frente a las 32.043 del mismo mes del año anterior, con una reducción en torno a las 10.200 operaciones.



Por territorios, durante el mes de mayo, la evolución anual de las compraventas totales, en comparación al mismo mes del año anterior, vuelve a mostrar descensos generalizados, sobre todo en La Rioja (-34,7%), País Vasco (-22,1%) y Madrid (-21,1%). Únicamente en Melilla (36,4%), Cantabria (16,5%) y Asturias (7,9%) se han producido incrementos. Con relación a las hipotecas totales constituidas frente a mayo del año anterior, descendieron más en Galicia (-34,9%), La Rioja (-32,6%), Cataluña (-31,7%), Baleares (-30,7%), Canarias (30,3%) y Extremadura (-30,1%), mientras que aumentaron únicamente en Melilla (230,0%), Cantabria (13,9%) y Asturias (12,8%).

Por último, el análisis mensual de la evolución anual de compraventas e hipotecas totales en los registros de la propiedad durante los últimos doce meses, de junio de 2022 a mayo de 2023, mediante la comparación con el mismo mes del año anterior, muestra los siguientes resultados:

CC.AA.	Compraventas totales			Compraventas vivienda			Hipotecas totales			Hipotecas vivienda		
	may-22	may-23	% var.	may-22	may-23	% var.	may-22	may-23	% var.	may-22	may-23	% var.
Andalucía	20.003	20.119	0,6	11.192	11.258	0,6	9.161	9.106	-0,6	7.212	6.693	-7,2
Aragón	4.102	3.867	-5,7	1.519	1.463	-3,7	1.582	1.153	-27,1	1.114	874	-21,5
Asturias	2.294	2.476	7,9	1.014	1.101	8,6	978	1.103	12,8	686	688	0,3
Baleares	3.374	3.107	-7,9	1.698	1.401	-17,5	1.709	1.185	-30,7	1.253	792	-36,8
Canarias	4.552	3.964	-12,9	2.828	2.242	-20,7	2.245	1.564	-30,3	1.780	1.021	-42,6
Cantabria	1.466	1.708	16,5	681	801	17,6	620	706	13,9	444	457	2,9
Castilla y León	7.165	6.739	-5,9	2.378	2.508	5,5	2.492	2.005	-19,5	1.710	1.373	-19,7
Castilla-La Mancha	6.383	5.730	-10,2	2.558	2.288	-10,6	2.173	1.679	-22,7	1.606	1.196	-25,5
Cataluña	16.845	15.836	-6,0	9.361	8.849	-5,5	10.333	7.058	-31,7	8.181	5.656	-30,9
Extremadura	2.148	1.949	-9,3	877	849	-3,2	961	672	-30,1	744	506	-32,0
Galicia	3.899	3.806	-2,4	1.606	1.551	-3,4	1.968	1.282	-34,9	1.313	900	-31,5
Madrid	13.967	11.013	-21,1	7.916	6.285	-20,6	8.801	6.195	-29,6	7.204	4.980	-30,9
Murcia	3.714	3.464	-6,7	2.023	1.808	-10,6	1.591	1.269	-20,2	1.207	975	-19,2
Navarra	1.439	1.252	-13,0	607	616	1,5	646	473	-26,8	482	372	-22,8
País Vasco	4.949	3.856	-22,1	2.184	1.772	-18,9	2.987	2.104	-29,6	2.266	1.652	-27,1
La Rioja	1.452	948	-34,7	571	360	-37,0	374	252	-32,6	259	185	-28,6
Com. Valenciana	16.436	16.124	-1,9	8.887	8.846	-0,5	6.872	5.146	-25,1	4.835	3.675	-24,0
Ceuta	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Melilla	77	105	36,4	43	65	51,2	20	66	230,0	15	48	220,0
NACIONAL	114.265	106.063	-7,2	57.943	54.063	-6,7	55.513	43.018	-22,5	42.311	32.043	-24,3

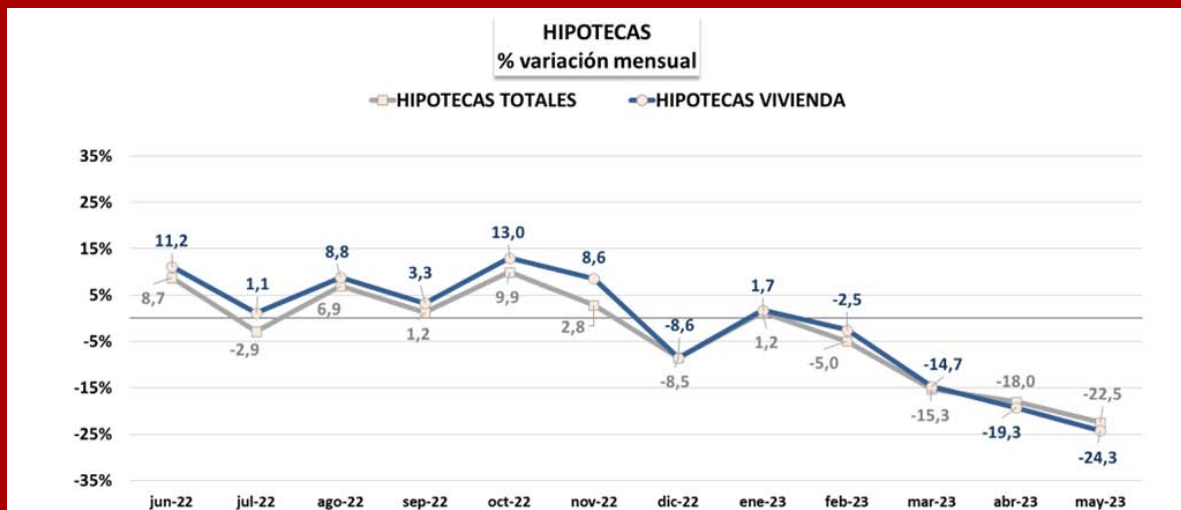


Desde junio de 2022, se observó una ralentización del crecimiento de las compraventas que hasta entonces estaban experimentando importantes crecimientos anuales sostenidos. En septiembre, se produjo el primer descenso de los últimos meses, una ligera caída del 0,7%, y aunque repuntaron suavemente durante dos meses consecutivos, en diciembre se observó la caída más importante del periodo (-13,3%). Tras una ligera recuperación en enero, en los últimos cuatro meses (de febrero a mayo), se han producido caídas moderadas sin superar el 10%. En mayo, las compraventas totales disminuyeron el 7,2%, mientras que las de vivienda descendieron ligeramente menos, el 6,7%.

La evolución conjunta de compraventas totales y de vivienda muestra caídas generalizadas durante estos meses, con mayor resistencia en las de vivienda hasta marzo, mientras en abril y mayo se observan datos

más equilibrados. Esta situación está asociada a una caída más acusada en el número hipotecas durante los tres últimos meses, mostrando los efectos negativos de las subidas sostenidas de los tipos de interés, y cuya evolución detallamos a continuación:

Las hipotecas, como ocurrió con las compraventas, se ralentizaron significativamente desde el mes de junio pasado, mostrando en julio el primer descenso anual de las hipotecas totales en casi año y medio (-2,9%), mientras las hipotecas sobre vivienda todavía mantenían un ligero crecimiento anual (1,1%). En los siguientes meses se observaron crecimientos más moderados hasta diciembre, cuando se produjeron caídas que superaban el 8%. En mayo, siguiendo la tendencia de las compraventas, con cuatro meses consecutivos de descensos progresivos, las dos modalidades, compraventas e hipotecas, se encuentran en valores negativos, siendo más intensos en las hipotecas, con una caída del 24,3% en las de vivienda, y del 22,5% en las totales.



Observando globalmente las hipotecas constituidas, las de vivienda han tenido un mejor comportamiento hasta marzo, manteniéndose las tasas de variación entre viviendas y totales más próximas de lo que se observaba en las compraventas. Esta situación de estabilidad diverge desde abril, provocando un descenso mayor en las hipotecas de vivienda sobre las totales.



## LA DEMANDA DE SEGUNDA RESIDENCIA ALCANZA MÁXIMOS DESDE 2017

La demanda de compra de vivienda de segunda residencia continúa la tendencia alcista iniciada en el año 2021 y se ha incrementado en dos puntos porcentuales en el año 2022, situándose ya en los niveles máximos alcanzados desde el año 2017, según portales especializados en el sector. Antes de la pandemia en el ejercicio 2020, la demanda por adquirir una segunda vivienda se situaba en el 9%, continuando con la inclinación decreciente que venía manteniendo desde 2018, tendencia que se rompió en 2021, cuando llegó al 11%.



Tras dos años de pandemia, la búsqueda de segundas viviendas sigue en auge y representa el 13% del total de la demanda para comprar vivienda, lo que se traduce en un aumento de la demanda de compra del 44% desde el inicio de la pandemia. Según diversos análisis, estos demandantes de segunda residencia buscan un 65% comprar segunda residencia y un 35% para alquilar, produciéndose un gran cambio de rumbo porque la demanda de compra crece en 9 puntos en detrimento del alquiler.

En 2020, la tendencia de la demanda era un 40% compra frente a un 60% alquiler, pero en 2021 en medio de la transformación del mercado, ya comenzó a perder peso el alquiler con un 56% frente al 44% de la compra. La Comunidad de Andalucía es la que más demanda vivienda como segunda residencia, ya que representa el 22% del total, después de crecer dos puntos desde el 2021. También es relevante el ascenso de cuatro puntos de la demanda de segunda vivienda en la Comunidad Valenciana, que pasa del 7% en 2021 al 11% en 2022. El mayor cambio se produce en Cataluña, donde la demanda cae en 2 12 puntos porcentuales hasta el 6%, presentando niveles incluso por debajo de los de 2020 (9%). Madrid también disminuye en la compra de segunda residencia, ya desde el inicio de la pandemia (21% en 2020), que ha ido decreciendo paulatinamente hasta el 19% este año.

## LAS AYUDAS A LA REHABILITACIÓN DE VIVIENDA

El Gobierno aprobó las ayudas para la rehabilitación de viviendas y edificios con cargo a los fondos europeos mediante un real decreto en octubre de 2021, aunque la publicación de las convocatorias y la gestión de los fondos asignados depende de cada comunidad autónoma. Ocho meses después, 14 de 19 regiones y ciudades autónomas han activado sus convocatorias y el Ejecutivo espera que antes de que acabe el verano ya se puedan solicitar las ayudas en todo el territorio español. Si bien la activación de las convocatorias va cogiendo velocidad, el ritmo no es el deseado para cumplir con los plazos previstos, según la Asociación Española de Fabricantes de Fachadas Ligeras y Ventanas. Además, las solicitudes de propietarios interesados llegan con cuentagotas ante la complejidad del procedimiento.

El Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana tiene presupuestados 3.420 millones de euros para ayudas a edificios residenciales en el Plan de Recuperación. «De estos 3.420 millones de euros, 2.970 millones se transfieren a las comunidades, Ceuta y Melilla para que financien obras de rehabilitación de viviendas, edificios y barrios a través de convocatorias de ayudas en concurrencia simple y subvenciones directas. Los otros 450 millones de euros se destinan a financiar las deducciones fiscales (IRPF) recogidas en la Ley 10/2022 de 14 de junio para aquellas personas físicas que lleven a cabo actuaciones de rehabilitación energética encaminadas a reducir, al menos, un 30% el consumo de energía primaria no renovable», explican fuentes del Ministerio.

Estos fondos se anualidades -1.151 2021, 1.389 2022 y 430 2023- y hay que de avales del ICO millones. En Estado avalará los créditos



asignan por millones para millones para millones para sumarle una línea por valor de 1.100 concreto, el hasta el 50% de concedidos por

las entidades para actuaciones de rehabilitación residencial, sobre todo las más costosas, por lo que la financiación movilizada podrá alcanzar los 2.200 millones. Por el momento, el Ministerio ha transferido a las comunidades 1.151 millones, la partida de 2021, aunque afirma que este año tiene previsto ejecutar otra transferencia. De esa cantidad, las regiones solo han publicado convocatorias por un valor total de 498,6 millones. En cuanto al reparto territorial de los fondos, que depende del número de hogares, Andalucía se lleva la mayoría del presupuesto (17,73%), seguida de Cataluña (16,2%) y Madrid (14%). Como las convocatorias dependen de cada comunidad, las principales dudas de los propietarios giran en torno al plazo de solicitud y ejecución de las obras y cómo asegurarse de que, tras la reforma, han conseguido el ahorro energético suficiente para cobrar las cuantías.



## LA OFERTA DE VIVIENDA EN ALQUILER SE REDUCE UN 25%

La última legislatura en materia de vivienda se ha caracterizado por la intervención del mercado del alquiler. Primero, con el límite de subida del 2% impuesto a los propietarios a finales del ejercicio 2022, y después a través de la ley de vivienda, aprobada en los últimos meses de mandato, al igual que el grueso de medidas orientadas mayoritariamente a aumentar el parque de alquiler asequible.



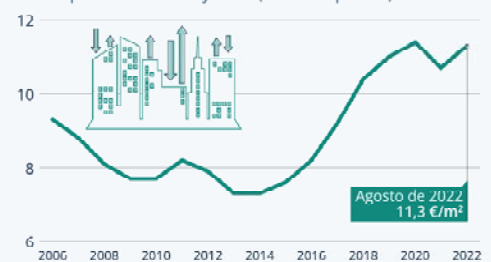
El control de precios, según se explica, ha espantado a los propietarios del mercado, hundiendo la oferta de vivienda en alquiler un 25% desde marzo de 2019 hasta el mismo mes de 2023. El castigo es especialmente intenso en las dos principales ciudades del país: en Barcelona alcanzó el 51% y en Madrid el 44%.

En paralelo a esta merma, los precios se encarecieron un 11,4%, hasta alcanzar máximos históricos. «El efecto ha sido devastador. Muchos propietarios están retirando sus viviendas del mercado y otros están incrementando los precios en los nuevos contratos», explican desde portales especializados.

La compraventa ha tenido un comportamiento similar al del alquiler durante la legislatura: el stock de casas se redujo un 12% y los precios engordaron un 15% en el mismo periodo.

### ¿Cómo ha evolucionado el precio del alquiler en España?

Evolución del precio medio de la vivienda en alquiler en España entre 2006 y 2022 (en euros por m<sup>2</sup>)<sup>\*</sup>



<sup>\*</sup> Tomando como referencia el precio del metro cuadrado en el mes de agosto de cada año.

## EL SUPREMO LIMITA LA POSIBILIDAD DE RECLAMAR POR LA PLUSVALÍA MUNICIPAL

### PLUSVALÍA MUNICIPAL

El Supremo ha fijado doctrina y ha restringido la posibilidad de reclamar por la plusvalía municipal: cierra la puerta a todos aquellos contribuyentes que no recurrieron antes de la sentencia del Constitucional del 26 de octubre de 2021, que declaró inconstitucional el método de cálculo del impuesto.

El Constitucional, en su sentencia de 2021, ya determinó que solo podían reclamar los contribuyentes que hubiesen presentado un recurso antes de la fecha del fallo. Este, además, se había publicado varios días antes de que saliera en el Boletín Oficial del Estado (BOE) —el 9 de noviembre, mientras que la sentencia está fechada 26 de octubre—, dando lugar a un limbo a efectos de reclamaciones. La pelota acabó en el tejado del Supremo, que ha analizado el alcance y fundamento de la potestad del Constitucional para determinar los efectos temporales de las sentencias que declaren la inconstitucionalidad de normas.

En una sentencia fechada a 10 de julio, la sección segunda de la sala tercera ha estimado el recurso de la Diputación de Pontevedra contra una sentencia de un juzgado de esa provincia que daba la razón a un contribuyente en su reclamación por el pago de plusvalía municipal.

Lo dictado por el alto tribunal es «cuándo» entraba en vigor lo establecido por el Tribunal Constitucional sobre el cálculo de la plusvalía municipal, si el 26 de octubre de 2021 o el 25 de noviembre de ese año, que fue la fecha de publicación en el BOE.

El Supremo declara que una liquidación tributaria no recurrida antes de conocerse la declaración de inconstitucionalidad, es una situación consolidada y que, como tal situación consolidada, no queda afectada por la declaración de inconstitucionalidad del impuesto, ni puede ser anulada con base en la misma.

Sí cabe anular las liquidaciones tributarias por aplicación de otras sentencias de inconstitucionalidad en las que el Tribunal Constitucional no limitó los efectos temporales de su decisión, como son los casos de liquidaciones de transmisiones de inmuebles en los que no hubo ganancia alguna, o cuando el impuesto sea confiscatorio por absorber toda la ganancia.

El Tribunal Constitucional anuló varios aspectos del impuesto de plusvalía municipal al entender que: «aunque la cuota no sea superior a la plusvalía realmente obtenida, sí resulta excesiva o exagerada y podría lesionar el principio de no confiscatoriedad».

Es decir, rechazaba que se pueda reclamar con efecto retroactivo, por lo que la anulación del cálculo del impuesto excluye a las abonadas, liquidadas o juzgadas, y a las que no han sido denunciadas.

La Ley Orgánica del Tribunal Constitucional prevé expresamente la posibilidad de publicación del fallo antes de la preceptiva publicación por el BOE.

La sentencia del Tribunal Supremo concluye que «la delimitación de las situaciones consolidadas a esta fecha del dictado de sentencia es una decisión del Tribunal Constitucional que tan solo al mismo corresponde, dentro del ejercicio de sus facultades y responsabilidades»; por ello, jueces y tribunales, así como los poderes públicos en general, quedan vinculados y deben respetar y aplicar en sus propios términos dicha limitación de efectos.

# LA INFLACIÓN SOBREPASA A LA RENTABILIDAD DE LOS ALQUILERES

Tras los datos obtenidos por el Banco de España, en 15 años nunca antes en España la inflación había anulado la rentabilidad que se obtiene por el alquiler.



En el año 2021, el ejercicio terminó con una inflación del 6,5%, mientras que la rentabilidad media del alquiler se encuentra en un 3,7%. La subida de los precios de la vivienda está impidiendo obtener su rentabilidad.

España históricamente se considera una nación de propietarios. Debido a la tendencia al alza de los precios de la vivienda, la sociedad parece ser que se está apresurando para adquirir un inmueble. Desde el año 2017, el precio ha subido un 20% y el año pasado un 2,8%, donde se registró un precio medio de 1.829 euros por metro cuadrado.

En el ejercicio 2021, España registró el mejor dato de los niveles de compraventa de inmuebles desde el año 2008 si en diciembre se obtiene el mismo dato de años prepandemia como 2019, alcanzando el número de 552.080 viviendas vendidas. A falta de saber la cifra del último mes, según el Instituto Nacional de Estadística, los inmuebles vendidos en noviembre se situaron en la cifra de 517.404.

Sin embargo, el alquiler, por primera vez desde 2013, disminuyó un 4,5% por todo el territorio español de media el año pasado, situándose en 10,6 euros/m<sup>2</sup>. A partir de 2013, cuando el alquiler se encontraba en 7,2 euros/m<sup>2</sup>, comenzó a incrementarse su precio hasta 2020 un 65%, registrando una cifra superior a los 11 euros por metro cuadrado.

Analizando el contexto actual con una inflación que seguirá elevada y con los tipos de interés al alza, se cuestiona si la cifra de inversión en un inmueble incrementará en los próximos meses. En suma, la pandemia ha provocado dos supuestos que impiden ver el alquiler como una opción a tener en cuenta para los usuarios. Por un lado, el ahorro

familiar está incrementándose, beneficiando la adquisición de viviendas. Por otro, los números de desempleo provocado por el covid y de teletrabajo perjudican al alquiler como opción atractiva.

A causa de los confinamientos y el no acceso a la vida pública, los ahorros familiares han ido aumentando. Se han alcanzado niveles máximos de renta bruta que supere los 200.000 millones de euros, lo que corresponde a un 1,5% del PIB de España. Debido a la escasez de retornos de la renta fija y la baja rentabilidad de los depósitos bancarios, el dinero quiere huir del incremento de la inflación. De cara a diez años, el bono nacional aporta un 0,7%, un número 13 puntos superior a lo registrado en diciembre.

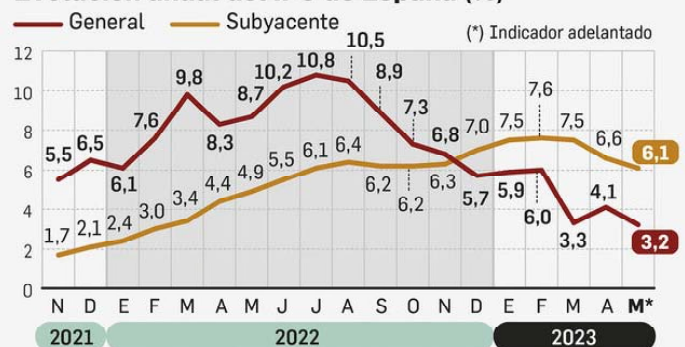
Hay que recordar que invertir en inmuebles es una acción ilíquida de por sí. Si se requiere, nunca la venta de la vivienda será instantánea, algo que no ocurre con los bonos o las acciones. Además, desde 2007 el IPC no superaba la rentabilidad que ofrece un alquiler. En aquella época, la inflación se situaba en un 4,2%, mientras que la rentabilidad de la renta estaba en un 2,9%. En 2014 llegó el mejor momento, donde invertir en una vivienda para arrendarla aportaba un 4,65% de beneficios a los propietarios.

En los últimos 5 años, la rentabilidad bruta de arrendar pisos se situaba en el 4%. Incluido el año pasado donde la inflación registró números negativos, existía un bajo porcentaje de retorno. Según las previsiones, el IPC de España finalizará 2022 con un 3,4% y en 2023 cerrará en un 1,4%. En el caso de que alquilar una vivienda tuviese el mismo retorno que en los dos últimos años, es decir, de un 3,7%, la rentabilidad bruta sería únicamente del 0,3%.

Si lo comparamos con invertir en bolsa, esto produce ganancias mucho más superiores que alquilar una vivienda. Tanto las SOCIMI como las promotoras inmobiliarias que cotizan hoy en día están obteniendo ganancias alrededor de un 9% desde hace diez años.

Hay que tener en cuenta que se han vivido dos crisis en la última década. La de 2012 en la eurozona y la provocada por la pandemia actual. A ello, debemos sumar la devaluación del yuan que tuvo un impacto en la economía mundial.

**Evolución anual del IPC de España (%)**



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

## EL VALOR DE REFERENCIA INTRODUCIDO EN LA NORMA TÉCNICA DE VALORACIONES PARA LA ESTIMACIÓN DEL VALOR DE LOS BIENES INMUEBLES

Por remisión de la Resolución de 26 de mayo de 2022, del Director General de Tributos, por la que se aprueba la nueva Norma Técnica de Valoraciones. La Ley 11/2021, de 9 de julio, de medidas de prevención y lucha contra el fraude fiscal y de transposición de la Directiva (UE) 2016/1164, ha introducido importantes novedades, entre ellas, el denominado valor de referencia como concepto determinante de la base imponible en el Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, en el Impuesto de Sucesiones y Donaciones, y en el Impuesto sobre el Patrimonio.



En los dos primeros impuestos se modifica la base imponible, sustituyendo el valor real (concepto vigente hasta la citada Ley 11/2021, de 9 de julio) por el valor de referencia fijado por la Dirección General del Catastro, en la medida que se disponga del mismo, salvo que el declarado por los interesados o, en caso de transmisión onerosa, el precio sea superior.

Sin embargo, la propia naturaleza y dinámica de este proceso hace que la asignación por el Catastro de valores de referencia a los inmuebles necesariamente se realice de forma progresiva, considerando la imposibilidad de asignación de estos valores a todos los inmuebles y sus variadas tipologías desde el inicio del proceso. En los casos en que el Catastro todavía no haya asignado un valor de referencia a un determinado bien, la base imponible en ambos impuestos estará constituida por el valor de mercado entendido como el precio más probable por el cual podría venderse, entre partes independientes, un bien libre de cargas. Valor de mercado que se configura como un concepto jurídico indeterminado de compleja concreción, que dificulta la obtención de certeza y seguridad demandada por el ciudadano y que sólo se obtiene con la fijación de un dato concreto.

La determinación del valor de mercado de los inmuebles puede responder a una extensa relación de circunstancias y el grado de



incidencia que cada una de ellas puede representar sobre el valor comprobado resulta imposible de parametrizar de forma anticipada con el rigor requerido para precisar el valor de cualquier supuesto concreto.

Pretender determinar una serie de valores y parámetros preestablecidos, por más seguridad jurídica que se presuma, es una

técnica forzada que podría desvirtuar el fin último de obtener un valor real.

En este sentido, la flexibilidad que resulta posible en el ejercicio de la pericia permite responder, en modo más preciso, a la determinación del valor de mercado que mediante la rígida utilización de otros sistemas de valores y coeficientes.

Si bien se reconoce este margen discrecional, no parece prudente presuponer por ello la arbitrariedad del perito por la dificultad en encontrar una previa lectura del dato considerado. No obstante, a fin de dar transparencia y acotar el margen discrecional en las actuaciones del perito de la Administración Tributaria de determinadas Comunidades Autónomas, se dicta la presente Norma Técnica de Valoraciones. Sus consideraciones se fundamentan en las conclusiones resultantes del análisis cotidiano de valores que se realiza en las actuaciones ordinarias de comprobación de valor por perito de la Administración Tributaria en el ámbito tributario correspondiente.

La experiencia adquirida por los miles de valoraciones realizadas en el ámbito funcional del Servicio de Valoración Inmobiliaria de la Administración Tributaria, permite ajustar el grado de incidencia con que influyen distintas características sobre el valor del bien inmueble y que se sintetizan en los valores establecidos en los anexos de esta Resolución.

El contenido de la Norma Técnica son unas pautas básicas que deben guiar las actuaciones de comprobación de valor de bienes inmuebles urbanos y bienes rústicos con construcciones cuando éstas se realicen mediante dictamen de peritos de la Administración.

Se identifican determinadas circunstancias susceptibles de ser consideradas y los valores que ponderan el grado de incidencia de las mismas. Para algunos supuestos, la ponderación de su incidencia sobre el valor del bien inmueble se establece de forma acotada entre unos límites máximo y mínimo cuyas circunstancias se definen, dejando al juicio de la pericia la consideración del específico valor del coeficiente dentro de estos límites en función de las circunstancias particulares observadas; no obstante, en situaciones especiales, cuando se aprecie la necesidad de adoptar para alguna de las circunstancias descritas un valor no coincidente con los contemplados en esta norma, se podrá modificar dicho valor, siempre de forma razonada.



## ¿QUÉ ES EL VALOR DE REFERENCIA DE UN INMUEBLE EN ESPAÑA?

Con respecto al valor de las construcciones, el sistema de valoración está presidido por la idea de conseguir la mayor seguridad jurídica y un alto grado de transparencia de las actuaciones administrativas y sus métodos. Para ello, el proceso de comprobación de valor de las construcciones toma como referencia las bases que fundamentan las normas técnicas existentes al respecto en la normativa catastral y en su caso, en aquellos otros estudios y consideraciones que resulten de la experiencia y conocimiento de su aplicación en el ámbito de las Comunidades Autónomas. Particularmente, la valoración de bienes rústicos con construcciones se remite a los módulos de costes publicados por el Departamento competente en materia de Agricultura a efectos de valorar los gastos e inversiones subvencionables en materia de modernización de las explotaciones agrarias y de instalación de jóvenes agricultores. Los criterios, aportados por unas y otros, se integran en esta Norma Técnica que se justifica en el rigor de los conocimientos técnicos para, con carácter vinculante, guiar determinadas actuaciones de comprobación de valor seguidas por la Administración. La aprobación y publicación de las mismas se promueve como garantía jurídica y de transparencia de las actuaciones de la Administración.

Los fundamentos técnicos, los aspectos considerados y las remisiones normativas necesarias para la completa comprensión del sistema de valoración se detallan en el contenido de estas normas técnicas.

El anexo contiene los módulos básicos de la construcción considerados para cada municipio en el ejercicio correspondiente. Para su determinación en cada municipio se ha acudido a los valores de coordinación aprobados anualmente por la Comisión Superior de Coordinación Inmobiliaria de la Dirección General de Catastro y a los establecidos en la correspondiente ponencia de valores, ajustando aquellos en los que se ha apreciado variación, en función de las circunstancias marcadas por la evolución socioeconómica del municipio en relación a su entorno.

Los coeficientes correctores susceptibles de ser considerados para determinar el valor de la construcción se establecen en el anexo de la presente Resolución.

Con respecto al valor de los suelos ocupados o vacantes de edificación, el sistema de valoración, con idéntica motivación que la expuesta para las construcciones, busca conseguir la mayor seguridad jurídica y un alto grado de transparencia de las actuaciones administrativas en los métodos y aspectos tomados en consideración para la determinación del valor comprobado. Para la obtención del módulo básico del suelo, se acude preferentemente al valor correspondiente a la zona de valor establecida por Catastro para el ejercicio correspondiente, pudiendo realizar de forma razonada, los ajustes que se estimen oportunos en función de la evolución socioeconómica del municipio y de las características concretas del bien en cuanto a su emplazamiento y tipología.

El valor de repercusión o unitario de la zona de valor así establecida será el correspondiente a la Circular de 12.04/04, de 15 de diciembre, sobre ponencias de valores y las posteriores actualizaciones para cada ejercicio anual, publicadas por la Dirección General del Catastro. A partir del año 2020, en la Circular 01.04/2020/P, de 21 de enero, sobre ponencias de valores y sus posteriores actualizaciones se sustituye la anterior jerarquía de 60 tramos de valor por una nueva de 34 tramos de valor. Esta modificación ha precisado incorporar como anejo de la presente Norma una readaptación sobre la anterior escala de 60 tramos de valor.

Alternativamente al anterior, en su caso, partiendo de transmisiones de inmuebles que sirvan de referencia al bien a valorar, si existe un número suficiente de muestras que pueda entenderse comparables, puede recurrirse al método residual o al de comparación.

El proceso seguido, sus fundamentos y aspectos técnicos considerados, necesarios para la completa comprensión del sistema de valoración, se detallan en el contenido de estas normas técnicas.



En el supuesto de suelos rústicos con construcciones no agrícolas, el módulo básico del suelo se corresponderá con el Módulo Básico

de Repercusión del municipio. Para suelos rústicos ocupados con edificaciones de tipología agrícola, ganadera o forestal se aplicará el valor mínimo asignado por Catastro a cada municipio.

## ¿Cuántos valores tiene un inmueble?

A continuación, describimos brevemente las características de las bases de valor más frecuentes o conocidas:

**Valor de mercado**

Es el precio que se obtiene al vender un inmueble en el mercado libre, en condiciones normales de competencia, en un momento determinado, por un comprador y un vendedor que actúan libremente y sin necesidad de recurrir a un tercero para la compraventa.

**Valor hipotecario**

Es el valor que se asigna a un inmueble para garantizar el pago de un préstamo hipotecario. Este valor se determina en función de las características del inmueble y del tipo de préstamo.

**Valor catastral**

Es el valor que se asigna a un inmueble por parte del Catastro. Este valor se determina en función de las características del inmueble y del tipo de uso.

**Valor de inversión**

Es el valor que se asigna a un inmueble en función de su capacidad para generar ingresos. Este valor se determina en función de los ingresos que se esperan obtener del inmueble.

**Valor especial**

Es el valor que se asigna a un inmueble en función de su uso especial. Este valor se determina en función de las características del inmueble y del tipo de uso.

**Valor de liquidación**

Es el valor que se asigna a un inmueble en función de su capacidad para ser vendido rápidamente. Este valor se determina en función de las características del inmueble y del tipo de uso.

**EL VALOR del inmueble depende de la FINALIDAD con que se valore**

En el ámbito técnico, estos distintos valores se denominan BASES DE VALOR. La elección de una base de valor a utilizar tiene que ver con el propósito con el cual se este realizando la valoración, y determinará tanto el método de valoración utilizado como los resultados.

Los anexos incluyen las circunstancias y los valores que se determinan para los coeficientes correctores susceptibles de ser utilizados en la valoración del suelo, tanto si se valora atendiendo a sus características específicas, como si se valora en función de la construcción que se ubica o es susceptible de ubicarse sobre él.

El módulo básico del suelo podrá quedar expresado como módulo básico

de repercusión conforme al uso y tipología edificatoria, aplicándose en este caso a la superficie construida o a la materializable u óptima estimada, o como módulo básico unitario considerando la edificabilidad definida por el planeamiento o la habitual de la zona, aplicándose en este caso a la superficie de suelo a valorar.

Finalmente, con respecto al valor conjunto, se recogen determinados aspectos que afectan al valor resultante de la suma del valor del suelo y de la construcción. En función de las circunstancias consideradas, este valor conjunto podrá corregirse con los coeficientes expresados a tal fin en los anexos .

Si el método analítico viene a determinar el valor del inmueble deducido a partir del valor del suelo y de la construcción, la comprobación de valor puede realizarse, alternativamente, en los supuestos que sea posible, por comparación con otras muestras de similares características. En estos casos, la procedencia de los datos fundamentales referidos a las muestras consideradas tomará de base, con carácter preferente, los que consten en registros oficiales. De atender a muestras procedentes de ofertas de mercado, por su menor precisión, deberá advertirse expresamente esta circunstancia y, en su caso, proceder a la comprobación que sea posible de los datos de la oferta, así como a la corrección que quepa considerar en el precio por el margen de negociación. Cuando las muestras consideradas presenten características en las que se aprecie un alto grado de similitud con el bien a valorar y un bajo grado de dispersión entre sus valores, no será necesaria la aplicación de factores de homogeneización.

# EL REGISTRO CENTRAL DE TITULARIDADES REALES

La nueva regulación, publicada en el BOE del 12 de julio y que entrará en vigor el próximo 19 de septiembre, pone en marcha el registro, que será electrónico, central y único en todo el territorio nacional.

Con fecha 12 de julio de 2023 se ha publicado en el BOE el Real Decreto 609/2023, de 11 de julio, por el que se crea el Registro Central de Titularidades Reales y se aprueba su Reglamento.

Este Real Decreto tiene por objeto el desarrollo de lo previsto en las disposiciones adicionales tercera y cuarta de la Ley 10/2010, de 28 de abril, de prevención del blanqueo de capitales y de la financiación del terrorismo, en la redacción dada por el Real Decreto-ley 7/2021, de 27 de abril, de transposición de directivas de la Unión Europea en las materias de competencia, prevención del blanqueo de capitales, entidades de crédito, telecomunicaciones, medidas tributarias, prevención y reparación de daños medioambientales, desplazamiento de trabajadores en la prestación de servicios transnacionales y defensa de los consumidores.



De su contenido destacan los siguientes aspectos:

→ Se crea el Registro Central de Titularidades Reales. Se trata de un registro electrónico, central y único en todo el territorio nacional. Su objetivo es recoger y dar publicidad a la información sobre titularidad real de todas las personas jurídicas españolas y las entidades o estructuras sin personalidad jurídica (como fideicomisos tipo trust) que tengan la sede de su dirección efectiva o su principal actividad en España, o que estén administradas o gestionadas por personas físicas o jurídicas residentes o establecidas en España o que, no estando gestionadas o administradas desde España u otro Estado de la Unión Europea (UE), ni registradas por otro Estado de la Unión, pretendan establecer relaciones de negocio, realizar operaciones ocasionales o adquirir bienes inmuebles en España.

→ El Registro Central de Titularidades Reales será gestionado por el Ministerio de Justicia, teniendo su sede en la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública.

El funcionamiento del registro será electrónico, todos los días del año durante las 24 horas.

→ Las fundaciones, asociaciones y, en general, todas las personas jurídicas, los fideicomisos tipo trust y entidades o estructuras sin personalidad jurídica análogas a los trust que no hayan declarado su titularidad real a través del Registro Mercantil, o los registros de fundaciones, asociaciones, cooperativas u otros donde estuvieran inscritas, por no estar regulada dicha vía de declaración, deberán declarar por medios electrónicos al Registro Central de Titularidades

Reales la información sobre el titular real en el plazo máximo de un mes desde su constitución. Y en el caso de los fideicomisos tipo trust y entidades o estructuras sin personalidad jurídica análogas a los trust, en el plazo máximo de un mes desde que tengan la obligación de identificar a los titulares reales, y posteriormente actualizar los datos en el plazo máximo de diez días cuando se produzcan cambios en la titularidad real. En todo caso, se realizará una declaración anual por medios electrónicos en el mes de enero, y en el supuesto de que no se hayan producido cambios en la titularidad real se realizará una declaración confirmando este extremo. La obligación de comunicación de la titularidad real no se extenderá a los fondos, pero sí a su sociedad gestora.

- La información incorporada al Registro Central de Titularidades Reales se conservará y actualizará durante la vida de las personas jurídicas o entidades o estructuras sin personalidad jurídica, y se mantendrá por un periodo de diez años tras su extinción. Asimismo, en los casos de entidades o estructuras sin personalidad jurídica que pretendan establecer relaciones de negocio, realizar operaciones ocasionales o adquirir bienes inmuebles en España, la información se conservará y actualizará durante el tiempo en que se prolongue la relación de negocios o la propiedad de los inmuebles, y se mantendrá por un periodo de diez años tras la finalización de la relación de negocios, la venta del inmueble o la terminación de la operación ocasional, que deberá ser comunicada al registro.
- Los sujetos obligados informarán al Registro Central de cualquier discrepancia que observen entre la información sobre titularidad real que figure en él y la información sobre titularidad real de que aquéllos dispongan por otros medios, salvo que esta última información proceda de los registros mercantiles gestionados por el Colegio de Registradores de la Propiedad, Mercantiles y de Bienes Muebles de España o de la Base de Datos de Titulares Reales a cargo del Consejo General del Notariado.
- El Registro Central de Titularidades Reales será accesible, de forma gratuita y sin restricción, a las autoridades con competencias de prevención, detección, investigación y enjuiciamiento de los delitos de financiación del terrorismo, blanqueo de capitales y sus delitos precedentes, tanto nacionales como de otros Estados miembros de la Unión Europea. Los sujetos obligados también tendrán acceso a la información vigente contenida en el Registro Central y recabarán certificación electrónica o un extracto para el cumplimiento de sus obligaciones en materia de identificación del titular real. Podrán obtener información sobre la naturaleza y alcance del interés real ostentado y de esta titularidad real y, en particular, al dato de si se debe al control de la propiedad o al de su órgano de gestión y el porcentaje de participación, con inclusión, en el caso de propiedad indirecta, de la información sobre las personas jurídicas interpuestas y su participación en cada una de ellas. Además de los anteriores, tendrá acceso al Registro Central aquella persona u organización que pueda demostrar un interés legítimo en su conocimiento podrá acceder a la información relativa a la titularidad real de las entidades.
- El incumplimiento de la obligación de identificación e información al Registro Central de Titularidades Reales, sea por falta de identificación en la hoja de titularidad real o por falta de constancia de la hoja de titularidad real por omisión en el depósito de las cuentas anuales cuando se trate de entidades legalmente obligadas a ello, determinará el cierre registral previsto en el artículo 378 del Reglamento del Registro Mercantil.

## Questionario 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 página 6 de nuestro Boletín Oficial.



1. ¿Qué concepto se introduce como determinante de la base imponible en el Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados y en el Impuesto de Sucesiones y Donaciones según la Ley 11/2021?
  - a) Valor real
  - b) Valor de referencia
  - c) Valor catastral
  
2. ¿Qué es el "valor de referencia"; según la nueva "Norma Técnica de Valoraciones" introducida por la Ley 11/2021?
  - a) Es el precio más probable por el cual podría venderse un bien inmueble entre partes independientes.
  - b) Es el precio declarado por los interesados en la transacción inmobiliaria.
  - c) Es el valor asignado por el Catastro a todos los inmuebles de forma progresiva.
  
3. ¿Qué se utilizará como base imponible en los casos en que el Catastro aún no haya asignado un valor de referencia a un determinado bien inmueble?
  - a) Valor real
  - b) Valor de referencia
  - c) Valor de mercado

## Questionario 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 página 6 de nuestro Boletín Oficial.



4. ¿Qué órgano fija el valor de referencia de los bienes inmuebles?

- a) El Ministerio de Hacienda
- b) La Dirección General de Catastro
- c) El Servicio de Valoración Inmobiliaria

5. ¿Cuál es el objetivo del Registro Central de Titularidades Reales creado por el Real Decreto 609/2023?

- a) Recoger información sobre la titularidad real de personas jurídicas y entidades sin personalidad jurídica.
- b) Dar publicidad a la información sobre transacciones inmobiliarias realizadas en España.
- c) Registrar la titularidad de bienes inmuebles en el territorio nacional.

6. ¿Cuál es el plazo máximo para declarar la titularidad real en el Registro Central para las personas jurídicas y entidades sin personalidad jurídica?

- a) Un mes desde su constitución.
- b) Un mes desde la transmisión de un inmueble.
- c) Un mes desde el inicio de operaciones en España.

# 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

¿Cómo se determina la fecha de adquisición a efectos del IIVTNU en los casos en los que un inmueble se ha visto sometido a varias divisiones horizontales?

### Respuesta

El Impuesto sobre el Incremento de Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana (IIVTNU) se regula en los artículos 104 a 110 del texto refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales (TRLRHL), aprobado por Real Decreto Legislativo 2/2004, de 5 de marzo (BOE de 9 de marzo).

El Real Decreto-Ley 26/2021, de 8 de noviembre, por el que se adapta el texto refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales, aprobado por el Real Decreto Legislativo 2/2004, de 5 de marzo, a la jurisprudencia del Tribunal Constitucional respecto del Impuesto sobre el Incremento de Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana (BOE de 9 de noviembre), y que entró en vigor al día siguiente de su publicación, llevó a cabo modificaciones en los artículos 104, 107 y 110 del TRLRHL con el fin de adaptar la normativa del IIVTNU a las sentencias 59/2017, 126/2019 y 182/2021 del Tribunal Constitucional.

El artículo 104 del TRLRHL regula en su apartado 1 la naturaleza, hecho imponible del impuesto, estableciendo:

1. El Impuesto sobre el Incremento de Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana es un tributo directo que grava el incremento de valor que experimenten dichos terrenos y se ponga de manifiesto a consecuencia de la transmisión de la propiedad de los terrenos por cualquier título o de la constitución o transmisión de cualquier derecho real de goce, limitativo del dominio, sobre los referidos terrenos.”.

Por tanto, para que se produzca el hecho imponible del impuesto deben darse dos condiciones simultáneas:

- Que se produzca un incremento del valor de los terrenos de naturaleza urbana en los términos que señala el TRLRHL.
- Que el mencionado incremento se produzca como consecuencia de una transmisión de tales terrenos, o de la constitución o transmisión de derechos reales sobre los mismos. El incremento de valor que experimenten los terrenos urbanos puede tener su origen en la transmisión de la propiedad por cualquier título, tanto oneroso como lucrativo, así como por la constitución o transmisión de derechos reales de goce limitativos del dominio sobre dichos terrenos.

El artículo 106 del TRLRHL regula los sujetos pasivos del impuesto, y dispone en su apartado 1:

“1. Es sujeto pasivo del impuesto a título de contribuyente:

a) En las transmisiones de terrenos o en la constitución o transmisión de derechos reales de goce limitativos del dominio a título lucrativo, la persona física o jurídica, o la entidad a que se refiere el artículo 35.4 de la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria, que adquiera el terreno o a cuyo favor se constituya o transmita el derecho real de que se trate.

b) En las transmisiones de terrenos o en la constitución o transmisión de derechos reales de goce limitativos del dominio a título oneroso, la persona física o jurídica, o la entidad a que se refiere el artículo 35.4 de la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria, que transmita el terreno o que constituya o transmita el derecho real de que se trate.”.

El artículo 109.1 del TRLRHL dispone que el impuesto se devenga:

- “a) Cuando se transmita la propiedad del terreno, ya sea a título oneroso o gratuito, entre vivos o por causa de muerte, en la fecha de la transmisión.  
b) Cuando se constituya o transmita cualquier derecho real de goce limitativo del dominio, en la fecha en que tenga lugar la constitución o transmisión.”.

Trasladando lo anterior al caso planteado en la consulta, y en contestación a la primera de las cuestiones formuladas, hay que tener en cuenta que el hecho imponible del IIVTNU se realiza por la transmisión de la propiedad de un terreno de naturaleza urbana o por la constitución o transmisión de un derecho real de goce limitativo del dominio sobre el referido terreno.

La división en régimen de propiedad horizontal de un edificio no supone ninguna transmisión de la propiedad ni la constitución o transmisión de un derecho real, sino tan solo la división de un inmueble (finca matriz) en dos o más inmuebles más pequeños, de forma que la suma de todos los inmuebles resultantes coincide con el inmueble original (finca matriz). La totalidad de los inmuebles resultantes de la división son propiedad de la misma persona o entidad que era propietario de la finca matriz, y así se inscriben en el Registro de la Propiedad

La división horizontal de un edificio es un acto donde un inmueble se divide en fincas registrales independientes. Cada inmueble que resulta de la división horizontal tiene su propia referencia catastral y una participación en la comunidad proporcional a su superficie.

El artículo 8 de la Ley Hipotecaria, aprobada por el Decreto de 8 de febrero de 1946, dispone que se inscribirán como una sola finca bajo un mismo número:

“Cuarto.– Los edificios en régimen de propiedad por pisos cuya construcción esté concluida o, por lo menos, comenzada.

En la inscripción se describirán, con las circunstancias prescritas por la Ley, además del inmueble en su conjunto, sus distintos pisos o locales susceptibles de aprovechamiento independiente, asignando a éstos un número correlativo, escrito en letra y la cuota de participación que a cada uno corresponde en relación con el inmueble. En la inscripción del solar o del edificio en conjunto se harán constar los pisos meramente proyectados.

Se incluirán además aquellas reglas contenidas en el título y en los estatutos que configuren el contenido y ejercicio de esta propiedad.

La inscripción se practicará a favor del dueño del inmueble constituyente del régimen o de los titulares de todos y cada uno de sus pisos o locales.”.

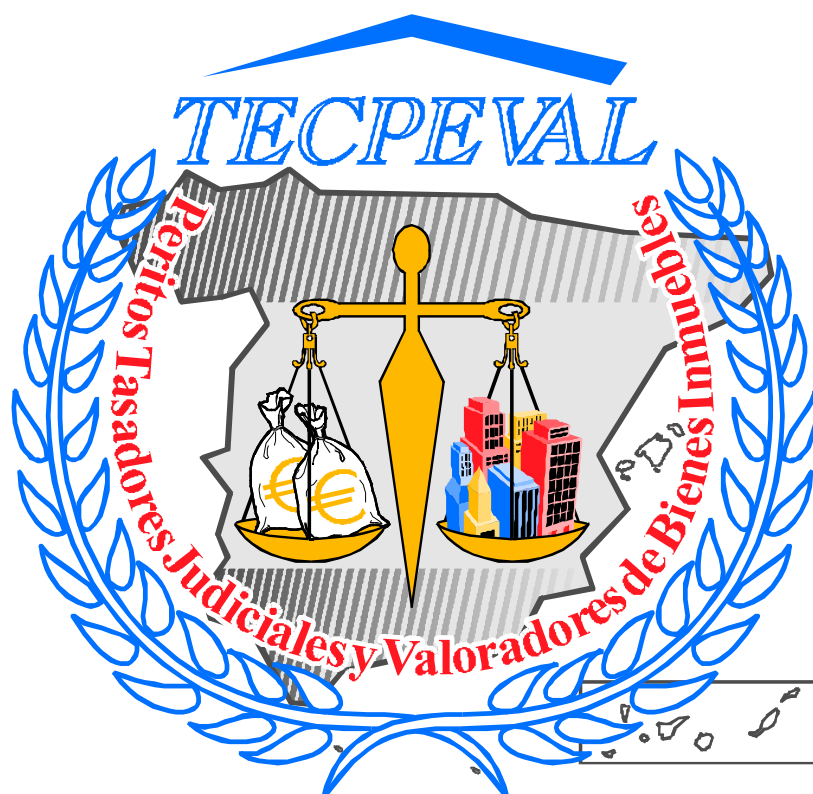
Por lo tanto, dado que en la división de un inmueble (este caso, edificio residencial), en régimen de propiedad horizontal, no hay ninguna transmisión de la propiedad, ni constitución o transmisión de un derecho real, no se produce el hecho imponible del IIVTNU, ni se devenga el impuesto.

La fecha de adquisición de la propiedad para todos y cada uno de los inmuebles resultantes de las divisiones es la fecha en la que la consultante adquirió la propiedad del terreno.

Por otro lado, cuando se produce una designación por las partes, es indispensable la existencia de una propuesta aceptada y firmada por el cliente, que en todo caso deberá incluir: La naturaleza del trabajo, incluyendo el hecho de que no se realizará ni una auditoría ni una revisión. La naturaleza de la información que se pone a disposición del perito sobre la que se aplicarán los procedimientos, junto con la manifestación de que la preparación y contenido de dicha información son responsabilidad exclusiva del cliente, sin perjuicio de que el perito venga obligado a realizar determinados procedimientos de comprobación para evaluar la fiabilidad de dicha información. Los procedimientos específicos que se aplicarán sobre la información facilitada o que pueda obtener el perito por sus propios medios. Es recomendable que se redacten de forma que contengan una descripción lo más precisa posible, si bien se pueden incluir referencias genéricas, que siempre llevan asociado un grado de subjetividad, ya que es el perito quien, en base a su experiencia, determina y se responsabiliza de los procedimientos que considera idóneos para dar respuesta al encargo recibido, sin perjuicio de que el potencial conocimiento de otros datos, fuera de su alcance, le hicieran alcanzar una conclusión diferente.

### **Respuestas correctas al cuestionario del Área de Formación Continuada:**

- 1.- b**
- 2.- c**
- 3.- c**
- 4.- b**
- 5.- a**
- 6.- a**



***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](mailto:tecpeval-peritojudicial@atp-guiainmobiliaria.com)**

**Web: [www.atp-tecpeval.com](http://www.atp-tecpeval.com)**

