



# 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 114**

**SEPTIEMBRE/OCTUBRE 2023**



# Boletín Oficial TECPEVAL



SEPTIEMBRE/OCTUBRE 2023 AÑO 19 NÚMERO 114

## SUMARIO

<b>Actualidad Corporativa</b> .....	<b>págs. 3-6</b>
Índice Registral de Actividad Inmobiliaria .....	págs.3-4
Principales jurisdicciones en las que se practica la prueba pericial inmobiliaria .....	págs.5-6
<b>Información de actualidad</b> .....	<b>págs. 7-12</b>
Novedades tributarias introducidas por la Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda .....	págs. 7-8
Las compraventas de viviendas por extrajeros descienden un 7,5%, según informe elaborado por el centro de estadística del notariado .....	págs. 9-12
<b>Formación Continuada</b> .....	<b>págs. 13-21</b>
La tasación como elemento fundamental de la ejecución hipotecaria .....	págs.13-14
El certificado sobre tenencia de bienes inmuebles .....	págs.15-16
El nuevo régimen de autoliquidaciones .....	págs.17-19
<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 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

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

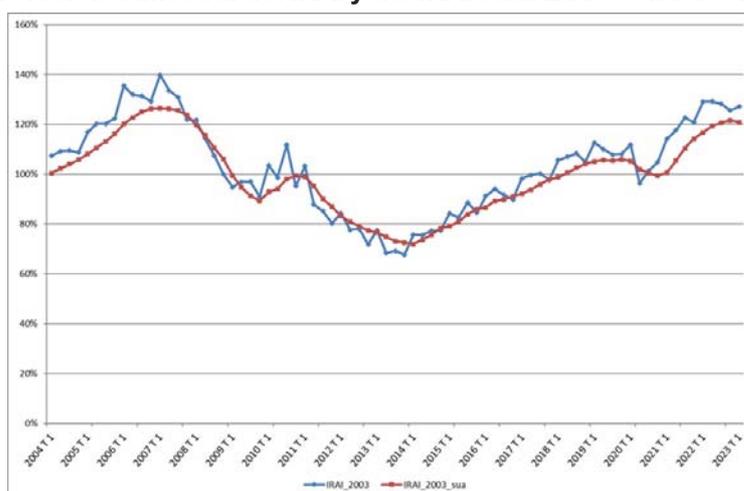
### ÍNDICE REGISTRAL DE ACTIVIDAD INMOBILIARIA Segundo trimestre 2023

El Índice Registral de Actividad Inmobiliaria (IRAI) ha registrado un descenso trimestral del 3,1% durante el segundo trimestre del año. En cuanto al IRAI suavizado muestra una reducción del 1,2%.

Los resultados del índice general suponen dar continuidad a la tendencia descendente iniciada en la segunda mitad de 2022, mientras que la modalidad suavizada consolida el cambio de tendencia iniciado a comienzos de año. Ambos enfoques suponen un escenario distinto al registrado durante los últimos años, en los que ha predominado la senda alcista.

El valor del índice se situó en 123,2 frente a los 127,2 que alcanzó el trimestre anterior. Por contra, el índice suavizado, libre de factores estacionales, se situó en 119,4 frente a los 120,9 alcanzados en el trimestre anterior. Por lo tanto, se produce una significativa desaceleración de la actividad después de una ligera recuperación en el trimestre anterior, aunque venía precedida de dos trimestres consecutivos de caídas moderadas. En periodos anteriores, se venían produciendo crecimientos continuos desde el 2º trimestre de 2020, cuando marcó 96,4, a excepción de un ligero descenso en el 4ª trimestre de 2021. Esta evolución trimestral negativa del IRAI en el segundo trimestre se ha debido en mayor medida al área de propiedad, que disminuyó el 3,7%, motivado fundamentalmente por una significativa caída del 14,5% en el número de hipotecas, mientras que el área mercantil también cayó el 1,3%, con un descenso del 1,5% en el sector de la construcción.

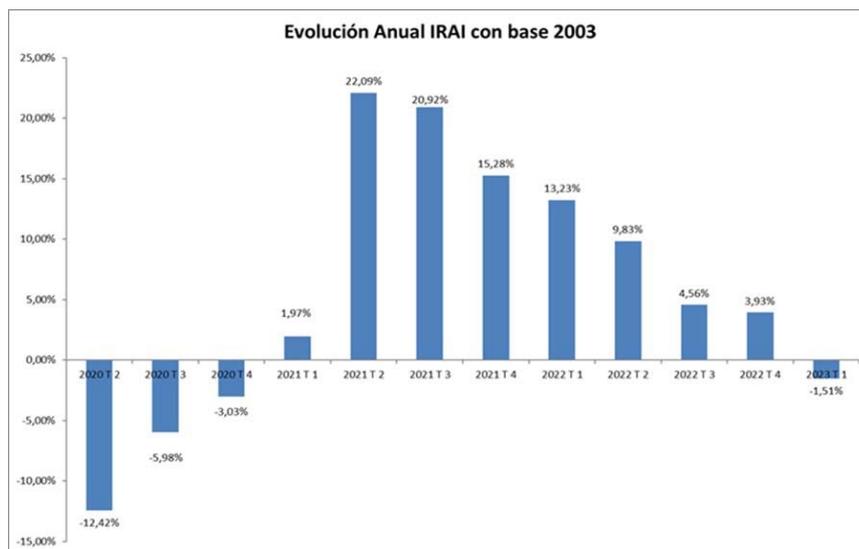
**Evolución trimestral del IRAI y del IRAI suavizado con base 2003**



## Evolución anual del IRAI con base 2003 durante el 2º trimestre

Como se aprecia en el siguiente gráfico, la evolución anual del IRAI respecto al mismo trimestre de 2022 acumula dos trimestres consecutivos de caídas, siendo en este segundo trimestre más intensa, del 4,7%, después de ocho trimestres consecutivos de crecimientos. Desde el segundo trimestre de 2021 se observan los mayores incrementos, ralentizados de forma muy significativa durante 2022, llegando a 2023 con tasas negativas.

### Evolución anual del IRAI en los últimos tres años (base 2003)



Con relación a los componentes de la evolución del IRAI mostrada en los datos anuales al término del segundo trimestre, la caída se produjo fundamentalmente por el descenso en el área de propiedad (-6,6%), con una disminución significativa en el número de hipotecas (-19,9%), acompañado también de una bajada del precio de las compraventas (-3,7%), y una caída en el número de compraventas (-5,8%),

En el área de las sociedades mercantiles se produjo un ligero incremento del 1,0%, debido, sobre todo, a un significativo crecimiento del 1,3% en el sector de la construcción. Los detalles se ven en la tabla siguiente:

2º trimestre 2023 (%)	
<b>Variación anual IRAI</b>	<b>-4,7</b>
<b>Propiedad</b>	<b>-6,6</b>
<b>Compraventas</b>	<b>-4,8</b>
Precios Compraventas	-3,7
Número Compraventas	-5,8
<b>Hipotecas</b>	<b>-10,1</b>
Importe Hipotecas	0,5
Número Hipotecas	-19,9
<b>Mercantil</b>	<b>1,0</b>
<b>Construcción</b>	<b>1,3</b>
<b>Inmobiliario</b>	<b>0,4</b>

## PRINCIPALES JURISDICCIONES EN LAS QUE SE PRACTICA LA PRUEBA PERICIAL INMOBILIARIA

Los informes periciales inmobiliarios, también conocidos como dictámenes periciales, son unos documentos que sirven de prueba ante un juez. El perito que los redacta debe ser ajeno e imparcial al proceso para poder encargarse del trabajo.

La prueba pericial  
en la delimitación  
de la propiedad  
inmobiliaria



Este tipo de documento suele solicitarse:

- ▶ Como tasación, cuando ha habido algún siniestro que ha provocado daños en la vivienda.
- ▶ Para hacer un estudio de las patologías que puede tener un edificio o vivienda.
- ▶ Para contar con una definición a nivel técnico y económico de las obras que han de llevarse a cabo para poner punto final a esas patologías.
- ▶ Para contar con un documento que sirva para atestiguar que las obras se hacen de manera adecuada.

Este documento lo realiza un perito judicial inmobiliario. El término perito hace referencia a los profesionales especializados en una determinada ciencia o materia, cuyos conocimientos son valorados y reconocidos.

Los peritos que intervienen en los procesos judiciales se denominan perito judicial, y estos se encargan de proporcionar información a la autoridad judicial (juez, tribunal...) mediante un informe pericial, sobre un punto litigioso en el que tiene amplio conocimiento.

Los principios que guían la **organización judicial** en España se centran en **dos elementos** esenciales: los **órdenes jurisdiccionales** y la **demarcación territorial**, lo cual reviste una importancia fundamental para garantizar el derecho al Juez ordinario predeterminado por la Ley.

Aunque la unidad de jurisdicción constituye un pilar fundamental en la estructura y funcionamiento de los Tribunales, la legislación que rige el Poder Judicial dirige el ejercicio de esta autoridad según el tipo de asuntos tratados por los Juzgados y Tribunales, diferenciando **dos categorías** principales:

**Jurisdicción Civil:** Esta es competente en asuntos que abarcan derechos reales, arrendamientos, sociedades mercantiles, inscripciones en Registros españoles, resolución de conflictos entre particulares sometidos a esta jurisdicción, asuntos relacionados con la personalidad o el estado de las personas físicas (como declaraciones de fallecimiento, ausencia, incapacitaciones, cuestiones matrimoniales y filiación), responsabilidad civil extracontractual, herencias, asuntos de consumidores y usuarios, así como cuestiones de seguros, entre otros.

Los peritos suelen operar con mayor frecuencia en esta jurisdicción, ya que se centra en conflictos económicos o de reparación de daños. La normativa procesal aplicable es la Ley 42/2015 de 5 de octubre de Reforma de la Ley de Enjuiciamiento Civil (LEC).

**Jurisdicción Penal:** Esta se encarga de los delitos o faltas cometidos en territorio español y, en casos excepcionales, de ciertos delitos que podrían ocurrir fuera del territorio nacional debido a la gravedad de las conductas delictivas o la protección de intereses colectivos del Estado. También aborda relaciones entre particulares desde la perspectiva de la responsabilidad penal y hechos delictivos.

Los peritos relacionados con la propiedad inmobiliaria generalmente no operan en esta jurisdicción, excepto en situaciones relacionadas con delitos penales vinculados al urbanismo y la protección del medio ambiente. La normativa procesal aplicable es la Ley Orgánica 13/2015, de 5 de octubre, de modificación de la Ley de Enjuiciamiento Criminal (LECR).

**Jurisdicción Contencioso-Administrativa:** Esta jurisdicción regula las disputas entre las administraciones públicas o entre estas y particulares. Es un ámbito en el que los peritos a menudo desempeñan un papel relevante, especialmente en procesos urbanísticos que involucran a la Administración y afectan a la propiedad inmobiliaria.

La normativa procesal fundamental que la rige es la Ley 29/1998 de 13 de julio de la Jurisdicción Contencioso Administrativa (LJCA).

Es importante destacar que, en la mayoría de los casos, la práctica de la prueba pericial se desarrollará principalmente en las jurisdicciones civil y contencioso-administrativa, aunque en determinados procedimientos penales y sociales, podría ser necesaria.



## NOVEDADES TRIBUTARIAS INTRODUCIDAS POR LA LEY 12/2023 , DE 24 DE MAYO, POR EL DERECHO A LA VIVIENDA

### Impuesto sobre la renta de las personas físicas

Reducción por arrendamiento de vivienda para los contratos de arrendamiento celebrados desde el 1 de enero de 2024.

Se modifica el apartado 2 del artículo 23 de la Ley 35/2006, de 28 de noviembre, del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas (LIRPF) por el apartado Uno de la Disposición final segunda de la Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda.



Se modula la actual reducción del 60% estableciéndose que el rendimiento neto positivo se reducirá:

- En un 90% cuando se haya formalizado por el mismo arrendador un nuevo contrato de arrendamiento sobre una vivienda situada en zonas de mercado residencial tensionado, con una reducción en la renta de al menos un 5% sobre el contrato anterior.
- En un 70% cuando, no cumpliéndose los requisitos de la letra anterior, se trate de la incorporación al mercado de viviendas destinadas al alquiler en zonas de mercado residencial tensionado y se alquilen a jóvenes de entre 18 y 35 años en dichas áreas, o bien, se trate de vivienda asequible incentivada o protegida, arrendada a la administración pública o entidades del tercer sector o de la economía social que tengan la condición de entidades sin fines lucrativos, o acogida a algún programa público de vivienda que limite la renta del alquiler.



- En un 60% cuando, no cumpliéndose los requisitos de las letras anteriores, la vivienda hubiera sido objeto de una actuación de rehabilitación que hubiera finalizado en los dos años anteriores a la fecha de celebración del contrato.
- En un 50% en cualquier otro caso.

Los requisitos señalados se tienen que cumplir en el momento de celebrar el contrato de arrendamiento y la reducción será aplicable mientras se sigan cumpliendo los mismos.

Las zonas de mercado residencial tensionado serán las recogidas en la resolución que, de acuerdo con lo dispuesto en la legislación estatal en materia de vivienda, apruebe el Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana.

Estas reducciones no resultarán de aplicación en relación con los contratos de arrendamiento que incumplan lo dispuesto en el apartado 6 del artículo 17 de la Ley de Arrendamientos Urbanos.

Reducción por arrendamiento de vivienda para los contratos de arrendamiento celebrados con anterioridad al 1 de enero de 2024.

Se introduce una disposición transitoria trigésima octava en la LIRPF por el apartado Dos de la Disposición final segunda de la Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda,

A los rendimientos netos positivos de capital inmobiliario derivados de contratos de arrendamiento de vivienda que se hubieran celebrado con anterioridad a la entrada en vigor de la Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda, les resultará de aplicación la reducción prevista en el apartado 2 del artículo 23 de esta ley en su redacción vigente a 31 de diciembre de 2021.



# LAS COMPRAVENTAS DE VIVIENDAS POR EXTRANJEROS DESCENDEN UN 7,5%, SEGÚN INFORME ELABORADO POR EL CENTRO DE ESTADÍSTICA DEL NOTARIADO

Las compraventas de residentes supusieron el 56,8% del total de las efectuadas por extranjeros, y disminuyeron un 3,4% interanual. Las de no residentes representaron el 43,2% restante y descendieron un 12,4%.

Por nacionalidad, los británicos continuaron en la primera posición como grupo que más compraventas realiza (9,6% de las operaciones).

Los precios medios pagados por extranjeros aumentaron en trece CC.AA. y disminuyeron en las cuatro restantes, destacando las alzas en Extremadura (12,3%), Cantabria (11,1%) y Murcia (10,2%) y las caídas en Aragón (-7,4%) y Navarra (-2,6%).

¿Por qué España es tan atractiva para los compradores extranjeros?



Los extranjeros no residentes volvieron a pagar mayores importes (2.598 euros/m<sup>2</sup>) que los residentes (1.676 euros/m<sup>2</sup>) y los nacionales (1.574 euros/m<sup>2</sup>).

La compraventa de vivienda libre por extranjeros disminuyó un 7,5% interanual en la primera mitad del 2023. Esta caída rompe la tendencia positiva que se observó en el segundo semestre de 2022 donde hubo un aumento del 9,8%. En España, las operaciones efectuadas por extranjeros representaron un 21,4% del total de compraventas, la cifra más alta de la que se tiene registro.

## Mayor caída en las compraventas de viviendas de los extranjeros no residentes



La compraventa de vivienda libre por parte de extranjeros cayó un 7,5% interanual, hasta las 67.983 operaciones. Con esto, se interrumpe el crecimiento observado en los pasados cuatro semestres donde se presentaron ascensos continuados tras las caídas registradas en 2020 y 2019.

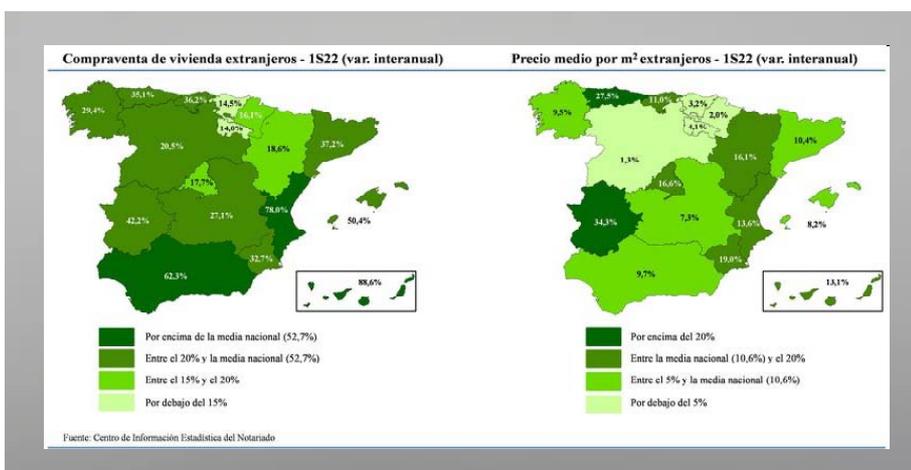
Los extranjeros residentes realizaron el 56,8% de las compraventas, que disminuyeron un 3,4% interanual. El restante 43,2% de las operaciones fueron efectuadas por no residentes, y se desaceleraron un 12,4%.

## Diferente evolución en las distintas CC.AA.

La compraventa de vivienda libre por compradores extranjeros aumentó en solo cuatro CC.AA. y disminuyó en las trece restantes.

Los incrementos se dieron en Asturias (27,7%), Galicia (14,8%), Murcia (5,5%) y Comunidad Valenciana (1,3%).

Con mejor desempeño que la media nacional (-7,5%) pero con retroceso: Castilla y León (-4,8%), Cataluña (-4,2%) y Aragón (-3,3%). Las mayores caídas se observaron en Baleares (-32,0%), Navarra (-19,7%) y Andalucía (-15,3%),



mientras que en País Vasco (-13,3%), Canarias (-12,6%), Castilla-La Mancha (-12,5%), Comunidad de Madrid (-11,5%), La Rioja (-11,1%), Cantabria (-9,9%) y Extremadura (-9,2%) registraron descensos más controlados.

## Diferencias en los precios por tipo de comprador y por autonomía

El precio promedio por metro cuadrado de las operaciones realizadas por compradores extranjeros en la primera mitad de 2023 se situó en 2.095 euros/m<sup>2</sup>, un 1,3% interanual más que en el primer semestre de 2022.



Los extranjeros no residentes siguen pagando mayores importes por sus viviendas (2.598 euros/m<sup>2</sup>) que los residentes (1.676 euros/m<sup>2</sup>) y los nacionales (1.574 euros/m<sup>2</sup>).

El precio medio pagado por extranjeros no residentes aumentó un 2,8% interanual y el de los residentes un 2,9%. El comprador nacional se sitúa por debajo de ambos al cifrar un incremento del 0,7% en la primera mitad del año.

La evolución de los precios registró un avance positivo en catorce autonomías y disminuyó en las tres restantes. Los incrementos alcanzaron tasas de dos dígitos en: Extremadura (12,3%), Cantabria (11,1%) y Murcia (10,2%). Con un crecimiento más moderado pero mayor que la media nacional (1,3%) observamos a Canarias (8,4%), Cataluña (7,9%), Madrid (7,7%), Castilla y León (6,1%), Comunidad Valenciana (5,2%), País Vasco (4,2%), La Rioja (4,1%), Andalucía (3,2%) y Baleares (1,9%). Por otro lado, Galicia (1,0%) tuvo un crecimiento menor que la media nacional pero mayor que Aragón (-7,4%), Navarra (-2,6%), Castilla-La Mancha (-1,5%) y Asturias (-0,4%) que registraron caídas.

### Los británicos continúan liderando las compras en la primera mitad del 2023

Por nacionalidad, el grupo de extranjeros que más viviendas adquirió fue el de nacionalidad británica, con el 9,6% de las operaciones totales (6.498), seguido por alemanes (8,1%) y marroquíes (7,3%).

El grupo de nacionalidades que engloba al resto de extranjeros de fuera de la UE supuso el 12,8%. Por primera vez en dos años las compraventas efectuadas por los extranjeros de todas las nacionalidades disminuyeron a

nivel interanual, teniendo una caída del 7,5%. Sin embargo, los rusos (50,2%), ucranianos (41,6%) y estadounidenses (13,6%) tuvieron una evolución positiva la adquisición de vivienda al compararse con el primer semestre de 2022. Mientras, los mayores precios promedio por metro cuadrado fueron abonados por los compradores de Suecia (3.036 euros/m<sup>2</sup>), Dinamarca (2.930 euros/m<sup>2</sup>), EE.UU. (2.921 euros/m<sup>2</sup>), Suiza (2.812 euros/m<sup>2</sup>), Alemania (2.724 euros/m<sup>2</sup>) y Noruega (2.584 euros/m<sup>2</sup>). También superaron el precio medio pagado por el conjunto de extranjeros (2.094 euros/m<sup>2</sup>) los compradores de Rusia, Francia, Italia, Países Bajos, Bélgica e Irlanda. Los menores precios fueron pagados por marroquíes (689 euros/m<sup>2</sup>), rumanos (1.086 euros/m<sup>2</sup>) y ecuatorianos (1.335 euros/m<sup>2</sup>).

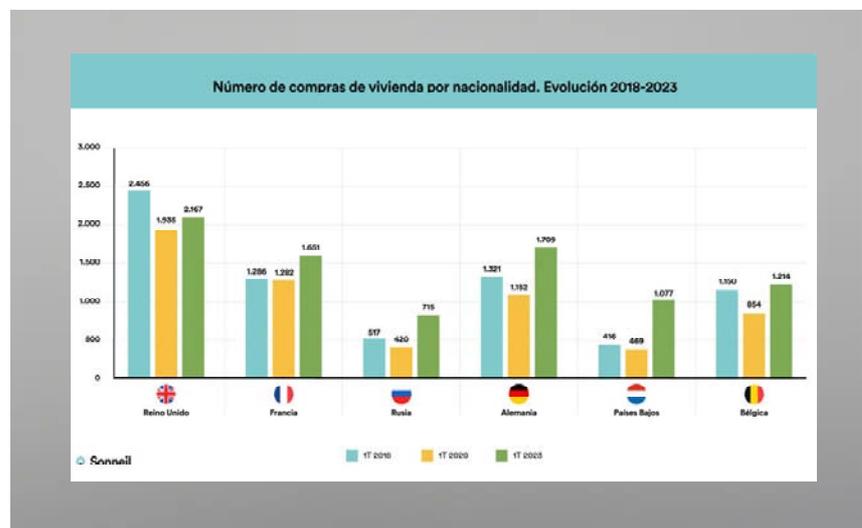
Los precios que más crecieron fueron los de las compraventas realizadas por rusos (15,2%) seguidos de los suecos (11,9%) y ecuatorianos (11,0%). Por otro lado, los países que tuvieron un descenso en los precios pagados fueron Noruega (-4,3%), Países Bajos (-2,7%), Rumanía (-1,1%) Marruecos (-0,6%) y Portugal (-0,5%).

Analizando por un criterio de residencia y autonomía, se observó que de nuevo los franceses superaron en este semestre a los alemanes y estadounidenses y lideraron la cuota de compraventas entre extranjeros no residentes en Aragón, Castilla y León, Cataluña, Extremadura, Galicia, Navarra y País Vasco.

Los alemanes fueron los principales compradores en Baleares, Canarias y empatados con los estadounidenses en Cantabria, que tuvieron el liderazgo en la compra de vivienda también en Castilla la Mancha y La Rioja. Los británicos fueron los que más

adquirieron inmuebles en Andalucía y Murcia mientras que en Asturias, Comunidad Valenciana, Madrid y Galicia, los argentinos, belgas, chinos y portugueses fueron los principales compradores respectivamente.

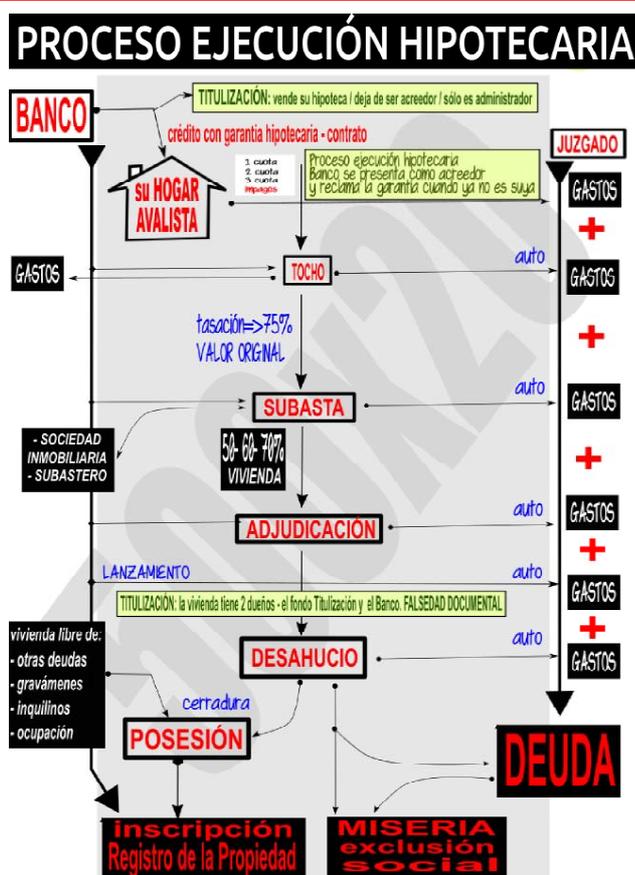
Entre los extranjeros residentes, los nacionales de Marruecos y Rumanía fueron los principales compradores en casi todo el país, salvo en Galicia y los archipiélagos, donde la cuota de compradores portugueses, alemanes e italianos fue mayor.



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

## LA TASACIÓN COMO ELEMENTO FUNDAMENTAL DE LA EJECUCIÓN HIPOTECARIA

El procedimiento judicial de ejecución hipotecaria tiene como finalidad que una entidad financiera intente recuperar los fondos prestados en un préstamo que no ha sido pagado. Este proceso comienza cuando la entidad interpone una demanda contra el deudor, una vez que este ha llegado a un nivel específico de incumplimiento establecido por la ley. En este punto, el juez solicita al Registro de la Propiedad una certificación que confirme la inscripción de la hipoteca en cuestión y una lista de todas las cargas que afectan a la propiedad utilizada como garantía hipotecaria.



A partir de este punto, se coordina la venta del inmueble hipotecado a través de una subasta. El objetivo es que el deudor pueda saldar su deuda con el banco utilizando los ingresos generados por la venta, y, en caso de que quede un remanente, retener ese monto. Sin embargo, hasta la fecha de la subasta, el deudor tiene la opción de detener el proceso al pagar las cantidades pendientes.

Una vez que se lleva a cabo la subasta, se presentan varias posibilidades:

➔ **Presentación de ofertas por parte de postores:** Si se reciben ofertas de compradores interesados, la ley establece restricciones y procedimientos para aprobar la venta en función de la magnitud de estas ofertas. Los oferentes consideran cuánto están dispuestos a pagar basándose en el valor que podrían obtener al vender la propiedad en el mercado, y sus expectativas dependen de las circunstancias y la ubicación del inmueble. Por ejemplo, si el inmueble está alquilado bajo un contrato posterior al 5 de marzo de 2019, el inquilino tiene derecho a permanecer en la vivienda durante las prórrogas obligatorias (generalmente, 5 años), incluso si el propietario cambia debido al proceso de ejecución.

➔ **Falta de ofertas:** En el caso de que no se presenten ofertas, el banco puede solicitar la adjudicación del bien, convirtiéndose así en el nuevo propietario. Si se trata de la vivienda principal del deudor, el banco devolverá una suma equivalente al 70% del valor por el cual el inmueble hubiera sido subastado. Si la deuda es menor que este porcentaje, el banco se quedará con la propiedad por un 60% del precio de salida.

Una vez que finaliza este proceso, pueden ocurrir dos escenarios: la deuda se ha cubierto por completo, o no se ha pagado en su totalidad. En el segundo caso, el banco puede perseguir el monto restante en procedimientos futuros.

La **tasación** desempeña un papel crucial en todo este proceso. Según el artículo 682 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, que rige la ejecución hipotecaria desde 2013, **el valor de subasta de los inmuebles no puede ser inferior al 75% del valor**



Ejecución hipotecaria

**establecido en la tasación hipotecaria realizada al otorgarse el préstamo.** Esta normativa impide que el banco establezca unilateralmente el valor de subasta y otorga un papel significativo a la **tasación como protector de los derechos del deudor.** Por lo tanto, comprender a fondo la tasación de la vivienda es crucial para el futuro, ya que en caso de incumplimiento y

ejecución de la hipoteca, el valor de subasta se basará en la tasación inicial.

# EL CERTIFICADO SOBRE TENENCIA DE BIENES INMUEBLES

El certificado sobre tenencia de bienes inmuebles es un documento emitido por el Registro de la Propiedad que tiene como propósito acreditar la relación de propiedades a nombre de una persona y su constancia en el registro. Este certificado se solicita para demostrar la no condición de gran tenedor de vivienda y cumplir con los requisitos establecidos por la Ley de Vivienda. Su presentación es necesaria en los procesos judiciales relacionados con la defensa de la posesión vinculada a la tenencia de viviendas.

Debe tenerse presente que el certificado sobre tenencia de bienes inmuebles es un documento esencial en el contexto de la Ley de Vivienda. Su emisión por parte del Registro de la Propiedad tiene como objetivo **proporcionar evidencia de las propiedades registradas a nombre de una persona**, lo que permite **verificar si cumple con la condición de gran tenedor de vivienda**. Al presentar este certificado, se busca corroborar que el demandante no es



propietario de una, sino varias viviendas, y por lo tanto, no está sujeto a las obligaciones y restricciones aplicables a los grandes tenedores de vivienda.

En el marco de la Ley de Vivienda, este certificado se ha convertido en una herramienta esencial para **garantizar la transparencia y el cumplimiento de la normativa**. Al demostrar la relación de propiedades a nombre del solicitante, se **evita el incumplimiento de las obligaciones legales que puedan derivarse de ser considerado un gran tenedor de vivienda**. Esto es especialmente relevante en un contexto donde el acceso a la vivienda es un tema crítico y se busca proteger los derechos de los inquilinos y garantizar el acceso a una vivienda digna.

La solicitud y presentación de este certificado son parte integral de los procesos judiciales relacionados con la

tenencia de viviendas. Al proporcionar una prueba fehaciente de la titularidad de propiedades, se brinda a los tribunales y a las partes involucradas una herramienta objetiva para determinar la condición de gran tenedor de vivienda y, por ende, aplicar las medidas y regulaciones correspondientes en consonancia con la Ley de Vivienda.

Sin embargo, el proceso de emisión y presentación del certificado no está exento de desafíos y cuestionamientos.

La obtención de la información precisa y actualizada sobre la titularidad de bienes inmuebles puede ser un proceso complejo y requiere de una eficiente coordinación entre el Registro de la Propiedad y las instancias judiciales. Además, surgen interrogantes sobre la privacidad y protección de datos en relación con la recopilación de información personal para la emisión del certificado.

En este sentido, es fundamental que el marco legal y las regulaciones vigentes contemplen salvaguardias para garantizar la protección de la privacidad y la

confidencialidad de los datos recopilados para la emisión del certificado. Asimismo, se debe trabajar en la optimización de los procedimientos administrativos para agilizar y facilitar la obtención del certificado por parte de los interesados.

La importancia del certificado sobre tenencia de bienes inmuebles radica en su papel para evitar el incumplimiento de las obligaciones legales y proteger los derechos de los poseedores inmediatos en el contexto de la Ley de Vivienda. A través de este documento, se busca asegurar la transparencia en la tenencia de viviendas y fomentar un acceso justo y equitativo a la vivienda para todos los ciudadanos. Sin embargo, es esencial abordar los desafíos y consideraciones prácticas y legales que surgen en su implementación, para garantizar su efectividad y coherencia con los principios fundamentales de justicia y protección de derechos en el ámbito de la vivienda.



## EL NUEVO RÉGIMEN DE RECTIFICACIÓN DE AUTOLIQUIDACIONES

El pasado 26 de mayo de 2023 entró en vigor la Ley 13/2023, de 24 de mayo, por la que se introducía en la Ley General Tributaria (LGT) la nueva figura de la «autoliquidación rectificativa».

**Autoliquidación rectificativa.** Se establece un sistema único para la corrección de las autoliquidaciones, regulando con esta finalidad la nueva figura de la autoliquidación rectificativa, que sustituirá, en aquellos tributos en los que así se establezca, el actual sistema dual de autoliquidación complementaria y solicitud de rectificación.



De esta forma, mediante la presentación de una autoliquidación rectificativa, el obligado tributario podrá rectificar, completar o modificar la autoliquidación presentada con anterioridad, con independencia del resultado de la misma, sin necesidad de esperar la resolución administrativa. Para ello, se modifica el apartado 3 y se añade un apartado 4 al artículo 120 y se modifica el apartado 2 del artículo 122.

Se complementa con la nueva D.Ad. 26ª, según la cual, cuando la normativa propia del tributo establezca que la rectificación de una autoliquidación debe realizarse mediante la presentación de una autoliquidación rectificativa, las referencias contenidas en las disposiciones vigentes a la solicitud de rectificación de autoliquidación se entenderán realizadas para dicho tributo a la autoliquidación rectificativa.

Esta reforma, aún pendiente de desarrollo mediante la modificación de la normativa de cada tributo, ha suscitado numerosas dudas que aconsejan realizar una revisión crítica de su regulación para evitar que termine suponiendo un menoscabo de los derechos y garantías de los contribuyentes en términos de seguridad jurídica, tutela judicial efectiva, igualdad y legalidad, entre otros.

Hasta ahora, la rectificación por los contribuyentes de sus autoliquidaciones exigía formalizar una solicitud justificando el motivo de la discrepancia con el criterio aplicado en la autoliquidación. Con ello, se iniciaba un procedimiento que debía ser resuelto expresa y motivadamente por la Administración, de

forma que, en caso de que la solicitud fuera estimada, el contribuyente tenía la seguridad de contar con un pronunciamiento administrativo favorable en relación con una cuestión que ya había sido comprobada por la Administración y que, con carácter general, no podría volver a serlo. En caso de que la solicitud fuese desestimada, el contribuyente podía discutir el criterio administrativo mediante la interposición de los correspondientes recursos, y evitaba poder ser sancionado en relación con la cuestión objeto de rectificación.

Ahora, para los casos en que lo establezca la normativa propia de cada tributo, se introduce la figura de la autoliquidación rectificativa. En concreto, se sustituye la presentación de una solicitud de rectificación que debe ser analizada y resuelta por la Administración, por la presentación de una nueva autoliquidación que sustituirá automáticamente a la anterior y que pondrá en marcha inmediatamente el mecanismo para la devolución que, en su caso, se derive de la autoliquidación rectificativa.

Según se declara en el preámbulo de la Ley 13/2023, la reforma respondería al objetivo de «seguir avanzando en la asistencia al contribuyente y en la mejora de la gestión tributaria» y no hay duda de que se simplifica y se agiliza la rectificación de autoliquidaciones en aquellos casos en que se trata de meras correcciones de errores aritméticos o de cumplimentación del modelo.

Sin embargo, sería ciertamente cuestionable que este sistema de autoliquidación rectificativa fuera obligatorio, como así parece, cuando la rectificación tenga su origen en cuestiones jurídicas más complejas, como pueden ser discrepancias con el criterio administrativo seguido en la autoliquidación o discrepancias, incluso, sobre la aplicación de un precepto que se considera inconstitucional o contrario al Derecho de la Unión Europea.

Por una parte, la Administración ya no tendría la obligación de comprobar y dar una respuesta razonada a la solicitud del contribuyente, por lo que desaparece el efecto preclusivo derivado de esa comprobación, abocándole a un escenario de inseguridad jurídica durante los siguientes cuatro años. Por otra parte, se estaría privando al contribuyente del único cauce que existía en nuestro ordenamiento para hacer valer interpretaciones de la normativa fiscal o posibles tachas de ilegalidad, inconstitucionalidad o vulneración del Derecho de la Unión Europea, sin riesgo de sanción.

Con el modelo anterior, cuando un contribuyente tenía dudas sobre la forma de realizar su autoliquidación, podía plantear su discrepancia sin riesgo de ser sancionado. Es decir, podía autoliquidar el impuesto siguiendo el criterio oficial de la Administración o aplicando la norma controvertida y, posteriormente, solicitar de forma razonada la rectificación.

Con el modelo actual, cuando así lo establezca la normativa de cada tributo, y según parece que se desprende de la aparente obligación de este nuevo sistema (que no prevé excepciones en función del motivo de la rectificación), la autoliquidación rectificativa generará una devolución automática, pero comprobable y sancionable por la Administración, que podría llegar a considerar cometidas las infracciones consistentes en obtener o en solicitar indebidamente devoluciones o en determinar o acreditar improcedentemente partidas positivas o negativas o créditos tributarios aparentes (artículos 193, 194 y 195 de la LGT).

En definitiva, sancionar o no dependerá del criterio de la Administración en función de las circunstancias del caso y sin ninguna seguridad jurídica (al menos, sin la seguridad que ofrece el procedimiento ordinario actual para la rectificación de autoliquidaciones).

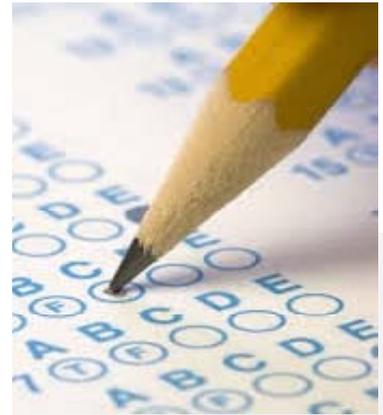
Sin duda, una alternativa para evitar lo que constituye un evidente retroceso en los derechos y garantías de los contribuyentes sería mantener un sistema dual en el que subsista el sistema tradicional y en el que la autoliquidación rectificativa sea solo una opción a disposición del contribuyente. Sin embargo, el Proyecto de Real Decreto que se está tramitando en relación con el IRPF, el IVA, el Impuesto sobre Sociedades, los Impuestos Especiales y el Impuesto sobre los Gases Fluorados de Efecto Invernadero, establece la autoliquidación rectificativa con carácter obligatorio y como única vía para solicitar la rectificación de las autoliquidaciones y lo hace, además, mediante una modificación reglamentaria.

En definitiva, si bien estamos ante una solución positiva para los casos en los que el contribuyente quiera corregir errores materiales evidentes cometidos en la confección de su autoliquidación, cuando se trata de abordar discusiones jurídicas más complejas parece que, en contra de lo que parece ser el objetivo del legislador y la Administración tributaria, no estamos ante un avance para los contribuyentes, pues difícilmente se puede considerar un avance la sustitución de un sistema garantista por otro en el que se priva al contribuyente de derechos enraizados en el principio de seguridad jurídica.

## 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. ¿Cuál es el objetivo principal del procedimiento judicial de ejecución hipotecaria?

- a) Salvar la deuda del deudor sin subastar la propiedad.
- b) Permitir a la entidad financiera recuperar los fondos prestados.
- c) Garantizar que el deudor conserve la propiedad sin importar su deuda.

2. ¿Qué papel desempeña la tasación en el proceso de ejecución hipotecaria?

- a) Establecer el valor de subasta de la propiedad sin restricciones.
- b) Proteger los derechos del deudor al evitar que el banco fije un valor de subasta unilateralmente.
- c) Determinar quién se adjudicará la propiedad en caso de falta de ofertas en la subasta.

3. ¿Cuál es el propósito principal del certificado sobre tenencia de bienes inmuebles?

- a) Acreditar la relación de propiedades a nombre de una persona y su constancia en el registro.
- b) Determinar si una persona cumple con los requisitos de acceso a para una vivienda protegida.
- c) Proteger la privacidad de la información personal de los propietarios de viviendas.

## 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 23 de nuestro Boletín Oficial.



4. En procesos urbanísticos relacionados con la propiedad inmobiliaria, ¿en qué jurisdicción se desarrolla principalmente la prueba pericial?

- a) Jurisdicción Civil.
- b) Jurisdicción Penal.
- c) Jurisdicción Contencioso-Administrativa.

5. ¿Cuál es el propósito principal de la «autoliquidación rectificativa» según la Ley 13/2023?

- a) Sustituir el sistema dual de autoliquidación y solicitud de rectificación.
- b) Agilizar la resolución de procedimientos judiciales.
- c) Reducir el plazo de solicitud de rectificación de autoliquidaciones.

6. ¿Por qué se cuestiona la obligatoriedad de la autoliquidación rectificativa en casos de cuestiones jurídicas complejas?

- a) Porque agiliza el proceso y evita la intervención de la Administración.
- b) Porque podría privar al contribuyente del único cauce para hacer valer interpretaciones legales y evitar sanciones.
- c) Porque la autoliquidación rectificativa es siempre más beneficiosa para el contribuyente.

# 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

*¿En qué normativa se especifica la determinación del Nivel Urbanístico del Terreno?*

### Respuesta

La ECO/805/2003 contempla los terrenos, a efectos de su tasación, clasificados en dos posibles niveles:

-Nivel I - Incluye todos los terrenos que no pertenecen a Nivel II.

-Nivel II - Incluye los terrenos clasificados como no urbanizables en los que no se permite edificar para usos diferentes a su naturaleza agrícola, forestal, ganadera o que estén ligados a una explotación económica permitida por la normativa vigente.

También se incluirán los terrenos clasificados como urbanizables que no estén incluidos en un ámbito de desarrollo del planeamiento urbanístico o que estándolo, no se hayan definido en él las condiciones para su desarrollo.

### Pregunta

*¿Qué parámetros se tienen en cuenta para el cálculo del valor de un terreno por el Método del Valor Residual?*

### Respuesta

Los principales parámetros a seguir para calcular el valor de un terreno por el método residual son:

**Gastos iniciales:** Es el calendario y costes previstos para el desarrollo de la gestión urbanística y urbanización así como de las demoliciones necesarias para dejar el terreno preparado para su desarrollo inmobiliario

**Calendario y financiación:** Es el calendario previsto para el desarrollo de la posible promoción sobre el terreno analizado así como las condiciones de su financiación.

**Calendario de la comercialización:** Se tiene en consideración la situación del mercado en la localidad donde se ubica el inmueble, el número de unidades a promover, la posible demanda y las características del producto a desarrollar.

**Ingresos y costes:** Son los ingresos previstos por las ventas de la promoción y los costes necesarios para su desarrollo.

**Otros gastos necesarios:** Consisten en el desglose de los conceptos y cuantías considerados para el cálculo de los gastos necesarios para el desarrollo de la promoción y principalmente son los honorarios técnicos.

## Pregunta

¿Qué tipo de condicionantes se podrían reflejar en el informe de valoración?

## Respuesta

La Orden ECO/805/2003, de 27 de marzo, sobre normas de valoración de bienes inmuebles y de determinados derechos para ciertas finalidades financieras describe los supuestos en los que una tasación debe condicionar el valor de tasación emitido y con carácter general esto ocurre cuando no ha sido posible realizar todas las comprobaciones necesarias en lo que se refiere a la identificación, estado de ocupación y uso, régimen de protección pública o del patrimonio arquitectónico, adecuado del inmueble al planeamiento urbanístico o en el caso de documentación, que no se disponga de la necesaria para el cálculo del valor. Las advertencias pueden ser generales o específicas, estas últimas se generan cuando existe la posibilidad de que el valor de tasación sufra minusvalías en el futuro y deberá ir suficientemente motivada.

## Pregunta

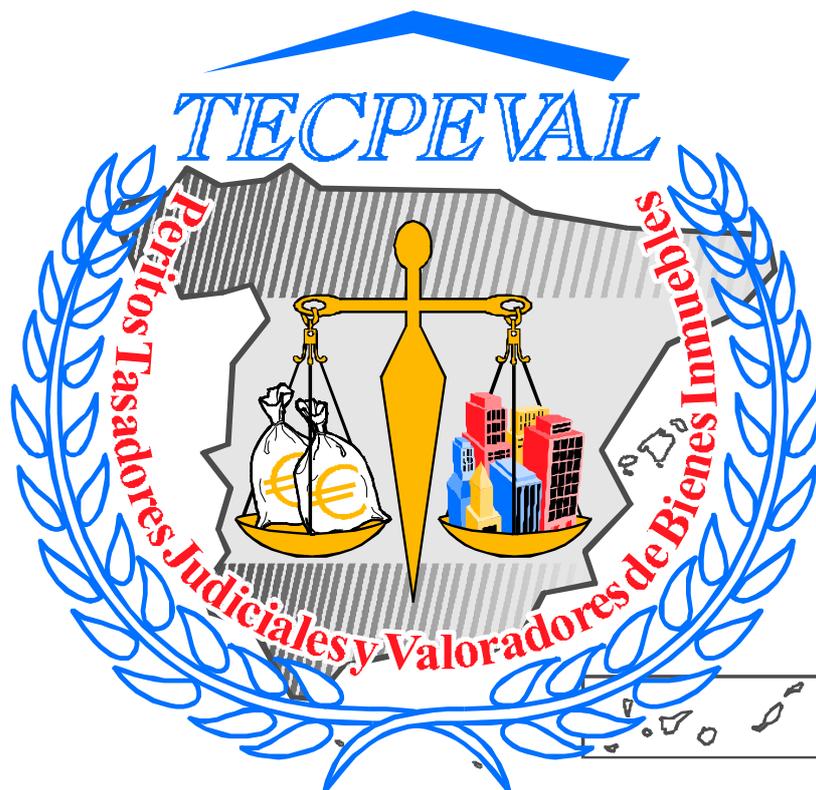
¿Cómo se valora la situación por la cual una administración pública se apropia de unos metros cuadrados de propiedad privada sin tener constancia alguna de que se haya iniciado expediente expropiatorio?

## Respuesta

Primeramente señalar que supone vía de hecho toda ocupación de la propiedad, derechos o intereses patrimoniales legítimos que provenga de una Administración y sus agentes o delegados y que, implicando por su contenido una verdadera expropiación, no se acomode sin embargo a los límites definidores de la potestad expropiatoria o, aún dentro de ellos no se ejercite precisamente por el cauce procedimental que la ley señala, sino solamente de hecho, comprende dicha definición el apoderamiento de hecho por la Administración de los bienes privados, sin mediar ningún tipo de declaración expresa ni procedimiento expropiatorio. En muchos de los supuestos, la jurisprudencia acaba estableciendo una equiparación entre la existencia de vía de hecho y vicio de nulidad de pleno derecho del procedimiento expropiatorio, que determina que les aplique el ámbito propio de la vía de hecho y el alcance reforzado de protección que regula el ordenamiento jurídico para estos casos en lo que respecta a la indemnización por declaración de nulidad del expediente expropiatorio

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

- 1.- b
- 2.- b
- 3.- a
- 4.- c
- 5.- a
- 6.- 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](mailto:tecpeval-peritojudicial@atp-guiainmobiliaria.com)**

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

