



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 115

NOVIEMBRE/DICIEMBRE 2023



Boletín Oficial TECPEVAL



NOVIEMBRE/DICIEMBRE 2023 AÑO 19 NÚMERO 115

SUMARIO

Actualidad Corporativa	págs. 3-6
Índice Registral de Actividad Inmobiliaria mostró un descenso del 6,7% anual.....	págs.3-5
Indicadores Económicos y del Sector Inmobiliario en 2023	pag.6
Información de actualidad	págs. 7-12
La financiación de hipotecas cae y ya no pasa del 62% del valor del inmueble ..	págs. 7-8
Los precios de la vivienda usada crecerán en tasas cercanas al 5% interanual a cierre de 2023	págs. 9-12
Formación Continuada	págs. 13-21
Suficiencia del certificado de tasación no homologado para préstamos hipotecarios	págs.13-16
Sobre la libre configuración de los derechos reales	págs.17-18
La supresión del coeficiente G+B	págs.18-19
Cuestionario Formativo.- Formulación de preguntas referentes al Área de Formación Continuada.....	págs. 20-21
Consultorio Formativo	págs. 22-23
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.	
<u>Respuestas correctoras correspondientes al Área de Formación Continuada</u>	pag.23

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

Ejemplar: Gratuito

Recepción: Periódica

Edición: TECPEVAL

Imprime: Gráficas Alhorí

Ángeles Carrillo Baeza

D.L.: V-1210-2005



Boletín Oficial
de la

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

Redacción y Administración
C/ Covarrubias, nº 22-1º-Derecha

28010 MADRID

Tel. Corp: 91 457 29 29

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



Web: www.atp-tecpeval.com

ACTUALIDAD

Corporativa

EL ÍNDICE REGISTRAL DE ACTIVIDAD INMOBILIARIA MOSTRÓ UN DESCENSO DEL 6.7% ANUAL

El Colegio de Registradores elabora el Índice Registral de Actividad Inmobiliaria (IRAI) único que conjuga transacciones e hipotecas inmobiliarias inscritas en los registros de la propiedad (enfoque desde la demanda) con la actividad mercantil del sector de la construcción e inmobiliario (enfoque desde la oferta), dando por tanto una estimación completa de la actividad del sector.

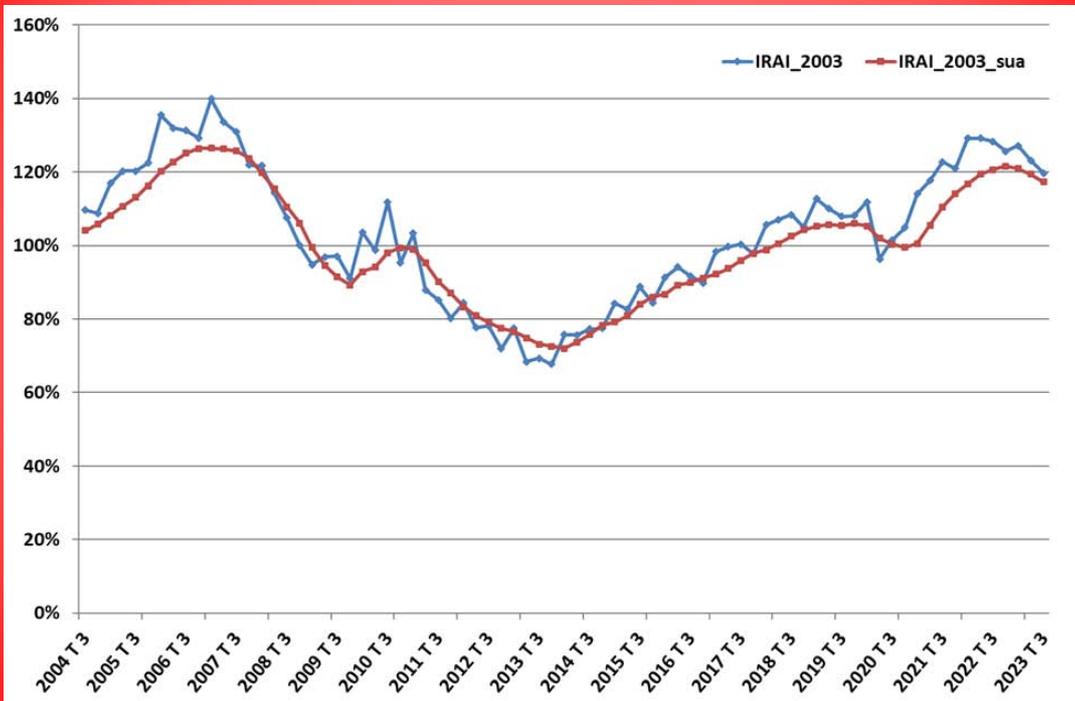


El Índice Registral de Actividad Inmobiliaria (IRAI) ha registrado un descenso trimestral del 2,8 % durante el tercer trimestre del año. En cuanto al IRAI suavizado muestra una reducción del 1,8 %. Los resultados del índice general suponen dar continuidad a la tendencia descendente iniciada en el segundo trimestre de 2022, mientras que la versión suavizada del índice 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 119,7 frente a los 123,2 que alcanzó el trimestre anterior. Por contra, el índice suavizado, libre de factores estacionales, se situó en 117,3 frente a los 119,4 alcanzados en el trimestre anterior. Por lo tanto, continúa la desaceleración de la actividad que se inició en el tercer trimestre de 2022, a excepción de un moderado incremento en el primer trimestre.

En periodos anteriores, destacaron los crecimientos continuos desde el 2° trimestre de 2020, con excepciones puntuales en algunos trimestres. Esta evolución trimestral negativa del IRAI en el tercer trimestre se ha debido en mayor medida al área de propiedad, que disminuyó el 2,9 %, motivado fundamentalmente por una caída del 4,5 % en el número de hipotecas, mientras que el área mercantil también cayó el 2,6 %, con un descenso del 2,7 % en el sector inmobiliario.

**EVOLUCIÓN TRIMESTRAL DEL IRAI Y
DEL IRAI SUAVIZADO CON BASE 2003**

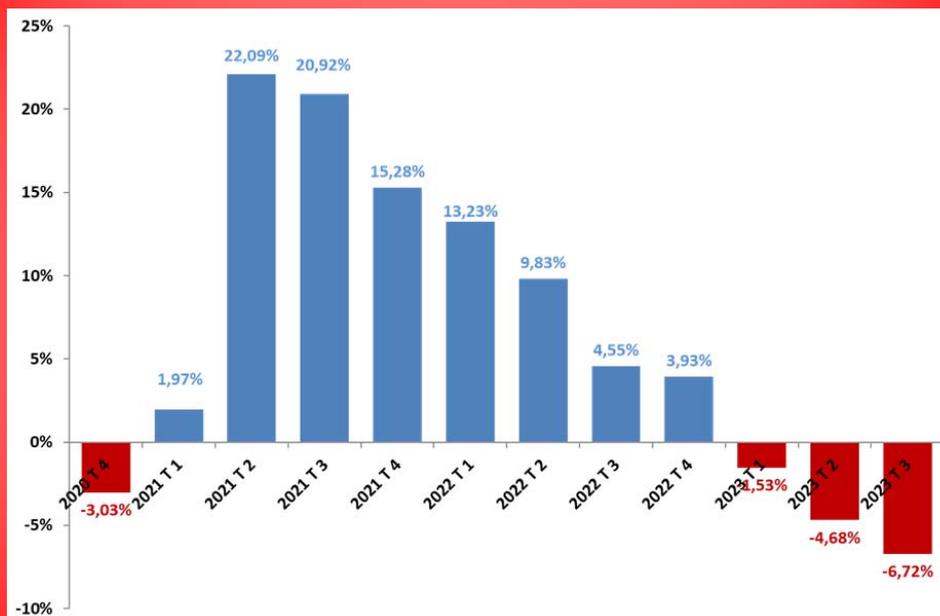


EVOLUCIÓN ANUAL DEL IRAI CON BASE 2003
DURANTE EL 3ER TRIMESTRE

Como se aprecia en el siguiente gráfico, la evolución anual del IRAI respecto al mismo trimestre de 2022 acumula tres trimestres consecutivos de caídas, siendo en este tercer trimestre más intensa, del 6,7 %, 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 progresivamente más 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 tercer trimestre, la caída se produjo fundamentalmente por el descenso en el área de propiedad (-9,1 %), con una disminución significativa en el número de hipotecas (-21,9 %), acompañado también de una bajada en el número de las compraventas (-15,3 %).

En el área de las sociedades mercantiles se produjo un ligero incremento del 0,7 %, debido, sobre todo, a un crecimiento del 1,1 % en el sector de la construcción. Los detalles se ven en la tabla siguiente:

3º trimestre 2023 (%)	
Variación anual IRAI	-6,7
Propiedad	-9,1
Compraventas	-8,8
Precios Compraventas	-1,8
Número Compraventas	-15,3
Hipotecas	-9,9
Importe Hipotecas	2,8
Número Hipotecas	-21,9
Mercantil	0,7
Construcción	1,1
Inmobiliario	-0,2

Indicadores Económicos y del Sector Inmobiliario en 2023

Llegando a finales de año y con datos algo más precisos se puede adelantar que la economía española, en términos reales se acercará al 2,5% en su tasa interanual, aunque es probable que relaje la cifra en el 2024 a zonas del 1,5%.

Aún no se sabe por dónde se decantará la inflación, pero es muy probable que los efectos de subida de tipos se noten en el medio plazo, donde pueda situarse la inflación en el 2% como objetivo del BCE.

La actividad inmobiliaria del residencial común se encuentra en un enfriamiento generalizado, pero que en términos de compraventas no se ha distanciado mucho respecto al 2022, con un mayor efecto sobre la vivienda usada que sobre la obra nueva.

En general, es un cambio de ciclo y de ajustes del mercado a la demanda, con variables diferentes a las que había con tipos cero y que puede verse afectado por los ruidos externos de regulación estricta y fiscalidades abultadas, especialmente en el segmento residencial.

Indicadores económicos

Entre los más de 50 indicadores económicos inmobiliarios analizados encontramos:

- PIB
- Gasto en consumo final
- Inversión en Bienes de Equipo
- Exportaciones
- Importaciones
- Industria
- Inversión en construcción
- Inversión en Viviendas
- Inversión en Otros Edificios y Construcciones
- Otros

Indicadores del sector construcción e Inmobiliario

- Paro registrado en construcción
- Parque de viviendas
- Stock de Vivienda Nueva
- Valor Tasado de la Vivienda Libre (€/m²)
- Transacciones de suelos
- Tasaciones de viviendas
- Esfuerzo Teórico anual de Accesibilidad a la Vivienda (años)
- Viviendas iniciadas
- Rentabilidad Bruta por Alquiler Licitación oficial
- Otros



LA FINANCIACIÓN DE HIPOTECAS CAE Y YA NO PASA DEL 62% DEL VALOR DEL INMUEBLE

Los años en los que la banca otorgaba con facilidad un préstamo por el 80% del valor de tasación de una vivienda están quedando atrás, según los datos del Banco de España.

Ahora, lo más común es que la hipoteca no supere el 62,2% del coste de la casa, el nivel más bajo desde verano de 2015. A partir de ese momento, la media del capital concedido había subido paulatinamente trimestre a trimestre, en sintonía con la recuperación económica, y se había mantenido en los últimos años en torno al 64,5%.

Sin embargo, con las subidas de tipos de interés que empezaron en 2022, la banca ha apostado por la prudencia. Desde diciembre de 2021 se vienen encadenando caídas en la media de la tasa de financiación que prestan respecto al valor de las viviendas. Las principales tasadoras y agencias inmobiliarias achacan esta caída a la incertidumbre económica y al encarecimiento del coste de los préstamos. Ambos factores explicarían, al menos en parte, por qué los bancos reducen las cantidades que, potencialmente, podrían dejarles a deber las familias en caso de caer en el impago.

Otro de los datos que avala este escenario y que, de hecho, confirma que las hipotecas de riesgo cada vez son más residuales, es el número de hipotecas que financian más del 80% del valor de las viviendas, el tope máximo que fijaron los reguladores tras la crisis inmobiliaria.



Según los datos del Banco de España, en septiembre de 2023 apenas representaron el 6,6% del total de los préstamos concedidos; el nivel más bajo de la serie histórica, que empezó en 2004.

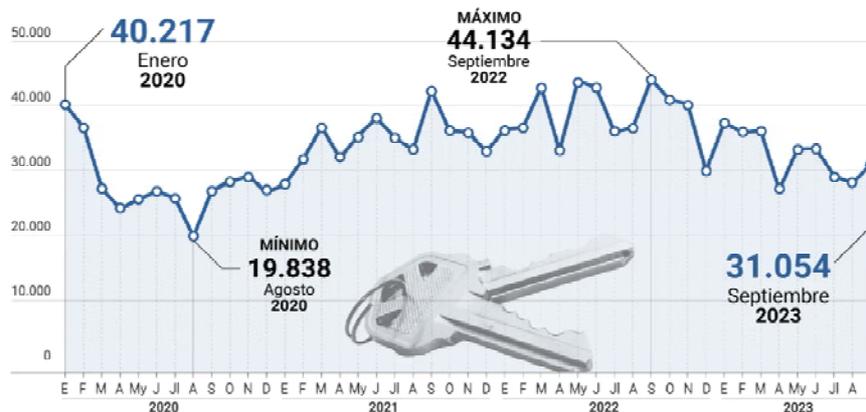
Esta tasa lleva más de un año de descensos consecutivos, con excepción del último trimestre, cuando pasó del 6,2% al 6,6%. En 12 meses ha bajado casi tres puntos porcentuales, lo que corrobora la idea de que los bancos están cerrando el grifo y siendo más selectivos a la hora de conceder financiación.

En el conjunto de los bancos que operan en España, el 60% de su financiación se destina a las familias, un 44% a través de préstamos hipotecarios, según la Asociación Española de Banca (AEB). Su importancia en la economía y la experiencia de 2008 justifican, según los expertos, la caída, pues intentan reducir el riesgo de insolvencia. Y es que, al contratar una hipoteca, el banco no solo evalúa que el pago de la cuota mensual no supere el 30% del salario del futuro propietario, sino también su solvencia económica a través de su capacidad de endeudamiento.

Las entidades reguladoras establecen que el comprador de la vivienda no destine más del 30% de sus ingresos mensuales al pago de las cuotas de la hipoteca.

Aunque este porcentaje se puede incrementar hasta el 40%, este tope abarca todas las deudas con sus intereses: el préstamo del coche, la financiación de los estudios, las compras a plazos o las cuotas de tarjetas de crédito. El problema es que, actualmente, el volumen de ingresos que una familia destina íntegramente a la compra de una vivienda se aleja peligrosamente del límite recomendado y amenaza con seguir creciendo. Al cierre del segundo trimestre de 2023 los hogares soportaban un esfuerzo teórico anual del 38,9%, la cifra más elevada en el país desde finales de 2011.

Evolución del número de hipotecas destinadas a la compra de vivienda



LOS PRECIOS DE LA VIVIENDA USADA CRECERÁN EN TASAS CERCANAS AL 5% INTERANUAL A CIERRE DE 2023

En el informe sobre los datos relativos al primer semestre de 2023, elaborado por la Asociación de Análisis de Valor, se delimita los siguientes aspectos:

➔ Las viviendas nuevas finalizarían este ejercicio con un crecimiento superior al 6%, para después crecer a lo largo de 2024 en el entorno del 4-5%.

➔ El precio del alquiler seguirá creciendo. Entre los motivos que alimentarían esta subida se mencionan la escasez de oferta suficiente de alquiler y el aumento de las dificultades para comprar, por la subida de tipos de interés, entre otros.

➔ Pese a la complicada situación actual, el número de transacciones se ha situado en máximos en 2022. La proporción de transacciones que no tienen apoyo financiero ha crecido en los dos últimos años por encima del 40%, lo que sugiere que hay un transvase de capital de otros sectores al inmobiliario y que se están realizando compras «al contado».

➔ La agilización en la transformación de suelo, un uso más eficaz del suelo público mediante acuerdos de colaboración público-privados y una regulación equilibrada en derechos y obligaciones para las partes que intervienen en los contratos de alquiler son, medidas esenciales para adecuar la oferta a la demanda existente.

Diciembre 2023 | Precio medio de la vivienda usada en venta

Capitales de provincia (euros/m2)

Capitales	Precio Venta	Trimestral (%)	Anual (%)
A Coruña	2.337 euros/m2	2,6%	2,4%
Albacete	1.497 euros/m2	2,1%	6,5%
Alicante	1.915 euros/m2	4,0%	17,5%
Almería	1.380 euros/m2	-0,7%	6,9%
Ávila	1.256 euros/m2	-1,4%	16,5%
Badajoz	1.396 euros/m2	-0,2%	2,6%
Barcelona	4.167 euros/m2	0,3%	2,6%
Bilbao	3.241 euros/m2	1,6%	2,3%
Burgos	1.709 euros/m2	2,4%	5,8%
Cáceres	1.245 euros/m2	2,0%	5,1%
Cádiz	2.786 euros/m2	3,8%	9,6%
Castellón de la Plana	1.277 euros/m2	2,6%	7,4%
Ciudad Real	1.218 euros/m2	1,4%	5,4%
Córdoba	1.464 euros/m2	1,0%	1,8%
Cuenca	1.342 euros/m2	7,5%	8,7%
Donostia-San Sebastián	5.365 euros/m2	0,2%	4,6%
Girona	2.457 euros/m2	1,6%	10,8%
Granada	2.019 euros/m2	2,8%	6,3%
Guadalajara	1.590 euros/m2	-0,9%	6,1%
Huelva	1.286 euros/m2	3,5%	9,4%
Huesca	1.709 euros/m2	1,6%	16,6%
Jaén	1.149 euros/m2	2,2%	5,4%
Las Palmas de G.C.	2.201 euros/m2	2,4%	5,0%
León	1.371 euros/m2	2,2%	3,6%
Lleida	1.167 euros/m2	-1,6%	5,9%
Logroño	1.726 euros/m2	3,6%	8,2%
Lugo	1.259 euros/m2	1,0%	3,0%

Página 1 de 2 >

En negrita, las capitales con precios en máximos.

A pesar del escenario presente de encarecimiento de la financiación y restricción en el crédito, la disminución en el volumen de transacciones no se ha trasladado a los precios que, por ahora, presentan una resistencia generalizada, toda vez que la demanda residencial «se modera, pero no se desploma», apoyada en la resistencia del empleo y el restablecimiento del poder adquisitivo de los hogares a medida que se modera la inflación.

El efecto contagio de la situación internacional

Por otro lado, es de considerar que el menor crecimiento de los valores inmobiliarios durante los últimos años en España ha evitado el shock de precios que se está apreciando en otros países, así como ser contaminado con la tendencia negativa de los mismos. Y, aunque existiría la posibilidad de que se produzca un efecto «contagio» derivado de esta corrección internacional, indica que esta situación no es prevista por los modelos predictivos de comportamiento de los precios a largo plazo, que en todos los casos prevén un ritmo expansivo de los valores residenciales lento pero positivo en términos nominales, estimando que las viviendas usadas alcanzarán un techo de 2.000 euros por m² de media a finales de 2024, mientras que los de las viviendas nuevas se acelerarían más rápidamente.

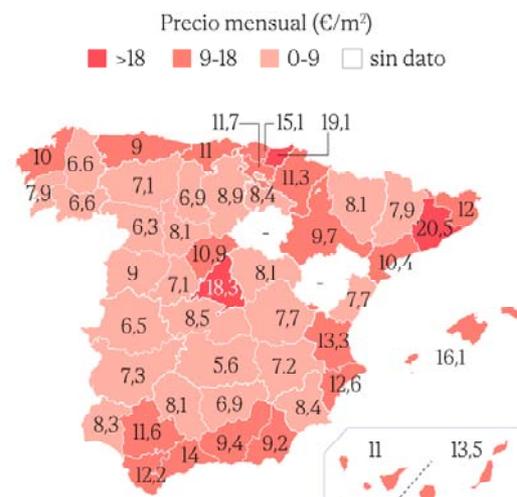
Precio del alquiler: crecimiento interanual superior al 20% en algunas ciudades

El informe señala que los precios del alquiler en España crecen aceleradamente desde principios de 2022 y han superado los niveles pre-pandémicos, con ritmos superiores al 20% de crecimiento interanual en algunas ciudades. Es el caso de Barcelona, Málaga, Palma de Mallorca o Valencia.

La aceleración de las rentas es muy heterogénea, pero la media nacional adelanta sistemáticamente hasta un ritmo del 10% en los alquileres medios de todo el país.

EL PRECIO DEL ALQUILER EN LAS CAPITALES DE PROVINCIA

De 50 capitales 38 alcanzaron máximos en 2023.
Datos a junio de 2023



La recuperación de la actividad post-pandémica y el aumento de actividad económica, con la atracción de población que ello implica a las ciudades mencionadas, serían los responsables de esta aceleración.

El resultado de la inflación en el sector de la construcción

La menor tensión en los mercados de vivienda derivada de la reacción de la demanda a la inflación y la elevación de los tipos de interés está haciendo que los precios no crezcan con intensidad y que la producción de viviendas se debilite en la misma línea que el resto de sectores económicos. En este contexto de ralentización del PIB, el relevo como impulsor del crecimiento económico lo habría tomado el sector de la construcción. Sin embargo, este impulso provendría exclusivamente del ámbito no residencial.

Las transacciones se sitúan en máximos de 2022



Según el informe, pese a la complicada situación actual, el número de transacciones no se ha reducido, sino que se ha situado en máximos en 2022, aunque se menciona el menor dinamismo apreciado en el primer trimestre de 2023.

En particular, se destaca que la proporción de transacciones que no tienen apoyo financiero ha crecido en los dos últimos años por encima del 40%, lo que sugiere que hay un transvase de capital de otros sectores al inmobiliario y que se están realizando compras «al contado» de forma creciente, posiblemente atraídas por precios que no han crecido en una década y que constituyen compras aventajadas para la inversión.

Adecuar la oferta a los niveles de demanda existentes

Según el informe, las cifras muestran cómo sigue existiendo una restricción crediticia al sector constructor, acentuada ahora por un encarecimiento de la financiación derivado del aumento de tipos, que perpetúa el credit Crunch de la construcción española.

Por su parte, los indicadores de empleo y producción del sector residencial, el mayor generador de empleo, no se recuperan, con una reducción en las viviendas iniciadas y en la finalización de obras que hace perder la esperanza de que se produzca pronto el aumento en la edificación necesario para dotar de viviendas a los mercados españoles.

En relación con esta cuestión, se sugiere una serie de medidas que consideran que imprescindibles para que pueda darse una adecuación de la oferta a los niveles de demanda existentes: una agilización en la transformación de suelo, con el fin de abaratar el precio del que actualmente es el componente más caro de los que componen el coste de una vivienda, la agilización en la concesión de licencias de obras, un uso más eficaz del suelo público mediante acuerdos de colaboración público-privados y una regulación equilibrada en derechos y obligaciones para las partes que intervienen en los contratos de alquiler.

Asimismo, desde el ámbito privado, sería necesario fomentar la industrialización de la construcción, así como implementar programas de atracción, formación y retención de talento.

Por último, sería necesario estudiar un modelo de crecimiento territorial distribuido en capitales secundarias, favoreciendo la inversión para la creación de polos de actividad y empleo que ayuden a moderar las concentraciones excesivas de población.

COMPRVENTAS DE VIVIENDAS

Precio por metro cuadrado

Variación anual, en porcentaje.



Número de operaciones

Variación anual, en porcentaje.



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

SUFICIENCIA DEL CERTIFICADO DE TASACIÓN NO HOMOLOGADO PARA PRÉSTAMOS HIPOTECARIOS

La aportación del certificado de tasación homologado es, generalmente, un requisito indispensable para la inscripción registral de los préstamos hipotecarios.

En determinados supuestos no se exige la aportación del certificado en todos sus términos, puesto que las normas que regulan la tasación de los bienes hipotecados se enmarcan fundamentalmente en el ámbito de la relación entre entidades bancarias y consumidores y usuarios, estableciendo normas especialmente referidas a las entidades bancarias y sociedades de tasación, pero no se refieren a la relación entre particulares.



La no obligatoriedad de aportación de certificado de tasación homologado se sustenta principalmente en la Resolución de 7 de julio de 2021, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública en la que se determina que la ley Hipotecaria no exige que se tase el bien que se va a hipotecar. Solo para las hipotecas que se van a titularizar el art. 7 de la Ley 2/1981, del Mercado Hipotecario, (en adelante LMH) exige que se tasen, y el art. 5 que el importe de estos préstamos no exceda del de la tasación si es vivienda habitual).

Lo que sí exigen los artículos 682.2 LEC y 129 LH es que se fije un valor o tipo de subasta para que el acreedor pueda acudir al procedimiento de ejecución hipotecaria (judicial o extrajudicial). La finalidad de ese valor es en principio abreviar ese procedimiento, ya que evita el trámite de valoración del bien por un perito que se realiza en los otros procedimientos ejecutivos. Sin embargo, el tipo o valor de subasta supone también una protección para el deudor si se ejecuta la hipoteca.

La Ley Hipotecaria tampoco establecía ninguna vinculación entre tipo de subasta y tasación con carácter general. Solo en el caso de los préstamos que se fueran a titular el art. 8.2 del RD 716/2009 exigía que el tipo de subasta no fuera inferior a la tasación oficial. En las demás hipotecas el acreedor podía tasar o no, y en ambos casos fijar un valor de subasta muy inferior al real de la finca. Esto puede facilitar que el acreedor se termine apropiando de inmuebles por un valor muy inferior al real, burlando así la prohibición del pacto comisorio.

La tasación era una garantía solo para el mercado hipotecario y no como este caso para garantizar una transacción en garantía entre particulares, al igual que ocurre en hacienda.

Asimismo, la tasadora sólo ha de ser homologada conforme a la Orden ECO/805/2003 si el préstamo va a ser titulado, «siendo válida en otro caso la realizada por entidades o personas que tengan entre sus funciones profesionales la de tasar». También dice que ese «es el significado que ha de atribuirse a la expresión «en su caso» a que se refiere el artículo 682 de la Ley de Enjuiciamiento Civil tras la reforma operada por la Ley 19/2015»,

Es verdad que inicialmente la exigencia de tasación de la Ley de la Ley 2/1981, de 25 de marzo, de regulación del mercado hipotecario y otras normas del sistema hipotecario y financiero, tenía como objeto prioritario garantizar el cumplimiento de los límites impuestos al importe de los créditos hipotecarios que puedan servir de garantía a las emisiones de cédulas o bonos hipotecarios (artículo 2 de la Orden ECO 805/2003), lo que servía de protección frente a la sobretasación no sólo a los inversores en el mercado hipotecario sino también al propio deudor cualquiera que fuere su condición, previniendo situaciones de sobreendeudamiento.

Pero posteriormente la Ley 1/2013, de 14 de mayo, de medidas para reforzar la protección a los deudores hipotecarios, reestructuración de deuda y alquiler social, a esa finalidad inicial añadió, para toda hipoteca ya se destine o no a servir de cobertura a una emisión de títulos hipotecarios, el amparo a los usuarios de los servicios financieros del peligro de la infravaloración del bien dado en garantía, situación que en los ciclos

económicos de crisis y de contracción de la demanda inmobiliaria puede llegar a traducirse en un quebranto patrimonial relevante para el deudor ejecutado, sobre todo teniendo en cuenta que tanto las posturas mínimas admisibles en la subasta, como la posible adjudicación de la finca al acreedor, en los casos de subasta desierta por falta de licitadores, se determinan por un valor resultante de la aplicación de ciertos porcentajes (70 % o 50 %, según se trata de vivienda habitual o no) sobre el valor de tasación para subasta fijado en la escritura de constitución (artículos 670 y 671 de la Ley de Enjuiciamiento Civil), lo cual puede llevar, si la tasación fue baja, a que el precio del remate o de la adjudicación al acreedor sea muy inferior al valor objetivo de la finca.

En esa actual situación legislativa, las resoluciones antes citadas señalan que para poder inscribir los pactos de ejecución directa sobre bienes hipotecados o el pacto de venta extrajudicial incluidos en las escrituras de constitución de hipoteca, resulta imprescindible que se acredite al registrador, a través de la certificación oficial pertinente, la tasación realizada conforme a lo previsto en la Ley 2/1981, de 25 de marzo, de regulación del mercado hipotecario, para que éste pueda comprobar que el tipo de subasta no es inferior al 75% del valor de dicha tasación (hoy el 100 % tras la reforma de la Ley 5/2019 de 15 de marzo, reguladora de los contratos de crédito inmobiliario).

Su infracción implicaría la nulidad de la estipulación correspondiente, lo que la inhabilita para su acceso al Registro de la Propiedad y, por tanto, para permitir el ejercicio de la acción hipotecaria por tales vías procedimentales, de conformidad con el artículo 130 de la Ley Hipotecaria.

Así, en un principio, como afirmó la Resolución de 24 de marzo de 2014: «el precepto [artículo 682.2.1.ª de la Ley de Enjuiciamiento Civil] se refiere a la «escritura de constitución de hipoteca» por lo que no distingue entre aquellas en las que interviene una entidad financiera de aquellas en las que el pacto de constitución y en su caso el pacto de ejecución lo es entre particulares. La referencia literal a la «escritura de constitución» sin distinguir categorías de constituyentes prestamistas hace que la exigencia del certificado de tasación sea para todo tipo de pactos de ejecución con independencia de si los contratantes son o no entidades financieras, pues donde la ley no distingue, tampoco debe distinguir el obligado a su cumplimiento».

No obstante, conviene recordar que los artículos 682 de la Ley de Enjuiciamiento Civil y 129 de la Ley Hipotecaria fueron modificados por el artículo 1.22 de la Ley 19/2015, de 13 de julio (en redacción mantenida en cuanto al condicionante por la Ley 5/2019), en el sentido de que el tipo que

sirva en la subasta, no puede ser inferior, en ningún caso, al 100 % (artículo 129 de la Ley Hipotecaria y Resolución de 23 de diciembre de 2020) del valor señalado en la tasación que, «en su caso», se hubiere realizado en virtud de lo previsto en la Ley 2/1981, de 25 de marzo, de regulación del mercado hipotecario. Dicha expresión de «en su caso», es la que genera dudas acerca de su significado, en el sentido de preguntarse si la misma permite amparar excepciones a la regla general y cuáles sean estas.

Tratándose de entidades a las que se refiere el artículo 2 de la Ley 2/1981, de 25 de marzo (las facultadas para la emisión de títulos hipotecarios), indudablemente la tasación debe realizarse por entidad de tasación a que se refiere el artículo 3 de la misma ley dado el carácter imperativo de las normas de referencia; y esa es la doctrina reiterada de este Centro Directivo.

Pero tratándose de hipotecas constituidas a favor de sujetos distintos de los mencionados en el citado artículo 2 de la Ley 2/1981, como puso de manifiesto la Resolución de 14 de septiembre de 2016, parece que la tasación no necesariamente ha de ser verificada por entidad oficial de tasación, por cuanto el artículo 2 de la Orden ECO/805/2003, de 27 de marzo, sobre normas de valoración de bienes inmuebles y de determinados derechos para ciertas finalidades financieras, expresamente delimita su ámbito, al decir: «La presente Orden será de aplicación siempre que el valor de tasación se utilice para alguna de las finalidades siguientes: a) Garantía hipotecaria de créditos o préstamos que formen o vayan a formar parte de la cartera de cobertura de títulos hipotecarios emitidos por las entidades, promotores y constructores a que se refiere el artículo segundo del Real Decreto 685/1982, de 17 de marzo, por el que se desarrollan determinados aspectos de la Ley 2/1981, de 25 de marzo, de Regulación del Mercado Hipotecario».

Por lo tanto, en los préstamos hipotecarios concedidos por entidades distintas de las expresadas en el artículo 2 de la citada Ley 2/1981, de 25 de marzo, la tasación puede ser realizada por una entidad que no necesariamente sea de las homologadas según la misma, pudiendo ser realizadas por otras entidades o personas físicas que tengan entre sus funciones profesionales la de tasación de inmuebles. Es decir, en tales supuestos no se exceptiona la exigencia de la realización de una tasación profesional de la finca o bien hipotecado, pero sí la cualificación oficial de la entidad, como entidad homologada, que realice la tasación, que podrá ser una entidad que no sea necesariamente de las homologadas, pudiendo ser realizada por otras entidades o profesionales, siempre que entre sus funciones figure la de la realización de tasaciones, lo que, a su vez, dependerá de la adecuación de las cualificaciones técnicas de los tasadores a la naturaleza específica del bien objeto de la tasación.

SOBRE LA LIBRE CONFIGURACIÓN DE LOS DERECHOS REALES



La variedad de situaciones que presenta la realidad exige soluciones que se adapten a cada caso y necesidad, y de ahí que no resulte posible imponer construcciones jurídicas específicas, sino que se

debe reconocer a los particulares de la facultad de elección del instrumento jurídico que, entre los varios que proporciona el ordenamiento, resulte más adecuado al caso concreto en función de sus características peculiares y de los fines o intereses perseguidos.

En base al principio de la autonomía de la voluntad y el consecuente criterio del *numerus apertus* en la configuración de los derechos reales, es posible configurar el derecho real de vuelo en la forma de escritura, o en cualquier otra forma que mejor se adapte a las necesidades del caso concreto, siempre que se respeten las normas estructurales propias del estatuto jurídico de los bienes y quede debidamente determinado el derecho, lo que sucede en el caso debatido.

En determinados casos no es necesario que previamente se proceda a la segregación de la porción de la finca gravada con el derecho de vuelo y su posterior agregación a la finca a cuyo favor se constituye.

Diversas formas de configurar las edificaciones y su relación

La diversidad de resolver las situaciones conocidas como «casas superpuestas», «casas a caballo», «casas empotradas», o la más técnica de «engalabernos», pueden configurarse jurídicamente por distintas vías según las circunstancias del caso concreto:

- 1** El régimen de propiedad horizontal sobre todo el conjunto puede ser el más adecuado, por ser el aplicable directamente cuando concurren los presupuestos del mismo o por su aplicación analógica a los complejos inmobiliarios privados (cfr. artículo 24 de la Ley sobre propiedad horizontal).
- 2** Sin embargo, no pueden descartarse otras soluciones jurídicas utilizadas en la práctica, por ejemplo: (a) la medianería horizontal (SS.TS de 24 de mayo de 1943, 28 de abril de 1972, 28 de diciembre de 2001 y 14 de abril de 2005); (b) o la de comunidad «*sui generis*» sobre cada una de las casas colindantes (a la que se refieren la citada Sentencia de 28 de diciembre de 2001 y RR. de 20 de julio de 1998 y 15 de septiembre de 2009)

Resumen sobre los elementos estructurales

La libertad de configuración de la que se parte debe moverse dentro del respeto a las exigencias estructurales del sistema y a los límites derivados de la trascendencia «erga omnes» del status jurídico de los bienes, y en este sentido deben tenerse en cuenta las siguientes consideraciones:

a) Que el dominio de un terreno se extiende a todo el espacio delimitado por la proyección vertical de sus linderos (artículos 348, 350, 592, etc. del Código Civil), quedando excluida la individualización como objeto jurídico susceptible de dominio de los volúmenes absolutamente desconectados de la superficie terrestre. La definición de los objetos de derechos dominicales debe guardar paralelismo con la aptitud para el aprovechamiento independiente y con la exigencia social de no disminuir injustificadamente las potencialidades económicas o de goce de los bienes;

b) Que es principio básico de nuestro ordenamiento el de accesión de lo edificado al suelo (artículos 353 y 358 del Código Civil), de modo que toda pretendida excepción no podrá ser reconocida jurídicamente si no cuenta con respaldo legal suficiente;

c) Que la articulación jurídica elegida no puede desconocer las características físicas de la situación contemplada de modo que no cabe considerar como unidades jurídicas absolutamente independientes lo que no son sino partes inseparables de un todo, único respecto del cual pueda predicarse la individualidad fáctica

LA SUPRESIÓN DEL COEFICIENTE G + B

Según la Sentencia del Tribunal Supremo – Sentencia núm. 605/2021, que determina la eliminación del coeficiente de gastos y beneficios en casos de autopromoción inmobiliaria y concesiones administrativas se puede aplicar reducción del valor catastral en determinados casos.



Según la argumentación de la sentencia, en los supuestos de autopromoción y concesiones administrativas no hay gastos y beneficios de promoción (es decir, gastos de producción y beneficios de la actividad empresarial de promoción) con lo que se debería eliminar el coeficiente de G+B, reduciendo el valor catastral del inmueble hasta un 30%.

CASOS EN LOS QUE SE PUEDE RECLAMAR EL COEFICIENTE DE GASTOS Y BENEFICIOS PARA LA CORRECCIÓN DE INMUEBLES EN VALORACIÓN CATASTRAL

La resolución, en unificación de doctrina, establece el siguiente criterio:

«Para la determinación del valor catastral de la construcción de un inmueble, el coeficiente de 1,40, referido a los «gastos de producción y beneficios de la actividad empresarial de promoción» en lo que respecta a un determinado «producto inmobiliario», conforme a la norma 16 del RD 1020/1993 y el apartado segundo.2 de la OM de 14 de octubre de 1998, en relación con el artículo 23.1 TRLCI, no resulta aplicable en un supuesto como el de autos, en el que el inmueble cuyo valor catastral se discute, no fue construido para su comercialización en el mercado inmobiliario y, por tanto, en el seno de una actividad empresarial de promoción inmobiliaria, sino para la explotación de un hospital y una residencia de tercera edad, con prohibición de enajenación durante un periodo de 10 años como condición impuesta en la cesión municipal».

De acuerdo con dicho criterio, no se puede aplicar el coeficiente G+B a bienes inmuebles que el contribuyente construye y explota, y con limitaciones para poder enajenarlos. Por ejemplo, en inmuebles en régimen de concesión administrativa, pues cuando finaliza la concesión el bien vuelve a ser propiedad de la Administración.

Esta Sentencia, en teoría, deja las puertas abiertas a poder recurrir frente al Catastro la eliminación del coeficiente de gastos y beneficios en aquellos casos en que:

- ➔ Se haya construido directamente el inmueble para su explotación por la misma sociedad.
- ➔ Se haya comprado a un autopromotor.
- ➔ Se disponga de una concesión administrativa o derecho de superficie, o
- ➔ Se haya formalizado algún tipo de contratos con limitación de venta.

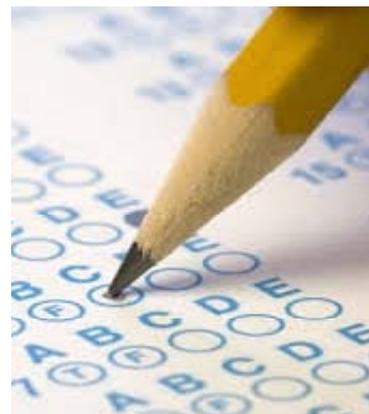
En este sentido, existen supuestos concretos en los que el G+B no debe ser aplicado y que la Gerencia del Catastro correspondiente, al solicitar su eliminación de forma motivada, lo modifica, incluso con efectos retroactivos. No obstante, existen otros supuestos en los que la eliminación requerirá tener que acudir a la jurisdicción para que sea resuelto.

Si bien se considera que la eliminación del coeficiente de G+B no es automática aún cuando se den los supuestos citados (hay que ir caso por caso), este coeficiente siempre puede ser una baza más a la hora de recurrir y una buena forma de iniciar un procedimiento que permita realizar una revisión catastral completa.

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.



1.- ¿En qué situación la Resolución de 7 de julio de 2021 permite no exigir el certificado de tasación homologado?

- a) En hipotecas que no se van a titular.
- b. En todos los préstamos hipotecarios.
- c. Solo en préstamos entre particulares.

2. ¿Cuál es la finalidad principal de fijar un valor o tipo de subasta según los artículos 682.2 LEC y 129 LH?

- a) Abreviar el procedimiento de ejecución hipotecaria.
- b) Proteger al deudor si se ejecuta la hipoteca.
- c) Cumplir con normas de valoración para tasaciones.

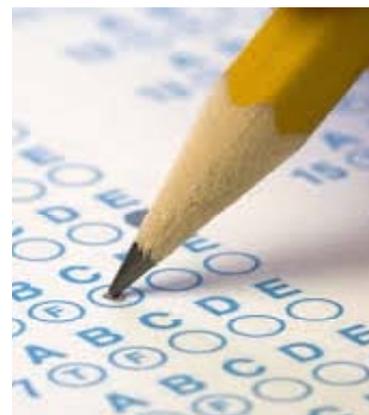
3. Para poder inscribir los pactos de ejecución directa sobre bienes hipotecados o el pacto de venta extrajudicial incluidos en las escrituras de constitución de hipoteca, resulta imprescindible:

- a) Que se acredite al registrador, a través de la certificación oficial pertinente, la tasación realizada conforme a lo previsto en la Ley 2/1981, de 25 de marzo, de regulación del mercado hipotecario, para que éste pueda comprobar que el tipo de subasta no es inferior al 75% del valor de dicha tasación (hoy el 100 % tras la reforma de la Ley 5/2019 de 15 de marzo, reguladora de los contratos de crédito inmobiliario).
- b) Que se acredite al registrador, a través de la certificación oficial pertinente, la tasación realizada conforme a lo previsto en la Ley 2/1981, de 25 de marzo, de regulación del mercado hipotecario, para que éste pueda comprobar que el tipo de subasta no es inferior al 80% del valor de dicha tasación (hoy el 100 % tras la reforma de la Ley 5/2019 de 15 de marzo, reguladora de los contratos de crédito inmobiliario).
- c) Que se acredite al registrador, a través de la certificación oficial pertinente, la tasación realizada conforme a lo previsto en la Ley 2/1981, de 25 de marzo, de regulación del mercado hipotecario, para que éste pueda comprobar que el tipo de subasta no es inferior al 90 % del valor de dicha tasación (hoy el 100 % tras la reforma de la Ley 5/2019 de 15 de marzo, reguladora de los contratos de crédito inmobiliario).

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. ¿Cuál es un ejemplo de solución jurídica para configurar edificaciones en situaciones como «casas superpuestas» o «casas a caballo»?

- a) Régimen de propiedad horizontal.
- b) Accesión de lo edificado al suelo.
- c) Comunidad «sui generis» sobre cada casa colindante.

5. ¿Cuál es la consecuencia de la eliminación del coeficiente G+B según la Sentencia del Tribunal Supremo?

- a) Aumento del valor catastral hasta un 30%.
- b) Reducción del valor catastral hasta un 30%.
- c) Mantenimiento del valor catastral sin cambios.

6. ¿En qué situación no se puede aplicar el coeficiente G+B, según el criterio establecido en la Sentencia?

- a) Cuando se construye un inmueble para su comercialización en el mercado inmobiliario.
- b) En inmuebles en régimen de concesión administrativa.
- c) Automáticamente en todos los casos.

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 situaciones se suele aplicar el método de valoración de capitalización de rendimientos?

Respuesta

Este método suele aplicarse en los casos de inexistencia de mercados de compraventa o cuando no se permita obtener datos fiables. En tales circunstancias se encuentran aquellos cuyo parque inmobiliario no posibilita un ágil, constante y homogéneo mercado y que más deben la consideración de su valor a la obtención de renta que a la colocación como producto demandado por la sociedad. Valgan como ejemplos los locales comerciales, palacios feriales, de deporte, música, artes escénicas, gimnasios, polideportivos y un largo etcétera de destinos de uso similar, incluso los de uso residencial con destino a renta.

Pregunta

¿Qué tipo de variables influyen en la tasa de interés al aplicar el método de capitalización de rendimientos?

Respuesta

La tasa de interés o de descuento, consiste en el tipo de retorno sobre el valor de lo invertido. Realmente según sea el tipo o tasa, la inversión será, o no, atractiva.

Depende de los diferentes inmuebles, ya que estos pertenecen a diverso uso, tipología, tamaño y situación o localización, que coadyuva a definir el riesgo en la obtención de futuros rendimientos.

La tasa de interés corriente, esto es, el interés de mercado, se compone fundamentalmente de los siguientes conceptos:

- La inflación o medida del aumento del nivel general de precios. Es decir, la pérdida del poder adquisitivo, lo que implica que a mayor inflación, mayor tasa real de interés.
- El riesgo, cuyo efecto es intrínseco a la inversión. A mayor riesgo, mayor tipo de interés.

En la consideración del riesgo intervienen, entre otros factores:

- Nivel de ocupación futura, que puede proyectarse de la ocupación reciente, e incluso actual.
- Impagados y morosidad presumible, que se deriva del estado histórico de épocas recientes.
- Tendencias políticas que acaben por regular legalmente las rentas máximas; revisiones de contrato de alquiler; plazos de contrato de arrendamiento, etc.
- Prospectiva de tendencia del propio mercado.

A su vez el riesgo puede deberse a varios factores, como lo son la inflación futura, la inestabilidad económica y política; la devaluación; el cambio social del entorno donde se ubica el bien inmueble, etc., porque ello conduce a que el rendimiento futuro, proyectado, no se cumple en la medida prevista.

La tasa de interés real que es intrínseco al capital, reflejando la abundancia o escasez del dinero circulante para su consumo. Puede entenderse como la liquidez del mercado.

Pregunta

¿Es posible registrar la venta de cuota indivisa de una finca rústica con vivienda unifamiliar sin licencia previa o declaración de innecesariedad?.

Respuesta

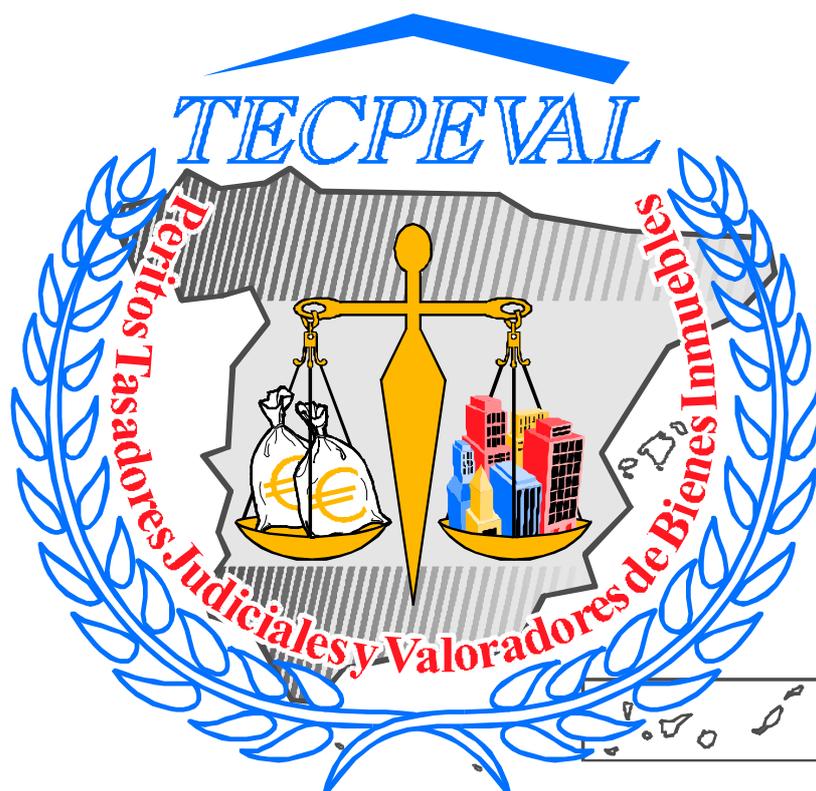
Es doctrina registral reiterada que los actos o negocios jurídicos que, sin constituir formalmente división o segregación, pueden presentar indicios de parcelación urbanística o formación de núcleo poblacional al margen del planeamiento, se someterán al previo requisito registral de acreditación de licencia o declaración de innecesariedad –artículo 78 del Real Decreto 1093/1997 en relación al artículo 26 de la Ley de Suelo, cuando la legislación sustantiva aplicable equipare expresamente el acto en cuestión a la parcelación en sentido estricto sometida a dichos títulos administrativos.

En otro caso, el tratamiento del mismo desde el punto de vista registral debe articularse a través del procedimiento previsto en el artículo 79 del Real Decreto de 4 de julio de 1997, siempre y cuando el registrador de forma motivada en su nota de calificación exponga los indicios que, de acuerdo también con la normativa aplicable, puedan justificar la aplicación de tal precepto.

El artículo 79, no solo es aplicable a los estrictos supuestos de división o segregación de fincas realizadas en suelo no urbanizable, sino también a todo supuesto en que, cuando por las circunstancias de descripción, dimensiones, localización o número de fincas resultantes de la división o de las sucesivas segregaciones, surgiera duda fundada sobre el peligro de creación de un núcleo de población, a cuyo efecto, para la definición y desarrollo de este concepto, remite a los términos señalados por la legislación o la ordenación urbanística aplicable.

Respuestas correctas al cuestionario del Área de Formación Continuada:

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

Web: www.atp-tecpeval.com

