

# DERECHOS REALES

## Valoraciones Administrativas : Análisis y Soluciones

### 1. Análisis

Las valoraciones administrativas de los Derechos Reales ofrecen las siguientes particularidades:

1º) *Dispersión*: Las normas de valoración se encuentran recogidas en numerosas leyes y decretos legislativos:

- Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales: Decreto-Ley 1/1993.
- Reglamento del Impuesto Transmisiones Patrimoniales: Real-Decreto 828/1995.
- Ley del Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones: Ley 19/1987.
- Ley de Expropiación Forzosa de 16 de Diciembre de 1954.
- Reglamento de Expropiación Forzosa de 28 Abril 1957.
- Ley de Arrendamientos Rústicos: Ley 49/2003.
- Ley Hipotecaria: Decreto 8 Febrero 1946
- Reglamento Hipotecario: Decreto 14 Febrero 1947
- Código Civil: 11 Mayo de 1889.
- Normas de Valoración de Bienes Inmuebles para ciertas Finalidades Financieras: Orden ECO/805/2003.
- Ley del Suelo. Ley 8/2007.

A pesar de tan variada legislación es frecuente tener que recurrir a la Jurisprudencia.

2º) *Antigüedad*: Los textos legislativos todavía vigentes se inician en el Código Civil de 1889, la Ley Hipotecaria de 1946, La Ley de Expropiación Forzosa de 1954 hasta la última Ley de Suelo 8/2007. En algunos casos la legislación es anacrónica y está obsoleta.

3º) *Contradictoria*: De acuerdo con el llamado "*Principio de Finalidad*", según sea el caso, un mismo derecho real se valora de forma diferente. Así el Usufructo y el Uso y Habitación se valoran de forma lineal muy sencilla en la Ley del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y de forma harto compleja y brillantemente innecesaria en la Norma para ciertas Finalidades Financieras de la Orden ECO/805/2003. En el primer caso el Uso equivale al 75% del Usufructo y en el segundo el Usufructo es 1,12 veces el valor del Uso y habitación. Lo mismo puede decirse de la Hipoteca con una valoración en el Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y otra diferente en la Ley Hipotecaria, en ninguno de los casos coincidente con el valor real de la Hipoteca que, por tratarse de un derecho puramente monetario, cualquier persona puede valorar en cada momento y las entidades financieras tienen valorado permanentemente al instante.

4º) *Coyuntural*: La normativa legislativa que afecta a las "Valoraciones Administrativas" de los Derechos Reales se ha hecho según la necesidad del momento, Decreto tras Decreto, sin que exista un conjunto armónico legislativo de valoración de los Derechos Reales.

5º) Utilización de tipos de interés monetarios, no inmobiliarios: Desde el Código Civil hasta la más reciente Orden de Valoración para ciertas Finalidades Financieras se utilizan para el Método de Capitalización (el más adecuado para valorar derechos reales) tipos de interés monetarios y financieros tales como el “tipo de interés legal del dinero” y la “Deuda Pública a largo plazo” etc., no sólo para capitalizar derechos temporales (limitados en el tiempo), sino para derechos, que por ser indefinidos o muy largos se valoran con la fórmula de capitalización perpetua. Se produce la contradicción de valorar un derecho indefinido o casi perpetuo con un tipo de interés coyuntural variable y muy volátil con circunstancias extrínsecas ajenas al propio derecho que se valora. Así por ejemplo la valoración de un censo que en 1995 se capitaliza al tipo de interés legal del 9%, en 1999 se capitalizará al 4,25% lo que supone que en cuatro años un derecho real cuasi perpetuo e inmutable en el tiempo tiene un valor más del doble en 1999 que en 1995 por mor de los diferentes valores del dinero, todo ello por no emplear los tipos de interés inmobiliarios que aunque son diferentes por tipología son muy poco variables a largo plazo.

La práctica generalizada de aplicación de tipos de interés monetarios con variaciones superiores al 100% en poco tiempo como ha ocurrido con el tipo de interés del dinero en 1995-1999, unido al abuso de la capitalización perpetua en lugar de la capitalización temporal produce estas variaciones tan exageradas en cortos espacios de tiempo.

6º) Identificación del valor de un derecho real con su Base Imponible a efectos Fiscales: La referencia de los valores de los Derechos Reales a leyes fiscales, en particular identificando el valor con la Base Imponible fiscal produce resultados muy dispares con el Valor Real monetario del derecho. A destacar el caso de la Hipoteca, cuyo valor fiscal es muy superior al Principal del Préstamo en el momento inicial y mucho mayor aún a medida que el Préstamo vaya siendo amortizado. Y en el caso de Expropiación, valorar la Hipoteca por la Ley del Impuesto de Transmisiones, da un resultado muy superior al valor real de la Hipoteca con el que se puede cancelar el préstamo con la entidad financiera prestamista.

## 2. Soluciones

El análisis anterior sugiere una serie de soluciones que pasan todas ellas por la *refundición* de los textos legales sobre valoración de los Derechos Reales, su *armonización* y su *actualización*.

Se consideran necesarias las siguientes actuaciones:

1º) Análisis de la situación actual de valoración de los derechos reales, formando parte del “Libro Blanco de la Valoración Inmobiliaria”, donde los derechos reales ocupan el segundo lugar, después del análisis de la metodología de la Valoración Catastral. La inadecuada fiscalidad de los inmuebles ayuda también a la tradicional especulación inmobiliaria y evasión fiscal.

2º) Refundición y recopilación de todos los textos legales relativos a valoración de derechos reales, estableciendo una metodología única para cada Derecho Real, corrigiendo el valor resultante con índices o porcentajes según finalidad: fiscal, expropiatoria, catastral, registral, etc. empleándose, según los casos, el Valor de Mercado o el Coste del Inmueble.

3º) Utilización de tipos de interés inmobiliarios para capitalizar el valor anual del derecho, temporal o perpetuo, con una banda mínima-máxima para cada tipología de inmuebles y derecho a valorar.

4º) Eliminación de cualquier referencia al Valor Catastral, en tanto los valores catastrales no se identifiquen razonablemente con el “Coste” del inmueble (Valor al “Coste de los factores”, suelo más construcción), lo que la Orden para Finalidades Financieras denomina “Valor de Reemplazamiento”.