

MASTER EN GESTIÓN URBANÍSTICA

RESUMEN TESINA

“VALORACIÓN DE LOS DERECHOS REALES SOBRE INMUEBLES”

Alumno: Francisco MUÑOZ IBAÑEZ

Barcelona, 7 de noviembre de 2.001

1. OBJETO DE LA TESINA

El objetivo de la presente tesina es el estudio de la valoración a efectos urbanísticos de los derechos reales que gravan los bienes inmuebles.

En los procesos de ejecución del planeamiento, además de la determinación del valor del suelo, es importante la valoración de otros bienes y derechos presentes. Así nos encontramos con edificaciones e instalaciones, actividades industriales y económicas, plantaciones, derechos de arrendamiento y derechos reales que gravan los inmuebles.

Entre los diferentes derechos que deben ser objeto de valoración en los procesos de gestión urbanística, probablemente los derechos reales son los que reciben menor atención y son tratados de forma más marginal. No obstante, en la práctica nos podemos encontrar que su valor económico sea importante, y en todo caso será necesario su correcto tratamiento para evitar retrasos en la tramitación de los procedimientos, y contenciosos entre los titulares de los diferentes derechos que concurren.

2. DEFINICIÓN Y CLASIFICACIÓN DE LOS DERECHOS REALES

Luis Diez Picazo define derecho real como **el poder directo e inmediato sobre una cosa oponible frente a terceros.**

La propiedad es el derecho real por excelencia, que reconoce a su titular el máximo grado de poder sobre una cosa.

Existen otros derechos que aún recayendo sobre cosas ajenas merecen la consideración de derechos reales, pues permiten a sus titulares el ejercicio de facultades de disfrute y explotación y pueden defender su derecho directamente contra cualesquiera personas que perturben el ejercicio del derecho o se opongan a él, incluso el propietario.

Estos derechos reales limitados sobre inmuebles distintos al de propiedad son el objeto de nuestro estudio.

Los derechos reales distintos de la propiedad o derechos en cosa ajena se clasifican normalmente atendiendo a su función económica. Se distinguen así: derechos reales de disfrute y derechos reales de garantía.

Derechos reales de disfrute

Podemos distinguir los siguientes:

- a) usufructo
- b) uso y habitación
- c) servidumbres
- d) censos
- e) derecho de superficie. Levantar nuevas construcciones sobre el suelo o bajo el suelo de fincas ajenas.

Derechos reales de garantía

Podemos distinguir los siguientes:

- a) hipoteca
- b) anticresis

c) prenda. Es una garantía de carácter mobiliario.

Además de los anteriores, existen una serie de **derechos cuya naturaleza real es discutida:**

a) los arrendamientos inscritos en el Registro de la Propiedad y los arrendamientos sometidos a las legislaciones especiales de arrendamientos rústicos y urbanos, que son protegidos por regímenes de prórrogas forzosas.

b) la opción de compra

c) el tanteo y retracto

3. REGULACIÓN DE LA VALORACIÓN DE LOS DERECHOS REALES

El artículo 32 de la Ley 6/1.998, sobre Régimen del Suelo y Valoraciones, dispone lo siguiente:

“1. La valoración de las concesiones administrativas y los derechos reales sobre inmuebles, a los efectos de su constitución, modificación o extinción, se efectuará con arreglo a las disposiciones sobre expropiación que específicamente determinen el justiprecio de los mismos, y subsidiariamente, según las normas del Derecho Administrativo, Civil o Fiscal que resulten de aplicación.

2. Al expropiar una finca gravada con cargas, la administración que la efectuaré podrá elegir entre justipreciar cada uno de los derechos que concurren con el dominio, para distribuirlo entre los titulares de cada uno de ellos, o bien valorar el inmueble en su conjunto y consignar su importe en poder del Juzgado, para que éste fije y distribuya, por el trámite de los incidentes, la proporción que corresponda a los respectivos interesados.”

El artículo 32 de la Ley 6/98 distingue dos supuestos:

a) El párrafo primero regula la valoración de la **constitución, modificación o extinción** de un derecho real sobre un inmueble. La valoración no se refiere sólo a efectos de expropiación sino también a derechos que deban valorarse en un proceso de equidistribución, como puede ser una reparcelación o un proyecto de compensación.

b) El párrafo segundo contempla el supuesto de la **expropiación de una finca gravada con cargas.**

4. VALORACIÓN DE LA CONSTITUCIÓN, MODIFICACIÓN O EXTINCIÓN DE UN DERECHO REAL

Lo más habitual será la extinción de un derecho real sobre un inmueble, pero es posible también que se constituya un derecho real o bien que se modifique un derecho real existente sobre un determinado inmueble. En todos estos casos se produce la privación de derechos o intereses legítimamente constituidos. Es por ello por lo que habrá que intentar establecer su valor con la finalidad de indemnizar a las personas en proporción al perjuicio que soportan.

El artículo 32, 1 de la Ley 6/98 no establece unos criterios de valoración y se limita a hacer una remisión a otras normas.

En primer lugar remite a las **disposiciones sobre expropiación forzosa.** La Ley de Expropiación Forzosa no tiene una regulación de la materia y se limita a disponer en su artículo 42 lo siguiente:

“ La determinación del justo precio de los derechos reales sobre bienes inmuebles se practicará con arreglo a las normas de valoración señaladas por la vigente legislación del impuesto de derechos reales ”.

La referencia al impuesto de derechos reales debe entenderse actualmente al Real Decreto Legislativo 1/1.993, de 24 de septiembre del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados (en adelante ITP y AJD)

Con carácter subsidiario a las disposiciones sobre expropiación, se aplicarán las normas de Derecho Administrativo, Civil o Fiscal. No obstante, tanto en el Derecho Administrativo como en el derecho Civil es difícil encontrar normas y reglas para llevar a cabo la valoración de los derechos reales.

5. EXPROPIACIÓN DE UNA FINCA GRAVADA CON CARGAS

La Ley de Expropiación Forzosa establece la regla general de la extinción de los derechos reales que gravan la finca objeto de expropiación. Estos derechos se convertirán por ministerio de la ley en derechos sobre el justo precio.

El artículo 8 LEF dice:

“La cosa expropiada se adquirirá libre de cargas. Sin embargo, podrá conservarse algún derecho real sobre el objeto expropiado si resultase compatible con el nuevo destino que haya de darse al mismo y existiera acuerdo entre el expropiante y el titular del derecho.”

El artículo 32,2 de la Ley 6/98 faculta a la Administración expropiante a elegir uno de los dos métodos de valoración siguientes:

a) justipreciar cada uno de los derechos que concurren con el dominio para distribuirlo entre los titulares de cada uno de ellos. La suma de los diferentes derechos reales y la nuda propiedad de la finca será el valor total del inmueble.

b) valorar el inmueble en su conjunto y consignar su importe en poder del Juzgado, para que este fije y distribuya por el trámite de los incidentes la proporción que corresponde a los respectivos interesados.

6. POSIBILIDAD DE VALORAR DE FORMA SEPARADA LOS DERECHOS REALES DE LA FINCA QUE GRAVAN

Debemos diferenciar entre los diversos derechos reales.

Existen derechos que siguen la condición de la finca a que están afectos y están en relación con el valor de la finca que gravan. **Su valor será un porcentaje del valor que se determine para la finca.** Este será el caso de las servidumbres, el usufructo y el uso y habitación.

En cambio existen otros derechos reales en que **su valor puede no estar directamente relacionado con el valor de la finca que gravan**, como es el caso de la hipoteca, los censos o el derecho de superficie.

Así nos podemos encontrar una hipoteca que garantice una deuda por una cantidad superior al valor que resulte de la tasación urbanística de la finca.

En estos supuestos **no será posible la valoración separada del derecho real prevista en el artículo 32,1 de la Ley 6/98, ni justipreciar en caso de expropiación cada uno de los derechos que concurren con el dominio de forma independiente tal como prevé el artículo 32,2 de la Ley 6/96.**

En el caso de estos derechos reales se debe valorar el inmueble en su conjunto, para que sean los particulares quienes efectúen la división de la indemnización por mutuo acuerdo, o en caso de discrepancia consignarlo en poder del Juzgado para que este efectúe la distribución.

Respecto a los derechos reales cuyo valor sea un porcentaje del valor que se determine para la finca, las reglas de valoración serán las que se resumen en los siguientes puntos.

7. VALORACIÓN DE LA EXTINCIÓN DEL USUFRUCTO

El artículo 10, 2, a) del ITP y AJD dispone las reglas para valorar los usufructos de acuerdo con su naturaleza.

8. VALORACIÓN DE LA EXTINCIÓN DEL USO Y HABITACIÓN

El artículo 10, 2, b) del ITP y AJD utiliza las reglas correspondientes a la valoración de los usufructos, pero se aplican al 75 por ciento del valor de los bienes sobre los que fueron impuestos.

9. VALORACIÓN DE LA EXTINCIÓN Y CONSTITUCIÓN DE SERVIDUMBRES

Los derechos de servidumbre son los que en la práctica en más ocasiones necesitan ser valorados debido a la necesidad de su constitución o extinción por la construcción de obras públicas y la instalación de servicios.

La jurisprudencia aplica en cada supuesto los criterios estimativos más adecuados para valorar los auténticos perjuicios que se ocasionan.

10. PRINCIPALES CONCLUSIONES

Las previsiones del artículo 32 de la Ley 6/98 respecto a los criterios para proceder a la valoración de los derechos reales son insuficientes.

Esta insuficiencia se debe a que se efectúa de forma principal una remisión a las disposiciones sobre expropiación que regulan la materia, y estas disposiciones no existen. Nos encontramos con un vacío legal que en algunos casos será difícil cubrir. Por lo tanto, sería deseable que en una futura reforma de la legislación sobre expropiación forzosa se previera la regulación de esta materia.

Respecto a la alternativa que ofrece el artículo 32 de la Ley 6/98 de valorar de forma *separada* o independiente los derechos reales de las fincas que gravan, no se puede aplicar a todos los derechos reales. Existen derechos reales que pueden tener un valor no directamente relacionado con el valor de la finca que gravan, con lo cual la única posibilidad de valoración será valorar la finca como conjunto de todos los derechos que en ella residen.

No obstante las anteriores insuficiencias de la legislación, en la práctica no se acostumbra a presentar excesivos problemas en la forma de efectuar la valoración urbanística de los derechos reales.