

Boletín Oficial



Imze
eo Úe i s Ñ i Ñ si e Ú Ó nm s Ó Ñ e z
Im
s Ñ m m Ñ Ó m Im ns Ñ i e i Ó É Ñ sl e l m



s Ñ m ns i Ó
s Ñ m m Ñ Ó m Im ns Ñ i e i Ó É Ñ sl e l m
De n Ci C D



Actualidad Corporativa págs. 3-6

Derecho a voto en la Junta de Propietarios..... págs.3-4

Acciones judiciales contra un propietario por hacer obras en su vivienda págs.5-6

Ley de Propiedad Horizontal 2025 págs.7-8

Información de Actualidad págs. 7-12

Ley de Propiedad Horizontal. Giro confirmado en las cuotas de propietario págs.7-8

No hay que aprobar en Junta de Vecinos las obras para poner un ascensor si se cumple un solo requisito en la Comunidad de Vecinos págs.9-10

Confirmado por el BOE: los propietarios podrán deducirse hasta un 40% en el IRPF si hacen obras en su vivienda para mejorar la eficiencia energética págs.11-12

Formación Continuada págs. 13-21

Ley de Propiedad horizontal. Actualizada a 2025 págs.13-20

Cuestionario Formativo.- Formulación de preguntas referentes al Área de Formación Continuada pag.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.

Respuestas correctoras correspondientes al Área de Formación Continuada pag.23

La Agrupación Técnica Profesional de Interventores de Fincas y Comunidades ha adoptado las medidas y niveles de seguridad de protección 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 Interventores de Fincas y Comunidades, 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 C. Gascó Oliag, nº 10-1º-1ª, CP 46010 de Valencia. Para el caso de que quiera realizarnos alguna consulta o sugerencia lo puede realizar en la siguiente dirección de correo electrónico: interfco-admsfcas@atp-guiainmobiliaria.com

Ejemplar: Gratuito

Recepción: Periódica

Edición: INTERFICO

Imprime: Gráficas Alhori

Pablo Vallecillos Carrillo

D.L.: V-1054-2008

E-mail: interfco-admsfcas@atp-guiainmobiliaria.com



Boletín Oficial

DE LA

AGRUPACIÓN TÉCNICA PROFESIONAL

DE

INTERVENTORES DE FINCAS Y COMUNIDADES

Redacción y Administración

C/Covarrubias, nº 22-1º-Derecha

28010-MADRID

Telf. Corp: 91 457 29 29

Web: www.atp-interfco.com



ACTUALIDAD

Corporativa

Derecho a voto en la junta de propietarios

Confirmado por la Ley de Propiedad Horizontal: "Un vecino moroso no tiene derecho a voto en la junta de propietarios"

La convivencia en una comunidad de propietarios no es sencilla. En un mismo edificio conviven personas con hábitos y formas de entender la vida diferentes, lo que puede dar lugar a conflictos.



Sobre votaciones en las comunidades de propietarios

Para regular estas situaciones y garantizar buenas relaciones, existe la Ley de Propiedad Horizontal (LPH), que establece las normas básicas de organización, gestión y derechos de los vecinos.

Uno de los problemas más habituales en las comunidades de vecinos es la morosidad, es decir, cuando un propietario no está al corriente de pago de las cuotas. Por ello, la LPH dedica varios artículos a regular cómo debe actuar la comunidad frente a los vecinos con deudas y qué medidas legales pueden adoptarse para reclamar las cantidades pendientes.

Pueden asistir a la Junta de Propietarios, pero no votar.

La morosidad es uno de los problemas más habituales y conflictivos dentro de una comunidad de propietarios. Uno de los aspectos que más dudas genera es la participación del vecino en las juntas de propietarios.

El artículo 15.2 de la LPH establece que aquellos propietarios que "no se encontrasen al corriente en el pago de todas las deudas vencidas con la comunidad y no hubiesen impugnado judicialmente las mismas o procedido a la consignación judicial o notarial de la suma adeudada" pueden asistir a la junta y participar en las deliberaciones, "si bien no tendrán derecho de voto".

Es decir, pueden escuchar y opinar, pero no influir en la toma de decisiones.

Además, en el acta de la junta debe reflejar expresamente qué propietarios están privados de este derecho, y su "cuota de participación en la comunidad no será computada a efectos de alcanzar las mayorías exigidas en esta Ley".

En relación con la convocatoria, el artículo 16.2 refuerza esta medida al exigir que se incluya una "relación de los propietarios que no estén al corriente en el pago", y advierte expresamente de la "privación del derecho de voto".

Procedimiento ante la morosidad de un vecino

El hecho de que un vecino no pueda votar no le exime, en ningún caso, de su obligación del pago.



Las cuotas comunitarias son obligatorias y su impago habilita a la comunidad para iniciar acciones legales.

En este sentido, el artículo 21 de la LPH permite reclamar "todas las cantidades que le sean debidas en concepto de gastos comunes, tanto si son ordinarios como extraordinarios, generales o individualizables, o fondo de reserva, y mediante el proceso monitorio especial", un mecanismo judicial rápido.

Para iniciar la reclamación es necesario contar con un certificado de deuda, emitido por el secretario de la comunidad con el visto bueno del presidente, en el que conste "el importe adeudado y su desglose". La ley también permite incluir "todos los gastos y costes que conlleve la reclamación de la deuda".

Si aun así el vecino moroso se opone a pagar sus deudas, el artículo 21.4 es muy claro: "La comunidad podrá solicitar el embargo preventivo de bienes suficientes de aquél, para hacer frente a la cantidad reclamada, los intereses y las costas".

ACCIONES JUDICIALES CONTRA UN PROPIETARIO POR HACER OBRAS EN SU VIVIENDA

Así queda recogido en la Ley de Propiedad Horizontal, que dedica un apartado a las obras en pisos o locales en una comunidad de vecinos.

En concreto, a su artículo 7, en el que se explica cuándo un vecino puede realizar obras en su vivienda.

“El propietario de cada piso o local podrá modificar los elementos arquitectónicos, instalaciones o servicios”, según queda recogido en dicho artículo.

Eso sí, pone una serie de condiciones: “Cuando no menoscabe o altere la seguridad del edificio, su estructura general, su configuración o estado exteriores, o perjudique los derechos de otro propietario”.

Además, pone un requisito que debe ser muy tenido en cuenta. Y es que dicho vecino debe “dar cuenta de tales obras previamente a quien represente a la comunidad”. Normalmente, el presidente.

ACTIVIDADES PROHIBIDAS

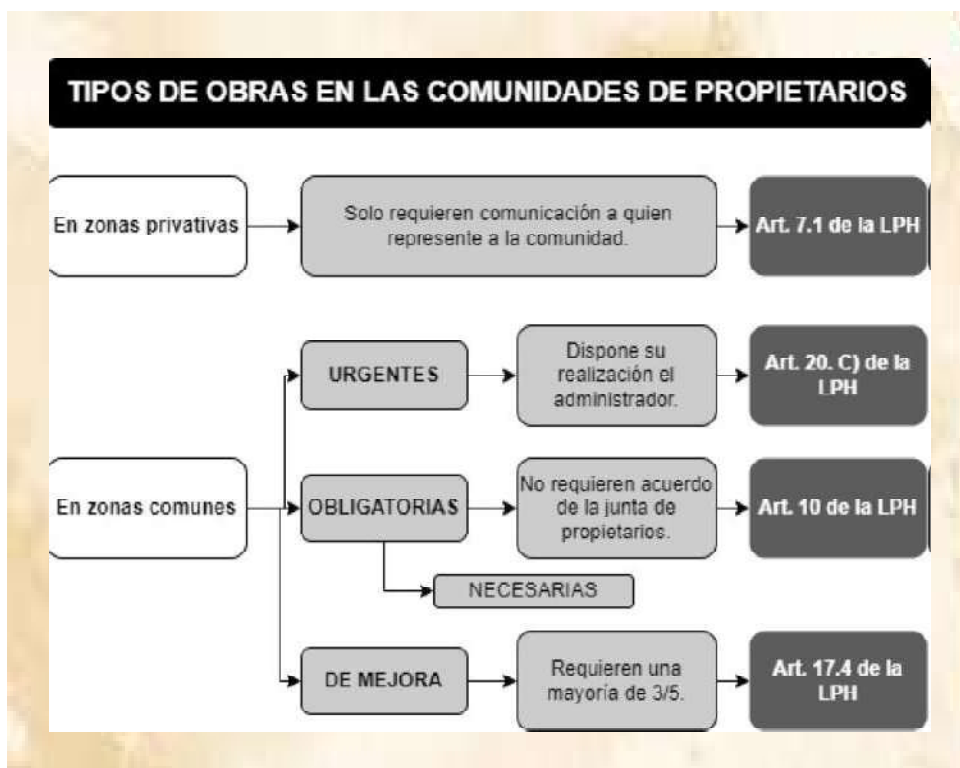
El cambio del baño por la ducha, el de una cocina, el suelo... Muchas son las obras que puede realizar un vecino para mejorar su vivienda. ¿Y en el resto del inmueble? “No podrá realizar alteración alguna y si advirtiere la necesidad de reparaciones urgentes deberá comunicarlo sin dilación al administrador”.



El propietario del piso, asimismo, debe saber que no puede desarrollar (en su vivienda o en el resto del inmueble) actividades prohibidas en los estatutos. ¿Cuándo? “Cuando resulten dañosas para la finca o que contravengan las disposiciones generales sobre actividades molestas, insalubres, nocivas, peligrosas o ilícitas”.

De producirse esta situación, será el presidente de la comunidad (a iniciativa propia o de cualquier propietario) el que requerirá al vecino de turno que cese esas actividades prohibidas. Y lo hará “bajo apercibimiento de iniciar las acciones judiciales procedentes”.

La norma remarca, asimismo, que "si el infractor persistiere en su conducta, el presidente, previa autorización de la junta de propietarios, debidamente convocada al efecto, podrá entablar contra él acción de cesación que, en lo no previsto expresamente por este artículo, se sustanciará a través del juicio ordinario".



CESE DE LA ACTIVIDAD

¿Qué sucede una vez presentada la demanda?.

Según la LPH, "el juez podrá acordar con carácter cautelar la cesación inmediata de la actividad prohibida, bajo apercibimiento de incurrir en delito de desobediencia".

Y añade: "Podrá adoptar cuantas medidas cautelares fueran precisas para asegurar la efectividad de la orden de cesación. La demanda habrá de dirigirse contra el propietario y, en su caso, contra el ocupante de la vivienda o local".

Por último, la LPH indica que "si la sentencia fuese estimatoria podrá disponer, además de la cesación definitiva de la actividad prohibida y la indemnización de daños y perjuicios que proceda, la privación del derecho al uso de la vivienda o local por tiempo no superior a tres años".

Tiempo que dependerá de la gravedad de la infracción y de los perjuicios ocasionados a la comunidad.

"Si el infractor no fuese el propietario, la sentencia podrá declarar extinguidos definitivamente todos sus derechos relativos a la vivienda o local, así como su inmediato lanzamiento", concluye dicho artículo de la LPH.

INFORMACIÓN de Actualidad

Ley de Propiedad Horizontal Giro confirmado en las cuotas de propietario

La Ley de Propiedad Horizontal también recoge los deberes de los vecinos con respecto al pago de las cuotas dentro de una comunidad.

Los propietarios que no cumplan con sus obligaciones económicas corren el riesgo de acabar en un proceso monitorio especial aplicable a las comunidades de propietarios de inmuebles en régimen de propiedad horizontal. Esto se puede traducir en multas, incluso con el pago de ciertos intereses y otras sanciones.

Concretamente, esto está recogido en el artículo 21 de la Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre propiedad horizontal. Este apartado hace mención al «impago de los gastos comunes, medidas preventivas de carácter convencional, reclamación judicial de la deuda y mediación y arbitraje». En los seis puntos que engloba este artículo 21 de la Ley de Propiedad Horizontal, que fue modificado por última vez el pasado 2022, se recogen todos los derechos, deberes y consecuencias de los vecinos que no cumplan con sus obligaciones.

«La junta de propietarios podrá acordar medidas disuasorias frente a la morosidad por el tiempo en que se permanezca en dicha situación, tales como el establecimiento de intereses superiores al interés legal o la privación temporal del uso de servicios o instalaciones, siempre que no puedan reputarse abusivas o desproporcionadas o que afecten a la habitabilidad de los inmuebles», informa el punto número 1 de este artículo 21.

Artículo veintiuno. Impago de los gastos comunes, medidas preventivas de carácter convencional, reclamación judicial de la deuda y mediación y arbitraje.

1. La junta de propietarios podrá acordar medidas disuasorias frente a la morosidad por el tiempo en que se permanezca en dicha situación, tales como el establecimiento de intereses superiores al interés legal o la privación temporal del uso de servicios o instalaciones, siempre que no puedan reputarse abusivas o desproporcionadas o que afecten a la habitabilidad de los inmuebles. Estas medidas no podrán tener en ningún caso carácter retroactivo y podrán incluirse en los estatutos de la comunidad. En todo caso, los créditos a favor de la comunidad devengarán intereses desde el momento en que deba efectuarse el pago correspondiente y éste no se haga efectivo.

2. La comunidad podrá, sin perjuicio de la utilización de otros procedimientos judiciales, reclamar del obligado al pago todas las cantidades que le sean debidas en concepto de gastos comunes, tanto si son ordinarios como extraordinarios, generales o individualizables, o fondo de reserva, y mediante el proceso monitorio especial aplicable a las comunidades de propietarios de inmuebles en régimen de propiedad horizontal. En cualquier caso, podrá ser demandado el titular registral, a efectos de soportar la ejecución sobre el inmueble inscrito a su nombre. El secretario administrador profesional, si así lo acordare la junta de propietarios, podrá exigir judicialmente la obligación del pago de la deuda a través de este procedimiento.

3. Para instar la reclamación a través del procedimiento monitorio habrá de acompañarse a la demanda un certificado del acuerdo de liquidación de la deuda emitido por quien haga las funciones de secretario de la comunidad con el visto bueno del presidente, salvo que el primero sea un secretario-administrador con cualificación profesional necesaria y legalmente reconocida que no vaya a intervenir profesionalmente en la reclamación judicial de la deuda, en cuyo caso no será precisa la firma del presidente. En este certificado deberá constar el importe adeudado y su desglose. Además del certificado deberá aportarse, junto con la petición inicial del proceso monitorio, el documento acreditativo en el que conste haberse notificado al deudor, pudiendo también hacerse de forma subsidiaria en el tablón de anuncios o lugar visible de la comunidad durante un plazo de, al menos, tres días. Se podrán incluir en la petición inicial del procedimiento monitorio las cuotas aprobadas que se devenguen hasta la notificación de la deuda, así como todos los gastos y costes que conlleve la reclamación de la deuda, incluidos los derivados de la intervención del secretario administrador, que serán a cargo del deudor.

4. Cuando el deudor se oponga a la petición inicial del proceso monitorio, la comunidad podrá solicitar el embargo preventivo de bienes suficientes de aquél, para hacer frente a la cantidad reclamada, los intereses y las costas.

El tribunal acordará, en todo caso, el embargo preventivo sin necesidad de que el acreedor preste caución. No obstante, el deudor podrá enervar el embargo prestando las garantías establecidas en la Ley procesal.

La Ley de Propiedad Horizontal y las deudas de los vecinos

El punto número 2 también da autoridad a la comunidad de vecinos para reclamar del obligado al pago todas las cantidades que le sean debidas en concepto de gastos comunes «mediante el proceso monitorio especial aplicable a las comunidades de propietarios de inmuebles en régimen de propiedad horizontal». «En cualquier caso, podrá ser demandado el titular registral, a efectos de soportar la ejecución sobre el inmueble inscrito a su nombre.

El secretario administrador profesional, si así lo acordare la junta de propietarios, podrá exigir judicialmente la obligación del pago de la deuda a través de este procedimiento», dice la ley publicada en el BOE.



Sobre el proceso para interponer esta demanda, la reclamación a través del proceso monitorio tendrá que acompañarse de un certificado del acuerdo a la liquidación de la deuda emitido por la persona que haga las funciones de secretario de la comunidad. «Además del certificado, deberá aportarse, junto con la petición inicial del proceso monitorio, el documento acreditativo en el que conste haberse notificado al deudor, pudiendo también hacerse de forma subsidiaria en el tablón de anuncios o lugar visible de la comunidad durante un plazo de, al menos, tres días».

El apartado número 4 deja claro que «cuando el deudor se oponga a la petición inicial del proceso monitorio, la comunidad podrá solicitar el embargo preventivo de bienes suficientes de aquél, para hacer frente a la cantidad reclamada, los intereses y las costas». «El tribunal acordará, en todo caso, el embargo preventivo sin necesidad de que el acreedor preste caución.

No obstante, el deudor podrá enervar el embargo prestando las garantías establecidas en la ley procesal».

Para finalizar, la Ley de Propiedad Horizontal también obliga a los deudores a hacerse cargo de los honorarios de los abogados o procuradores que hayan intervenido para reclamar las cantidades no pagadas a la comunidad.

NO HAY QUE APROBAR EN JUNTA DE VECINOS LAS OBRAS PARA PONER UN ASCENSOR SI SE CUMPLE UN SOLO REQUISITO EN LA COMUNIDAD DE VECINOS

El artículo 10 de la norma ampara estas obras sin necesidad de un acuerdo previo ni unanimidad entre vecinos.

El artículo 10 de la Ley de Propiedad Horizontal (LPH) establece que ciertas obras de accesibilidad, conservación y seguridad son obligatorias para la comunidad de propietarios sin necesidad de acuerdo previo en junta. Estas obras incluyen la instalación de ascensores, rampas, eliminación de barreras arquitectónicas y rehabilitación estructural, siendo obligatoria su financiación por todos los propietarios.

Puntos Clave del Artículo 10 LPH:

- **Obras Obligatorias (sin acuerdo de junta):** Trabajos necesarios para la accesibilidad (rampas, ascensores), conservación del inmueble (fachadas, tejados), cumplimiento de la normativa de seguridad y rehabilitación.
- **Financiación:** Son obligatorias aunque modifiquen el título constitutivo o los estatutos y aunque impliquen una derrama.
- **Coste Limitado:** Si el coste de las obras obligatorias (ej. accesibilidad) excede de 12 mensualidades ordinarias de gastos comunes, se puede requerir el acuerdo de la junta para financiar el exceso, pero las obras siguen siendo necesarias.
- **Ajustes Razonables:** La comunidad está obligada a realizar ajustes razonables de accesibilidad si lo solicitan propietarios con discapacidad o mayores de 70 años.

El artículo 10 busca garantizar la seguridad y accesibilidad del edificio, imponiendo el deber de conservación a todos los propietarios.

Una de las situaciones más extendidas sobre las comunidades de vecinos es que todos ellos deben estar de acuerdo, previa votación en una Junta, a la hora de realizar cualquier cambio que afecte a las zonas comunes. Esto es así en casi todos los casos, aunque lo cierto es que la Ley de Propiedad Horizontal contempla una excepción que casi nadie tiene en cuenta y que podría cambiar las normas en muchas comunidades de propietarios.

Esta excepción a la norma se encuentra recogida en la Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre propiedad horizontal, en el capítulo II, sobre régimen de la propiedad por pisos o locales, concretamente, en su artículo 10, que versa sobre las actuaciones de la comunidad de vecinos que tienen carácter obligatorio y no necesitan de ningún acuerdo previo de la Junta de propietarios.

"Tendrán carácter obligatorio y no requerirán de acuerdo previo de la Junta de propietarios, impliquen o no modificación del título constitutivo o de los estatutos, y vengán impuestas por las Administraciones Públicas o solicitadas a instancia de los propietarios, las siguientes actuaciones", se puede leer en el punto 1 de dicho artículo, donde se desarrollan esas actuaciones.



A este respecto, en el punto b) se establece que todas las actuaciones que sean "razonables en materia de accesibilidad universal" en los edificios en los que haya vecinos que tengan discapacidad o sean mayores de 70 años, se podrán hacer sin acuerdo previo de la Junta de vecinos.

¿Qué quiere decir esto?: si en tu comunidad hay vecinos mayores de 70 años o que tengan discapacidad, se podrá aprobar la construcción de rampas o la instalación de un ascensor sin necesidad de que se llegue a un acuerdo unánime en la comunidad de propietarios.

"Las obras y actuaciones que resulten necesarias para garantizar los ajustes razonables en materia de accesibilidad universal y, en todo caso, las requeridas a instancia de los propietarios en cuya vivienda o local vivan, trabajen o presten servicios voluntarios, personas con discapacidad, o mayores de setenta años, con el objeto de asegurarles un uso adecuado a sus necesidades de los elementos comunes, así como la instalación de rampas, ascensores u otros dispositivos mecánicos y electrónicos que favorezcan la orientación o su comunicación con el exterior", se puede leer en dicho apartado del artículo 10.

Eso sí, hay que tener en cuenta que esta excepción se dará "siempre que el importe repercutido anualmente de las mismas, una vez descontadas las subvenciones o ayudas públicas, no exceda de doce mensualidades ordinarias de gastos comunes".

"No eliminará el carácter obligatorio de estas obras el hecho de que el resto de su coste, más allá de las citadas mensualidades, sea asumido por quienes las hayan requerido", matiza la normativa con respecto a esta problemática que se da en muchos edificios que no están adaptados para las personas mayores o las personas con discapacidad.

Confirmado por el BOE: los propietarios podrán deducirse hasta un 40% en el IRPF si hacen obras en su vivienda para mejorar la eficiencia energética

La próxima campaña de la Renta dará comienzo el mes de abril, en la que los contribuyentes podrán beneficiarse de varias deducciones, por ejemplo, si hacen obras en la vivienda.



El Real Decreto-ley 16/2025 ha prorrogado el plazo para que miles de propietarios puedan beneficiarse de una deducción fiscal de hasta el 40% (60% para edificios) si reforman su piso para mejorar su eficiencia energética.

La deducción, con efectos desde el 1 de enero de 2025, se extiende hasta el 31 de diciembre de 2026, y hasta 2027 en el caso de edificios residenciales a reformar. Cabe mencionar que la reducción a aplicar no tiene carácter fijo, sino que el porcentaje final varía dependiendo del tipo de obra que se realice y el ahorro energético logrado, pudiendo ser del 20% o del 40% en el caso de viviendas individuales y del 60% para el conjunto del bloque.

En España las viviendas deben tener un Certificado de Eficiencia Energética (CEE) que, demuestre su consumo de energía al momento de realizar una compraventa o firmar un arrendamiento.

La calificación se organiza por letras, siendo la A la más eficiente y la G la que menos. ¿Qué significa esto?. Que los inmuebles con las letras más bajas tendrán que gastar más en calefacción en invierno y en aire acondicionado en verano, mientras que los que tienen letras altas ahorrarán más por tener un mejor aislamiento térmico.

Así, para las obras en **viviendas individuales** que sirvan para reducir la demanda de energía y/o el consumo de calefacción y, por tanto, mejorar su CEE, podrá aplicarse el siguiente porcentaje de deducción en el próximo IRPF:

1. Deducción del 20% por las obras realizadas en la vivienda habitual del contribuyente (o de cualquier otra de su titularidad que tuviera arrendada) cuando se demuestra que dicha reforma ha reducido la demanda de calefacción y refrigeración en, al menos, un 7%. En este caso, la base máxima anual será de 5.000 euros anuales.

2. Deducción del 40% por las obras realizadas en la vivienda habitual del contribuyente (o de cualquier otra de su titularidad que tuviera arrendada) cuando se demuestre que dicha reforma ha reducido la demanda de calefacción y refrigeración en, al menos, un 30%. También puede optar a la reducción si obtiene una clase energética A o B. En este caso, la base máxima anual será de 7.500 euros anuales.

Por su parte, para los **edificios residenciales**:

1. La deducción será del 60% por la rehabilitación energética del edificio cuando se acredite una reducción del consumo de energía primaria no renovable de, al menos, el 30%. En su defecto, también podrán optar si se obtiene un CEE clase A o B. Se asimilarán a viviendas las plazas de garaje y trasteros que se hubieran adquirido con estas. En este caso, la base máxima anual será de 5.000 euros anuales.

Ahora bien, para poder beneficiarse de este descuento habrá que acreditar que, efectivamente, la eficiencia energética de la vivienda o del inmueble han mejorado significativamente tras realizar las obras. Para ello habrá que presentar el CEE anterior a la reforma y otro posterior que refleje la mejora que habrá de ser expedido por un técnico acreditado antes del 1 de enero de 2027 en el caso de las deducciones individuales.

Además, según detalla el Boletín Oficial del Estado (BOE), no darán derecho a practicar deducción "las cantidades satisfechas mediante entregas de dinero de curso legal". Dicho de otro modo, para optar a esta rebaja fiscal las obras habrán de pagarse con tarjeta, transferencia o cheque nominativo.

Con todo, la deducción final se restará de la cuota íntegra estatal después de otras y deberá incluirse en la declaración de la Renta correspondiente al año en que se expida el CEE final.

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

ELEMENTOS A INCLUIR EN EL PROCESO DE VALORACIÓN EN BASE A LA ORDEN ECM/599/2025

La nueva Orden ECM/599/2025, de 10 de junio, por la que se modifica la Orden ECO/805/2003, de 27 de marzo, sobre normas de valoración de bienes inmuebles y de determinados derechos para ciertas finalidades financieras, incluye un nuevo principio de sostenibilidad en la valoración de las edificaciones dirigido a incluir factores medioambientales y climáticos en la valoración del inmueble, entre otros, el Certificado de Eficiencia Energética en línea con las expectativas supervisoras del Banco Central Europeo. En la misma dirección se integran, bajo el principio de prudencia, las características físicas tradicionales y materiales de construcción y los aspectos medioambientales.

Se convierte en obligación la incorporación como documentación necesaria el Certificado de Eficiencia Energética (CEE), que se unirá a la documentación registral y catastral del inmueble, que se está incluyendo actualmente.

En el ámbito de la orden se establecen los elementos a tener en cuenta en la valoración de inmuebles. Por ello, se considera relevante incluir consideraciones medioambientales, en la medida en que impacten en el valor del inmueble.

El concepto de sostenibilidad en la edificación va más allá de la eficiencia energética y de la contribución a la reducción de la emisión de gases de efecto invernadero, abarcando también otros factores medioambientales, como la adaptación al cambio climático, el impacto en la contaminación del aire, agua y del suelo, la eficiencia en el uso de los recursos hídricos, la generación de residuos y la promoción de la economía circular o la protección de la biodiversidad.



Una prueba de ello es el hecho de que la Taxonomía de la Unión Europea, delimitada en el Reglamento Delegado (UE) 2021/2139 de la Comisión, de 4 de junio de 2021, por el que se completa el Reglamento (UE) 2020/852 del Parlamento Europeo y del Consejo y por el que se establecen los criterios técnicos de selección para determinar las condiciones en las que se considera que una actividad económica contribuye de forma sustancial a la mitigación del cambio climático o a la adaptación al mismo, y para determinar si esa actividad económica no causa un perjuicio significativo a ninguno de los demás objetivos ambientales, ha incluido criterios técnicos de selección para definir la contribución sustancial a los objetivos de mitigación y de adaptación al cambio climático, así como criterios de no daño significativo al resto de objetivos de la Taxonomía en actividades de construcción de edificios y promoción inmobiliaria.

Además, el artículo 17 del Real Decreto 390/2021, de 1 de junio, por el que se aprueba el procedimiento básico para la certificación de la eficiencia energética de los edificios, entre otras obligaciones, establece que deberá anexarse una copia del certificado de eficiencia energética debidamente registrado y la etiqueta de eficiencia energética al contrato de compraventa de un bien inmueble. Su objetivo es proporcionar información al adquirente sobre un elemento de juicio relevante a la hora de comparar y tomar decisiones en relación con la compraventa de inmuebles. Esta aportación del certificado de eficiencia energética se produce en el momento de perfeccionamiento del contrato de compraventa, que es posterior al momento de la solicitud y emisión de la tasación del inmueble como garantía para la obtención del préstamo hipotecario, por lo que la tasadora puede no contar con este elemento de información a la hora de realizar la tasación.



En este sentido, la eficiencia energética es un parámetro cada vez más relevante, que influye en el coste que los propietarios o arrendatarios tendrán que asumir en relación con el consumo energético que se realice y que, por lo tanto, puede afectar al valor del inmueble. Además, la creciente importancia de la eficiencia energética en el valor de los inmuebles queda reflejada en la Directiva (UE) 2024/1275 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 24 de abril de 2024, relativa a la eficiencia energética de los edificios, que prevé que los edificios con peor eficiencia energética tendrán la obligación de habilitarse, afectando así al valor del edificio a medio plazo.

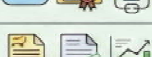
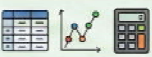
Por último, se trata de un documento que aporta información clave para el tasador en la evaluación del comportamiento energético del inmueble y su impacto en el valor de mercado, al proporcionar datos precisos sobre factores determinantes en la eficiencia y el coste de uso del edificio.

Entre estos factores se incluyen la demanda energética, las características constructivas que influyen en el aislamiento térmico, el tipo y rendimiento de los sistemas de calefacción y refrigeración, el consumo anual de energía y las emisiones asociadas. Esta información resulta especialmente relevante, ya que incide directamente en la aplicación del método de comparación, tanto en la selección de la muestra representativa como en los procesos de homogeneización de los comparables, permitiendo una valoración más ajustada a la realidad del mercado.

La incorporación de dicho principio es uno de los cambios más significativos introducidos por la modificación normativa como criterio técnico en la valoración.

A partir de ahora, será necesario considerar factores climáticos y medioambientales como los incendios forestales, la desertificación o el riesgo sísmico y volcánico, siempre que tengan un impacto medible en el valor del inmueble. Esta novedad no implica que el valor de tasación deba diferir del que se habría obtenido antes de la reforma: la sostenibilidad ya estaba integrada de forma implícita en el valor de mercado. Lo que se exige ahora es visibilizarla cuando sea relevante en la formación del valor.

Comparativa Técnica de Normativas de Valoración: Orden ECO 805/2003 vs. Orden ECM/599/2025 (modificación)

Orden ECO 805/2003 (Normativa Anterior)		Orden ECM/599/2025 (Modificación Reciente)
Enfoque Tradicional		Enfoque Modernizado y Sostenible
 Se incluían superficie construida y útil.	 Superficies y mediciones	Obligación de justificar fuente de medición (catastro, registro, medición directa) y aclarar discrepancias. 
 Se establecía un esquema básico de apartados.	 Estructura del informe	Debe incluir índice inicial, resumen ejecutivo y justificación detallada de métodos y correcciones. 
 No se contemplaban de forma explícita.	 Aspectos medioambientales	Se incorporan factores como calificación energética, riesgos medioambientales y sostenibilidad. 
 No regulado específicamente.	 Formato digital y firma	Informes en formato electrónico con firma digital reconocida y trazabilidad documental. 
 Mención genérica a licencias.	 Autorizaciones urbanísticas previas	Se regulan autorizaciones previas y su impacto en la valoración del inmueble. 
 Competencia básica del Banco de España.	 Supervisión administrativa	Refuerzo de la Dirección General de Seguros y Fondos de Pensiones para supervisión en aseguradoras y fondos. 
 Metodología descrita sin exigencias adicionales.	 Criterios de transparencia	Mayor claridad: se debe justificar elección de testigos comparables y correcciones aplicadas. 

Conclusión: La Orden ECM/599/2025 introduce mayor rigor, digitalización y consideraciones de sostenibilidad, mejorando la transparencia y la trazabilidad en los informes de valoración.

EL USO DE LOS MODELOS AUTOMATIZADOS DE VALORACIÓN

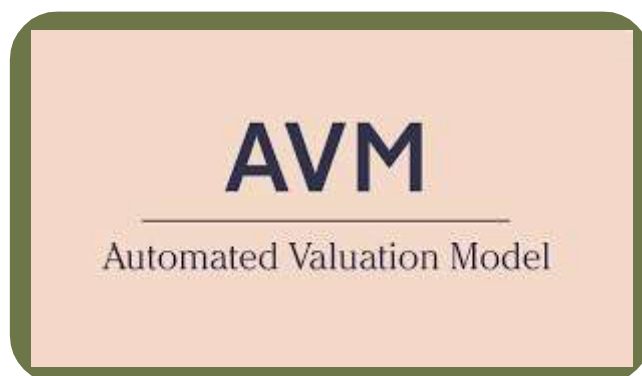
Otra de las novedades introducidas por la reforma de la Orden ECO/805/2003 es la regulación, por primera vez, del uso de modelos automatizados de valoración (AVMs), cuyo empleo queda acotado a finalidades previstas en el Real Decreto ley 24/2021, lo que significa que, para la tasación de inmuebles que vayan a ser garantía de un préstamo hipotecario se seguirá empleando la metodología de la Orden ECO/805/2003.

Los AVMs pueden ser herramientas útiles para apoyar el trabajo del valorador, pero no pueden sustituir el juicio profesional que exige una valoración conforme a estándares técnicos reconocidos.

Las ventajas de los AVMs son evidentes en su capacidad para mejorar la eficiencia de las transacciones, reducir los costos de valoración y minimizar el sesgo humano a través del procesamiento automatizado de datos. Sin embargo, los AVMs también enfrentan desafíos, especialmente con propiedades que tienen características únicas o se encuentran en áreas con datos limitados.

Su fiabilidad depende en gran medida de la calidad y completitud de los datos, y es posible que no capturen completamente factores contextuales como renovaciones recientes o condiciones económicas locales. La confianza exclusiva en los AVMs puede pasar por alto matices que los tasadores humanos podrían captar.

Los AVMs (Automated Valuation Models) pueden incorporar porcentajes de error porque su estimación se basa exclusivamente en datos estructurados y comparables históricos, mientras que el valorador profesional integra variables cualitativas, contextuales y actuales que muchas veces no están en la base de datos.



Motivo técnico del error

Un AVM funciona mediante modelos estadísticos o de machine learning que:

- Analizan transacciones previas.
- Ajustan por variables cuantificables (m^2 , ubicación, antigüedad, número de habitaciones).
- Generan un valor estimado con un margen de error (por ejemplo, $\pm 5\%$ o $\pm 10\%$).

El problema surge cuando:

1. Los datos están incompletos o desactualizados.
2. Existen características únicas no codificadas.
3. El mercado local ha cambiado recientemente.
4. Hay factores cualitativos no medibles automáticamente.

Ejemplo práctico

Imaginemos un piso en Madrid:

- 90 m^2
- 3 habitaciones
- 2 baños
- Barrio con precio medio: 4.000 euros/ m^2

El AVM calcula:

$90 \times 4.000 = 360.000$ euros

Con margen estimado de error $\pm 8\%$

Rango estimado: 331.200 euros - 388.800 euros

Pero el modelo no detecta que:

- El piso ha sido reformado integralmente hace 6 meses (instalaciones, aislamiento, cocina de alta gama).
- Tiene orientación sur y vistas despejadas.
- El edificio ha pasado recientemente la ITE con mejoras en fachada.

Un valorador profesional que visita el inmueble puede comprobar que esas mejoras elevan el valor real hasta, por ejemplo, 395.000 euros.

El AVM se quedaría corto en aproximadamente un 9-10 %.

Caso contrario

Supongamos ahora que:

- El piso tiene humedad estructural.
- Da a un patio interior oscuro.
- Está junto a una zona con ruido constante.

Si el modelo no dispone de esa información, puede sobrevalorar el inmueble en ese mismo rango porcentual.

Conclusión técnica

El porcentaje de error en los AVMs no es un fallo «aleatorio», sino estructural:

- El modelo capta patrones estadísticos promedio.
- El valorador profesional capta desviaciones específicas del caso concreto.

Por eso, la confianza exclusiva en un AVM puede ignorar matices que alteran significativamente el valor de mercado real, especialmente en:

- Propiedades singulares.
- Zonas con poca muestra de comparables.
- Mercados volátiles o en cambio rápido.

En términos técnicos: el AVM optimiza eficiencia y escalabilidad; el valorador profesional optimiza precisión contextual.



FICHA DE AVM	
Datos básicos	
1 Fecha de desarrollo	Fecha desde la que es aplicable el modelo.
2 Finalidad de la valoración	Finalidades para las que se considera aplicable el resultado de la valoración.
3 Datos mínimos que debe aportar la entidad de crédito	Datos mínimos que se consideran necesarios para que se pueda utilizar el modelo.
4 Tipo de activos valorables	Tipos de inmuebles que podrían ser valorados por el modelo de acuerdo con unos requisitos mínimos.
Especificación del modelo	
5 Variables consideradas	Definición de cada una de las variables consideradas para la especificación del modelo, relativas tanto al inmueble como a su entorno, en su caso.
6 Software utilizado	Software propio o comercial utilizado.
7 Metodología utilizada	Regresión múltiple de tipo hedónico, , comparables o mixto (indicando el desglose de cada metodología y cómo se obtienen los resultados). Si se utilizan varias metodologías, se debe indicar cómo se reparten en el colectivo (unidades e importes).
8 Base de datos	Bases de datos utilizadas para el desarrollo del modelo: fuente (p. ej., ofertas de mercado, tasaciones, transacciones, terceros), profundidad temporal, tipologías de inmuebles, número de inmuebles, variables informadas...
Comprobación y calibración del modelo	
9 Medida de precisión del modelo	Grado de desviación entre los valores estimados por el modelo y los valores reales (p. ej., R^2 , error estándar, AICC).
Comprobación y control de calidad de los resultados (<i>backtesting</i>)	
10 Criterios de selección de muestras para el <i>backtesting</i> del modelo	Tamaño muestral mínimo para contrastar los resultados con precios, compraventas o tasaciones completas.
11 Intervalos de confianza de los valores estimados	Intervalos de confianza de los valores estimados, en función de las pruebas de <i>backtesting</i> realizadas.

Cuestionario 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.- ¿Qué principio técnico incorpora la Orden ECM/599/2025 en la valoración de edificaciones?

- a) Principio de liquidez
- b) Principio de sostenibilidad
- c) Principio de rentabilidad

2. ¿Qué documento pasa a ser obligatorio como parte de la documentación necesaria en la valoración del inmueble?

- a) Informe de tasación municipal
- b) Certificado de Eficiencia Energética (CEE)
- c) Licencia de primera ocupación

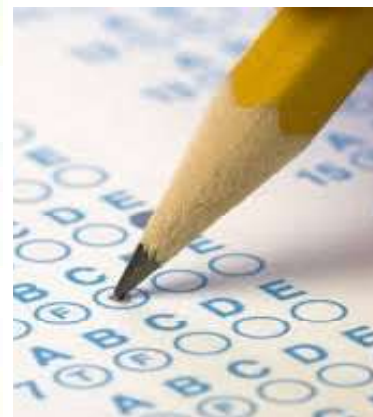
3. ¿Cuándo deben considerarse los factores climáticos y medioambientales en la valoración?

- a) Siempre, aunque no influyan en el valor
- b) Solo en inmuebles de nueva construcción
- c) Cuando tengan un impacto medible en el valor del inmueble

Cuestionario 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 relación con los modelos automatizados de valoración (AVMs), señale la afirmación correcta:

- a) Sustituyen al valorador profesional en tasaciones hipotecarias
- b) Eliminan completamente el margen de error
- c) No pueden sustituir el juicio profesional exigido por los estándares técnicos

5. ¿Cuál es la causa estructural del margen de error en los AVMs?

- a) Fallos informáticos del software
- b) La estimación basada exclusivamente en datos estructurados y patrones estadísticos promedio
- c) La intervención subjetiva del tasador humano

6. Según el texto, la sostenibilidad en la edificación:

- a) Se limita exclusivamente a la eficiencia energética
- b) Se refiere únicamente a la reducción de emisiones
- c) Abarca factores como adaptación al cambio climático, uso de recursos y protección de la biodiversidad

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 un procedimiento de expropiación forzosa, la Administración me ha notificado un justiprecio que considero muy inferior al valor real de mercado. ¿Es posible incrementarlo y qué actuaciones deberían adoptarse para maximizar la indemnización?

Respuesta

Sí, es posible incrementar el justiprecio inicialmente fijado, pero ello exige una actuación estratégica desde el inicio del expediente. En la práctica, las valoraciones administrativas suelen ser conservadoras, ya que excluyen expectativas urbanísticas, plusvalías futuras o proyectos no consolidados, y tienden a fijar una posición de partida orientada a minimizar el desembolso público.

La clave no reside en una reacción pasiva, sino en una planificación técnica y jurídica rigurosa. Resulta esencial revisar íntegramente el expediente para detectar omisiones en la valoración: bienes no incluidos, construcciones anexas, derechos reales o empresariales, servidumbres, afecciones indirectas (como pérdida de accesos o interrupciones de actividad) e incluso el 5 % correspondiente al premio de afección. En determinados supuestos, también pueden valorarse daños morales.

Es determinante la intervención temprana de un perito especializado que elabore una valoración alternativa sólida, ajustada a los criterios legales y económicos aplicables, incorporando todos los elementos del activo y sus afecciones. En el caso de empresas, deben cuantificarse y acreditarse documentalmente los impactos económicos derivados de la expropiación: pérdida de ingresos, costes de reubicación, paralización de actividad o inversiones necesarias.

Asimismo, es imprescindible identificar activos comparables, justificar la singularidad del bien y demostrar, con base técnica, que su valor de mercado supera el asignado en una tasación genérica.

Si tras la intervención del Jurado de Expropiación persiste la discrepancia, cabe impugnar judicialmente el justiprecio ante la jurisdicción contencioso-administrativa.

En definitiva, la maximización del justiprecio no es automática: exige anticipación, estrategia y asesoramiento especializado. En materia expropiatoria, la diferencia entre una defensa planificada y una pasiva se traduce directamente en diferencias económicas relevantes.

Pregunta

Mi cónyuge y yo adquirimos conjuntamente una vivienda y la Administración ha realizado una comprobación de valores únicamente respecto de uno de nosotros, fijando bases imponible distintas en el Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales. ¿Es legal que un mismo inmueble tenga valores diferentes para cada comunero?

Respuesta

No. El Tribunal Supremo ha aclarado que no es jurídicamente admisible que un mismo bien, adquirido en el mismo acto por dos comuneros, arroje valores económicos distintos a efectos de la determinación de la base imponible del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales (ITP).

Aunque el artículo 134.5 de la Ley General Tributaria resulta aplicable directamente durante la tramitación de procedimientos de gestión, inspección o revisión respecto de obligados concurrentes en el mismo hecho imponible, el principio que incorpora tiene un alcance material más amplio: el ordenamiento no permite que, respecto de un único negocio jurídico, una misma compraventa, se establezcan magnitudes económicas divergentes para cada adquirente.

En el supuesto analizado por el Supremo, la Administración efectuó una comprobación de valores únicamente frente a uno de los cónyuges, incrementando su base imponible, mientras que respecto del otro no practicó dicha revisión, generando así una desigualdad de trato. Esta actuación provocó que cada mitad indivisa del mismo inmueble tuviera un valor real distinto a efectos fiscales, lo que resulta contrario a los principios de coherencia y unidad del hecho imponible.

La Sala reitera que no cabe que medio bien tenga un valor real distinto del otro medio cuando ambos se adquirieron en el mismo acto. La base imponible debe construirse sobre un valor homogéneo del bien, proyectado proporcionalmente sobre cada cuota de participación.

Ahora bien, el principio derivado del artículo 134.5 LGT sí puede invocarse cuando, iniciado posteriormente un procedimiento relativo al mismo hecho imponible, la propia Administración pueda corregir de oficio diferencias previas de valoración consentidas, restableciendo la igualdad de trato. Lo que no resulta admisible es que la disparidad derive de que solo uno de los comuneros fue objeto de comprobación de valores.

Respuestas correctas al cuestionario del Área de Formación Continuada:

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



AGRUPACIÓN TÉCNICA PROFESIONAL

DE

INTERVENTORES DE FINCAS Y COMUNIDADES

Miembro Colectivo de la
AGRUPACIÓN TÉCNICA PROFESIONAL

C./ Covarrubias, nº 22-1º-Derecha.- 28010-MADRID.- Telf. Corp.: 91 457 29 29

E-mail: interfico-admsfcas@atp-guiainmobiliaria.com

Web: www.atp-interfico.com

