

REGLAMENTO REGULADOR DE LA ACTIVIDAD DE TASACIÓN PERICIAL Y DEL TURNO OFICIAL DE PERITOS JUDICIALES DEL COLEGIO OFICIAL DE AGENTES DE LA PROPIEDAD INMOBILIARIA DE LA PROVINCIA DE ALICANTE

Artículo Preliminar.-

La actividad de tasación de inmuebles, desde la publicación del Decreto 3248/1969, que establecía en su artículo 1, aún vigente, la competencia propia de los Agentes de la Propiedad Inmobiliaria en esta materia, siempre ha sido una de las actividades complementarias de la actividad principal de mediación en la transacción Inmobiliaria, no en vano para la actividad de mediación se hace preciso conocer el valor real del inmueble objeto de la mediación. La sustantividad propia de la tasación pericial, como uno de los ejes de la actividad del Agente de la Propiedad inmobiliaria se ha revelado a partir de la entrada en vigor de la Ley 10/2003, de medidas urgentes de liberalización en el sector inmobiliario y transportes, que estableció la competencia de las funciones de los Agentes de la Propiedad Inmobiliaria con la de la de otros operadores en el mercado, y la aprobación del actual estatuto General de la profesión, aprobado por Real Decreto 1294/2007. Las anteriores normas que definitivamente consolidaron la liberalización de las actividades hasta entonces exclusivas de los Agentes de la Propiedad Inmobiliaria produjo sin embargo el efecto beneficioso del decidido crecimiento exponencial de la cualificación técnica de los Agentes de la Propiedad Inmobiliaria, que desde entonces y en la actualidad si cabe más acusadamente, comparten, en condiciones de libre competencia, las funciones que hasta entonces le eran reservadas en exclusividad.

Con la promulgación de la Ley 1/2000, de Enjuiciamiento Civil, que inicialmente reservó a los profesionales colegiados la actividad de tasación pericial judicial, el esfuerzo de los Agentes de la Propiedad Inmobiliaria para ser los más cualificados en la tasación pericial de inmuebles se hizo, si cabe, más acusado por ser más necesario. Las últimas decisiones y las más recientes recomendaciones de las autoridades defensoras de la competencia, desde la promulgación de la Ley 15/2007, de Defensa de la Competencia y sus normas de desarrollo, han cerrado el círculo de lo que deben ser, en la actividad de la tasación inmobiliaria, las normas a observar, a fin de que todos los Agentes de la Propiedad Inmobiliaria actúen bajo los principios de transparencia y libre competencia, pero también asegurando la excelencia en su cualificación. El favorecimiento del visado profesional, no obligatorio pero sí recomendable, la creación de una base de datos de inmuebles, la formación continuada y la defensa del consumidor son, al amparo de las normas que se han citado, la motivación, el objeto y la finalidad del presente reglamento regulador.

Artículo 1.- Titulación y colegiación

Podrán ser peritos judiciales tasadores de bienes inmuebles, todos aquellos Agentes de la Propiedad Inmobiliaria legalmente inscritos en la lista y turno seguidos en el Colegio Oficial de Agentes de la Propiedad Inmobiliaria de la Provincia de Alicante.

Artículo 2.- Requisitos

Para actuar como perito tasador de bienes inmuebles, se habrán de cumplir los siguientes requisitos:

a) Estar dado de alta como ejerciente en el Colegio Oficial de Agentes de la Propiedad Inmobiliaria de la Provincia de Alicante o de cualquier otro Colegio provincial de Agentes de la Propiedad Inmobiliaria.

b) Estar al corriente de sus obligaciones colegiales.

c) No resultar afecto a incompatibilidades y no estar sancionado por expediente disciplinario.

d) Estar al corriente de pago de las cuotas colegiales por gestión del turno que en su caso se haya establecido.

e) Superar las pruebas de aptitud con asistencia al curso que a tal fin celebre el Colegio o cualquier otro centro formativo de similar naturaleza o acreditar ante la Comisión de Valoraciones un mínimo de dos tasaciones en el año anterior. De no concurrir las anteriores circunstancias será exigible una antigüedad mayor de dos años en el ejercicio profesional colegiado en una o varias incorporaciones.

La permanencia en la lista exigirá la formación continuada del Agente de la Propiedad Inmobiliaria en la legislación, metodología y nuevas tecnologías aplicables a la tasación inmobiliaria, que deberá acreditarse mediante la realización de un curso de formación con periodicidad trianual. La falta de acreditación de la formación continuada podrá ocasionar la baja forzosa de la lista, debiendo mediar en todo caso para ello preaviso, con antelación al menos trimestral, de la comisión de valoraciones.

Artículo 3.- Del turno oficial de los peritos tasadores de inmuebles

Formarán el turno oficial aquellos peritos tasadores que lo deseen expresamente, mediante escrito dirigido al Colegio Oficial, una vez cumplidos los requisitos establecidos en el artículo 2 de este Reglamento.

El turno oficial estará compuesto por tres listas:

- La primera de ellas para designación a petición de Juzgados y Tribunales,
- la segunda para la designación en los procedimientos que, según convenio con la Administración, se consideren de Justicia Gratuita, y
- la tercera para la designación a requerimiento de otros organismos, de carácter público o privado y particulares que lo soliciten al Colegio.

A todas las listas les es aplicable el presente Reglamento, sin perjuicio de las normas procesales aplicables al procedimiento judicial correspondiente.

Artículo 4.- Funcionamiento del turno oficial

El Colegio, recibida una petición de valoración, la asignará al perito que corresponda por turno de forma inmediata.

El perito, una vez notificada su designación por el Colegio, o por el Juzgado en los casos de designación judicial directa, tendrá un improrrogable plazo de cuarenta y ocho horas para contestar al Colegio o al Juzgado respectivo por iguales medios su aceptación o renuncia expresa del Turno.

Artículo 5.- Causas de renuncia y exclusión del turno oficial

La no contestación en plazo al Colegio o al Juzgado se entiende renuncia, salvo justa causa o fuerza mayor, acreditada ante la comisión de valoraciones, entendiéndose por tales la enfermedad del perito, ausencia, el interés personal directo o indirecto del perito tasador en la tasación encargada y, en general, toda circunstancia que le impida realizar su trabajo con diligencia e imparcialidad.

En caso de renuncia injustificada a la peritación encargada, la comisión apercibirá al perito. Si se produjera una segunda negativa igualmente injustificada, la Junta de Gobierno decretará la exclusión del perito del turno oficial.

Artículo 6.- Obligaciones profesionales del perito tasador

El perito recabará la documentación necesaria y realizará las gestiones pertinentes con el peticionario, a fin de concluir los trabajos en el menor plazo posible. También fijará con el peticionario los honorarios profesionales.

Artículo 7.- Conservación y pérdida del turno

Toda renuncia injustificada supondrá el paso del turno al perito siguiente en la lista. Si hubiera causa justa o fuerza mayor no correrá el turno.

Si la causa fuera la impericia en un determinado asunto, podrá convenirse la realización con algún otro compañero del turno, sin que por ello el segundo vea perjudicado su turno. En este caso, los peritos acordarán su régimen de honorarios.

Artículo 8.- Documentación de la peritación

Las cédulas de pericia se emitirán preferentemente en los impresos establecidos por el Colegio Oficial de Agentes de la Propiedad Inmobiliaria de la Provincia de Alicante y extendida en la forma siguiente:

La primera página será un impreso del perito constando el membrete profesional, figurando el nombre y apellidos, su titulación de agente de la propiedad inmobiliaria colegiado, nº de colegiado y el domicilio del despacho profesional. En esta página se contendrá el objeto de la tasación, el peticionario, la fecha y el índice de epígrafes que componen la cédula de pericia.

El resto del contenido desarrollando los epígrafes correspondientes se extenderá en los folios que corresponda, debiendo figurar obligatoriamente la dirección completa del inmueble, con expresión de la población de su ubicación y el código postal, el tipo de inmueble, la superficie, y la referencia catastral y al final de la pericia se contendrá el valor final del inmueble tasado.

En el informe deberá constar el método de valoración utilizado por el perito.

Artículo 9.- La comisión delegada de valoraciones. Funciones

La comisión de valoraciones es la encargada, por delegación de la Junta de Gobierno, de controlar y regular el cumplimiento de las normas básicas de valoración y su calidad profesional, de acuerdo con los modelos de calidad aprobados por la Junta de Gobierno.

También es función de la comisión de valoraciones el control del turno oficial y normas de funcionamiento, personal adscrito y régimen económico y administrativo, previa aprobación por la Junta de Gobierno.

Artículo 10.- Objeto de la verificación

La comisión delegada de valoraciones realizará las verificaciones de la cédula de pericia que se refieran a los requisitos de forma y modelo de calidad, no juzgando los contenidos de las mismas, que son de la exclusiva responsabilidad del perito que las emite, sin perjuicio de que la comisión realice las sugerencias que estime oportunas sobre los mismos, y que en ningún caso será causa de denegación del visado colegial.

Artículo 11.- El visado colegial

Todas las cédulas de pericia que sean emitidas por un agente de la propiedad inmobiliaria adscrito al turno oficial serán visadas gratuitamente por el COAPI a petición del API y extendidas en la carpeta oficial, a efectos de comprobación de identidad, habilitación profesional, firma del autor del informe y cumplimiento de la corrección e integridad formal del mismo. En el visado se expondrá que la responsabilidad del Colegio se limita a estas declaraciones.

Artículo 12.- Tasaciones privadas

El visado de las peritaciones estrictamente privadas se someterá a todos los requisitos establecidos en esta normativa.

Disposición transitoria.-

Desde la aprobación del presente reglamento, no será exigible la antigüedad requerida en el artículo 2 del presente reglamento a los colegiados que en el momento de la aprobación del presente reglamento se encuentren de alta en el turno oficial.