

CON SUPERVISIÓN DEL BANCO DE ESPAÑA

TASACIÓN POR SOCIEDADES HOMOLOGADAS

LAS TASACIONES DE INMUEBLES EN PRÉSTAMOS CON GARANTÍA HIPOTECARIA ENTRE PARTICULARS NECESITAN SER EFECTUADAS POR SOCIEDADES HOMOLOGADAS.

■ Jorge Heras de los Ríos, director de los servicios jurídicos del Colegio

Como bien conocen aquellos profesionales de la arquitectura técnica que realizan de forma habitual valoraciones y tasaciones de inmuebles, cuando el resultado de su trabajo se va a utilizar para solicitar y obtener un préstamo de una entidad bancaria, aportando los solicitantes del préstamo el inmueble como garantía del prestamista, la tasación del bien debe realizarse por una sociedad homologada, de conformidad con lo dispuesto en la Ley 2/1981 de regulación del Mercado Hipotecario y el RD 716/2009 que la desarrolla.

Estas entidades están autorizadas para realizar valoraciones de bienes inmuebles relacionadas con el mercado hipotecario y certifican el valor de los inmuebles para determinadas finalidades, como son la concesión de financiación con garantía hipotecaria o la valoración de inmuebles que forman parte del patrimonio de compañías de seguros o fondos de pensiones.

Las sociedades de tasación tienen que ser homologadas por el Banco de España y están supeditadas a su supervisión y sanción. Su régimen administrativo, cuyo objetivo es potenciar la calidad y la transparencia de las valoraciones, se establece en el Real Decreto 775/1997, de 30 de mayo.

Para obtener y conservar su homologación, las sociedades de tasación deben cumplir los siguientes requisitos:

- Ser Sociedad Anónima, teniendo su domicilio en el territorio español.
- Contar con un capital mínimo en acciones nominativas.
- Solo podrán dedicarse a la valoración de todo tipo de bienes, empresas o patrimonios, no a otras actividades profesionales relacionadas con la arquitectura, la construcción o la promoción, por ejemplo.
- Contar con un número mínimo de diez empleados de los cuales, al menos, tres han de ser profesionales de la empresa.
- Tener servicios de control de calidad adecuados a las condiciones del mercado inmobiliario sobre el que han de operar.
- Tener asegurada frente a terceros la responsabilidad civil.
- Contar con un Consejo de Administración formado como mínimo por tres miembros. Todos ellos serán personas

■ Su constitución y funcionamiento son muy exigentes y sus métodos de trabajo, muy regulados.





Los colegiados pueden realizar todo tipo de valoraciones y tasaciones de inmuebles siempre que no se aporten como garantía de un préstamo

con amplios conocimientos y reconocida experiencia comercial y profesional dentro del sector.

Por otra parte, sus valoraciones y tasaciones deben realizarse cumpliendo las exigencias de la Orden ECO/805/2003 de 27 de marzo del Ministerio de Economía, que recoge las pautas para el cálculo del valor de tasación de bienes inmuebles y determinados derechos, así como para la elaboración de los informes y certificados en los que se formalicen. Todo ello con la finalidad específica de lograr una adecuada calidad de las valoraciones efectuadas, al objeto de potenciar la seguridad del inversor.

Es decir, tienen un régimen de constitución y funcionamiento especialmente exigente y un método de trabajo y elaboración de sus informes muy regulados.

Al contrario de lo que se exige a cualesquiera otros profesionales de la arquitectura técnica u otras titulaciones habilitantes, cuando realizan tasaciones o valoraciones inmobiliarias (fincas rústicas, parcelas urbanas, edificaciones, etc.), que no van a aportarse como garantía de cobro de un crédito en el que intervengan entidades bancarias. En estos casos no existen normas de obligado cumplimiento respecto de los métodos de valoración o la estructura y forma de sus tasaciones.

Por tanto, nuestros colegiados pueden realizar todo tipo de valoraciones, tasaciones y certificaciones de valor de bienes muebles e inmuebles excepto las reservadas a la sociedades de tasación homologadas.

Ahora bien, ¿qué sucede cuando un particular recibe un préstamo de otro particular y este último desea que se le garantice la devolución del mismo poniendo como garantía una finca o inmueble del que recibe el dinero? ¿Vale la tasación de un técnico independiente o debe exigirse la de una sociedad homologada?

SALVAGUARDA DEL DEUDOR

Esta cuestión ha sido resuelta por una resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 31 de mayo de 2014, sobre un supuesto de préstamo hipotecario (el que se garantiza con un inmueble) entre particulares, al que se incorporó un certificado de tasación elaborado por un ingeniero técnico agrícola.

La Dirección General recuerda que, con la publicación de la Ley 1/2013 de 14 de mayo, de medidas para reforzar la protección de los acreedores hipotecarios, los objetivos de las tasaciones hipotecarias se amplían más allá de la defensa de los inversores y acreedores, incorporando además como objetivo la salvaguarda o beneficio del deudor, previniendo el sobreendeudamiento del mismo, en momentos de ciclos económicos de crisis y contracción de la demanda inmobiliaria (como el actual).

No debemos olvidar que tanto esta Ley, como la Ley de Enjuiciamiento Civil, en su artículo 682.1, exigen que para poder ejecutar la hipoteca que garantiza la devolución de un préstamo, la finca haya sido previamente tasada de confor-

midad con la Ley del Mercado Hipotecario (2/1981) y que el valor de salida para la subasta o venta extrajudicial no sea inferior al 75% de dicha valoración.

Con ello se intenta solucionar aquellos casos en los que la divergencia entre el precio de tasación y el de adjudicación era notable, o incluso el precio de remate resultaba irrisorio y absolutamente desproporcionado.

La exigencia de aportar tasaciones realizadas por sociedades homologadas tiene además la finalidad de evitar la influencia o presión de las entidades que conceden el crédito, pues la ley garantiza la independencia de estas sociedades y tiende a eliminar las influencias indebidas de los bancos en el proceso de valoración. Independencia que se entiende más fácil de conseguir por parte de las entidades homologadas que por un simple técnico que actúe sin los requisitos exigidos a aquellas.

Esta Ley 1/2013 se aplica además a todas las hipotecas, cualquiera que sea su finalidad, o la naturaleza de quienes la otorgan.

Por tanto, cuando el particular que ha prestado dinero a un amigo o conocido y obtenido como garantía de su devolución un inmueble o finca de éste, quiera inscribir la misma en el Registro de la Propiedad (precaución indispensable para que no se venda ese inmueble a un tercero de buena fe y se quede sin garantía el prestamista) se le va a exigir certificación de la tasación realizada por una sociedad homologada en los términos de la Ley 2/1981.

En conclusión, toda tasación que vaya a servir de base a una posible ejecución hipotecaria sobre un bien inmueble aportado como garantía en un préstamo inscrito en el Registro de la Propiedad, debe llevarse a cabo por sociedades de tasación homologadas y no por técnicos independientes. ▲

