

La nueva Ley 5/2019 reguladora de los Contratos de Crédito Inmobiliario, que entró en vigor el pasado 16 de junio, es el instrumento legal que ha servido para materializar la trasposición de la Directiva 17/2014 de Crédito Hipotecario, una norma de rango europeo que persigue la creación de un mercado europeo de créditos transparente, eficiente y competitivo, que facilite el desarrollo de actividades transfronterizas.

Para este fin, la Directiva proporciona un marco de protección de los consumidores basado en una conducta equitativa, honesta y profesional de los prestamistas, incidiendo especialmente en la transparencia de la información precontractual, la armonización del cálculo de la TAE, la veracidad en la publicidad de los préstamos, las buenas prácticas de remuneración de los prestamistas y la evaluación de sus conocimientos y competencias.

“En lo que compete a la tasación de los inmuebles la ley introduce dos disposiciones: acerca de la asunción de los gastos de tasación y otra relativa a las características exigibles a los proveedores de este tipo de productos”.

En líneas generales, y del lado de las “luces”, la nueva Ley asegura préstamos más claros, transparentes y seguros, en los que el consumidor tendrá garantizado el acceso y verificación, con una antelación razonable a la firma, a todos los datos necesarios para tomar una decisión informada sobre su hipoteca. Además, la Ley impone ciertas condiciones a las entidades financieras acerca del estudio de la solvencia del cliente, con el fin de reforzar la seguridad en la devolución de las cantidades prestadas, garantizando así un funcionamiento más estable del mercado en el futuro.

Sin embargo, el reverso de la moneda de todas estas ventajas para el consumidor será un mayor coste de las operaciones para las entidades financieras, que podría ser eventualmente repercutido en el precio de las hipotecas.

Otro efecto colateral adverso podría ser, alternativamente, el endurecimiento de las condiciones para el acceso al crédito, lo que fundamentalmente tendría repercusiones sobre los segmentos de población más jóvenes o desfavorecidos, perjudicando así a la capacidad general de acceso a la vivienda. En lo que compete a la tasación de los inmuebles, la Ley introduce dos disposiciones: una primera acerca de la asunción de los gastos de tasación y otra relativa a las características exigibles a los proveedores de este tipo de productos. En relación con los gastos, y como es bien sabido, la tasación es el único

“Ley de contratos de crédito: luces y sombras”

Tribuna de opinión de Germán Pérez Barrio, presidente de AEV.



Germán Pérez Barrio, presidente de AEV.

coste que no ha de ser asumido por el banco, sino que recae directamente sobre el prestatario. Y así lo hace la Ley entendiendo que ser el pagador y dueño de la tasación beneficia directamente al consumidor, puesto que le habilita para elegir empresa tasadora, para negociar el préstamo con diferentes entidades en base al informe de tasación de su propiedad y para revisar el informe o presentar una reclamación a la empresa tasadora si lo considerase necesario, además de para tener pleno acceso a todo su contenido, que es sumamente valioso de cara a la toma de decisiones sobre un inmueble.

Este último punto es especialmente importante, ya que es a partir del resultado de la tasación como se determina el valor de subasta en caso de una posible ejecución, por lo que interesa al consumidor la máxima transparencia en cuanto al procedimiento de obtención de dicho valor.

“En relación con los gastos, y como bien es sabido, la tasación es el único coste que no ha de ser asumido por el banco”.

Por otro lado, la Ley hace obligatoria la tasación previa de los inmuebles aportados en garantía de créditos hipotecarios, lo cual no resulta, de facto, ninguna novedad, si bien legalmente lo es, pues hasta la fecha no existía una norma jurídica que lo estableciese, salvo para aquellos casos en los que la entidad prestamista previera la titulación del

préstamo. Además, la Ley 5/2019 hace un énfasis especial en la importancia de que la entidad tasadora sea independiente del prestamista (aspecto que, en los últimos años, se ha reforzado de forma muy notable a través de distintas regulaciones) y en la utilización de normas fiables de tasación, como lo es la Orden ECO 805/2003, además de incidir en la necesidad de que los tasadores se sigan sometiendo a los requisitos calidad, independencia y solvencia establecidos en el Real Decreto 775/1997.

España pionera

Y es que, en esta materia, España es un país pionero: el sistema español de tasación hipotecaria, ideado en el año 1981, presenta una serie de ventajas muy claras y, por ello, comienza a ser referencia para otros países de nuestro entorno. La principal de ellas es la necesidad de “doble firma”: cada informe debe ir firmado por un profesional tasador y, además, por un segundo profesional, en nombre de una sociedad de tasación, que revisa la calidad del informe y la independencia y objetividad del valor otorgado.

“La Ley ha venido a avalar las bondades de este sistema y de los requisitos de calidad con los que hasta ahora se ha manejado el mercado de la tasación hipotecaria en España”.

Ello va acompañado de otra serie de medidas que aseguran la solvencia del proveedor, de las cuales destacan la restricción del objeto social (de manera que no pueda existir conflicto de interés con otras actividades relacionadas con la promoción o comercialización de inmuebles) y la supervisión de la actividad por parte del Banco de España, que es garantía de independencia, además de la disposición de un cierto capital social, de un seguro de responsabilidad civil y de bases de datos y mecanismos de control para asegurar un cumplimiento homogéneo de las normativas de valoración.

En definitiva, la Ley ha venido a avalar las bondades de este sistema y de los requisitos de calidad con los que hasta ahora se ha manejado el mercado de la tasación hipotecaria en España, lo que se alinea con su espíritu de protección y defensa de los derechos e intereses de los prestatarios.