



▶ 10 Diciembre, 2018

Reforma hipotecaria

La tasación todavía afronta el desafío de independizarse del banco

La separación de entidades y tasadoras está regulada, pero no siempre se cumple

El cliente puede aportar su propia valoración

E. CASTILLO
MADRID

La nueva ley hipotecaria que está ultimando el Gobierno busca dar una protección mucho mayor a los clientes hipotecarios frente a las entidades financieras. Entre los numerosos aspectos que regula el texto, se establece que el banco correrá con todos los gastos excepto el de tasación del inmueble y que no podrá imponer al cliente una tasadora determinada. Este último extremo no es nuevo y, sin embargo, en la práctica las organizaciones de consumidores señalan que todavía hay muchas entidades que no dan elección a sus clientes para que puedan escoger la que más les convence, ya que estos desconocen que tienen libertad de elección.

Desde hace cinco años, la Ley 1/2013, de medidas para reforzar la protección a los deudores hipotecarios, ya establece la obligación de que las entidades acepten cualquier tasación de menos de tres meses que aporte el cliente, siempre y cuando la tasadora esté homologada por el Banco de España. El organismo regulador tiene autorizadas 35 sociedades para emitir tasaciones, y de ellas, dos grandes copan el sector: lidera Tinsa, seguida por Sociedad de Tasación.

Desde la Asociación Española de Análisis de Valor (AEV), que reagrupa a 24 de las 35 entidades,

entre las que figuran las de mayor peso, defienden que en los últimos años la legislación se ha encargado de asegurar "la más absoluta independencia" entre entidades y tasadoras. "Ya no existe ninguna sociedad de tasación cuyo accionariado esté participado por un banco", sostiene la secretaria general de la AEV, Paloma Arnaiz.

Un fenómeno que sí se dio durante muchos años y que, según afirma la presidenta de la Asociación de Usuarios Financieros (Asufin), Patricia Suárez, "pervirtió el sistema". Según explica, se inflaban las tasaciones para que los bancos pudieran dar préstamos "no solo para la casa, sino también para un coche". O se infratrasaban una vez que se empezó a cerrar el grifo del crédito.

Si bien hoy esa independencia en órganos de gobierno se cumple, desde Asufin remarcan que, en la práctica, perduran fuertes vínculos. "Cada banco trabaja con una o dos sociedades y si el cliente llega con su propia tasación homologada, le pueden decir que no les vale", prosigue Suárez. Otro de los problemas, añade, es que muchos clientes desconocen que pueden acudir con su propia tasación homologada, razón por la que aceptan la del banco. "Un derecho no puede ejercerse si uno no sabe que lo tiene, y ahí las organizaciones de consumidores tenemos



Escaparatte bancario con una oferta de hipotecas. PABLO MONGE

A la hora de pedir una hipoteca, el particular puede aportar su propia tasación, si es reciente y está homologada por el Banco de España

que hacer pedagogía", reconoce. Defiende que lo más adecuado sería que las entidades ni siquiera hicieran recomendaciones y que se limitaran a ofrecer a los clientes un listado con las sociedades habilitadas por el Banco de España.

La secretaria de la AEV insiste, por su parte, en que el incumplimiento de la regulación ya existente puede acarrear infracciones graves o muy graves para los bancos. Añade, además, que las tasadoras cuentan con reglamentos internos que regulan las relaciones con las entidades financieras de las que dependa más del 10% de su facturación.

En lo que sí coinciden tanto la AEV como Asufin, es en la ventaja de que los

gastos de tasación sigan recayendo sobre los clientes –a diferencia del resto, que tendrán que ser asumidos a partir de ahora por las entidades–. Arnaiz destaca que ello les permitirá "ser dueños" de la evaluación hecha de su vivienda y disponer de ella libremente para consultarla en profundidad o incluso revisarla. Además, servirá a los particulares de "arma negociadora" con la que acudir a las diferentes entidades financieras y tratar de conseguir las condiciones hipotecarias más ventajosas, lo que redundará en una mayor competitividad del sector. Pero para ello, puntualiza Suárez, los bancos deben abstenerse de hacer recomendaciones expresas.

Las sociedades con mayor peso

► **Tinsa.** Es la más grande del sector y en 2017 facturó 81,4 millones de euros, según los datos de la Asociación Española de Análisis de Valor (AEV). La cifra es un 22% mayor que en 2016.

► **Sociedad de Tasación.** Es la segunda en el ranking y el año pasado tuvo unos ingresos de 39,4 millones de euros (un 15% más).

► **Ibertasa.** Es la tercera con más peso y consiguió ingresar 20,1 millones en 2017. Las tres mayores concentran la mitad de la facturación de las 24 sociedades que forman parte de la AEV.

► **Requisitos.** Para que una sociedad de tasación sea homologada por el Banco de España debe contar con un mínimo de 10 profesionales tasadores, un capital social de 300.000 euros, tener asegurada su responsabilidad civil en al menos 600.000 euros y contar con un consejo de administración "de probada honorabilidad", enumera la AEV.