

Opinión

LAS SOCIEDADES DE TASACIÓN: EL MODELO ESPAÑOL, PIONERO EN EL MUNDO



Germán Pérez Barrio

Presidente de la Asociación Española de Análisis de Valor (AEV)

No es frecuente oír hablar de España como un país pionero, quizás porque ni nosotros mismos concedemos la suficiente importancia a aquellos avances y procesos que nos sitúan, de hecho, a la cabeza del resto del mundo. Sin duda, uno de ellos es el sistema de funcionamiento de la tasación hipotecaria, un gran desconocido que, pese a ser, como todo, susceptible de mejora, presenta una serie de ventajas muy claras y que, por ello, comienza a ser referencia para otros países de nuestro entorno y, muy particularmente, para los sistemas anglosajones. Por ello, resulta cuando menos paradójico que en la actual propuesta de redacción de la Ley de Contratos de Crédito Inmobiliario se esté planteando el desbaratamiento de dicho modelo, mediante la incorporación de medidas que suponen una grave amenaza a la calidad e independencia de las tasaciones hipotecarias.

En España, la actividad de la valoración es libre; es decir, no existen requisitos legales que impidan a cualquier profesional con conocimiento suficiente del mercado realizar una valoración para un amplio abanico de finalidades: para asesorar en un proceso de compraventa, para determinar el valor de un inmueble recibido como herencia, para determinar el valor de un inmueble a efectos de impuestos, etc. Sin embargo, con el fin de asegurar una especial protección del mercado hipotecario y de la estabilidad financiera, en el año 1981 la Ley Hipotecaria estableció que las tasaciones que se realizasen para la concesión de préstamos hipotecarios deberían ir doblemente firmadas: por un lado, por un profesional (que debía ser arquitecto o ingeniero) y, por otro, por una sociedad de tasación, encargada de supervisar el trabajo de dicho profesional.

Nace por tanto en ese momento un tipo muy particular de empresa, que para poder actuar necesita previamente ser homologada por el Banco de España. Para ello, ha de demostrar el cumplimiento de una serie de requisitos: contar con un capital social de 300.000 euros, tener asegurada su responsabilidad civil en, al menos, 600.000 euros, disponer de un mínimo de 10 profesionales tasadores y contar con un Consejo de Administración de probada honorabilidad. Además, se le exige contar con mecanismos de control y bases de datos que le permitan conocer el mercado inmobiliario sobre el que actúa y asegurar que se cumplan las normas de valoración aplicables.

Aparte de las numerosas ventajas técnicas que este tipo de modelo comporta (doble revisión de los valores, contraste de los valores contra amplísimas bases de datos, control de la homogeneidad y corrección de los

informes de tasación, etc), este sistema proporciona dos ventajas ciertas al usuario de servicios financieros.

Por una parte, fomenta la competencia y la innovación en el ámbito de la valoración. No se nos escapa que un mercado compuesto por más de 35 sociedades que actúan en competencia pura ha facilitado un ahorro constante en los costes asociados a la valoración. Hoy en día, el precio de un servicio que requiere la inspección del inmueble y el entorno por parte de un profesional con titulación superior, el control de calidad del informe realizado por un cuerpo de técnicos de control a partir de estadísticas y conocimientos técnicos y la aportación de entregables físicos y digitales de forma sistemática, precisa, fiable y creciente en exigencia es una fracción de lo que repercuten otros merca-

dos menos liberalizados, como la auditoría o la práctica fiscal. En cuanto a la capacidad que ha demostrado el sector para desarrollar servicios que tan solo hace unos años no se soñaban, baste decir que los modelos actuales de Valoración Automatizada, los sistemas de *Project Monitoring* que se han impuesto en el mercado o

las herramientas de identificación de riesgo inmobiliario de las que se benefician consumidores, inversores internacionales y administraciones públicas han surgido de la capacidad de inventiva y el deseo de mejora de las sociedades de tasación.

Por otra, el modelo tiene una característica que lo distingue por encima de cualquier otro posible modelo de funcionamiento: el fuerte énfasis en la independencia y objetividad de las tasaciones, que se ha ido reforzando progresivamente mediante la legislación y las iniciativas tomadas por el propio sector de las tasadoras. En efecto, a lo largo de más de 35 años el desarrollo normativo ha ido enfatizando el carácter independiente de las sociedades de tasación, y ha ido creando mecanismos de control para neu-

tralizar las posibles presiones de los clientes sobre las sociedades y los tasadores, evitando la mala práctica por parte de cualquiera de los intervinientes en el proceso. Estos mecanismos para asegurar la independencia se han incrementado especialmente a partir de la crisis inmobiliaria de 2007, que sometió a una intensa prueba al sistema, poniendo de manifiesto sus "fisuras".

Así, en la actualidad todas las sociedades de tasación que operan en España carecen de participación por parte de entidad financiera alguna (directa o indirectamente), ni de ningún otro participante en el mercado que pudiera representar un conflicto de interés (promotores inmobiliarios, gestorías de tramitación hipotecaria, etc). Además, todas las sociedades de tasación están obligadas a disponer de un Reglamento Interno de Conducta que regule, entre otras cuestiones, las relaciones con todas aquellas entidades financieras de las que dependa el encargo de trabajos que supongan más del 10 por ciento de su facturación.

Por último, y como colofón de este conjunto de medidas, todas las sociedades de tasación se encuentran sujetas a supervisión permanente por parte del Banco de España, quien realiza tanto evaluaciones anuales sistemáticas de todas las tasaciones de viviendas y terrenos como inspecciones periódicas en el domicilio de cada sociedad.

Este control efectuado por el Banco de España es de particular importancia, ya que supone el mayor de los obstáculos para una actuación fraudulenta: cuando una sociedad de tasación está siendo sometida a presión por parte de su cliente, sabe que, en caso de sucumbir a dicha presión, tendrá que dar cuenta ante el Banco de España del resultado de la tasación, arriesgándose, en el peor de los casos, a ser sancionada con una pérdida de la homologación y, con ello, de su habilitación para emitir tasaciones. No son, sin embargo, pocas las voces que en ocasio-

nes han clamado por la "apertura" de la tasación hipotecaria a profesionales individuales (y en este sentido se están proponiendo las reformas en el marco de la Ley de Contratos de Crédito Inmobiliario), ignorando que, en realidad, este campo está plenamente abierto para todos los profesionales con titulación apropiada, ya que cualquier profesional o grupo de profesionales puede crear una sociedad de tasación homologada, con la sola condición de reunir los requisitos de homologación exigidos por el Banco de España. La prueba de que esto es la existencia de, al menos, tres sociedades de tasación constituidas por grupos de tasadores. El hecho de que la tasación se canalice a través de una sociedad de tasación únicamente busca proporcionar una garantía adicional de control sobre la actividad del profesional.

La hipótesis de una situación en que los profesionales actúen en la tasación hipotecaria sin supervisión por parte de sociedades de tasación debilitaría las garantías de la valoración por tres razones: porque a dichos profesionales les supondría un esfuerzo desmesurado llegar a poseer medios técnicos y humanos equipa-

rables a los de las sociedades de tasación, porque son lógicamente más vulnerables a las eventuales presiones de sus clientes y, especialmente, porque resulta imposible su control por parte del Banco de España, el cual carece de recursos suficientes como para supervisar la actividad de miles de profesionales individuales.

El modelo español de sociedades de tasación es, de hecho, el más desarrollado y fiable para valorar garantías del mundo. Sí, en esta ocasión, nuestro país fue pionero. Muchos países europeos y americanos han empezado a introducir medidas de control sobre la actividad del tasador que llevan décadas aplicadas en España. Incluso Alemania, que suele ser mejor referente en casi todos los ámbitos, sabedor de que tiene un modelo con menos garantías, pues son valoradores internos de los bancos quienes llevan a cabo las tasaciones, empieza a observar con atención el modelo de sociedad de tasación español, como recientemente hemos tenido la ocasión de comprobar en una reunión conjunta en Madrid.

Por ello, no cabe sino abogar por que este modelo, que ya es abierto y que proporciona mejores garantías que otros, no sea destruido ni debilitado por culpa del mero desconocimiento.

Al contrario, hemos de trabajar, en todo caso, por reforzar y fortalecer el sistema mediante medidas que incidan aún más en la independencia, como la desvinculación de los departamentos comerciales de los bancos de los procesos de asignación de encargos de tasación, el establecimiento de medidas de desvinculación de las tasaciones de terceras partes interesadas (intermediarios, gestorías de tramitación, litigantes hipotecarios...), y el aumento del control por parte del Banco de España.

La actividad de valoración en este país pone el énfasis en la independencia y la objetividad

La propuesta de la Ley de Contratos de Crédito Inmobiliario es una amenaza a la calidad del proceso



GETTY