

La tasación de inmuebles hipotecados: el sistema español en el contexto europeo

Valuation of properties for lending purposes: the Spanish system in the European context

por

REBECA CARPI MARTIN

Profesora Titular de Derecho civil (Esade-Universidad Ramon Llull)

RESUMEN: Este trabajo revisa, en tres aspectos distintos, el marco normativo aplicable actualmente en España a la tasación inmobiliaria con fines hipotecarios. En primer lugar, y por el riesgo de desestabilización del mercado hipotecario que acompaña siempre a esta actividad profesional, se analiza cuál ha sido el impacto de la pandemia en el sector y qué consecuencias negativas podrían prolongarse tras ese impacto, proponiendo la reinterpretación de sus normas reguladoras para neutralizar ese riesgo. En segundo lugar, y a fin de mejorar el conocimiento del conjunto de obligaciones y el marco de responsabilidad de las entidades de tasación, se analiza si la trasposición de la Directiva 2014/17/UE, a través de la Ley 5/2019, se ha realizado plenamente, contrastando, en lo necesario, con la trasposición de la misma norma en ordenamientos jurídicos funcionalmente comparables con el español. Por último, se repasan los estándares internacionales que la Directiva acoge y que forman parte del Derecho interno a través de la misma y de su trasposición para, por último, reflexionar sobre aquellas

características peculiares del Derecho positivo español que lo distinguen de otros sistemas y de su oportuna integración con los estándares internacionales de referencia.

ABSTRACT: The aim of this paper is to review, in three different aspects, the current legal framework governing appraisal companies and their activity valuing properties for lending purposes in the Spanish system. Firstly, it analyses the impact the pandemic has had on the sector and what negative consequences could remain, proposing the reinterpretation of the law to neutralise the risk of destabilization that is always present in the mortgage market. Secondly it analyses if the transposition of the Directive 2014/17/ EU, through the Law 5/2019, has been fully completed, by contrasting it with the transposition of the same directive in other European countries whose legislations are functionally comparable with Spanish law. Thirdly, the paper reviews the international standards for appraisal companies that the Directive considered reliable standards for the valuation of residential immovable property for mortgage lending purposes and are part of the internal law through the transposition of this Directive. Finally, the paper revises those peculiar characteristics of Spanish law that distinguish it from other legal systems, as well as its integration with the international standards of reference.

PALABRAS CLAVE: Entidades de tasación. Valoración de inmuebles. Responsabilidad profesional. Hipotecas. Armonización del derecho europeo.

KEY WORDS: Appraisal companies. Property valuation. Professional liability. Mortgages. Harmonization of European law.

SUMARIO: I. IMPORTANCIA ESTRATÉGICA DEL RÉGIMEN JURÍDICO DE LA TASACIÓN PARA EL MERCADO INMOBILIARIO.—II. LA SEGURIDAD JURÍDICA Y SU IMPACTO EN LA RESPONSABILIDAD PROFESIONAL DE LOS TASADORES.—III. MARCO JURÍDICO DE LA TASACIÓN INMOBILIARIA EN ESPAÑA: 1. CONTEXTO ACTUAL. 2. EVOLUCIÓN NORMATIVA HASTA LA DIRECTIVA 2014/17/UE. 3. LA DIRECTIVA 2014/17/UE Y SU IMPACTO EN EL RÉGIMEN LEGAL DE LAS TASACIONES EN ESPAÑA.—IV. REGULACIÓN EN OTROS PAÍSES EUROPEOS: EL EJEMPLO DE PORTUGAL Y ALEMANIA.—V. LOS ESTÁNDARES PROFESIONALES INTERNACIONALES.—CONCLUSIONES.—ÍNDICE DE RESOLUCIONES CITADAS.—BIBLIOGRAFÍA.

I. IMPORTANCIA ESTRATÉGICA DEL RÉGIMEN JURÍDICO DE LA TASACIÓN PARA EL MERCADO INMOBILIARIO

La pandemia derivada de la COVID-19 ha impactado en todos los ámbitos de nuestro tráfico jurídico, incluido el sector inmobiliario. A mayor o menor ritmo se va recuperando la normalidad en ese tráfico jurídico inmobiliario y, en conexión con este, se retoma el ritmo en las operaciones hipotecarias (PANA ALVES, FERNÁNDEZ LAFUERZA, PÉREZ ASENJO, 2021, 6)¹. Pero no está de más recordar que estamos ante un sector que fue especialmente castigado en la crisis de 2008, muy sensible a las fluctuaciones del mercado y a la confianza en el sistema financiero, y de lenta recuperación. Eso justifica dedicarle algo más de atención y asegurarse de que su normalización tras la pandemia es sólida, y se propaga a todas las actividades con él conectadas. Entre esas actividades conectadas se encuentra la tasación inmobiliaria. Tras el inicio de esa crisis de 2008 la tasación inmobiliaria fue señalada como uno de los sectores en el que se habían dado y se daban prácticas coadyuvantes de la burbuja inmobiliaria (NASARRE AZNAR, 2009, 435, NASARRE AZNAR 2011, 2711 y SERRANO DE NICOLÁS, 2012, 345)². Estas prácticas estaban claramente conectadas con un marco legal que se adaptaba con excesiva lentitud a la evolución del mercado, con un laxo control en cuanto al cumplimiento de esa normativa³ que, aunque lentamente, iba regulando la actividad de tasación inmobiliaria para concesión de préstamos hipotecarios y, finalmente, con una infundada convicción compartida sobre el imparable crecimiento del valor de mercado de los inmuebles.

Es por eso que, a pesar de las lecciones recibidas, planea la duda sobre posibles cuestiones pendientes en el régimen legal de los sistemas de valoración inmobiliaria en España, más aún al analizar la tendencia del sector de la tasación tras la pandemia de 2020. Existe el riesgo de que la resaca de la pandemia generada por la COVID-19 propicie un efecto rebote que prolongue una tendencia a infravalorar mediante tasaciones a la baja. Aunque esa tendencia no ha sido caprichosa, puesto que fue el Banco de España quien recomendó en el año 2020⁴ aplicar criterios de prudencia, que eran comprensibles en plena pandemia, si se alarga esa prudencia más de lo necesario puede acarrear un aletargamiento del tráfico inmobiliario⁵, con todo lo que comporta este sector estratégico en nuestro país, tal como ya tuvimos ocasión de comprobar y lamentar durante la cansina crisis financiera.

En una actividad como la tasación, especialmente sensible a las variables financieras y de mercado, resulta esencial que el marco legal, y su aplicación, sean precisos y contribuyan a mantener la estabilidad, dentro de las naturales oscilaciones del mercado, pero sin contribuir artificiosamente a agravar o aligerar esas oscilaciones. No podemos olvidar, por otra

parte, la inevitable dimensión subjetiva que esta actividad de valoración de bienes implica. El factor subjetivo es inherente a la tasación inmobiliaria y difícilmente erradicable, tal como reconoce la doctrina (FERREIRA VAZ, 2015, 55-65), pero su posible impacto negativo puede ser neutralizado si se equilibra con las medidas de control oportunas. Entre ellas, la experiencia y profundo conocimiento técnico, por parte del tasador, tanto de los métodos de valoración como del mercado inmobiliario y la zona de ubicación del bien. Pero también la calidad, adaptación e integridad de las normas reguladoras de la actividad. Garantizar a través de esas normas la formación, competencia, independencia y objetividad de los profesionales del sector (GONZÁLEZ NEBREDA, TURMO DE PADURA, y VILLARONGA SÁNCHEZ, 2006, 130)⁶ es esencial para dotar al sistema de tasación de coherencia y recursos que reduzcan al mínimo el margen de lo opinable de cada valoración (FERREIRA VAZ, 2015, 60)⁷.

II. LA SEGURIDAD JURÍDICA Y SU IMPACTO EN LA RESPONSABILIDAD PROFESIONAL DE LOS TASADORES

Con un régimen legal que defina con claridad el ejercicio de esta actividad se consigue, además, dotar de seguridad jurídica tanto al profesional que tasa como a los diferentes sujetos interesados, directa o indirectamente, en la tasación. Eso fortalece la estabilidad y permite, entonces, conocer cuándo una tasación ha sido incorrecta, por qué motivo, y con qué consecuencias. Esta segunda cuestión de la seguridad jurídica en el marco regulatorio de la actividad de tasación, lejos de ser trivial, puede resultar decisiva en casos concretos. Para muestra de ello, la sentencia que en los albores de la pandemia dictó el Tribunal Supremo. El 16 de enero de 2020⁸ nos sorprendió aplicando un rigor, hasta entonces inusual, en el tratamiento de la responsabilidad profesional de una entidad de tasación. Algun precedente existía (como la STS de 18 de julio de 2013⁹), condenando a entidades de tasación a indemnizar a entidades de crédito y/o a solicitantes de préstamos hipotecarios, en casos de actividad negligente resultante en una sobrevaloración del inmueble objeto de hipoteca. Pero la sentencia de enero de 2020 superó, cuantitativa, pero también cualitativamente, lo resuelto en casos anteriores.

En el asunto en cuestión el Tribunal Supremo apreció la existencia de nulidad tanto del contrato de compraventa de dos inmuebles (valorados en 510 860 euros cada uno), como del préstamo hipotecario contratado para financiar parcialmente su adquisición, al considerar que existía una conexión funcional esencial entre ambos negocios, que se celebraron en unidad de acto¹⁰. El origen de la nulidad se encontraba en el error, padecido por el demandante (comprador y prestatario de los contratos declarados nulos), en

una cualidad esencial del objeto. Estimó el Tribunal Supremo que ese comprador prestatario sufrió un error excusable, en el momento de formalizar la compraventa y los correspondientes préstamos hipotecarios, al creer que las fincas poseían estaciones eléctricas que permitían su explotación industrial, lo que les daba un valor mayor que el que tendrían en caso de no tenerlas, como realmente sucedía. Y aunque se constataba la existencia de dolo en la vendedora, que supuestamente engaño al comprador haciéndole creer que esas instalaciones eléctricas existían, se condenó también a la entidad de tasación y al banco prestatario, solidariamente, a resarcir los daños derivados de la nulidad declarada, daños que ascendían a 1195412,40 euros. La responsabilidad solidaria de la tasadora tenía su causa, de acuerdo con la sentencia, en su actuar negligente al omitir comprobar, en su informe de valoración de las fincas, si efectivamente existían las estaciones eléctricas necesarias para la actividad industrial. Consideró el Tribunal Supremo que había una relación de causalidad no solo necesaria, sino también suficiente, entre el daño sufrido por el comprador (adquirir unas fincas que no servían para la finalidad pretendida y presente para las partes del acuerdo de compraventa) y el proceder de la tasadora, quien debió haber ajustado su valoración a las características reales de los inmuebles tasados. Su informe generó la convicción en el comprador sobre la adecuación de las fincas al fin pretendido¹¹. La tasación, según el Tribunal Supremo, fue determinante de la voluntad del comprador para celebrar la compraventa y el préstamo hipotecario¹². Se justificó, así, la relación de causalidad entre los daños sufridos por el adquirente de las fincas y el informe de tasación emitido, declarándose la responsabilidad solidaria de tasadora y entidad de crédito, por ser entidades vinculadas societariamente. Todo ello sin perjuicio de la responsabilidad administrativa que pudiera además derivarse de esta negligencia concretada en el incumplimiento de deberes legalmente especificados como pautas para una tasación diligente.

Tras una lectura sosegada de esa sentencia aparecen dudas, más que razonables, sobre el acierto del Tribunal Supremo al condenar solidariamente a la tasadora y al banco a responder por los daños sufridos por el comprador en un contrato nulo por error en las cualidades del objeto (DEL OLMO, 2020¹³). Sin embargo, y más allá de lo discutible que resulta la decisión final del caso, es innegable que la entidad tasadora fue descuidada en la elaboración de su informe e incumplió las normas que rigen la actividad profesional del tasador, que exigen que el informe elaborado recoja todos los aspectos técnicos y jurídicos que influyen en la valoración del bien. Entre otras, incumplió normas como las de los artículos 8 y 71.1.b y 1d de la ORDEN ECO 805/2003, en su redacción vigente en la fecha de la tasación, que mencionaba expresamente la necesidad de indicar si existen las instalaciones relevantes (como la electricidad), la de indicar si las características

de la construcción permiten o no usos distintos a los existentes, y la de comprobar la licencia de obra y de que se cumple lo allí incluido. A la vista de los preceptos citados, no parece haber duda sobre la negligencia de la tasadora, aunque no sea tan nítida la relación entre los daños reconocidos en este caso en concreto y su conexión con esa negligencia.

A los efectos que aquí nos importan, lo relevante es que constatada, en este caso, la posibilidad de condenar por incumplimiento contractual a los profesionales de la tasación por omitir alguno de sus deberes legales, es oportuno delimitar esos deberes, su contenido y modo de cumplimiento. La clarificación importa tanto a quienes encargan la tasación, como a los propios tasadores, y a los terceros interesados en ese informe, afectados, también, por el cumplimiento o incumplimiento y consiguiente responsabilidad (contractual o extracontractual) derivada de este último. Además, como hemos visto, la reflexión sobre estos deberes y los contornos de su exigibilidad interesan para seguridad y estabilidad de todo el sistema crediticio y financiero.

Las dudas expuestas hasta ahora, pues, invitan a revisar la corrección y coherencia de la normativa actual, el correcto funcionamiento de los mecanismos de supervisión sobre el sector de la tasación y la precisión de sus métodos de valoración de inmuebles, para evitar derivas que, como en aquella crisis, aun siendo reconocibles no fueron atajadas a tiempo. Ahora, además, es oportuno vincular esa revisión a la incorporación al Derecho español de la normativa europea aplicable en esta materia tras la Directiva de 2014/17/EU y su trasposición por la Ley 5/2019, de 15 de marzo, Reguladora de los Contratos de Crédito Inmobiliario.

III. MARCO JURÍDICO DE LA TASACIÓN INMOBILIARIA EN ESPAÑA

1. CONTEXTO ACTUAL

En España, junto al Real Decreto 775/1997, de 30 de mayo, sobre el régimen jurídico de homologación de los servicios y sociedades de tasación, la Orden ECO /805/2003 es actualmente la norma que estructura el ejercicio de la actividad de tasación. Sorprende el bajo rango de la norma teniendo en cuenta la envergadura de la actividad que en ella se regula y las consecuencias que su incumplimiento puede acarrear. En esta norma se regula, de manera sistemática, y bastante completa, el ejercicio de la actividad. Incorpora, con especial protagonismo, los principios de prudencia valorativa y de sostenibilidad en las valoraciones con eficacia diferida en el tiempo. En el preámbulo se aclara que la incorporación del

principio de prudencia como base de una metodología estricta y rigurosa de valoración es uno de los motivos determinantes de su promulgación y de la consiguiente sustitución de la norma vigente hasta el momento. A continuación, en el artículo 3.2, se confirma la importancia de este principio de prudencia, que no solo inspira la Orden, sino que también marca su interpretación y sirve para completar su aplicación allí donde sea oportuno. La prudencia valorativa funciona así, en este ámbito profesional, como elemento configurador de la *«lex artis ad hoc»* del sector. Junto a ella, todo un conjunto de principios contenidos en el artículo 3.1 se consagran como criterios de interpretación e integración de las reglas de medición y fijación del valor de los inmuebles que se desarrollan a continuación en esa norma, que se extienden de manera profusa y completa a lo largo de 88 artículos.

A la norma interna se añade lo recogido en el artículo 13 de la Ley 5/2019 que traspuso la Directiva 2014/17/UE. La Directiva insiste en la importancia de asegurar la corrección de las tasaciones, y la ley española incorpora un único precepto sobre la tasación de inmuebles hipotecados, el artículo 13, que se limita a establecer la obligatoriedad de tasar todo inmueble que vaya a servir de garantía a un crédito o préstamo concedido a una persona física, añadiendo que la tasación se realizará por una sociedad o servicio de tasación de una entidad de crédito regulado y/o por un profesional homologado, independiente del prestamista o del intermediario de crédito inmobiliario y utilizando normas de tasación fiables y reconocidas internacionalmente, de conformidad con lo establecido por la Orden ECO/805/2003, de 27 de marzo, sobre normas de valoración de bienes inmuebles y de determinados derechos para ciertas finalidades financieras. La brevedad del precepto y su remisión a la Orden ECO/805/2003 induce a preguntarse si tal vez el régimen vigente antes de la Directiva de 2014 ya cumplía plenamente con las garantías que la misma impone para las tasaciones de inmuebles objeto de hipoteca, y no era necesaria mayor trasposición.

Para despejar esa incógnita es pertinente recordar brevemente la normativa española previa a 2014, y contrastar su contenido con lo que la Directiva establece, a fin de comprobar si efectivamente el Derecho español ya cumplía en 2014 con los parámetros de adecuación que el legislador europeo considera aceptables, y no era necesaria mayor adaptación o si, por el contrario, debía haber sido más diligente y preciso, y actualmente España se encuentra incumpliendo la Directiva en este extremo. Como elemento adicional de confirmación ayudará revisar, brevemente, cómo se ha incorporado la Directiva en los países europeos cuyo régimen en la materia es comparable al español. Es el caso de Portugal y Alemania.

2. EVOLUCIÓN NORMATIVA HASTA LA DIRECTIVA 2014/17/UE

Hasta 2014 se produce en el Derecho español una evolución en dos aspectos básicos para cualquier sector de actividad que, como este, sea clave para la seguridad financiera y la estabilidad crediticia: la institucionalización y la profesionalización de la actividad de tasación.

La institucionalización, actualmente culminada, supuso la creación de entidades específicas de tasación para la realización de tal actividad, ya como sociedades (externas a las entidades de crédito), ya como servicios especializados (e internos a las entidades de crédito) de tasación de inmuebles. Fue un proceso progresivo, que se inició con la Ley del Mercado Hipotecario (1981) y el Real Decreto 685/1982, que reguló por primera vez cuándo era imperativo tasar un inmueble que se hipotecaba, cómo realizar esa tasación quién podía realizarla (arts. 28 y 34 a 40).

La creación del sector profesional de la tasación permitió estandarizar los requisitos de acceso al ejercicio de la actividad de tasación, objetivando así el perfil del tasador y asentando un primer nivel de calidad y control de la actividad. Al homogeneizarse el ámbito subjetivo, especialmente tras el RD 775/1997, de 30 de mayo, sobre régimen jurídico de homologación de los servicios y sociedades de tasación, se impuso necesariamente la fijación de metodologías y formas de valoración homogéneas en el sector que pudieran servir de pauta para todos sus profesionales y, al mismo tiempo, de mecanismo de contraste y comparación sobre la corrección de las tasaciones realizadas por cada entidad. A partir de la Ley 41/2007, de 7 de diciembre, por la que se modifica la Ley 2/1981, de 25 de marzo, de Regulación del Mercado Hipotecario y otras normas del sistema hipotecario y financiero, de regulación de las hipotecas inversas y el seguro de dependencia y por la que se establece determinada norma tributaria, se empezó a restringir la posibilidad de que entidades de tasación y bancos constituyesen entidades vinculadas y empezó también a condenarse la práctica habitual, en ciertas tasadoras, de mantener acuerdos con algunas promotoras inmobiliarias (NASARRE AZNAR, 2009, 456), a través del reconocimiento legal del principio de independencia y con él, del control de los posibles conflictos de interés¹⁴. Este proceso de institucionalización culminó con la Ley 1/2013, con la que si bien no se alcanzó el grado óptimo de independencia real, sí se consiguió, por fin, asentar definitivamente el principio de independencia entre entidades de tasación y bancos (LEIRADO CAMPO, 2009, 86)¹⁵.

En paralelo a la institucionalización del sector de la tasación se produjo también su profesionalización y, con ella, la acotación de los deberes específicos de todo profesional de la tasación y su régimen de responsabilidades. Sobre esas obligaciones y responsabilidades específicamente reguladas para este sector profesional impacta la instrucción contenida en la Directiva de

2014 cuando establece la necesidad de garantizar «la adecuación de las tasaciones» y sobre ello nos detendremos enseguida. En ese proceso de regulación de la actividad profesional del tasador se estableció como pauta, desde 1994¹⁶, el principio de la prudencia valorativa. La trascendencia de este importante principio fue escasa en aquel momento, puesto que siguió sin cuestionarse que la base de partida de toda tasación fuese el valor de mercado de los inmuebles, considerando, por definición, que ese valor no podía bajar. Aunque ese criterio se adornaba después con factores de medición adicionales como las diferencias a considerar según se tasaran bienes rústicos o urbanos, edificados o no, y nuevos o usados, no se concretó en la práctica, en modo alguno, cómo podía conectarse la exigencia de diligencia profesional con el principio de prudencia valorativa. Siendo el mensaje principal el de no imaginar siquiera valores inferiores al de mercado, la tendencia a sobrevalorar era inevitable entonces, sobre todo en la tasación de inmuebles que se empezaban a hipotecar, ya en los años 90, por plazos cada vez más largos, raramente inferiores a los 15 años.

La Orden ECO 805/2003 introdujo cambios relevantes, al fijar la distinción entre valor de mercado y valor hipotecario, como bases de valoración distinta, también utilizadas en otros países europeos, como Alemania, Polonia o Portugal. Se plasmaba así un primer intento de armonizar nuestro sistema con el vigente en el ámbito europeo¹⁷, intensificando con ello la importancia del principio de prudencia. Además de ese paso del «valor de mercado» al «valor hipotecario» como pauta de referencia para la tasación, en 2003 se consagró un decálogo de principios imperativos que rigen desde entonces la actividad de tasación¹⁸. Algunos de esos principios se habían introducido ya en 1994 (principios de anticipación, de finalidad, de mayor y mejor uso, prudencia, sustitución, temporalidad y valor residual), pero se añadieron entonces tres principios nuevos que cambiaron cualitativamente el impacto de factores aleatorios en la fijación del valor de un bien: los principios de probabilidad, proporcionalidad y transparencia. Se incluyeron en esta norma, además, una serie de obligaciones que sirven para cualificar y precisar el nivel de diligencia de las entidades de tasación, como la obligación de advertencia sobre las posibles diminuciones de valor del inmueble en el futuro (art. 12). Con la reforma en 2007, mediante la ley 41/2007, de la Ley del Mercado Hipotecario, terminó de consolidarse la profesionalización del sector, al disponerse medidas de control público ante determinados comportamientos prohibidos. Se tipificaron entonces una serie de infracciones como graves y muy graves que delimitan desde ese momento los contornos de la diligencia exigible en el sector. Nos interesarán ahora especialmente, dentro de ese régimen de obligaciones e infracciones, las que pueden conectarse directamente con lo dispuesto por la Directiva 2014/17/UE en su considerando 26 y en su artículo 19, y con lo dispuesto por la

Ley 5/2019, en su artículo 13, y que aluden directamente al cumplimiento de la obligación contractual de valorar el inmueble a efectos de tasación utilizando normas fiables e internacionalmente reconocidas. Entre ellas, las que determinan como infracciones graves o muy graves la omisión de prudencia valorativa y de falta de veracidad.

3. LA DIRECTIVA 2014/17/UE Y SU IMPACTO EN EL RÉGIMEN LEGAL DE LAS TASACIONES EN ESPAÑA

Volvamos a la regulación europea de 2014. La Directiva no desarrolla con detalle las normas que deben regir la actividad de tasación de inmuebles para fines hipotecarios, pero fija las pautas en esta materia, plasmando la voluntad de la autoridad legislativa europea de reaccionar ante la heterogeneidad del sistema, con medidas que garanticen la calidad y seguridad de las tasaciones en la UE. Resulta revelador, en primer lugar, su considerando 26, que se refiere a la necesidad de realizar una tasación adecuada antes de la celebración del contrato de crédito, especialmente cuando esa tasación tiene como propósito servir de tipo para una futura ejecución del bien hipotecado y siempre que el deudor sea un consumidor. Se alude en ese momento al deber de los Estados miembros de garantizar la existencia de «normas fiables de tasación». Y se define, a continuación, qué requieren esas normas para ser catalogadas como fiables, remitiendo, para ello, a las «normas de tasación reconocidas internacionalmente» y elaboradas por determinadas corporaciones profesionales del sector, como el Comité Internacional de Normas de Valoración (*International Valuation Standards Committee-IVSC*¹⁹), el Grupo Europeo de Asociaciones de Tasadores (*European Group of Valuers' Associations —TEGoVA—*²⁰) o la Royal Institution of Chartered Surveyors (*Royal Institution of Chartered Surveyors —RICS—*)²¹. Se asume que estas normas garantizan la solidez de la valoración que se realiza conforme a ellas y, con ello, la realidad y fundamentación de las tasaciones resultantes. Añade el considerando 26, ya como desideratum, la necesidad de garantizar el seguimiento del mercado inmobiliario, en relación sobre todo con la actividad financiera, bancaria y de inversión que conecta con ese mercado inmobiliario. Y, finalmente, como orientación a los Estados miembros, recuerda que las normas sobre tasación, en cada Estado, pueden adoptar la forma de disposición de Derecho positivo, como sucede en España, o la de normas de autorregulación de la actividad de tasación por parte de los colectivos profesionales que la ejercen. Más adelante, de manera ya imperativa, la Directiva incluye una única norma positiva sobre la actividad de tasación, en el artículo 19. En armonía con el considerando 26, el artículo 19 reitera la obligación de los

Estados miembros de velar por la fiabilidad de las normas de tasación de inmuebles residenciales que se sirven de garantía a créditos hipotecarios. Insiste también en la responsabilidad de cada uno para asegurar la competencia profesional y la independencia de los tasadores, a fin de asegurar la imparcialidad y objetividad de las tasaciones.

A la vista está que aunque el legislador europeo mantiene en esta Directiva la preocupación por asegurar la independencia y la profesionalidad de los tasadores, opta por no imponer directamente reglas homogéneas de valoración, dejando a criterio de cada Estado, en forma y fondo, el tipo de normas que regulen la actividad de este sector profesional. Pero el riesgo de dispersión que eso podría incorporar se atenúa precisamente a través de la remisión de la Directiva a las normas de las corporaciones profesionales internacionales. Como veremos enseguida, las normas que diseñan y aplican estas corporaciones profesionales delimitan con firmeza y detalle tanto la actividad de valoración en sí misma como los requisitos de acceso y permanencia en el ejercicio profesional de la actividad de tasación, y funcionan como Derecho vigente, en todos los Estados miembros, a través de la remisión que a las mismas hace la Directiva.

La incorporación de esta Directiva al Derecho español se hizo esperar 5 años, hasta la Ley 5/2019, de 15 de marzo, reguladora de los contratos de crédito inmobiliario. En su artículo 13 la Ley 5/2019 se refiere muy brevemente a la tasación de los inmuebles, limitándose a imponer la obligatoriedad de hacer tasación de todo inmueble que vaya a servir de garantía a un crédito o préstamo concedido a una persona física. Añade que la tasación se realizará por una sociedad o servicio de tasación de una entidad de crédito regulado conforme a la Ley del Mercado Hipotecario, y/o por un profesional homologado, independiente del prestamista o del intermediario de crédito inmobiliario, utilizando normas de tasación fiables y reconocidas internacionalmente, y de conformidad con lo establecido por la Orden ECO/805/2003, de 27 de marzo. Algo incómodo debió haber quedado el legislador español con esa escueta fórmula, de incorporación de la Directiva en esta cuestión, que se limita a remitir a normas internacionales fiables y a la regulación interna existente desde 2003. Y, quizás por eso, en la disposición adicional décima de esa misma Ley 5/2019 se añade que «*El Gobierno aprobará en el plazo de seis meses desde la entrada en vigor de esta norma el régimen de homologación de aquellos profesionales que puedan realizar tasaciones de conformidad con lo previsto en el artículo 13 de esta Ley*». La Ley entró en vigor el 16 de junio de 2020, pero aún no se ha producido la revisión de la Orden ECO/805/2003 anunciada ni hay un nuevo régimen de homologación de las entidades de tasación, por lo que podemos concluir que, de momento, el Derecho positivo español vigente en esta materia es el expuesto hasta ahora.

Veamos ahora cómo se regula esta materia en algún otro país de la UE, para adentrarnos más adelante, por último, en el detalle de lo que las normas fijadas por organizaciones profesionales internacionales añaden al estatuto jurídico de los profesionales de la tasación en el ejercicio de la actividad de valoración propiamente dicho, como régimen compartido, de acuerdo con la Directiva, por todos los países de la UE.

IV. REGULACIÓN EN OTROS PAÍSES EUROPEOS: EL EJEMPLO DE PORTUGAL Y ALEMANIA

Si repasamos brevemente lo que han hecho otros países de la UE²², la situación es heterogénea. Existe una mayoría con normativa nacional específica sobre valoración de bienes en general y/o sobre valoración de bienes para fines hipotecarios en particular, pero también son varios los países en los que se opta por no regular directamente esta actividad y se opta por acoger los estándares internacionales, que luego veremos en detalle, como parámetros suficientes para garantizar la corrección y fiabilidad de las tasaciones que se realicen. Entre los países con normativa estatal propia están Alemania, Dinamarca, Eslovaquia, Francia, Italia, Polonia o Portugal, mientras que entre los que optan por liberar esta actividad y dejar su corrección al amparo de los estándares internacionales se encuentran Bélgica, Grecia, Irlanda, Luxemburgo, los Países Bajos y Suecia. Además, entre los países con normativa nacional, existe una mayoría que fija, como base de valor, el «valor de mercado», pero no faltan los que usan el parámetro base del «valor hipotecario», y no el «valor de mercado». Entre los que han optado por el valor hipotecario como referencia principal para la tasación de inmuebles con fines hipotecarios se encuentran, además de España, Alemania, Hungría, Polonia, Portugal y la República Checa. Estos países comparten con el régimen jurídico español, por tanto, los dos rasgos que permiten comparar sus modelos con mayor precisión: de una parte, existe en todos ellos normativa interna sobre valoración de inmuebles y, de otra, adoptan como base de valoración el valor hipotecario. De entre todos ellos, Portugal y Alemania son los funcionalmente más comparables con el sistema español, habida cuenta de la proximidad, no necesariamente geográfica, sino más bien social, cultural y económica del primero, y de la trascendencia e impacto político y económico, del segundo, en todos los países de la UE.

En Portugal encontramos una regulación en algunos aspectos similar a la española en esta materia, aunque considerablemente menos detallada. La norma básica que regula el acceso y ejercicio de la profesión de tasador es la Ley 153/2015, de 14 de septiembre²³, que adaptó en parte la Directiva 2014/17/UE. Junto a esta norma y, con una finalidad similar a la de la Orden

ECO 805/2003, el Aviso 5/2006 del Banco de Portugal define el concepto «valor hipotecario»²⁴ y menciona los métodos de valoración aceptables. Si bien la definición del «valor hipotecario» es muy similar a la contenida en la Orden ECO/805/2003, el Aviso del Banco de Portugal no regula ni el contenido de los métodos de valoración ni el proceso de valoración y las normas técnicas para la tasación. La ley 153/2015 establece expresamente en su artículo 17 la obligación de los tasadores de aplicar metodologías y prácticas profesionales que garanticen la calidad de sus servicios, y reconoce ese nivel de calidad en los códigos deontológicos de las asociaciones profesionales reconocidas (art. 17.3). De ello resulta, en definitiva, que son los estándares internacionales, reconocidos por la Directiva, los que por remisión legal resultan directamente aplicables a la actividad de valoración propiamente dicha.

Mayor atención merece el sistema adoptado en Alemania. Como en España, en Alemania la trasposición de la Directiva 2014/17/UE al Derecho interno pone el énfasis en la necesidad de garantizar la fiabilidad de las tasaciones de bienes inmuebles que sirvan de garantía en créditos y préstamos de consumo. La Directiva ha motivado que dentro de las normas específicas sobre contratos de préstamo al consumo del BGB se incluya el artículo 505 c). Este artículo contiene, entre las obligaciones de las entidades de crédito, que otorgan préstamos garantizados con hipoteca u otro tipo de carga real a una persona consumidora, la de aplicar estándares confiables en la valoración de bienes raíces residenciales, la de asegurar que los tasadores que realizan las tasaciones inmobiliarias sean técnicamente competentes e independientes del proceso de préstamo para que puedan realizar una tasación objetiva, y la de documentar y almacenar valoraciones de bienes inmuebles, que sirven como garantía para préstamos de consumo de bienes raíces, en un soporte duradero²⁵. También en el BGB, y recogiendo lo que dispone el artículo 18. 3 de la Directiva, el artículo 505 b) insiste que la aprobación de un crédito no debe basarse principalmente en el hecho de que el valor de la propiedad residencial exceda el monto del préstamo o en la suposición de que el valor de la propiedad residencia aumentará, salvo que el contrato de préstamo sea para la construcción o renovación de la propiedad residencial. Aun con matices, se trata de una norma muy similar a la que la legislación española contiene en el artículo 11.3 de la Ley 5/2019.

A estas normas introducidas en el BGB se añade, como norma de trasposición de la Directiva, el artículo 18 de la Ley bancaria alemana (*Gesetz über das Kreditwesen- KWG*)²⁶. En esta Ley, además de recogerse y desarrollarse los deberes impuestos por la Directiva a los estados y entidades bancarias en relación a la evaluación de la solvencia del prestatario, se reitera lo recogido en el artículo 505 b) del BGB, y se añade la trasposición del artículo 19 de la Directiva que en la Ley 5/2019 española se recoge en

el artículo 13. Aunque el texto alemán no es idéntico al español, puesto que parece hacer más énfasis en la necesidad de garantizar la objetividad e imparcialidad de las tasaciones, podemos considerar que la remisión que la norma española hace a la legislación vigente sobre profesionales de la tasación cubre esa previsión de independencia y objetividad con las mismas o incluso mayores garantías.

Si en el Derecho alemán solo analizamos la trasposición de la Directiva 2014/17/UE, las diferencias con el sistema español no parecen significativas. La conclusión cambia cuando situamos las normas traspuestas en el contexto global del sistema de tasación alemán. Más allá de las normas de trasposición de la Directiva, y propiamente dentro del ámbito de la valoración de bienes, el Derecho alemán cuenta con una regulación completa sobre normas de valoración y tasación de bienes inmuebles, en la que se define y regula de manera sistemática y completa tanto el parámetro del «valor de mercado» como el del «valor hipotecario». En cuanto al valor de mercado, y a partir del concepto básico que ofrece el artículo 194 del Código Federal de la Edificación (*Baugesetzbuch*²⁷), la Ordenanza de Valoración de Inmuebles de 2010, conocida como *InnmoWertV* (*Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken [Immobilienwertermittlungsverordnung]*²⁸) está íntegramente dedicada a fijar los principios y métodos para la tasación de bienes inmuebles acotando con precisión el concepto de valor de mercado.

En una ordenanza distinta, y tomando como referencia las pautas marcadas en el artículo 16 de la ley reguladora del mercado hipotecario alemán (*Pfandbriefgesetz* [*PfandBG*])²⁹, se desarrolla el concepto de «valor hipotecario». Se trata de la Ordenanza para la determinación del valor hipotecario (*Beleihungswertermittlungsverordnung* - *BelWertV*)³⁰, que establece los criterios y métodos para la fijación del valor aplicable cuando la tasación se realiza con fines de préstamo hipotecario.

Sin adentrarnos en los detalles técnicos que cada una de estas normas contempla, se hace visible que la preocupación por separar debidamente la tasación de los bienes en función de la finalidad de cada tasación es prioritaria para el sistema alemán. Es significativo, en primer lugar, que sea la ley reguladora del mercado hipotecario la norma que incluya en su articulado la definición básica del «valor de préstamo hipotecario o valor hipotecario». Tras aclarar en el primer párrafo de su artículo 16 el requisito de la independencia y profesionalidad de quien lleve a cabo la tasación, este artículo 16, en su segundo párrafo, define el valor hipotecario o valor a efectos de crédito hipotecario. Aunque esa definición es muy similar a la contenida en el artículo 4 de nuestra Orden ECO/805/2003³¹, existen dos diferencias fundamentales entre la importancia de este concepto en el sistema alemán y en el sistema español. La primera es que en España esta Orden

ministerial es la única norma que se refiere a este parámetro del «valor hipotecario». Por más que su importancia práctica sea incuestionable, se trata de una previsión reglamentaria, y por tanto de rango menor. El concepto «valor hipotecario o valor del préstamo hipotecario» en el sistema alemán, sin embargo, se ubica en la ley reguladora de valores y bonos hipotecarios, eje básico del mercado hipotecario. La segunda diferencia decisiva se encuentra en el desarrollo detallado y complejo que el sistema alemán contiene de este concepto de «valor hipotecario», en la Ordenanza de determinación del valor de los préstamos hipotecarios (*BelWertV*). Se trata de una regulación, esta sí, de rango reglamentario, que dedica 26 de sus 28 artículos a establecer, partiendo de la definición del valor hipotecario del artículo 16 de la *PfandBG*, los principios, el procedimiento y los métodos para precisar ese «valor» en las operaciones de préstamo y crédito hipotecario³². Con ello consigue el legislador alemán deslindar por completo la tasación con fines hipotecarios de la tasación para otras funciones, regulada en una norma distinta en la que el valor de referencia básico es el valor de mercado. Aunque existen coincidencias en algunos criterios y métodos de valoración en ambas regulaciones, es innegable que cada una fija procesos y pautas de evaluación distintas, que conducen a una neta separación entre el valor de mercado y el valor hipotecario³³. A lo anterior hay que añadir, como ventaja adicional de este sistema regulatorio dual, una variable de difícil medición, pero de claro impacto para el profesional que tasa, cual es la mayor predisposición subjetiva de dicho profesional para cambiar de enfoque cuando realiza tasaciones inmobiliarias con fines hipotecarios frente a los adoptados para las tasaciones inmobiliarias en general. Supone un valioso factor para el control de la subjetividad que siempre está presente en este sector.

V. LOS ESTÁNDARES PROFESIONALES INTERNACIONALES

Como veíamos antes, aunque la anunciada reforma de la Orden ECO/805/2003 no se ha producido, de momento, eso no impide que la normativa interna deba conjugarse con los estándares internacionales de valoración a los que remite la Directiva, y que se incorporaron al Derecho interno a través del artículo 13 de la Ley 5/2019. Mediante esa norma los estándares internacionales se convirtieron en referente obligado cuando se realiza una tasación de inmuebles que garantizan un préstamo. Aunque el legislador español no ha precisado explícitamente a qué estándares internacionales se refiere exactamente el artículo 13, la Directiva cita como referentes los que fijan tres organizaciones: *the International Valuation Standards Committee (IVSC)*³⁴, *the European Group of Valuers' Associations (TEGoVA)*³⁵ and *the Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS)*³⁶. A estos estándares

internacionales debe añadirse, además, la vía autorregulatoria emprendida en el sector de la tasación, nacional e internacional, más allá de esas organizaciones, que la propia Directiva autoriza y que se desarrolla en el seno de las diversas organizaciones profesionales, sobre todo tras la crisis de 2008, junto con una importante labor de formación, seguimiento y concienciación para promover la diligencia profesional, la garantía de independencia, la transparencia y el rigor técnico. Desde estas organizaciones profesionales se elaboran y actualizan un conjunto de pautas de actuación y mecanismos de garantía alineados con los parámetros internacionales referentes en la materia (que son los que menciona la Directiva, principalmente), que todos sus asociados están obligados a cumplir. Destacan, entre otras, la Asociación Española de Análisis de Valor (AEV)³⁷ que publica sus estándares en sintonía con los del *International Valuation Standards Committee* y del *European Group of Valuers' Associations (TEGoVA)*, aunque menciona también como referentes los que elabora la *International Property Measurement Standards Coalition (IPMSC)*. La AEV, como miembro institucional del *International Valuation Standards Council* también incorpora los estándares de esta organización como normas aplicables a todos sus miembros.

Las organizaciones internacionales que la Directiva menciona, a cuyas reglas remite como parámetro de fiabilidad de toda tasación en la UE, son entidades sin ánimo de lucro, conformadas exclusiva o principalmente por profesionales del sector de la valoración de bienes, que se afilan bien directamente, bien a través de sus respectivas asociaciones nacionales, de sus colegios profesionales o de otro tipo de entidades corporativas. Las tres instituciones comparten, entre sus objetivos, el de promover la calidad de las valoraciones que realicen sus miembros, asegurando la consistencia, transparencia y confiabilidad del sector profesional que representan. Para ello ofrecen servicios diversificados a sus miembros, incluyendo actividades de formación y *networking*. Pero su principal objetivo e impacto se encuentra en la creación, difusión y renovación periódica de criterios y pautas de tasación internacionales y homologables a nivel global, que sean rigurosas, objetivas y científicamente contrastadas³⁸. En el desarrollo de esa tarea elaboran, actualizan y difunden sus normas con regularidad, incluyendo entre las mismas tanto reglas sobre organización y deontología profesional, como normas sobre condiciones generales en la contratación y normas técnicas de evaluación de los bienes. Son estas últimas normas, y su concordancia con las contenidas en la Orden ECO/805/2003, las que ahora interesan, por ser las que la Directiva reclama como normas «que incluyen sólidos procedimientos de valoración, con objeto de adoptar métodos y normas de evaluación que conduzcan a tasaciones realistas y fundamentadas de los inmuebles a fin de garantizar que los informes de tasación se elaboren con la adecuada competencia y diligencia profesionales y que los tasadores cumplan

determinados requisitos de cualificación y mantengan a efectos de garantía una documentación de tasación adecuada que sea detallada y plausible».

Sin realizar una revisión detallada de cada uno de los criterios y normas técnicas de valoración que incorporan estos estándares internacionales³⁹, es evidente su utilidad y sentido. Se dice que estos estándares fijan grandes principios y pautas generales de valoración, que sirven para que se realicen tasaciones más comprensibles y homogéneas (LÓPEZ y MATEA, 2020, 16), aportando así patrones comparativos a nivel internacional que incrementan, sin duda, la seguridad y estabilidad de las valoraciones que se realizan conforme a ellos.

A lo anterior podemos añadir una utilidad más específica de estas normas internacionales, al menos en su aplicación al sistema español. La Orden ECO/805/2003, como norma de Derecho positivo que impone un modo de actuar, se organiza en forma de preceptos imperativos en todo su articulado, incluyendo en su artículo 3 un elenco de 10 principios que deben seguir las sociedades de tasación inmobiliaria, y que se utilizan como criterios hermenéuticos y de integración del resto de normas que contiene. Por más que esos principios se enumeran y describen con claridad en la Orden, su propia naturaleza integradora y, en cierta forma, programática, hace que su aplicación práctica resulte de difícil precisión. Es ahí donde los estándares profesionales internacionales a los que la Directiva remite resultan de especial utilidad, en la función de dotar de sentido y delimitar la aplicación de esos principios.

Así sucede, por ejemplo, con el principio de finalidad. La Orden ECO/805/2003 incluye este principio aclarando que la finalidad de la valoración condiciona el método y las técnicas de valoración a seguir, de modo que los criterios y métodos de valoración utilizados deben ser coherentes con la finalidad de la tasación que se realiza. Nada más aclara la norma española. En los estándares profesionales internacionales de referencia, la identificación y declaración de la finalidad de la valoración es un deber incluido entre las condiciones del encargo a realizar, que determina de manera esencial el contexto en el que podrá hacerse uso de la tasación y las bases de valoración utilizadas. A través de la plasmación positiva de este deber se desarrolla este principio y se orienta su específica aplicación. Por ejemplo, en los *International Valuation Standards* del *IVSC*⁴⁰ se define qué se entiende por finalidad, y se integra ese concepto tanto en las normas que enumeran el mínimo de competencias que el tasador debe poseer⁴¹ como en las relativas a la correcta realización de la valoración en sí. Se advierte de la obligación de expresar con claridad la finalidad de la tasación, para evitar que la misma se utilice fuera del contexto para el que se ha realizado. Por su parte los *European Valuation Standards* (TEGoVA)⁴² advierten sobre la importancia de la finalidad de cada tasación para fijar la base de

valoración que se utilice como referencia en cada caso⁴³. Además, reiteran a lo largo de sus pautas la obligación de aclarar siempre la finalidad de la tasación y de aplicar la base de valor asignada a esa finalidad para evitar distorsiones futuras que podrían producirse si se utiliza un informe para fines distintos de los que esa tasación persigue. Con estas previsiones de detalle los estándares profesionales internacionales conectan de manera directa e ineludible la finalidad de la tasación con la base de valor aplicada y con el uso que de esa tasación puede hacerse. En el ámbito de las tasaciones hipotecarias, los estándares profesionales internacionales asumen que si bien la base habitual es el valor de mercado, cuando la tasación tiene como finalidad la de servir en préstamos garantizados con hipoteca la base es, en algunos países, el valor hipotecario, de manera que cuando tal sea la finalidad tanto el parámetro de valoración como la finalidad de la misma están esencialmente condicionados por ese objetivo. Lejos de ser algo meramente programático, esa estricta vinculación entre finalidad de la tasación, la valoración realizada y el uso que se haga de esa tasación debe ser aplicada, en futuros supuestos similares al resuelto en la STS de 16 de enero de 2020 antes comentada. Se podría así impedir que una tasación con fines hipotecarios sirva para fijar el parámetro de medición del daño sufrido por un comprador «despistado», al no ser ésa su finalidad. Parece claro, a la vista de estas normas, que la correcta interpretación del principio de finalidad impediría que una tasación con fines hipotecarios sea automáticamente considerada aplicable a la cuantificación del valor resarcitorio que un comprador «engaño» ha de recibir.

El artículo 3 de la Orden ECO/805/2003 incluye también el «principio de temporalidad», según el cual el valor de un inmueble es variable a lo largo del tiempo. En los *International Valuation Standards* del *IVSC* este principio se refleja en forma de binomio inseparable bajo la afirmación «*value is time-specific*»⁴⁴ cuando se establece la inseparable conexión entre la fecha de realización del informe y el valor estimado para un determinado bien. En coherencia con esta ligazón entre el momento y el valor del bien, las *Valuation Standards* de *RICS* orientan de manera detallada cómo deben realizarse las revaloraciones y actualizaciones de valoración de un inmueble ya tasado, ilustrando de manera clara la importancia de este principio de temporalidad y la necesidad de adoptar cautelas en este sentido⁴⁵.

Otro de los principios incluidos en la Orden ECO/805/2003 es el «principio de mayor y mejor uso». La aplicación de este principio en una tasación inmobiliaria implica que se deba seleccionar como destino del bien valorado aquel uso que siendo legal y físicamente posible sea económicamente más aconsejable, añadiendo el artículo 3 que cuando se trata de un inmueble edificable lo más aconsejable es considerar como mejor uso su máximo aprovechamiento edificable, es decir, su máxima intensidad edificatoria.

De manera mucho más detallada, los *International Valuation Standards* del *IVSC* incorporan, tras fijar las bases de toda valoración tomando como referencia básica el valor de mercado, un conjunto de premisas de valoración que permiten matizar, atendidas las circunstancias y el uso potencial o real de cada bien, su valor de mercado. Entre esas premisas se incluye la del mayor y mejor uso⁴⁶. Si bien el concepto general que se ofrece sobre qué significa mayor y mejor uso es similar al del artículo 3 de nuestra Orden ECO/805/2003, en los estándares del *IVSC* se aclara, entre otras cosas, que cuando el uso actual y el potencialmente mayor y mejor uso no coinciden, debe tenerse en cuenta el coste de transformación desde el uso actual al mejor uso como parte de la valoración del bien, así como que su mejor uso puede a veces ser equivalente a la ejecución de su valor y que no siempre son coincidentes el mejor uso de un bien individualmente considerado que su mejor uso dentro de un conjunto de bienes con unidad de destino. Al desarrollar el concepto con ese detalle los estándares profesionales internacionales no solo otorgan al profesional de la tasación las pautas para ser preciso, sino que articulan la *lex artis ad hoc* y delimitan el alcance de su diligencia profesional. Eso conduce, en última instancia, a una mayor certeza jurídica para todos los sujetos con un interés legítimo ligado a esa tasación, facilitando también, por supuesto, la tarea judicial de acotación del concepto de diligencia profesional en este ámbito.

Con formulaciones menos explícitas, en los estándares profesionales internacionales también es posible detectar algún otro de los demás principios contenidos en el artículo 3 de la Orden ECO/805/2003. Así sucede, por ejemplo, con los principios de proporcionalidad y transparencia. En cuanto a la proporcionalidad, aparece implícita, por ejemplo, en las previsiones que en las *Valuation Standards* de *RICS* se incorporan dentro de las condiciones de contratación y en las normas sobre bases de valor y supuestos especiales⁴⁷. En cuanto a la transparencia⁴⁸, las concreciones de lo que comporta aparecen en abundancia, pero también aparece formulada como fundamento y garantía esencial de la actividad de tasación tanto en las normas de *RICS*⁴⁹ como en los *International Valuation Standards* del *IVSC*⁵⁰.

Finalmente, en algunos casos los estándares internacionales de referencia añaden recomendaciones para una buena praxis sin darles forma imperativa. A pesar de no ser preceptos de obligado cumplimiento, a estas recomendaciones se les asigna de manera explícita la función de servir como criterios que delimitan los contornos de la buena praxis profesionales, y que fijan, así, el nivel esperable de competencia profesional. Algunas de esas recomendaciones también conectan con los principios que la ORDEN ECO /805/2003 incluye en el artículo 3. Así sucede con el «principio de anticipación», que en las *Valuation Standards* de *RICS* se desarrolla a través de la «Orientación sobre la buena praxis de valoración número 42»⁵¹, en la

que se enumeran las cautelas a considerar cuando se valora un inmueble ligado a una actividad económica, incluyendo, entre otras, la distinción entre el valor de mercado, objetivable, de un inmueble ligado a una actividad económica, y el valor de inversión que ese inmueble tiene para el concreto inversor interesado, o el método para determinar el «potencial comercial futuro» de esos inmuebles ligados a actividades económicas, incluyendo en la valoración de ese potencial comercial el valor adicional que ese bien produciría en manos de un «gestor razonablemente eficiente» y excluyendo los costes imputables simplemente a la falta de habilidad, conocimientos o experiencia del gestor real⁵². Al margen de lo casuístico que el ejemplo pueda resultar, es significativo de la precisión con que estas normas detallan cómo llevar a cabo la evaluación de bienes que son objeto de explotación comercial.

Como último comentario sobre el contenido de los estándares profesionales internacionales, la constatación de que estos estándares, de manera similar a la Directiva, no incorporan ni desarrollan la prudencia y la probabilidad como principios rectores en la valoración de bienes, más allá de la simple mención de la prudencia como elemento presente en el concepto de «valor y/o la renta de mercado o valor hipotecario». En las *Valuation Standards* de RICS aparece referida la prudencia en su glosario inicial cuando al definir el término «valor de mercado» queda introducida como factor relevante en la fijación de ese valor. Y definiendo el «valor hipotecario» las normas del *European Group of Valuers' Associations (TEGoVA)* acuden también a la prudencia como pauta para fijar ese valor hipotecario⁵³. Supone una diferencia interesante respecto al Derecho español, en el que prudencia y probabilidad se articulan como parámetros para la valoración de los bienes, integrados en las normas técnicas de manera explícita y con un contenido preciso.

CONCLUSIONES

El conjunto de normas que rigen la tasación de inmuebles en España, configurado a base de Derecho positivo y de autorregulación, e incorporando los estándares internacionales a que remite la Directiva europea, es suficientemente garantista y fiable. Aunque mejorable en algunas cuestiones, como sería la conveniencia de ubicar los principios y reglas básicas en preceptos de rango legal, y no reglamentario, y procurar una mejor y mayor integración con un cuerpo normativo central como el Código Civil y la normativa hipotecaria, es un sistema coherente y completo, alineado con los criterios que impone el Derecho europeo y comparable al de países europeos de referencia en el sector como Alemania.

A pesar de las virtudes del sistema, es aún una cuestión pendiente la de armonizar debidamente la aplicación del Derecho positivo y los estándares profesionales internacionales, puesto que todavía se manejan como cuerpos regulatorios paralelos no integrados ni conectados en su aplicación de una manera natural. Eso es, con toda probabilidad, tarea de juristas, y no de entidades de tasación, y requiere una mayor atención por parte de la comunidad jurídica.

Como hemos visto antes, el Derecho positivo español reconoce explícitamente la prudencia y la probabilidad entre los principios rectores del sistema de tasación. No hay presencia similar de estos principios ni en la Directiva ni en otros ordenamientos europeos comparables con el español como el alemán o el portugués, que se limitan a mencionar la prudencia, sin darle categoría de principio ni definirla cuando fijan el concepto de «valor hipotecario» o «valor del préstamo hipotecario». Tampoco los estándares internacionales dan protagonismo a estos dos principios. Solo en el Derecho español se formulan como máximas imperativas de aplicación directa a toda tasación y no como simples descriptores del concepto «valor de mercado o valor hipotecario». La definición que de estos principios hace el artículo 3 de la Orden ECO/805/2003 los conecta entre sí de manera clara: la regla de la probabilidad impone que de entre varias valoraciones razonables deba escogerse la más probable. El principio de prudencia va un paso más allá, e implica que, ante varias valoraciones igualmente probables se deba escoger la que asigna al bien un menor valor, entendiéndose así la aplicación de prudencia en un sentido cuantitativo. La configuración dada a estos dos principios en el Derecho español es posiblemente indicativa de que más allá de los aspectos técnicos de la actividad de tasación, armonizados y presentes en igual medida en nuestro país y en el resto de Europa, existen factores de naturaleza discrecional que pueden generar dinámicas de valoración dispares que, para algunos sistemas, como el español, es necesario controlar de manera explícita. Desde ese prisma cabe entender que la prudencia se formule con la precisión que presenta en el artículo 3 como mecanismo para imponer la valoración más baja de entre las varias probables.

Eso no excluye que también llevemos la prudencia más allá, como concepto jurídico indeterminado, y la aproximemos al deber de diligencia profesional. Aceptado que en la Orden ECO/805/2003 se define el concepto de «prudencia» como pauta de valoración dentro del actual régimen normativo de la actividad de tasación, nada obsta a tener igualmente presente que la prudencia, como modo de actuar en el desarrollo de una actividad profesional, es una derivada del deber general de diligencia, como macroestructura que articula el ejercicio correcto, más allá de reglas concretas, de un arte o profesión. Y en ese sentido puede apreciarse su presencia implícita cuando al describirse el principio de probabilidad se toma como presupuesto, en primer

lugar, que se escogerá el valor más probable de entre «varios escenarios o posibilidades de elección razonables», esto es, prudentes. Bajo ese prisma cabe entender que el Banco de España, en marzo de 2020, instase al sector profesional de la tasación a ser prudente en sus valoraciones, aconsejando evitar el uso del método de comparación con inmuebles semejantes, entendiendo la prudencia como un comportamiento cauto, sensato y razonable que iba más allá de la simple norma técnica del artículo 3 que simplemente establece la obligación de escoger, de entre varios valores probables de un inmueble, el cuantitativamente menor.

Se puede concluir, a partir de lo anterior, que debe distinguirse la prudencia como comportamiento sensato, y siempre exigible, pero de contornos maleables en función del contexto, y los específicos principios de probabilidad y prudencia incorporados al artículo 3 de la Orden ECO/805/2003, pero que ambos deben combinarse. Esa combinación permite acompañar debidamente la relación entre el valor de mercado actual de los bienes y la proyección de valor futuro que requiere la fijación del valor hipotecario como base de valor para inmuebles que sirven de garantía hipotecaria. Se entiende así jurídicamente fundamentado que se considerase dudosa la probabilidad, durante la pandemia, de que un inmueble pudiera valorarse igual que otros inmuebles, similares en características y ubicación, pero evaluados antes de la pandemia, por lo que la prudencia o sensatez aconsejaba descartar ese método de valoración por comparación y optar por otros métodos que reflejasen un valor intrínseco o más estable del inmueble (método del coste o el de actualización de rentas), escogiendo, si resultaban varios valores probables, el menor de ellos. Superada la pandemia, sin embargo, la recomendación de prudencia del Banco de España se debe reinterpretar y reconducir para mantener su coherencia con el régimen legal descrito, lo que conduce a asumir nuevamente, como valor razonable de un inmueble, el que resulte de su comparación con el valor de inmuebles similares que han sido objeto de transmisión, escogiendo de entre los valores probables resultantes el menor cuando la tasación se haga con fines hipotecarios⁵⁴. Lejos de ser anodina esa matización, la debida fundamentación jurídica de las pautas de actuación que se recomiendan y adopten en el sector es esencial para definir si su marco de actuación es estable y pueden prevenirse, con seguridad jurídica, las incertidumbres del entorno.

ÍNDICE DE RESOLUCIONES CITADAS

- STS, Sección 1.^a, de 16 de enero de 2020, (Roj: STS 28/2020-ECLI: ES: TS: 2020:28).
- STS, Sección 1.^a, de 18 de julio de 2013, (Roj: STS 4422/2013 ECLI:ES:TS:2013:4422).

BIBLIOGRAFÍA

- CÁMARA LAPUENTE, S. (2019). Transparencia «material» y función notarial en la Ley 5/2019 ¿Control, carga o trampa? *El Notario del Siglo XXI: revista del Colegio Notarial de Madrid*, número 84, páginas 18-25, disponible en <https://www.elnotario.es/hereroteca/revista-84/9290-transparencia-material-y-funcion-notarial-en-la-ley-5-2019-control-carga-o-trampa>
- DEL OLMO, P. (2020). Los dos «pasaban por allí»: alcance de la responsabilidad por una tasación incorrecta. Reglas generales y reglas especiales, *Almacén de derecho*, [En línea], Jun 15 2020, (disponible en <https://almacendedderecho.org/los-dos-pasaban-por-alli-alcance-de-la-responsabilidad-por-una-tasacion-incorrecta-reglas-generales-y-reglas-especiales>).
- EUROPEAN GROUP OF VALUERS' ASSOCIATIONS (TEGoVA) (2020). *European Valuation Standards*, [En línea], disponibles en <https://www.tegova.org/>.
- EUROPEAN MORTGAGE FEDERATION - EUROPEAN COVERED BOND COUNCIL (2017). *Study On The Valuation Of Property For Lending Purposes*, [En línea], disponible en <https://hypo.org/ecbc/press-release/2017-study-valuation-property-lending-purposes/>.
- INTERNATIONAL VALUATION STANDARDS COMMITTEE (IVSC) (2020), [En línea], disponibles en <https://www.rics.org/globalassets/rics-website/media/upholding-professional-standards/sector-standards/valuation/international-valuation-standards-rics2.pdf>.
- FERREIRA VAZ, J. (2015). Real estate appraisal and subjectivity, *European Scientific Journal*, marzo, 55-66.
- GONZÁLEZ NEBREDA, P., TURMO DE PADURA, J. y VILLARONGA SÁNCHEZ, E. (2006). *La valoración inmobiliaria: teoría y práctica*, Consejo Superior de los Colegios de Arquitectos de España, Unión de Arquitectos Peritos y Forenses de España, Ed. La Ley.
- LEIRADO CAMPO, L. (2009). Las entidades de tasación. En Muñiz, Nasarre y Sánchez Jordán [coordinadores], *La reforma del mercado hipotecario y otras medidas financieras en el contexto de la crisis económica*. Madrid: Edisofer, 75-90.
- LÓPEZ, M.A. y MATEA, M.LL. (2020). El sistema de tasación hipotecaria en España. Una comparación internacional. *Documentos ocasionales*, Banco de España. Eurosistema. [En línea], disponible en <https://repositorio.bde.es/bits-tream/123456789/10445/1/do2010e.pdf>.
- NASARRE AZNAR, S. (2009). Los requisitos de los créditos y los préstamos hipotecarios para poder participar en el mercado hipotecario (art. 2.3 Ley 41/2007). En Muñiz, Nasarre y Sánchez Jordán [coordinadores], *La reforma del mercado hipotecario y otras medidas financieras en el contexto de la crisis económica*. Madrid: Edisofer, 421-458.
- (2011). Malas prácticas bancarias en la actividad hipotecaria, *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario*, número 727, 2665-2737.
- PANA ALVES, J.G., FERNÁNDEZ LAFUERZA, L., PÉREZ ASENJO, E. (2021). Evolución reciente de la financiación y del crédito bancario al sector privado no financiero. Primer semestre de 2021, *Boletín Económico*, [En línea], número 3/2021,

- Banco de España, disponible en <https://www.bde.es/f/webbde/SES/Secciones/Publicaciones/InformesBoletinesRevistas/ArticulosAnaliticos/21/T3/Fich/be2103-art28.pdf>.
- PANTALEÓN PRIETO, A.F. (2020). Sobre el artículo 4.2 de la Directiva 93/13. *Almacén del Derecho*, 21 páginas, [En línea], marzo, disponible en <https://almacenedderecho.org/sobre-el-articulo-4-2-de-la-directiva-9313>.
- ROYAL INSTITUTION OF CHARTERED SURVEYORS. (2019). «RICS Valuation — Global Standards 2017 jurisdiction guide: Germany», 1st edition, [En línea], disponible en <https://www.rics.org/globalassets/rics-website/media/upholding-professional-standards/sector-standards/valuation/valuation-global-standards-2017-jurisdiction-guide-germany-rics.pdf>.
- ROYAL INSTITUTION OF CHARTERED SURVEYORS. (2020). *Red Book of Global Standards*, [En línea] disponibles en <https://www.rics.org/globalassets/rics-website/media/upholding-professional-standards/sector-standards/valuation/rics-valuation--global-standards-jan.pdf>.

NOTAS

¹ Según se destaca en el Boletín Económico del Banco de España sobre el primer semestre de 2021, «[l]a evolución reciente de las nuevas operaciones de crédito muestra un perfil de recuperación en la mayoría de los segmentos que sería consistente con la evolución menos restrictiva de la oferta y con el aumento de la demanda de préstamos en el segundo trimestre de 2021 que refleja la EPB. En línea con el mayor aumento de la demanda de fondos de los hogares, el crecimiento del volumen de la nueva financiación ha sido más intenso en los préstamos destinados a este sector y, en particular, en el crédito para adquisición de vivienda» (PANA ALVES, FERNÁNDEZ LAFUERZA y PÉREZ ASENJO, 2021, 6).

² En este sentido puede leerse a SERRANO DE NICOLÁS, (2012, 337,357), o NASSARRE AZNAR (2011, 2665, 2737), y 2009, 421, 458.

³ A pesar de que existían normas que permitían un mayor control de esa actividad, no parecía ser esa la voluntad de la Administración pública y los organismos supervisores.

⁴ Según publicaron diversos medios de comunicación, el 20 de abril de 2020 el Banco de España remitió una carta a las principales asociaciones de tasadores en España (AEV y ATASA), recomendando máxima prudencia en las tasaciones inmobiliarias, y aconsejando evitar el uso del método de comparación para realizar tasaciones debido a la elevada incertidumbre existente en ese momento. Entre otros medios, pueden consultarse «El Banco de España exige máxima prudencia en las tasaciones de casas», de Enrique UTRERA, publicado en *Expansión*, el 21 de abril de 2020, (disponible en <https://www.expansion.com/economia/2020/04/21/5e9eab80468aeb952c8b45a4.html>), o «Hipotecas: el covid-19 expulsa del mercado hipotecario a los clientes con menos ahorros por un cambio en las tasaciones», Ana de ALARCOS, publicado en *Idealista* el 21 de mayo de 2020 (disponible en <https://www.idealista.com/news/finanzas/hipotecas/2020/05/21/783060-el-covid-19-expulsa-del-mercado-hipotecario-a-los-clientes-con-menos-ahorros-por-un>).

⁵ Se podría dar una ralentización del mercado inmobiliario, aunque menos grave, tal como sucedió tras la crisis iniciada en 2008, pero por causas inversas. Entonces, entre otras, se señaló como causa la sobrevaloración de los inmuebles, que había llevado a un incremento ficticio de su valor de mercado. Ahora, el riesgo de que se ralentice el mercado, por motivos inversos, existe igualmente. Cuando se tasan los inmuebles a la baja el vendedor no suele reducir el precio de venta, salvo en casos puntuales de especial

necesidad. El comprador debe pagar el precio de compra establecido, pero al no poder obtener la financiación que necesita para ello, puesto que la tasación a la baja impide que reciba en préstamo la cantidad de precio requerido, no se produce finalmente la transmisión o, en el mejor de los casos, se retrasa considerablemente.

⁶ La crítica a cualquier valoración, el punto débil del trabajo del tasador es la subjetividad, inconveniente que puede amortiguarse si se añaden al rigor y la prudencia, una metodología científica en los procesos, basada en criterios claros y principios firmes. Pero además la subjetividad de la tasación, y su consiguiente relatividad, se objetiviza al trabajar con datos agregados, con muestras representativas, en cantidad y calidad suficiente según criterios estadísticos, (GONZÁLEZ NEBREDA, TURMO DE PADURA, y VILLARONGA SÁNCHEZ, 2006, 130).

⁷ Los profesionales del sector suelen destacar que toda valoración es una opinión, pero no debe ser una opinión sobre cuál debe ser el precio de un bien, sino cuál es realmente el precio en el mercado: «[T]he practice of valuation is an application, necessarily subjective, tainted by the perception of each appraiser, of the scientific objectives and methods developed by the theory. In this sense, it can be said that —value is an opinion—, not an opinion of what the price should be, but what the market value really is» (FERREIRA VAZ, 2015, 60).

⁸ Sentencia del Tribunal Supremo, Sección 1.^a, de 16 de enero de 2020, (Roj: STS 28/2020-ECLI: ES: TS: 2020:28).

⁹ Sentencia del Tribunal Supremo, Sección 1.^a, de 18 de julio de 2013, (STS 4422/2013 - ECLI:ES:TS:2013:4422).

¹⁰ Se fijó un importe de daños a indemnizar de 1 195 412,40 euros (precio de adquisición, más impuestos y gastos), así como unos daños adicionales de 174 805,26 euros por capital e intereses del préstamo abonados por el prestatario, más los gastos de tasación y 15 516,06 euros en concepto de comisiones, impuestos y aranceles del Registro de la Propiedad. Y todo ello con el importe añadido del interés legal del dinero desde la fecha de presentación de la demanda.

¹¹ Y afirmó contundente el Tribunal Supremo que «que si la tasación se hubiese efectuado conforme a derecho y conforme a una buena praxis profesional (lo que no ocurrió) la parte compradora habría conocido la imposibilidad de adscribir los bienes al uso industrial (por carecer de instalación eléctrica definitiva), y causa determinante de la ignorancia de la parte demandante fue el deficiente informe de tasación, efectuado por Sivasa, entidad tasadora a la que por cierto había abonado sus honorarios profesionales, si bien había sido designada por el Banco de Santander, entidad a la que estaba vinculada societariamente (hecho probado y no contradicho)».

¹² Es importante aclarar que en el caso en cuestión la parte vendedora de las fincas se encontraba en rebeldía, —y probablemente era insolvente—, y que existía entre esa vendedora y el comprador un inicial contrato (que el Tribunal Supremo califica de promesa bilateral de compraventa), que se formalizó tres años antes de la compraventa y del fatal informe de tasación del que deriva la negligencia de la tasadora. Fue en el segundo contrato, el de compraventa, en el que se tuvo en cuenta el informe de tasación, confeccionado de una parte para cumplir con los requisitos que la normativa del mercado hipotecario exige para que una hipoteca pueda servir como garantía en los títulos en circulación en el mercado secundario, y de otra para cumplir con la previsión de agilizar los procesos de ejecución hipotecaria, puesto que ese valor, como valor acordado por las partes, sirve como tipo de salida en la subasta del bien en caso de ejecución.

¹³ Por mucho que estiremos el concepto de causalidad, cuesta ver cómo, habiéndose fijado objeto y precio de esa compraventa en un precontrato firmado tres años antes, puede imputarse el daño derivado de su nulidad al tasador y al banco que tres años más tarde participan de la operación de financiación de la compraventa definitiva. Incluso aceptando el argumento estimado por el Tribunal Supremo para ello, al considerar que fue esa tasación la que impidió al comprador hacer valer la cláusula de arras penales

que incluía el precontrato y que permitía exigir la devolución dobrada en caso de incumplimiento del vendedor, no es evidente la causalidad jurídicamente eficiente si se tiene en cuenta, en primer lugar, que parece que existía un previo informe de tasación que aun dando a las fincas compradas el mismo valor de tasación, advertía de la falta de las estaciones eléctricas. Bastaría eso para cuestionar, al menos, la diligencia del comprador y la excusabilidad del error que padece. Si a eso añadimos que el contrato de tasación en virtud del cual se realiza el informe defectuoso se hace con fines hipotecarios (art. 7 de la Ley del Mercado Hipotecario, art. 682.2 LEC, art. 129 LH) parece que el nexo causal entre los daños de los que se hace responsable a la tasadora y al banco y su comportamiento negligente resulta tan difuso como casual, y no causal. Comenta con detalle esta sentencia DEL OLMO, 2020, 1-30.

¹⁴ Al menos un 25% de sus ingresos totales en la regulación inicial de la Ley 41/2007, que fue modificado en la Ley 1/2013 al porcentaje del 10% de sus ingresos totales. Para el cálculo exacto de las cifras a que se refieren esos porcentajes se incluye en el RD 775/1997 de 30 de mayo, sobre Régimen Jurídico de Homologación de los Servicios y Sociedades de Tasación, a través del RD 716/2009, una disposición final tercera que establece que «los ingresos totales sobre los que se calculará el porcentaje del 25% a que se refiere el artículo 3.2 de la Ley 2/1981, de 25 de marzo, de regulación del mercado hipotecario, serán los correspondientes a la media de los de los tres ejercicios anteriores o, si el porcentaje fuera superior, o si se tratase de los obtenidos durante los dos primeros años de actividad, los del último ejercicio. Para dicho cálculo no se tendrán en cuenta los ingresos financieros».

¹⁵ Si bien como ha destacado LEIRADO CAMPO (2009, 86), estos servicios se encuentran «prácticamente extinguidos» y siendo más que evidentes los riesgos que los acompañan, lo que una actuación legislativa de calidad reclamaba era su prohibición total.

¹⁶ Fueron la Ley 3/1994, de 14 de abril, de adaptación a la Segunda Directiva de Coordinación Bancaria y la Orden de 30 de noviembre de 1994, sobre normas de valoración de inmuebles para determinadas entidades financieras las normas decisivas en esa profesionalización del sector. La primera disponía en su disposición adicional décima un conjunto de sanciones aplicables a las entidades de tasación. La segunda inició el diseño de un patrón de diligencia en la actividad de tasación para los ámbitos hipotecario, de los seguros privados y las instituciones de inversión colectiva, estableciendo como pauta común el principio de la prudencia valorativa.

¹⁷ La Orden ECO 805/2003 dice lo siguiente al respecto: algunos desarrollos recientes en el ámbito europeo tienden a diferenciar valor de mercado (el valor en un momento del tiempo) y valor hipotecario (el valor sostenible en el tiempo). Aunque formalmente la Orden de 1994 basaba el cálculo del valor de tasación en el valor de mercado, la obligación de utilizar una metodología estricta y rigurosa basada en el principio de prudencia conducía al cálculo de un valor de tasación equiparable al valor hipotecario. Para subsanar este problema más formal que material se ha introducido en la Orden el valor hipotecario como base para la obtención del valor de tasación de bienes inmuebles para las finalidades hipotecaria y de fondos de pensiones, haciendo explícitas algunas prácticas destinadas a respetar el principio de prudencia.

¹⁸ Artículo 3 Orden ECO 805/2003.

¹⁹ <https://www.ivsc.org/>

²⁰ <https://www.tegova.org/>

²¹ <https://www.rics.org/>

²² Entre otras fuentes, se pueden consultar, para un repaso a la normativa y prácticas vigentes en cada país, el estudio de realizado por la EUROPEAN MORTGAGE FEDERATION - EUROPEAN COVERED BOND COUNCIL, 2017, y LÓPEZ y MATEA, 2020, 17.

²³ Disponible en <https://www.bportugal.pt/legislacao/lei-no-1532015-de-14-de-setembro>.

²⁴ «Por valor do bem hipotecado entende-se o valor comercial do imóvel, determinado com base em critérios de prudência e considerando os aspectos sustentáveis de

longo prazo do imóvel, as condições normais e do mercado local, a utilização corrente e as utilizações alternativas adequadas do imóvel» (Aviso 5/2006 del Banco de Portugal, disponible en <https://www.bportugal.pt/aviso/52006>).

²⁵ Bürgerliches Gesetzbuch (BGB), § 505c Weitere Pflichten bei grundpfandrechtlich oder durch Reallast besicherten Immobiliar-Verbraucherdarlehensverträgen:

«Darlehensgeber, die grundpfandrechtlich oder durch Reallast besicherte Immobiliar-Verbraucherdarlehen vergeben, haben bei der

1. Bewertung von Wohnimmobilien zuverlässige Standards anzuwenden und
2. Sicherzustellen, dass interne und externe Gutachter, die Immobilienbewertungen für sie vornehmen, fachlich kompetent und so unabhängig vom Darlehensvergabeprozess sind, dass sie eine objektive Bewertung vornehmen können, und
3. Bewertungen für Immobilien, die als Sicherheit für Immobiliar-Verbraucherdarlehen dienen, auf einem dauerhaften Datenträger zu dokumentieren und aufzubewahren» (<http://www.gesetze-im-internet.de/bgb.html>.)

²⁶ Disponible en <https://www.gesetze-im-internet.de/kredwg/>

²⁷ Disponible en <https://www.gesetze-im-internet.de/bbaug/BJNR003410960.html#BJNR003410960BJNG005204116>.

²⁸ Promulgada en mayo de 2010 y disponible en <https://www.gesetze-im-internet.de/immowertv/BJNR063900010.html>.

²⁹ La Pfandbriefgesetz reguladora de valores y bonos hipotecarios, se promulgó el 22 de mayo de 2005 (<https://www.gesetze-im-internet.de/pfandbg/BJNR137310005.html>).

³⁰ Promulgada el 12 de mayo de 2006 y disponible en <https://www.gesetze-im-internet.de/belwertv/BJNR117500006.html>.

³¹ El artículo 16.2 de la PfandBG establece lo siguiente: «Der Beleihungswert darf den Wert nicht überschreiten, der sich im Rahmen einer vorsichtigen Bewertung der zukünftigen Verkäuflichkeit einer Immobilie und unter Berücksichtigung der langfristigen, nachhaltigen Merkmale des Objektes, der normalen regionalen Marktgegebenheiten sowie der derzeitigen und möglichen anderweitigen Nutzungen ergibt. Spekulative Elemente dürfen dabei nicht berücksichtigt werden. Der Beleihungswert darf einen auf transparente Weise und nach einem anerkannten Bewertungsverfahren ermittelten Marktwert nicht übersteigen. Der Marktwert ist der geschätzte Betrag, für welchen ein Beleihungsobjekt am Bewertungstichtag zwischen einem verkaufsbereiten Verkäufer und einem kaufbereiten Erwerber, nach angemessenem Vermarktungszeitraum, in einer Transaktion im gewöhnlichen Geschäftsverkehr verkauft werden könnte, wobei jede Partei mit Sachkenntnis, Umsicht und ohne Zwang handelt». Una traducción aproximada y sin valor oficial alguno de esta norma al español podría ser la siguiente: «(2) El valor del préstamo hipotecario no debe exceder el valor resultante de una evaluación cuidadosa de la posibilidad de venta futura de una propiedad teniendo en cuenta las características sostenibles a largo plazo de la propiedad, las condiciones normales del mercado regional y otros usos actuales y posibles. No se deben tener en cuenta elementos especulativos. El valor del préstamo hipotecario no debe superar un valor de mercado determinado de forma transparente y según un método de valoración reconocido. El valor de mercado es la cantidad estimada por la cual un objeto de préstamo podría venderse en la fecha de valoración entre un vendedor que está listo para vender y un adquirente que está dispuesto a comprar, después de un periodo de comercialización razonable, en una transacción en el curso ordinario de negocio, en el que cada parte actúa con pericia, prudencia y sin coacción». En la traducción al inglés que ofrece la *Association of German Pfandbrief Banks* (https://www.pfandbrief.de/site/dam/jcr:38daf12b-9478-4ba3-adde-dfd0b4cfaf05/2021-06-29%20Pfandbrief_Act.pdf), el texto correspondiente a este artículo 16.2 es el siguiente: «(2) The mortgage lending value must not exceed the value resulting from a prudent assessment of the future marketability of a property by taking into account the long-term sustainable aspects of the property, the normal regional market condition as well as the current and possible alternative uses. Speculative elements must not be taken into consideration.

The mortgage lending value must not exceed a market value calculated in a transparent manner and in accordance with a recognized valuation method. The market value is the estimated amount for which a property serving as collateral could exchange on the date of valuation between a willing buyer and a willing seller in an arm's length transaction after proper marketing wherein the parties had each acted knowledgeably, prudently and without compulsion».

³² Dividida en tres partes o capítulos principales, la BelWertV recoge en su primera parte las disposiciones generales y los principios básicos para valorar los bienes con esta finalidad. Especialmente destacables son los artículos 3 y 4, relativos al objeto valorable (el bien inmueble) y los diversos factores a tener presentes en la valoración, entre ellos, los usos del bien, así como los artículos 8 a 25, que componen la parte o capítulo tercero de la norma, y que desarrollan con minuciosidad los métodos de valoración aptos para una tasación hipotecaria.

³³ Así lo constata también RICS en su guía de orientación sobre Alemania «RICS Valuation-Global Standards 2017 jurisdiction guide: Germany», 1st edition, May 2019 (disponible en <https://www.rics.org/globalassets/rics-website/media/upholding-professional-standards/sector-standards/valuation/valuation-global-standards-2017-jurisdiction-guide-germany-rics.pdf>).

³⁴ <https://www.ivsc.org/>

³⁵ <https://www.tegova.org/>

³⁶ <https://www.rics.org/>

³⁷ Que se hacen en España (<https://www.asociacionaev.org/>).

³⁸ Esto comporta, a su vez, que formar parte de estas organizaciones otorgue a sus miembros un sello de calidad institucional y profesional que resulta actualmente casi imprescindible. Las sociedades de tasación que pueden tasar inmuebles con fines hipotecarios deben estar homologadas por el Banco de España. Actualmente son 32 las homologadas, según publica el Banco de España en su Registro de Entidades 2021 (disponible en <https://www.bde.es/fi/webbde/SGE/regis/ficheros/es/ren1184.pdf>). Todas ellas forman parte de la Asociación Española de Análisis de Valor (AEV) y, directamente o indirectamente, de las organizaciones profesionales internacionales que elaboran los distintos estándares considerados de referencia por la Directiva.

³⁹ Pueden consultarse en su texto íntegro y última versión los *European Valuation Standards 2020*, disponibles en <https://www.tegova.org/>, los *International Valuation Standards*, 2020, del *IVSC* (<https://www.rics.org/globalassets/rics-website/media/upholding-professional-standards/sector-standards/valuation/international-valuation-standards-rics2.pdf>), y el *Red Book of Global Standards*, 2020, (<https://www.rics.org/globalassets/rics-website/media/upholding-professional-standards/sector-standards/valuation/rics-valuation--global-standards-jan.pdf>).

⁴⁰ International Valuation Standards 2020, 9.

⁴¹ Competence: 50.1. Valuations must be prepared by an individual or firm having the appropriate technical skills, experience and knowledge of the subject of the valuation, the market(s) in which it trades and the purpose of the valuation (*ibidem*, 12).

⁴² «The valuer must establish the purpose for which the valuation is required before using any basis of value other than Market Value» (European Valuation Standards 2020, 23 y 43).

⁴³ International Valuation Standards, 2020, 16, 23, 25 y 34.

⁴⁴ «On the valuation date» requires that the value is time-specific as of a given date. Because markets and market conditions may change, the estimated value may be incorrect or inappropriate at another time. The valuation amount will reflect the market state and circumstances as at the valuation date, not those at any other date» (*International Valuation Standards*, 2020, 24).

⁴⁵ Entre otras, el deber de realizar una nueva inspección del bien que se reevalúa, y la advertencia al propietario de ese bien de la necesidad de esas revisiones, así como

de la responsabilidad que la exención de las mismas comporta para ese propietario y de las limitaciones que la falta de reinspección comportará si la tasación quiere hacerse valer frente a terceros (ROYAL INSTITUTION OF CHARTERED SURVEYORS, 2020, 40-42).

⁴⁶ Under most bases of value, a valuer must consider the highest and best use of the real property, which may differ from its current use (see IVS 104 Bases of Value, para 30.3). This assessment is particularly important to real property interests which can be changed from one use to another or that have development potential), *International Valuation Standards*, 2020, 104.

⁴⁷ Normas técnicas y de ejecución de la valoración: VPS1, letra k y VPS4, epígrafes 9 a 11, respectivamente (ROYAL INSTITUTION OF CHARTERED SURVEYORS, 2020, 36-37 y 58-61).

⁴⁸ El de la transparencia es el principio que menos atención merece aquí, puesto que su desarrollo en nuestro ordenamiento jurídico, incluidas las no siempre claras reformulaciones jurisprudenciales del mismo, ha sido extenso, y ha merecido por ello un consistente trato por parte de la doctrina. A ello se une, por eso mismo, que su análisis a fondo en el contrato de tasación merece una reflexión autónoma que no es la que se aborda en esta reflexión. Baste recordar que la transparencia, incorporada como control de incorporación en los contratos de adhesión por la Ley 7/1998, de 13 de abril, sobre Condiciones Generales de la Contratación (LCGC), transitó hacia una naturaleza híbrida al distinguirse la transparencia formal, propia en ese control aplicable a todo contrato con condiciones generales, y la transparencia material, aplicable específicamente a los contratos con consumidores como control de abusividad, en desarrollo de lo previsto por el artículo 4.2 de la Directiva 93/13, y a través de una prolífica y bien conocida actividad de la jurisprudencia que arrancó, en nuestro país, con la ya casi legendaria sentencia del Tribunal Supremo de 9 de mayo de 2013 (ECLI: ES: TS: 2013: 1916) que declaró la nulidad de las cláusulas suelo abusivas. Esa transparencia material se plasma en los actuales artículos 5.5 de la LCGC, y 83 párrafo segundo del Real Decreto Legislativo 1/2007, de 16 de noviembre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley General para la Defensa de los Consumidores y Usuarios y otras leyes complementarias (TRLGDCU). El desacuerdo con que se ha ubicado el principio de transparencia material en esas normas ha sido comentado por relevantes autores, como CÁMARA LAPUENTE (2019, páginas 18-19), o PANTALEÓN PRIETO (2020, 1-2).

⁴⁹ *Ibidem*, páginas 1 y 2 entre otras.

⁵⁰ *International Valuation Standards*, 2020, 1 y 6.

⁵¹ ROYAL INSTITUTION OF CHARTERED SURVEYORS, 2020, 84-90.

⁵² «When assessing future trading potential, the valuer should exclude any turnover and costs that are attributable solely to the personal circumstances, or skill, expertise, reputation and/or brand name of the existing operator. However, the valuer should reflect additional trading potential that might be realised by an REO taking over the property at the valuation date» (*ibidem*, 87).

⁵³ EUROPEAN GROUP OF VALUERS' ASSOCIATIONS-TEGoVA, 2020, 23 y 43.

⁵⁴ De manera muy parecida, pero mucho antes del momento actual, se pronunciaban sobre la prudencia GONZÁLEZ NEBREDA, TURMO DE PADURA Y VILLARON-GA SÁNCHEZ (2006, 113), al precisar que «[v]alorar con prudencia no significa que hay que valorar a la baja, sino con coherencia dentro de la realidad del mercado inmobiliario en el que no encontramos a la fecha de la valoración y con la información más amplia que disponemos del mismo».

(Trabajo recibido el 24 de noviembre de 2021 y aceptado para su publicación el 13 de enero de 2022)