

LAS SOCIEDADES DE TASACIÓN: UN AUXILIAR FINANCIERO INFRAVALORADO

José María López Jiménez
Abogado

1. Introducción

Las semillas que han conducido a la devastación, casi total, de nuestro sistema financiero, se sembraron en los primeros años del milenio, y fueron germinando, como dice el Código Civil, a la «vista, ciencia y paciencia» de todos, sin que nadie fuera capaz, de forma efectiva, de cortar de raíz el mal.

Se han buscado responsables, y se ha apuntado, principalmente, a los promotores y constructores inmobiliarios y a las entidades de crédito que les facilitaron financiación, drenando liquidez de otros sectores productivos. El sistema financiero falló, como casi nadie pone en duda, en su esencial labor de intermediación entre los agentes económicos con superávit y los demandantes de liquidez, movilizándolo capital hacia la economía real.

Los peores activos del sector han ido a parar al defectuosamente llamado «banco malo», es decir, a la Sociedad de Gestión de Activos Procedentes de la Reestructuración Bancaria (Sareb), que, tras adquirirlos a su valor real, muy inferior al contabilizado, con un descuento medio del 63 por ciento en relación con el valor bruto en libros para los activos adjudicados¹, en quince años los deberá poner de nuevo en valor para su transmisión, evitando posibles pérdidas tanto a los contribuyentes como a los inversores privados (que se juegan el capital suscrito y la deuda adquirida).

También se ha señalado, por ejemplo, a las agencias de calificación crediticia, aunque éstas, por ser de implantación internacional y operar por sucursales radicadas en los diversos países, son percibidas como una realidad más etérea e intangible. Eran tres al comienzo de la crisis y

¹ Fondo de Reestructuración Ordenada Bancaria, «Los precios de transferencia a la Sociedad de Gestión de Activos (Sareb) serán muy ajustados para asegurar su rentabilidad», nota de prensa, 29 de octubre de 2012.

tres siguen siendo, a pesar de la promulgación de normativa por la Unión Europea, enmendada ya en diversas ocasiones desde 2009².

Las auditoras no han atraído la suficiente atención de los estudiosos del sistema financiero, aunque su papel ha sido de peso, dado su conocimiento de las entrañas de las entidades supervisadas. El Parlamento Europeo ha destacado que la excesiva concentración de las empresas internacionales de auditoría, las conocidas como «*big four*», puede dar lugar a riesgos excesivos, y que se ha de incentivar su crecimiento y especialización mediante un aumento de su capacidad competitiva, sin dejar de mencionar el evidente conflicto de interés de un modelo en el que el auditor es nombrado y remunerado por la misma empresa auditada³.

Es revelador que, como con las auditoras, otra zona de penumbra se ha proyectado sobre las sociedades de tasación, aunque, a diferencia de aquéllas, o las agencias de calificación, las tasadoras son de marcado alcance nacional —o regional, incluso, por su limitado ámbito de actuación—.

Se ha discutido bastante poco acerca de las sociedades de tasación, a pesar de no haber superado el «test de discreción» y haber resultado fotografiadas tanto en la Ley 41/2007 como en la Ley 1/2013⁴, aunque bajo el camuflaje, no necesariamente voluntario, de una maraña de referencias, relativas, en el primer caso, a la posible inscripción o transcripción de las condiciones financieras de los préstamos hipotecarios en el Registro de la Propiedad o a la hipoteca inversa, por ejemplo, y, en el segundo, a las cláusulas abusivas —STJUE de 14 de marzo de 2013, caso Aziz— y a la revisión de la regulación procesal española para la homologación con la normativa europea (Directiva 93/13/CEE del Consejo, de 5 de abril de 1993, sobre las cláusulas abusivas en los contratos celebrados con consumidores), entre otras.

En este artículo nos referimos a las principales líneas de regulación de las sociedades de tasación y a las recientes reformas legales que buscan reforzar su independencia respecto a las entidades de crédito que, a veces, las participan e instan la emisión de informes de tasación, junto con algunas consideraciones adicionales.

² La norma de referencia es el Reglamento (CE) 1060/2009, del Parlamento Europeo y del Consejo, de 16 de septiembre de 2009, sobre las agencias de calificación crediticia.

³ Resolución del Parlamento Europeo, de 13 de septiembre de 2011, sobre política de auditoría: lecciones de la crisis (2011/2037(INI)), DOUE de 22 de febrero de 2013.

⁴ 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; y Ley 1/2013, de 14 de mayo, de medidas para reforzar la protección a los deudores hipotecarios, reestructuración de deuda y alquiler social.

2. Regulación y principales funciones de las sociedades de tasación

La regulación básica tanto de las sociedades de tasación como de los servicios de tasación de las entidades de crédito se contiene en el 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, de 27 de marzo, sobre normas de valoración de bienes inmuebles y de determinados derechos para ciertas finalidades financieras, se centra en la fijación de criterios para el cálculo del valor de tasación de bienes inmuebles y de determinados derechos reales, así como para la elaboración de informes y certificados en los que se formalizará.

La Ley 2/1981, de 25 de marzo, de regulación del Mercado Hipotecario, incluye determinadas condiciones de las sociedades de tasación y sus tasaciones, ligadas con el mercado hipotecario, al que las entidades de crédito apelan para financiarse, mediante la emisión de bonos y cédulas hipotecarias, cuando la tradicional vía de la captación de depósitos es insuficiente para el normal desenvolvimiento de la actividad de concesión de créditos hipotecarios.

Según el preámbulo de la Ley 41/2007, con su revisión de la Ley 2/1981 se pretendió incidir en «tres ámbitos de actuación respecto de las entidades de tasación, bajo el principio básico de mantener y reforzar la independencia de las mismas».

Estas medidas afectaron al régimen sancionador y al de las participaciones significativas, pero el objetivo más ambicioso fue el de evitar conflictos de interés respecto de las entidades de crédito que conceden los préstamos hipotecarios, a través de dos mecanismos: la aprobación de un reglamento interno de conducta (RIC) por la tasadora, y la constitución de una Comisión Técnica por parte de la entidad de crédito para verificar el cumplimiento de los requisitos de independencia.

El RIC se habría de establecer por las sociedades de tasación que prestaran sus servicios a entidades de crédito de su mismo grupo, o cuyos ingresos totales derivaran, al menos en un 25 por ciento, de su relación de negocio con una entidad de crédito o con el conjunto de entidades de crédito de un mismo grupo, siempre que alguna de esas entidades de crédito hubiera emitido y tuviera en circulación títulos hipotecarios. La verificación externa del RIC se atribuyó al supervisor de las sociedades de tasación, esto es, al Banco de España.

Para cerrar el círculo se estableció que las entidades de crédito que tuvieran en circulación títulos hipotecarios y hubieran encargado tasaciones a una sociedad de tasación de su mismo grupo, habrían de constituir una Comisión Técnica, encargada de verificar el cumplimiento de los requisitos de independencia contenidos en el RIC. Este deber se acompañó del de elaborar un informe anual sobre el grado de cumplimiento de las citadas exigencias, que se debería remitir al Consejo de Administración de la entidad crediticia y al Banco de España.

La Circular 7/2010, de 30 de noviembre, del Banco de España, a entidades de crédito, sobre desarrollo de determinados aspectos del mercado hipotecario, modificó la Circular 4/2004, mencionando que en la nota de la memoria de las cuentas individuales en la que debe incluirse la manifestación expresa del Consejo de Administración sobre la existencia de políticas y procedimientos expresos en relación con sus actividades en el mercado se incluirá, cuando

proceda, una mención a la existencia, composición y elementos esenciales del funcionamiento de la Comisión Técnica, con inclusión de un breve resumen del contenido del informe anual.

En 2007, ya lo hemos expresado, se pretendió dotar de más independencia a las tasadoras, aunque el éxito de las medidas citadas debió ser restringido, pues el preámbulo de la Ley 1/2013 reitera, cansinamente, que persigue, una vez más, reforzar «la independencia de las sociedades de tasación respecto de las entidades de crédito».

Algunas de las medidas de la Ley 1/2013 son las siguientes:

- Reducción de un 25 por ciento a un 10 por ciento del límite de ingresos de las sociedades de tasación procedentes de una misma entidad de crédito o grupo, cuando aquélla o éste tengan en circulación títulos hipotecarios. Rebasado dicho umbral se incrementan los deberes tendentes a favorecer la independencia de la actividad de tasación y evitar conflictos de interés mediante la aprobación de un RIC.
- Las entidades de crédito sólo deberán constituir la Comisión Técnica cuando hayan emitido y tengan en circulación títulos hipotecarios y cuenten con servicios propios de tasación.
- Sometimiento de las sociedades de tasación a una auditoría de cuentas anual.
- Se faculta al Consejo de Consumidores y Usuarios para solicitar al Banco de España la incoación de un procedimiento sancionador contra las sociedades de tasación.
- Se intensifica la obligación de las entidades de crédito de aceptar tasaciones homologadas y no caducadas aportadas por el solicitante de una operación hipotecaria, con el apercibimiento expreso de sanción disciplinaria.

Pero la medida más relevante de la Ley 1/2013 es la que prohíbe la adquisición o mantenimiento por parte de las entidades de crédito, y por todas aquellas personas físicas o jurídicas relacionadas con la comercialización, propiedad, explotación o financiación de bienes tasados por la misma, de una participación significativa en una sociedad de tasación (que es la que alcance, al menos, el 10 por ciento del capital o derechos de voto de la entidad). Los afectados dispondrán de un año, a contar desde mayo de 2013, para llevar a cabo las correspondientes adaptaciones accionariales.

Como complemento a cuanto antecede, se encuentra en tramitación, tras la apertura de un plazo para que las partes interesadas pudieran formular sus comentarios, el Proyecto de Circular a las entidades de crédito y sociedades y servicios de tasación homologados por la que se modifican la Circular 7/2010, de 30 de noviembre, la Circular 3/1998, de 27 de enero y la Circular 4/2004, de 22 de diciembre.

En la práctica, es difícil disociar la solicitud de un préstamo hipotecario de la tasación por terceros del bien ofrecido en garantía. Un reflejo lo hallamos en la Recomendación de la Comisión, de 1 de marzo de 2001, relativa a la información precontractual que debe suministrarse a los consumidores por los prestamistas de créditos vivienda. Entre esta

información previa se debe incluir una mención a la necesidad o no de tasar el bien, así como a qué parte se le atribuyen los costes ligados a la tasación.

Hay que recordar que ninguna entidad española se inscribió en el Registro de Entidades Adheridas al «Código de conducta voluntario sobre información precontractual para los créditos vivienda», dado que se consideró suficiente el régimen previsto en la Orden de 5 de mayo de 1994, sobre transparencia de las condiciones financieras de los préstamos hipotecarios, derogada y relevada por la vigente Orden EHA/2899/2011, de 28 de octubre.

La Unión Europea, en el Libro Verde sobre «El crédito hipotecario en la UE» [19.7.2005, COM (2005) 327 final], insistió en que «La tasación inmobiliaria resulta fundamental para la operación de crédito hipotecario y la forma en que se utiliza puede afectar directamente a la naturaleza, a la financiación y a las normas prudenciales aplicables al crédito. Los prestamistas, los consumidores y los inversores deben tener plena confianza en las cualificaciones del tasador, en el proceso de tasación y en el valor resultante».

Precisamente, el Libro Verde muestra que los diversos regímenes de tasación existentes en la Unión podrían ser un lastre para la efectividad de la actividad transfronteriza en esta materia, lo que dificultaría la consolidación de un mercado interior y el refuerzo de las posibilidades de los consumidores.

El Libro Blanco sobre la integración de los mercados de crédito hipotecario de la UE —COM (2007) 807 final— incidió, en 2007, sobre esta materia, fijando como objetivo la «libre circulación de tasaciones», así como el impulso a la «elaboración y utilización de criterios fiables de tasación». La admonición llegó demasiado tarde.

El buen sentido, acumulado como fruto de la experiencia adquirida en la concesión de créditos, que durante años y de forma indubitada ha encontrado arraigo en el sector financiero, ha dictado que la deuda ligada a un préstamo en general, y a uno hipotecario en particular, no debía suponer para el deudor un esfuerzo superior a un tercio de sus ingresos recurrentes y ordinarios, y que la deuda total no debía ser superior al 80 por ciento del valor de tasación del bien inmueble dado en garantía, todo ello tanto en beneficio del prestamista como del prestatario.

Sin embargo, es notorio que llegó un momento en el que no se cumplió ni lo uno ni lo otro: las amortizaciones mensuales comenzaron a superar ampliamente el tercio de los ingresos del prestatario, reduciendo el margen de maniobra ante la aparición de imprevistos (despido, bajada de sueldo, enfermedad, subida de los índices de referencia en los préstamos a tipo variable, etcétera); y el importe de los préstamos fue con más frecuencia de la deseable superior al 80 por ciento del valor de tasación, además de que parte de este exceso no se destinaba, para más inri, a la adquisición del bien financiado, sino, absurdamente, al consumo de los prestatarios.

El artículo 29 de la Ley 2/2011, de 4 de marzo, de Economía Sostenible, reguló el llamado «préstamo responsable», glosando una serie de obviedades inherentes a la actividad de concesión de créditos, que, aparentemente, resultaron ignoradas durante los años de formación de la burbuja inmobiliaria.

Es posible que la Ley 2/2011 tomara como referencia prácticas irregulares no necesariamente seguidas en nuestro país por las entidades prestamistas (o, al menos, no consta que hayan tenido lugar de forma sistemática), como las aberrantes hipotecas «sin documentación» norteamericanas (en inglés, *no doc mortgages*), que exigían poca o ninguna documentación de ingresos o de activos de los prestatarios, «las hipotecas con trampa», en las que las cuotas de amortización eran temporalmente bajas pero se disparaban tras varios años de vigencia del préstamo (*teaser rates*), o, por último, las hipotecas que permitían al prestatario elegir cuánto quería devolver, sin tener que amortizar la totalidad de los intereses devengados, con la particularidad de que el capital del préstamo permanecía invariable o se incrementaba con el importe de los intereses no satisfechos.

Implícitamente, que el préstamo no pueda superar el 80 por ciento del valor de tasación supone que el prestatario debe aportar de su propio bolsillo, al menos, el 20 por ciento del valor de adquisición de la vivienda financiada e hipotecada. Es decir, la adquisición debe venir precedida de un esfuerzo y capacidad de ahorro por parte del prestatario. Si el valor de la vivienda se eleva y supera el del préstamo, el prestatario tiene una sensación de «enriquecimiento», pero si el valor disminuye y queda por debajo del importe prestado, el hecho de haber realizado un desembolso inicial del 20 por ciento, al menos, del precio de adquisición, incentiva al prestatario a seguir pagando la deuda.

En el acta de la «Jornada de Jueces y Magistrados sobre cláusulas abusivas en los contratos hipotecarios tras las jurisprudencia del TJUE», celebrada el 8 de mayo de 2013, se llegó a plantear por el magistrado Marín Castán el problema del posible carácter abusivo de los préstamos hipotecarios con sobregarantías (artículo 82.4 del Real Decreto legislativo 1/2007, de 16 de noviembre) sobre todo en los casos en los que el valor de tasación del bien hipotecado ya cubría el importe del préstamo⁵.

De Juan, Uría y De Barrón consideran que en el marco regulatorio español han constituido una grave laguna las normas vigentes para la tasación de bienes, que han permitido a las compañías de tasación atribuirles, legalmente, valores muy superiores a los reales al basarse las tasaciones no sólo en el valor actual de mercado, sino en sus expectativas de futuro, dejando amplio margen a la discrecionalidad. Como efecto, ante la existencia de tasaciones supervaloradas, las entidades concedían créditos no sólo sin considerar la capacidad de repago del deudor, sino por cuantías muy superiores al valor de los bienes ofrecidos en garantía⁶.

La reciente sentencia del Tribunal Supremo, Sala de lo Civil, de 18 de julio de 2013, se centra en la responsabilidad de una sociedad de tasación, frente a una entidad financiera, por los perjuicios derivados de una sobretasación de varios inmuebles sobre los que se constituyeron

⁵ Al acta y conclusiones de la Jornada se puede acceder en el siguiente enlace:

http://www.poderjudicial.es/cgpj/es/Poder_Judicial/Tribunal_Supremo/En_Portada/Acta_y_conclusiones_de_la_Jornada_de_Jueces_y_Magistrados_sobre_sobre_clausulas_abusivas_en_los_contratos_hipotecarios_tras_las_jurisprudencia_del_TJUE

⁶ De Juan, A., Uría, F. y De Barrón, I., *Anatomía de una crisis. Cómo la mala gestión y la injerencia política cambiaron la vida de todos y provocaron el rescate financiero*, Deusto, 2013, pág. 76.

hipotecas en garantía de sendos préstamos, resultando que el valor asignado en su momento a cada uno de los inmuebles en los trámites previos a la concesión de los préstamos fue muy superior al valor de mercado de los mismos inmuebles en aquella época.

Según el fallo de la sentencia de primera instancia, «las sobretasaciones se habían producido en el marco de una “supuesta trama” que dio lugar a que [la sociedad de tasación] excluyera de su cuadro de profesionales al técnico codemandado y la [entidad de crédito] despidiera al director y a otras personas de la oficina mediante la que concedía los préstamos [...]».

Es decir, la sentencia del Tribunal Supremo no contempla la problemática de las sobretasaciones por su carácter sistémico o extendido en el sector financiero, con potencial impacto en las relaciones de las entidades de crédito con los prestatarios, o en las de aquéllas con sus prestamistas en los mercados mayoristas. Concorre un elemento «perturbador», como el de la trama penal, pero no deja de ser importante que, aunque sea de forma refleja o indirecta, se pase por las sobretasaciones, además de que se exteriorizan por nuestra Alto Tribunal algunas consideraciones significativas.

La entidad de crédito reclamó los daños y perjuicios sufridos, demandando a la tasadora, a la compañía de seguros de ésta y al profesional que firmaba los certificados de tasación que la tasadora certificaba. Los daños y perjuicios para la entidad de crédito habían de considerarse efectivamente producidos a la vista del insuficiente resultado obtenido al final de las correspondientes ejecuciones hipotecarias.

El Tribunal Supremo concluye que «la lectura íntegra de la sentencia recurrida no deja lugar a dudas sobre la razón causal de su fallo: el daño es imputable a [la sociedad tasadora] y al arquitecto codemandado pero a causarlo contribuyó también la propia parte demandante al no elegir ni controlar debidamente a sus empleados, por lo que debe determinarse la proporción en que aquellos deben responder», para, salomónicamente, atribuir a los demandados el 50 por ciento de la valoración total del daño (712.228 euros en total) y la otra mitad a la entidad de crédito (inicialmente, los porcentajes eran, respectivamente, de un 25 por ciento y un 75 por ciento).

Por último, relacionado con la devaluación del bien hipotecado, el Profesor Zunzunegui sostiene que «Debe confirmarse la vigencia de la llamada al margen con aviso al acreedor en caso de que el valor del inmueble hipotecado descienda un 20% del valor de la tasación original (que estaba contenido en el art. 5 de la Ley de regulación del mercado hipotecario), aclarando que es un deber del banco solicitar la ampliación de garantías y un derecho del cliente recibir un aviso de la bajada del precio del inmueble hipotecado»⁷. Se trata del denominado *margin call* del referido artículo 5 de la Ley 2/1981, que se desarrolla por el artículo 9 del Real Decreto 716/2009, de 24 de abril.

⁷ Zunzunegui, F., «Sobreendeudamiento y prácticas hipotecarias de las entidades bancarias», Revista de Derecho Bancario y Bursátil, núm. 129, enero-marzo, 2013, pág. 74.

3. Valoración final

Raghuram Rajan⁸, en *Fault Lines*⁹, analiza certeramente los orígenes de la crisis financiera y económica comenzada en 2007.

Además de las consabidas explicaciones de bajos tipos de interés, exceso de liquidez, desregulación, etcétera, afirma, con relación a los Estados Unidos de América, que, ante la constatación en los primeros años 90 del pasado siglo de que los ciudadanos tenían cada vez ingresos más reducidos, la clase política comenzó a buscar formas rápidas para ayudarles — ciertamente, más rápidas que la reforma educativa, que necesita décadas para producir resultados—. Viviendas asequibles para grupos de bajos ingresos fue la respuesta obvia, unido a un acceso fácil al crédito.

Estamos muy cerca aún de los acontecimientos, demasiado para conocer con exactitud el origen de todo lo ocurrido, que quizá no sea más que un capítulo de una historia mucho más amplia, en la que los resortes del poder real están pasando de unas manos, las que lo han detentado durante los últimos decenios, a otras, que aspiran a acariciarlo. De ahí la mención a las «potencias emergentes», que compiten con otras que acaso sean «decadentes», en cuyo seno, nos guste o no, nos encontramos.

El papel desempeñado por las sociedades de tasación es nimio en comparación con la extensión e intensidad del tablero al que nos referimos, pero, regresando al ámbito doméstico de nuestro país, no se puede rechazar que ha existido un notorio conflicto de intereses entre estas sociedades y las entidades de crédito que encargaban las tasaciones, que, en muchos casos, eran sus propietarias, socavando la presunta independencia de las primeras. Con la Ley 1/2013 se rompe este vínculo, dada la obligación de que las entidades de crédito no puedan ostentar una participación significativa en las tasadoras.

Por otra parte, las normas técnicas para la elaboración de las tasaciones tampoco parecen haber servido para evitar las valoraciones demasiado elevadas, aunque, en una etapa de formación de una burbuja, es difícil separar de forma tajante valor y precio.

⁸ En 2005, cuando en los Estados Unidos se mostraban los primeros efectos de la contratación masiva de hipotecas de baja calidad, Raghuram Rajan apareció en escena. El entonces economista jefe del Fondo Monetario Internacional (FMI), en la época de Rodrigo Rato en dicha institución, en una conferencia en un homenaje al ideólogo de los vientos de la desregulación y la liberalización en el mundo financiero, el entonces Gobernador de la Reserva Federal Alan Greenspan, tuvo el arrojo de afirmar que el desarrollo financiero estaba haciendo que el mundo fuera más peligroso, lo que le mereció críticas inmediatas y mayoritarias de unos, pero, a medio plazo, el reconocimiento de otros. Poco tiempo después abandonó el FMI. Desde septiembre de 2013 Rajan es Gobernador del Banco Central de la India. Para más detalle, nos remitimos a nuestro artículo «El crítico del sistema financiero, Raghuram Rajan, nombrado Gobernador del Banco Central de la India», disponible en <http://www.club-mba.com/2013/08/23/el-critico-del-sistema-financiero-raghuram-raján-nombrado-gobernador-del-banco-central-de-la-india/>.

⁹ Rajan, R., *Fault lines. How hidden fractures still threaten the world economy*, Princeton University Press, 2010, págs. 31 y 34.