

TASACIÓN HIPOTECARIA

Responsabilidad contractual por negligencia de la sociedad de tasaciones al no recoger la futura expropiación del inmueble en su informe.

[SAP Madrid, 11ª, 50/2018, de 26 de febrero 2018, Ponente: Maria de los Desamparados Delgado Tortosa.](#)

Para la imputación de responsabilidad, debe existir un nexo causal directo entre la tasación del inmueble y el resultado lesivo – Negligencia de la sociedad de tasación al no comprobar el Planeamiento Urbanístico como lo exige la normativa sectorial – Los daños indemnizables se estiman en la diferencia entre el precio de la compraventa y el justiprecio de la expropiación. (sinopsis de Fernando Zunzunegui y Florence Byrd).

Para la imputación de responsabilidad, debe existir un nexo causal directo entre la tasación del inmueble y el resultado lesivo: “[...] La acción que ha da lugar a la presente litis se funda en la responsabilidad de una sociedad de tasación -la entidad TINSA (antes TASAMADRID)- que, en el marco de la prestación de sus servicios profesionales por encargo de los demandantes, efectuó un informe de tasación de la vivienda sita en la CALLE000 núm. NUM000 , NUM001 , de Madrid, sobre la que se constituyó hipoteca en garantía de un préstamo[...]coincidiendo prácticamente la cantidad objeto del préstamo hipotecario con la de la tasación del inmueble realizada por la sociedad de tasación (217.100 euros). [...]son los demandantes quienes han abonado los honorarios a la sociedad de tasación, y quienes por tanto contrataron sus servicios aun cuando lo fuera por medio del banco [...]Así pues, desde la relación jurídica configurada como un contrato de arrendamiento de servicios, en los términos indicados, corresponde señalar que la prestación de servicios, como relación personal incluye el deber de cumplirlos y un deber de fidelidad que deriva de la norma del artículo 1.258 del Código Civil , y que impone al profesional el deber de ejecución óptima del servicio contratado[...]para que pueda apreciarse la responsabilidad civil en materia de incumplimiento de servicios profesionales contratados es menester que el resultado producido sea imputable a una negligencia o falta de diligencia atribuible a la acción u omisión del profesional y que medie una necesaria relación de causa a efecto entre aquel suceso y la producción del daño [...]La determinación del nexo causal constituye un requisito ineludible para la imputación de la responsabilidad[...]La cuestión es por tanto si en el caso enjuiciado existe ese nexo causal directo entre la tasación del inmueble y el resultado lesivo producido.”

Negligencia de la sociedad de tasación al no comprobar el Planeamiento Urbanístico como lo exige la normativa sectorial: “El objeto del informe de tasación era valorar el inmueble [...] presentado como garantía inmobiliaria del préstamo que los demandantes habían solicitado a Caja Madrid para la financiación de la compra de dicho inmueble[...] es manifiesto que el análisis urbanístico del inmueble fue incorrecto al no haberse considerado las condiciones particulares a las que estaba sometida el Área de Actuación donde estaba incluido el inmueble[...] Incumpliendo con ello la normativa sectorial reguladora de las tasaciones hipotecarias (Orden ECO/805/2003), cuyo objeto es la regulación del régimen jurídico al que ha de ajustarse el cálculo del valor de tasación de bienes inmuebles, así como la elaboración de los informes y certificados en los que se formalice, siempre que dicho cálculo se realice para alguna de las finalidades integrantes de su ámbito de aplicación (art. 1). Y entre los principios por los que han de regir las valoraciones efectuadas conforme a dicha Orden, se

encuentra el del **artículo 7 que exige comprobar la adecuación del inmueble al planeamiento urbanístico vigente, y en los art. 11 y 12, obligando el art. 11 a incluir una advertencia en el informe de tasación de cualquier inmueble sujeto a expropiación forzosa** [...]Es clara la negligencia de la sociedad de tasación demandada cuando en lugar de proceder, como sin embargo en el propio informe se expresa y exige la normativa sectorial, a comprobar el Planeamiento Urbanístico, **se omitió tal comprobación con el resultado de no tener en cuenta, a los efectos de tasación encomendados, que el inmueble estaba sujeto a expropiación**, y con ello a una sobrevaloración del inmueble, fijando un valor de tasación prácticamente coincidente con el importe del préstamo que se concedió sobre la base de ese valor dado a un inmueble sin cargas[...] y aún más, dado que la expropiación supondrá la pérdida del inmueble, es muy posible que éste no se hubiera aceptado como garantía real del préstamo pues con la expropiación y pérdida del inmueble se extinguiría la garantía.” **[énfasis añadido]**

Los daños indemnizables se estiman en la diferencia entre el precio de la compraventa y el justiprecio de la expropiación: “A la hora de fijar la indemnización equivalente al daño sufrido, es lo cierto que, partiendo de la procedencia indemnizatoria por el daño ocasionado en el orden material, para establecer cuantitativamente dicha indemnización se ha de atender a las circunstancias concurrentes de naturaleza objetiva, para establecer el perjuicio directo. [...] Pero los daños indemnizables solo cabe estimarlos en la diferencia entre el precio de la compraventa y el justiprecio de la expropiación, que son aquellos que entendemos causalmente relacionados con la deficiente actuación del tasador, no siendo asumibles los que se dicen derivados del préstamo hipotecario, por importe de 217.000 euros cuando el precio de la compraventa fue de 150.000 euros, y teniendo presente que los inmuebles no han sido aún expropiados y los demandantes siguen ocupando y hacen uso de la vivienda adquirida[...] Debemos tener por tanto también en cuenta el montante adicional que suponen tales intereses de demora que han de ser incorporados en la valoración de la expropiación y que la administración habrá de abonar[...] Por consiguiente, consideramos que el quantum indemnizatorio por pérdida patrimonial ha de quedar establecido en la diferencia entre el precio de la compraventa (150.000 euros) y el justiprecio finalmente establecido (56.867,75 euros) al cual habrán de incorporarse los intereses de demora que la administración expropiante también ha de satisfacer, a liquidarse en ejecución de sentencia.”

[Texto completo de la sentencia](#)
