

MONOGRÁFICO SOBRE COMPETENCIAS DE LOS API EN SU FUNCIÓN TASADORA.-

Uno de los temas que más inquietan en la profesión es el de la competencia de los API para emitir informes y dictámenes de tasación. Todos sabemos que, no existiendo problema alguno para actuar como peritos en los Juzgados y Tribunales, determinadas Administraciones, y según el ámbito territorial en el que nos movamos, adoptan criterios diferentes sobre las funciones de nuestro colectivo en orden a “evacuar las consultas y dictámenes que les sean solicitados sobre el valor en venta, cesión o traspaso de los bienes inmuebles...” (art. 1. d) del Decreto 3248/1969 de 4 de diciembre).

Resulta curioso y hasta esperpéntico el hecho de que en los Juzgados y Tribunales, en los que los API han intervenido desde siempre como peritos colaboradores con la Administración de justicia, se pida la tasación a efectos de ejecución conforme a **valor de mercado** de los inmuebles (639.3 Ley Enjuiciamiento Civil), es decir, el valor real de los mismos sin tener en cuenta cargas y gravámenes que pesen sobre ellos y que, por otro lado, algunas Administraciones Tributarias nieguen a los API capacidad para determinar el valor real de los bienes inmuebles.

Sin embargo, lo más grave es que si esas Administraciones Tributarias no reconocen que el valor real (base imponible de los impuestos autonómicos) es coincidente con el valor de mercado de los bienes, entonces.... ¿Qué criterio están aplicando en sus comprobaciones de valor a efectos de recaudación de sus impuestos? ¿Cómo pueden fijar el valor de un inmueble con tablas “objetivas” de valores medios elaboradas por ellos a los que aplican los coeficientes oportunos? ¿Es que todos los inmuebles (orientación, altura, ubicación, antigüedad, calidad, infraestructuras....) son iguales? ¿Se puede determinar el valor real sin saber las características concretas de cada inmueble? Lo más determinante es que si se considera que el valor en venta se diferencia del valor real en que el primero introduce elementos especulativos del mercado frente al segundo (es como se interpreta la sentencia del **Tribunal Supremo de 10 de mayo de 1999** en el que justifican la negativa a los API), ello supone reconocer que el valor real de los bienes debe ser, es, el de su coste o reposición (valor que carece de ese elemento especulativo), y por ello se puede concluir que en las comprobaciones de valor de las Agencias Tributarias autonómicas, por no ajustarse a ese “valor real”, se está produciendo una estafa masiva a los ciudadanos.

Se interprete como se interprete la controvertida sentencia del Supremo, lo cierto es que en las comprobaciones de valor las Administraciones tratan de averiguar el valor de mercado (si fuera el de reposición no habría una sola liquidación complementaria en este país), y en esa búsqueda el ciudadano ha sufrido los abusos que se han cometido en estos años de crisis en los que el mercado estaba muy por debajo de los valores que ha venido imponiendo la Administración. Como siempre, han sido los Tribunales de Justicia los que han puesto coto a esta situación. Así, las sentencias que revocan las valoraciones de la Administración Tributaria manifiestan tajantemente la necesidad de su motivación e individualización o singularización. Sin embargo, nos encontramos con el problema de averiguar que se entiende por “valor real” ya que no son pocas las sentencias que utilizan el término expresándose de manera confusa, incurriendo en ciertas contradicciones que nos desorientan en su interpretación. Una reciente Sentencia sobre esta materia fue dictada por **TSJ de Valencia el 15 de febrero de 2016** (luego veremos otras anteriores) que, acertada y sin tapujos, dice claramente que el **valor real** es el **“precio que sería acordado en condiciones normales de mercado entre partes independientes”**, es decir, lo que el art.

4 de la Orden ECO/805/2003 de 27 de marzo define como **VALOR DE MERCADO** y el art. 1. d) del Decreto 3248/1969 de 4 de diciembre denomina “valor en venta” (por ser el valor por el que, según el mercado, se puede vender el bien). Determinación de valor, el de mercado, para el que los API, estatutariamente y a todos los efectos, tienen **plena capacidad y competencia** por mucho que se empeñen algunas Administraciones en negarlo.

Pues bien, el esperpento está en que los API, en su función pericial, puedan emitir dictámenes de tasación conforme al valor real o de mercado de los bienes en los Tribunales de Justicia y, sin embargo, no se puedan realizar esos dictámenes en los expedientes llevados por la Administración Tributaria de algunas Comunidades Autónomas, y ello, según éstas, porque lo dicen los Tribunales, los que nos permiten tasar para ellos.

En efecto, hay Agencias Tributarias en algunas CCAA que niegan a los API la posibilidad de tasar inmuebles en los expedientes de tasación pericial contradictoria que se promueven como consecuencia de las comprobaciones de valores en los impuestos autonómicos (ITPyAJD e ISD) negando la admisión de las listas de peritos API fundándose principalmente en una confusa Sentencia del **Tribunal Supremo de 10 de mayo de 1999** que, nosotros si lo vemos claro, no trataba de las competencias de los API, sino de una tasación concreta en la que intervino un API, y cuyo texto, en lo que perjudica a los API, se copia y pega en otras muchas sentencias de los Tribunales Superiores de Justicia en las que no se entra a estudiar el contenido y significado en el supuesto concreto que analizaba aquella sentencia, a lo que se añade una posición ambigua de los conceptos (ya hemos visto que coincidentes) de valor en venta, de mercado o real de los bienes inmuebles. Dicha sentencia del Supremo, a pesar de no constituir Jurisprudencia por ser única y no dictarse en unificación de doctrina, es una rémora que a día de hoy seguimos arrastrando.

Procedamos a su análisis:

Cuando la STS 10/05/1999 niega la idoneidad del API se está refiriendo al caso concreto planteado (“*en este caso*” ...dice la sentencia).

Dicha Sentencia contemplaba un supuesto muy especial: comprobación de valores de inmueble vendido por el propietario a su inquilino estando vigente la LAU de 1964 (que tasaba el precio del inmueble mediante la capitalización de la renta en favor de dicho inquilino).

Pues bien, sobre ese supuesto de hecho, el perito valoró a la baja con el argumento de que la vivienda con inquilino, por las limitaciones derivadas de la LAU, tiene un valor real inferior a la vivienda sin inquilino.

El expediente de comprobación de la Administración fijaba el valor real sin tener en cuenta dicha consideración (vivienda con inquilino) argumentando que el valor real de la vivienda está al margen de si tiene o no inquilino.

El Tribunal Económico Administrativo Regional de Asturias, en resolución de 30/09/1992, dio la razón al contribuyente basándose en la valoración del perito API.

Por el contrario, el juzgador de instancia, TSJ de Asturias, en Sentencia de 5/11/1993 dio la razón a la Administración basándose en algo incontrovertible: el valor real del inmueble no tiene por qué coincidir con el valor (precio) tasado por la LAU aunque sea éste el que realmente se haya pagado según la Escritura de compraventa... sin embargo dicha sentencia se mete en un laberinto sin salida cuando afirma, sin argumentar

el por qué, la falta de idoneidad de los API para “concretar el valor real de los bienes transmitidos, como precio medio de mercado, pues los conocimientos de aquellos se circunscriben al precio de venta, cesión o traspaso atendiendo al valor especulativo del mercado”. Falta de conocimiento. ¿Alguien se atrevería a explicarlo? El autor de la presente no llega a entenderlo ya que es, precisamente, el conocimiento de los precios de venta (reales... no los que se hacen constar en documentación pública o privada), los testigos inmobiliarios, son los que permiten dictaminar sobre el valor en venta o de mercado de los bienes inmuebles; y es, precisamente, la especulación del mercado el que determina dichos valores reales, de lo contrario hablaríamos de valores de producción, o valores de reposición y no de valores de mercado. Además, en crítica a las comprobaciones de valor de las Administraciones, el precio medio de mercado aplicado sobre un bien no puede equivaler nunca al valor real del mismo ya que hay que atender a las características propias del bien que se valora.

Finalmente, el TS, en la sentencia 10/05/1999 centra el recurso de casación en si los API están capacitados para emitir informes periciales sobre el precio de venta de un inmueble a efectos de determinar el valor real del mismo y, lo destacable, es que dicha sentencia reconoce que se trata de un recurso “etéreo” que en el fondo pretende, lo que es incompatible con el recurso de casación, que se revise la valoración de la prueba realizada por la sentencia del TSJ Asturias para hacer prevalecer la valoración del API sobre la del técnico de la Administración Tributaria, negando también que el recurrente cite la fundamentación de la infracción legal cometida en la sentencia impugnada, lo que resulta exigible al tenor del art. 102 de la LJCA.

Pues bien, a pesar de lo anterior, del mal planteamiento de la casación por el recurrente, el TS, con técnica confusa, confirma la doctrina de la sentencia del TSJ de Asturias si bien matizando que se refiere al **caso concreto** y, si se lee bien el final del fundamento tercero, el Tribunal, decimos que de manera confusa, afirma que estamos ante una valoración de la prueba y que dar preferencia a la valoración del técnico de la Administración sobre el dictamen del API, la mayor credibilidad de aquella, no es contraria al ordenamiento jurídico.... Poco antes de concluir esto, la misma sentencia afirma...”*sobre todo cuando la sentencia impugnada en estos autos, **en realidad, no afirma ni niega la competencia o idoneidad de los API para informar sobre el valor del bien transmitido**..... sino que EN ESTE CASO.... no son idóneos*”.

Podemos concluir que, en esta sentencia, el TS menciona las tipologías de valores (de mercado, real, verdadero, objetivo, especulativo....) pero sin entrar en sus conceptos, lo que produce confusión ya que parece que el elemento especulativo, en este caso para bajar de valor dado por la Administración, a que se refiere y reprocha es el de la circunstancia de ser inmueble arrendado y esto es lo que el Tribunal rechaza en la determinación del valor a efectos del ITP.... pues parece concluir que el valor real de la finca está al margen de esta circunstancia.

Lo que el TS no entra a conocer, por no haberse planteado en el recurso, es el hecho de que si en el valor real de los bienes no se tuviera en cuenta el elemento especulativo como propio del mercado todas las comprobaciones de valores, que tratan precisamente de introducir ese elemento a los infravalores declarados por los sujetos pasivos, serían nulas por no ser acordes, en versión del Tribunal, al valor “verdadero, objetivo y real” de los inmuebles.

Quizás la confusión del TS en cuanto al elemento especulativo a que alude la sentencia venga dada por acudir a otra doctrina, que nada tiene que ver con lo que nos ocupa, mediante remisión a las STS de 8/10/1984, 21/12/1984, 12/11/1986 y 4/10/1991 que se refieren a valoraciones en supuestos de expropiación forzosa en los que las leyes, y la doctrina, vienen considerando que hay que utilizar métodos de valoración objetivos (que refieren la normativa urbanística) más propios de la formación de técnicos (ingenieros, arquitectos...) que de los operadores en el mercado (API), que excluyan el valor especulativo propio del mercado; pero esto, como decimos, es la parte opaca o difícilmente inteligible de la sentencia pues en la expropiación forzosa, al contrario que en el ámbito impositivo, no se atiende al valor real o de mercado sino a valores intrínsecamente considerados. En ambos casos (en el expropiatorio para pagar menos -excluyendo la especulación del mercado- y en el de transmisiones onerosas o gratuitas para cobrar más -incluyéndolo-) los métodos de valoración a emplear parecen favorecer siempre a la Administración.

La miopía de la Administración tributaria en el análisis hermenéutico de esta sentencia del TS poniéndola como parapeto frente al colectivo API resulta abrumadora. Parece grotesco el hecho de que, para cobrar más impuestos, la Administración se ampare en una sentencia que excluye del valor real del bien el elemento especulativo propio del mercado, pues si lo miramos desde su posición lo que le interesa, y en realidad busca con la comprobación, es precisamente lo contrario, que salga a relucir el elemento especulativo del mercado, descubrir lo barato (lo que al principio afirmábamos como no acorde al valor de mercado), lo que determinará, en su beneficio, mayores valores para las bases y mayores cuotas tributarias. Es lo que decimos; si la sentencia se interpreta en ese tenor (en el valor real no se ha de incluir el efecto especulativo del mercado) no hay comprobación de valores ajustada a Derecho en este país, y más ahora con la crisis a la que asistimos en la que los valores de inmuebles han sido, sin solución de continuidad, altamente regresivos, lo que el contribuyente declara y la Administración se resiste a admitirlo.

Así pues, si los API no pueden intervenir en el procedimiento de contradicción de valores porque fijan en sus pericias el valor especulativo de los bienes y éste no es equivalente al valor real, habrá que exigir que en toda comprobación de valores de la Administración no incluyan valores de mercado y, en consecuencia, se utilice el método del coste o reposición sin más. De lo contrario, lo que está haciendo la Administración es una **confiscación al ciudadano por la vía de valorar al alza sus bienes**.

El TC, en sentencia 194/2000 de 19 de junio, se pronunció sobre el valor real a efectos del ITP y señaló que no hay legislación que refiera su significado y que es una magnitud indeterminada, y, en cierto modo, no le faltaba razón ya que el valor real lejos de ser una cifra exacta en cada caso puede ser diferente en función de las características del inmueble y hasta del perito que intervenga.

La buena doctrina sobre el valor real a efectos del ITPYAJD la encontramos en otras sentencias del TS en las que, y aquí no se ventila la capacidad del profesional, no hay confusión. Así la STS de 25/06/1998 dice: "...a efectos del Impuesto sobre Actos Jurídicos Documentados, pues debe darse preferencia a la sustancia sobre la forma, y debe también afirmarse apodícticamente que, cuando existe un mercado perfecto (libre, transparente, etc.) de venta de un determinado bien o producto, **el valor comprobado no puede estar disociado, ni diferir del precio de mercado, pues caso contrario el denominado "valor real verdadero" se convertiría en una entelequia arbitraria.**"

La STS de 29 de mayo de 2007, corrigiendo la tradicional doctrina de la inidoneidad en los expedientes de expropiación y basándose en el conocimiento de mercado de los API, no puede ser más elocuente: *A tal efecto tampoco puede prescindirse de la idoneidad del perito en atención al objeto del informe, lo que no supone compartir el criterio de la parte sobre la genérica inidoneidad de los Agentes de la Propiedad Inmobiliaria para efectuar tales valoraciones, pues, si bien la jurisprudencia se refiere a la falta de eficacia la valoración realizada por agente de la propiedad inmobiliaria puesto que dichos agentes recogen precios especulativos, siendo así que el justiprecio debe corresponderse con el valor real (sentencia de 28 de marzo de 2003 EDJ 2003/7094 que cita la de 6 de mayo de 2002 EDJ 2002/15201), también ha precisado que tal inidoneidad se refiere a la determinación del valor urbanístico y que "no existe en el mismo grado, sin embargo, cuando de determinar el valor real de los bienes se trata. Dado el objeto de su profesión, **los agentes de la propiedad inmobiliaria están en condiciones adecuadas para emitir un parecer fundado sobre el precio de mercado de los bienes inmobiliarios**, obtenido mediante la comparación con los precios convenidos en transacciones de inmuebles de iguales o muy similares características a los expropiados" (S. 4-11-1996 EDJ 1996/7051).*

La STS de 27 de abril de 2009 confirma la anterior: tratándose de emplear el método de comparación previsto en el artículo 26, apartado 1, de la Ley 6/1998, enderezado a obtener el precio real que tienen en el mercado las fincas no urbanizables, nada impide que incluso puedan dictaminar los agentes de la propiedad inmobiliaria (véase la sentencia de 29 de mayo de 2007 (casación 1571/04, FJ 2º).

En concreto para el TSJ de la Comunidad Valenciana no hay duda sobre la capacidad de los API para intervenir en los expedientes de comprobación de valores. Así lo afirmó la sentencia de 14/01/2000 cuando la Administración Tributaria Autonómica puso en duda la misma.

Limitaciones en la función tasadora de de los API: tasaciones urbanísticas, a efectos expropiatorios e hipotecarias.-

Existe Jurisprudencia, aunque no uniforme (basta con leer las sentencias referidas con anterioridad), en materia de competencia para la tasación en los diferentes ámbitos que impone limitaciones en la función tasadora de los API cuando se trata de **tasaciones urbanísticas o a efectos expropiatorios**, supuestos en los que parece predominar la doctrina del TS de negar la idoneidad de los API con el argumento de que dichas tasaciones se deben ajustar a una normativa específica más destinada a profesionales con metodología técnica que a conocedores del mercado inmobiliario que se basan fundamentalmente, que no exclusivamente, en el método comparativo. Decimos que la doctrina no es uniforme porque la legislación urbanística, en contra de criterios jurisprudenciales que defendían la compensación siempre por el valor real de los bienes y derechos, muchas veces ha buscado rebajar las cuantías indemnizatorias de las Administraciones imponiendo métodos de valoración técnica atendiendo a capitalización de rendimientos de las fincas, método residual o costes de reposición de los inmuebles; métodos "legales" ajenos al de comparación (en base al mercado) que algunas sentencias consideran que es el propio de los API.

En cuanto a la **tasación hipotecaria**, el Real Decreto 1289/91 de 2 de agosto por el que se modificaron determinados artículos del Real Decreto 685/82, de 17 de marzo (hoy derogado), por el que se desarrollaban determinados aspectos de la Ley 2/1981 de 25 de marzo de regulación del mercado hipotecario, excluía a los API (art. 37.3) entre los profesionales que pudieran actuar en la tasación de inmuebles hipotecados a favor de las entidades financieras (hoy también se excluyen por normativa de desarrollo posterior a la derogada), lo que fue impugnado por el Consejo General de Colegios de API de España y confirmado por sentencias (**Ss.TS de 13 de julio de 1993 y de 14 de julio de 1993**) en las que se consideraba justificada la exclusión de los API en las tasaciones hipotecarias. En dichas sentencias se argumentaba que los API ***“están en condiciones para informar sobre el valor de mercado de un bien inmueble, pero pueden no estarlo para dictaminar sobre el coste actual de ejecución ni sobre el valor de reposición porque para hallar estos valores son necesarios conocimientos acerca de técnicas (V. gr. de la construcción) que los citados Agentes pueden no poseer”***..... y el valor a efectos de hipoteca debería ser el menor de los obtenidos en los distintos métodos de valoración (entre los que se incluyen el de coste o de reposición) que regulan la normativa específica de valores de bienes del mercado hipotecario aprobada por el Ministerio de Economía y Hacienda.

Sin entrar en la “razón” de las sentencias (desde luego que la tienen en que los API ESTÁN EN CONDICIONES DE INFORMAR SOBRE EL VALOR DE MERCADO -dos Sentencias más para que ciertas Administraciones autonómicas lo sigan negando-), merece crítica el hecho de que el fundamento que utilizan para excluirlos de la tasación hipotecaria parta de “posibles” ya que, tratándose de hipótesis (***“...pueden no estarlo...”***), es necesario atender a la realidad de las cosas. Nos referimos a que lo mismo hay Agentes de la Propiedad Inmobiliaria que son auténticos expertos en toda metodología de valoración porque así lo exigía el temario para la obtención del título API o porque, habiendo accedido al Colegio con otra titulación académica de Enseñanza Superior sin formación sobre tasación, se han preocupado de formarse en esa materia, que Técnicos titulados Superiores que utilizan el método comparativo sin tener idea ni conocimiento del estado del mercado inmobiliario o, incluso, que no saben de métodos técnicos por la sencilla razón de que su especialidad es la proyección, la dirección de obras o de ejecución de las mismas o, más fácil, que no se dedican a la tasación....

No obstante, y seguimos sobre la base de lo que afirman esas sentencias, el ámbito de aplicación de la ley sobre regulación del mercado hipotecario y normativa de desarrollo a que se refieren se circunscribe exclusivamente a las hipotecas constituidas en garantía de préstamos que permiten la emisión de títulos en el mercado hipotecario. Son **hipotecas constituidas a favor de las entidades financieras, y análogas**, que tienen la exclusiva de “vender” en ese mercado. Así, el art. 2 de la Ley 2/1981 se refiere exclusivamente a los negocios de préstamo, crédito y emisión de títulos de entidades financieras en general y, desde luego, no hace referencia dentro de su ámbito a los negocios de esta índole otorgados entre particulares.

De igual manera, el Real Decreto 775/1997 de 30 de mayo exige la homologación de los Servicios y Sociedades de Tasación cuando se trate de valorar bienes inmuebles en los supuestos que contempla norma, entre los que no se recoge la de préstamos con garantía hipotecaria entre particulares.

El Real Decreto 7/2009 de 24 de abril que también desarrolla la Ley 2/1981 de 25 de marzo, se circunscribe al mercado hipotecario, que es el que *“tiene por objeto la negociación de los títulos emitidos por las entidades a que se refiere el artículo siguiente garantizados por los préstamos y créditos hipotecarios concedidos por las mismas”*, y en su art. 8 regula **la tasación previa de los inmuebles por entidades homologadas cuando se vayan a emitir títulos, pues su finalidad es “que su valor se constituya en garantía última de las entidades financieras y de los ahorradores que participen en el mercado”**.

En la actualidad, el art. 45 de la Orden ECO 805/2003/ de 27 de marzo por el que se regula la tasación para, entre otras finalidades, la garantía hipotecaria dice lo siguiente:

2. En los inmuebles terminados:

a) En los inmuebles **ligados a una actividad económica** se calcularán el valor por **comparación**, en su caso ajustado y, cuando sea posible, el valor por actualización, y el valor de reemplazamiento neto, y se tomará, como valor de tasación, el menor de ellos. En el cálculo del valor por actualización se tendrá en cuenta lo previsto en el artículo 30 de esta Orden, salvo cuando el inmueble esté arrendado en la fecha de la tasación en cuyo caso podrá seguirse lo previsto en el artículo 28 o, si no existiera un mercado de alquileres que cumpla los requisitos previstos en el artículo 25.1.a) de esta Orden, lo previsto en su artículo 29.

b) En los **inmuebles arrendados o que estando vacíos su destino sea el alquiler, con la excepción de las viviendas**, se calcularán el valor por actualización y el valor por comparación, en su caso ajustado, para el supuesto que estuviera libre de inquilinos, y se tomará, como valor de tasación, el menor de ellos. En el cálculo del valor por actualización se tendrá en cuenta lo previsto en el artículo 28 de esta Orden, salvo cuando se trate de un inmueble que carezca de un mercado de alquileres que cumpla los requisitos previstos en el artículo 25.1.a) de esta Orden, en cuyo caso, de estar arrendado en la fecha de la tasación, se seguirá el régimen previsto en el artículo 29.

Las reglas anteriores se aplicarán igualmente al conjunto de elementos de un edificio que constituyan una unidad funcional destinada por su propietario al alquiler.

En el caso de **viviendas que estén arrendadas** en la fecha de la tasación se calcularán el valor por actualización, teniendo en cuenta lo previsto en el artículo 29, y el valor por **comparación**, en su caso ajustado, para el supuesto que se halle libre de inquilino, y se tomará, como valor de tasación, el menor de ellos.

Cuando no puedan calcularse los valores citados, el valor de tasación será, como máximo, el valor de reemplazamiento neto del inmueble.

c) En los **restantes inmuebles** no mencionados en las letras anteriores, es decir los edificios o elementos de edificios destinados a uso propio o vacíos y no ligados a una explotación, el valor de tasación será el valor por **comparación**, en su caso ajustado; cuando su cálculo no fuera posible se tomará el valor por actualización teniendo en cuenta lo previsto en el artículo 28, y si el cálculo de éste tampoco fuera posible, el valor de tasación será, como máximo, el valor de reemplazamiento neto.

3. *En los inmuebles acogidos a un sistema de protección pública, el valor de tasación, en ningún caso, será superior al valor máximo legal.*

Se evidencia que la metodología básica a emplear para estas tasaciones urbanas con destino al mercado hipotecario es la de **comparación** (para la que, según el TS, sí están facultados los API), en su caso (en la advertencia específica del art. 12.3 de la orden ECO sobre previsión de una reducción significativa de los valores en el futuro próximo), con el ajuste estimado y, también en su caso, con apoyo en el método de **actualización** cuya base está también en el propio funcionamiento del mercado, siendo significativo que para el “grueso” de los inmuebles urbanos (los destinados a uso propio o vacíos sin ligamen a explotación económica) basta el método de comparación.

En cuanto a las rústicas (art. 49 Orden ECO), también es predicable el método comparativo junto con el de actualización de la explotación.

Insistir en el hecho de que estamos hablando de hipotecas con las que se pretende o se permite la titulización. Si en la tasación de los inmuebles ofrecidos en garantía a las entidades financieras prepondera el método comparativo, aún con la necesidad de acudir en algún caso a otros métodos que justifiquen el resultado, para el que sí es competente el API, con más razón **es posible la intervención de éste en una tasación para constituir garantía a favor de un prestamista no entidad financiera** en la que no hay norma que regule que metodología debe utilizarse en estos casos en que no hay terceros perjudicados (los que acuden al mercado hipotecario). Y es que la única justificación de la homologación de las Sociedades Tasadoras y la exclusividad de las mismas para tasar en el mercado hipotecario es la de protección de terceros que puedan acudir a ese mercado para adquirir títulos que, en cierto modo, las tasaciones vienen a garantizar, sin que sea necesaria esa protección en las hipotecas para préstamos entre particulares porque los prestamistas, en este caso, no pueden emitir títulos para el mercado hipotecario.

Ello viene a cuento porque, recientemente, nos encontramos con la sorpresa de que en las **hipotecas constituidas en garantía de préstamos entre particulares** en los que las entidades financieras no intervienen, la Dirección General de los Registros y del Notariado (DGRN) impuso la doctrina de que junto con las Escrituras de constitución de garantía hipotecaria había que presentar el certificado de tasación emitido por Sociedad de Tasación homologada (Resoluciones de la DGRN de 22 de enero y 24 de marzo de 2014 y 7 de octubre de 2015), lo que llevó a los Registradores de la Propiedad a denegar la inscripción del derecho de hipoteca cuando en lugar del certificado de la Sociedad de Tasación se presentaba el dictamen de tasación de un API o cualquier otro profesional, persona física, de la tasación.

Como hemos adelantado, la tasación de los bienes hipotecados se justificaba en la Ley 2/1981 de 25 de marzo por la necesidad de evitar la sobrevaloración del inmueble (propicia a emitir más títulos con base en la sobrevaloración lo que disminuye la efectividad de la garantía para el acreedor y aumenta el riesgo del deudor) en protección tanto de los inversores del mercado hipotecario como de los propios deudores, y ello en el ámbito de la emisión de cédulas y bonos de las entidades financieras; pero la Ley 1/2013 de medidas para reforzar la protección de los deudores hipotecarios, ya sin distinción de quien sea el prestamista, lo que trata es de, todo lo contrario, evitar la infravaloración de los bienes hipotecados por ser muy perjudicial para el hipotecante que en la ejecución de la garantía puede verse privado de su inmueble mediante adjudicación al mejor postor o propia ejecutante por importes irrisorios, lo que determinó que el legislador impusiera que los valores acordados para el tipo de subasta no pudieran ser inferiores al 75% del valor de la tasación.

Dicha ley 1/2013, al modificar el art. 682 de la LEC, especificaba que la tasación tenía que hacerse conforme a la Ley 2/1981.

Para nosotros ello no modificaba el criterio en cuanto a posible **tasación de los API en las hipotecas a favor de particulares** porque la remisión a una normativa específica no puede ser interpretada más allá del propio ámbito de aplicación de esa norma, en este caso, el de hipotecas en favor de las entidades financieras. Además, bastaba con leer el art. 7 de la Ley 2/1981 cuando trata de que un “*crédito hipotecario pueda ser movilizado mediante la emisión de los títulos regulados en esta Ley*” y el art. 8 del RD 716/2009 de 24 de abril delimitando precisamente ese ámbito de aplicación en “*garantía de las entidades financieras y de los ahorradores que participen en el mercado*”.

Sin embargo, como decimos, no fue ese el criterio de la Dirección General de los Registros que consideró que en todo caso la tasación era competencia de las Sociedades homologadas.

Pero ocurrió que el art. 1.22 de la ley 19/2015 de 13 de julio de reforma administrativa en el ámbito de la Administración de Justicia y del Registro Civil modificó el art. 682 de la LEC en el sentido de hacer referencia a la “*la tasación que, **en su caso**, se hubiere realizado en virtud de lo previsto en la Ley 2/1981, de 25 de marzo, de Regulación del Mercado Hipotecario*”

El inciso “**en su caso**” ha bastado para que la DGRN cambie de criterio y siga la doctrina, a nuestro parecer, más acertada de que “**en los préstamos hipotecarios concedidos por entidades distintas de las expresadas en el artículo 2 de la Ley 2/1981, de 25 de marzo, la tasación puede ser realizada por una entidad que no necesariamente sea de las homologadas pudiendo ser realizadas por entidades o personas físicas que tengan entre sus funciones profesionales la de tasar.**” (Resolución DGRN de 14 de septiembre de 2016).

Nuestra conclusión: Los API, a la vista de la normativa analizada en este estudio, pueden tasar tanto los inmuebles objeto de los expedientes de tasación pericial contradictoria de los impuestos autonómicos como los inmuebles hipotecados siempre que, en este caso, el acreedor no sea entidad financiera.

Concluimos este estudio resumiendo todos los supuestos de tasación previstos por ley en lo que podrían, deberían, intervenir los API:

I) PROCEDIMIENTOS JUDICIALES CIVILES.-

A) JUICIOS EN PROCEDIMIENTOS DECLARATIVOS CIVILES.-

* Intervención en las pruebas periciales conforme a los arts. 335 y ss. de la LEC. (ver arts. 340 sobre condiciones de los peritos, 341 sobre su designación por el Tribunal, 341 sobre aceptación del encargo, 345 sobre intervención de las partes, 346 sobre emisión del dictamen y 347 sobre intervención en el acto de juicio, todos de la LEC).

Estos preceptos serán de aplicación en los procedimientos CONTENCIOSO-ADMINISTRATIVOS (art. 60,4 de la Ley de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa de 13/07/1998).

* Intervención en las impugnaciones de las cuantías de los procedimientos (conveniencia de apoyarlo en un dictamen pericial):

- art. 255.1 LEC con alcance general.

- art. 255.2 LEC en la contestación a la demanda para resolver en la audiencia previa en el procedimiento ordinario.

- art. 255.3 LEC en el acto de la vista en el juicio verbal.

B) DIVISIÓN JUDICIAL DE PATRIMONIOS.- Art 1.071 LEC.

- art. 784 LEC sobre nombramiento de perito para el avalúo de bienes en la testamentaria o división de herencia.

- art. 810.3 LEC para la liquidación del régimen económico matrimonial de gananciales.

C) PROCEDIMIENTOS DE APREMIO (avalúo como consecuencia de juicios ejecutivos o en ejecución de Sentencias).- Arts. 638 y ss. de la LEC (Ver art. 639 LEC sobre actuación del perito).

II) PROCEDIMIENTOS JUDICIALES PENALES.-

Intervención en la elaboración de informes periciales conforme a los arts. 456 y ss. de la LECrim. Siendo preferentes los titulares sobre los no titulares (art. 458 LECrim.) (Ver art. 661 y ss. de la LECrim.).

III) NOMBRAMIENTO DE EXPERTOS INDEPENDIENTES PARA EL AVALUO DE LAS APORTACIONES NO DINERARIAS A SOCIEDADES.-

Conforme a los arts. 338 y ss. del Rto. del Registro Mercantil de 19 de julio de 1.996. (ver art. 340 Rto. Registro Mercantil).

IV) RECAUDACION EJECUTIVA DE LAS CANTIDADES ADEUDADAS A LA SEGURIDAD SOCIAL.

Conforme al Rto. General de Recaudación de 11 de junio de 2.004.

El art. 110 del Rto. establece que la valoración de los bienes embargados se realizará por los Organos de Recaudación o las personas o entidades que designe la Tesorería (el art. 5 regula la forma de solicitar la colaboración). Hecha la valoración por la S. Social, el deudor podrá presentar la contradictoria en 15 días; y a falta de acuerdo entre ambas valoraciones y siendo la diferencia superior en un 20%, se designará perito de entre los colegios y las asociaciones profesionales y mercantiles oportunos quien presentará valoración que

quedará entre la mínima y máxima anteriores. Las Unidades de Recaudación mantendrán un FICHERO actualizado de expertos...(los arts. 159 y 160 regulan los honorarios de los peritos).

V) RECAUDACION EJECUTIVA DE LAS CANTIDADES ADEUDADAS AL ESTADO Y DEMAS ENTES PUBLICOS TERRITORIALES.

Con carácter general, sin perjuicio de normativa autonómica o local y lo dispuesto en el art. 1 de la Ley Gral Tributaria (Ley 58/2003), el art. 97 del Rto. General de Recaudación de 29 de julio de 2005 en el que se dice que la valoración de los bienes se realizará por los Órganos de Recaudación o SERVICIOS EXTERNOS ESPECIALIZADOS y utilizarán sus ficheros actualizados de expertos en valoración de bienes. En lo demás (contradictoria y tercera valoración) el procedimiento es semejante al de la S. Social).

VI) COMPROBACIONES DE VALOR EN LAS LIQUIDACIONES DE LOS IMPUESTOS SOBRE TRANSMISIONES PATRIMONIALES Y ACTOS JURIDICOS DOCUMENTADOS Y SUCESIONES Y DONACIONES.-

Resolución del TEAC de 14 de enero de 1.993 viene a decir que la valoración que compete a la Administración hecha por una empresa privada podría ser anulada... pero ello no excluye la posible intervención de un API en una tasación pericial contradictoria, como perito de parte o perito tercero, si bien CON LA ADVERTENCIA de que en algunas Comunidades Autónomas se restringe esta posibilidad y los Tribunales son vacilantes en sus sentencias.

En Transmisiones Patrimoniales hay que estar a lo dispuesto en los arts. 120 y ss. del Rto. de 29 de mayo de 1.995 que prevé el nombramiento de perito por el interesado (a nivel privado) y el nombramiento, en su caso (diferencia de un 10% y superior en 20 millones de pesetas...), de perito tercero de entre los colegiados y asociados que figuren en las LISTAS REMITIDAS POR LOS COLEGIOS... (Ver art. 135 de la Ley 58/2003 de 17 de diciembre General Tributaria que habla de 10% y 120.000 €uros).

En el mismo sentido el art. 98 del Rto. del Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones de 8 de noviembre de 1.991.

Ambos impuestos son de competencia de las distintas Comunidades Autónomas.

VII.- TASACIONES NOTARIALES.-

La intervención pericial de los API en las Notarías se debe a la reciente publicación en el BOE de la nueva ley 15/2015 de 2 de julio de la Jurisdicción Voluntaria (BOE nº 158 de 3 de julio):

Los supuestos son los siguientes:

1. Formación de inventario.....

Art. 68 Ley Notariado.

1. *El inventario comenzará dentro de los treinta días de la citación de los acreedores y legatarios.*

2. *El inventario contendrá relación de los bienes del causante, así como las escrituras, documentos y papeles de importancia que se encuentren, referidos a bienes muebles e inmuebles. De los bienes inmuebles inscritos en el Registro de la Propiedad, se aportarán o se obtendrán por el Notario certificaciones de dominio y cargas. Del metálico y valores mobiliarios depositados en entidades financieras, se aportará certificación o documento expedido por la entidad depositaria, y si dichos valores estuvieran sometidos a cotización oficial, se incluirá su valoración a fecha determinada. **Si por la naturaleza de los bienes considerasen los interesados necesaria la intervención de peritos para su valoración, los designará el Notario con arreglo a lo dispuesto en esta Ley.***

2. En el expediente de subasta notarial....

Art 72 Ley Notariado

1. *Las subastas que se hicieren ante Notario en cumplimiento de una disposición legal se regirán por las normas que respectivamente las establezcan y, en su defecto, por las del presente Capítulo.*

Las subastas que se hicieren ante Notario en cumplimiento de una resolución judicial o administrativa, o de cláusula contractual o testamentaria, o en ejecución de un laudo arbitral o acuerdo de mediación o bien por pacto especial en instrumento público, o las voluntarias se regirán, asimismo, por las normas del presente Capítulo.

Por su parte... art. 74 LN sobre la subasta notarial:

.....

3. ***Si la valoración no estuviere contractualmente establecida o no hubiera sido suministrada por el solicitante cuando éste pudiera hacerlo por sí mismo, será fijada por perito designado por el Notario conforme a lo dispuesto en esta Ley. El perito comparecerá ante el Notario para entregar su dictamen y ratificarse sobre el mismo. Dicha valoración constituirá el tipo de la licitación. No se admitirán posturas por debajo del tipo.***

VIII. TASACIONES HIPOTECARIAS.-

Conforme a lo analizado en este estudio: ***“en los préstamos hipotecarios concedidos por entidades distintas de las expresadas en el artículo 2 de la Ley 2/1981, de 25 de marzo, la tasación puede ser realizada por una entidad que no necesariamente sea de las homologadas pudiendo ser realizadas por entidades o personas físicas que tengan entre sus funciones profesionales la de tasar.”*** (Resolución DGRN de 14 de septiembre de 2016).