



Rgtº. Sª. Nº.: 152

## Ley 5/2019, de 15 de marzo, reguladora de los contratos de crédito inmobiliario



El pasado sábado 16 de marzo se publicó en el BOE nº 65 la [Ley 5/2019, de 15 de marzo, reguladora de los contratos de crédito inmobiliario](#), la cual tiene por objeto la trasposición de la *Directiva 2014/17/UE del Parlamento Europeo y del Consejo, de 4 de febrero de 2014, sobre los contratos de crédito celebrados con los consumidores para bienes inmuebles de uso residencial y por la que se modifican las Directivas 2008/48/CE y 2013/36/UE y el Reglamento (UE) nº 1093/2010.*

La referida ley, que entrará en vigor el próximo **16 de junio de 2019**, establece para la tasación inmobiliaria a efectos hipotecarios la siguiente regulación:

*"Artículo 13. Tasación de los bienes inmuebles.*

*Los inmuebles aportados en garantía habrán de ser objeto de una tasación adecuada antes de la celebración del contrato de préstamo. La tasación se realizará por una sociedad de tasación, servicio de tasación de una entidad de crédito regulados por la Ley 2/1981, de 25 de marzo, de regulación del mercado hipotecario, y/o profesional homologado conforme al Real Decreto 775/1997, de 30 de mayo y a la disposición adicional décima de esta Ley, independiente del prestamista o del intermediario de crédito inmobiliario, 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".*

Como puede observarse, este artículo incluye la posibilidad de que las tasaciones sean realizadas, no solo por sociedades de tasación, sino por profesionales homologados conforme a un nuevo régimen de homologación que se menciona en la disposición adicional décima del citado cuerpo legal y que establece lo siguiente:

*"Disposición adicional décima. Régimen de valoración de bienes inmuebles.*

*1. 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.*

*2. El Ministerio de Economía y Empresa evaluará, en el plazo de seis meses, la conveniencia de modificar la Orden ECO/805/2003, de 27 de marzo, sobre normas de valoración de bienes inmuebles y de determinados derechos para ciertas finalidades financieras, con la finalidad de incorporar, adicionalmente a las ya previstas, otras tipologías avanzadas de tasación".*



Por tanto, la definición de los procedimientos y criterios de homologación queda relegada a un momento posterior. Cabe, a su vez, destacar que tanto el art. 13 como la disposición adicional decima contemplan una remisión a la Orden ECO/805/2003 que se mantiene en vigor hasta tanto no sea modificada. Esta Orden incluye, en su art. 64, el requisito de que el informe de tasación sea firmado por el profesional competente que lo haya realizado, todo ello de acuerdo con lo establecido en el artículo 2.2 del Real Decreto 775/1997, de 30 de mayo.

Y es este art. 2.2 del citado RD el que define como profesionales componentes a *“los arquitectos, aparejadores o arquitectos técnicos, cuando se trate de valorar fincas urbanas en todo caso, o solares e inmuebles edificados con destino residencial, y los ingenieros o ingenieros técnicos de la especialidad correspondiente, según la naturaleza del objeto de la tasación, en los demás casos.”*

Madrid, 18 de marzo de 2019  
EL SECRETARIO GENERAL