

El certificado de tasación en las escrituras de préstamo hipotecario y la titulación de hipotecas

Hemos recibido de un suscriptor de nuestra web unos comentarios que creemos que por su importancia pueden ser documento de nuestra web.

#Titulación Sí o Sí...

Los préstamos están o tienen que estar titulizados, si o sí, puesto que se ajustan a la Orden ECO desde hace años y aún lo continúan haciendo. Esta orden ECO – o sea, del Ministerio de Economía- se puede encontrar aquí: [Orden ECO/805/2003, de 27 de marzo, sobre normas de valoración de bienes inmuebles y de determinados derechos para ciertas finalidades financieras.](#) Aunque su vigencia es del 2003, han habido pequeñas modificaciones posteriores.

Los informes de tasación previos a la concesión del préstamo les delata.

- Si el banco dice que NO está titulizado sin presentar prueba de ello en los juzgados, miente al juez.
- Si el banco dice que ya No está titulizado a día de hoy, mal para el banco, pues entonces tendrían que haber hecho otra tasación, ajustándose a otra Ley, y no pueden, porque para que te den un préstamo hipotecario tienen que tasar conforme a ésta Orden ECO (según me ha dicho un tasador oficial).

De todas maneras esos préstamos deben formar parte de la

cartera de cobertura de títulos hipotecarios.(titulización)

La ORDEN ECO dice:

Artículo 2 Ámbito de aplicación

La presente Orden será de aplicación SIEMPRE que el valor de tasación se utilice para alguna de las finalidades siguientes:

a) Garantía hipotecaria de créditos o préstamos que formen o vayan a formar parte de la cartera de cobertura de títulos hipotecarios emitidos por las entidades, promotores y constructores a que se refiere el artículo segundo del Real Decreto 685/1982, de 17 de marzo, por el que se desarrollan determinados aspectos de la Ley 2/1981, de 25 de marzo, de Regulación del Mercado Hipotecario

La Orden no deja lugar a dudas de que los préstamos van a ser titulizados, sino no pueden aplicar ésta ORDEN ECO, y es a la que se ajustan para conceder los préstamos hipotecarios. En realidad parece sencillo. Sólo tendríamos que decirle al juez:

*“El banco ha dicho que NO titulizo, y no presenta documentación que lo pruebe, pero resulta que el préstamo tiene que ser titulizado, así lo dice la Orden ECO.
Si no está titulizado ¿para qué han utilizado el valor de #tasacion? ”*



El banco no tiene opción, el valor de tasación se tenía que utilizar para la finalidad “(a)”, dictada por la Orden ECO. Es la condición sine qua non, que pone la Orden ECO que aplicaban para hacer el valor de tasación, previa a la concesión del préstamo. Esa Orden ECO es

de aplicación SI SE VA A UTILIZAR el valor DE TASACION con la finalidad “a”).

Miren su informe de tasación que les hizo el banco en vsu nombre, en la pagina 1, donde dice FINALIDAD, y miren también a qué Orden ECO se ajustan (ha sido modificada varias veces, pero no cambia el Art.2- Ámbito de aplicación; por ello miren el año en que les realizaron el informe de tasación y que Orden ECO estaba vigente)

Preguntas y respuestas con un tasador autorizado sobre utilidad de la orden ECO 805-2003

BEATRIZ B. –

Buenas tardes. Acabo de leer su artículo: (..... [La normativa de valoración hipotecaria ECO 805-2003 responsable de la crisis](#) ...) Tengo unas preguntas al respecto; si es tan amable de aclararme. Gracias

¿Pueden hacer un valor de tasacion sin ajustarse a la Orden ECO? Se supone que la Orden ECO condiciona a que el valor de tasacion se utilice siempre que despues los préstamos vayan a titulizarse, o sea, vayan a formar parte de la cartera de cobertura de títulos hipotecarios emitidos por entidades

bancarias.

Sino no se podrían ajustar a esa Orden ECO, al hacer la tasación, cierto? Si yo quiero que me concedan el préstamo hipotecario ¿tendría que estar dispuesta a que mi préstamo lo titulara el banco? Gracias

TASADOR –

Buenos días, Buena pregunta.

Si el banco no va a titularizar el préstamo, la tasación no debe cumplir la ECO 805-2003 ni es necesaria una tasación homologada por una Sociedad de Tasación. El problema, y por eso todas las tasaciones cuya finalidad es obtener un préstamo hipotecario se realizan con la ECO, es que posteriormente el banco puede titularizar cuando quiera ese préstamo. Si es un préstamo hipotecario entre familiares o cualquier otro préstamo que no se titularicen no es necesario la ECO. Si el banco por escrito le garantiza que su préstamo no se va a titularizar se podría realizar la tasación sin cumplir la ECO y sin sociedad de tasación homologada.

Saludos

Gonzalo Brezmes, Ingeniero Agrónomo colegiado 892 CyL

BEATRIZ B. –

Gracias. Dice usted:

“...cuya finalidad es obtener un préstamo hipotecario se realizan con la ECO, es que posteriormente el banco puede titularizar cuando quiera ese préstamo.”

Ese “puede” que usted dice, realmente entiendo que el banco DEBE titularizarlo, según reza la Orden ECO. Lo expresa claramente.

Por tanto se deduce que si el banco va a hacerte un préstamo hipotecario y tiene que ajustarse a la Orden ECO, después

está obligado a que el préstamo forme parte de la cartera de cobertura de títulos hipotecarios.

Puede leerlo en la Orden ECO; si el banco no va a titularizar el préstamo no puede ajustarse a la Orden Eco para realizar el informe de tasación. Es un condicionante. La finalidad del valor de tasación es que sirva para que el préstamo pueda titularizarse después:

Artículo 2 Ámbito de aplicación

La presente Orden será de aplicación SIEMPRE que el valor de tasación se utilice para alguna de las finalidades siguientes:

a) Garantía hipotecaria de créditos o préstamos que FORMEN O VAYAN A FORMAR PARTE de la cartera de cobertura de títulos hipotecarios emitidos por las entidades, promotores y constructores a que se refiere el artículo segundo del Real Decreto 685/1982, de 17 de marzo, por el que se desarrollan determinados aspectos de la Ley 2/1981, de 25 de marzo, de Regulación del Mercado Hipotecario

Saludos

TASADOR –

Puede que en el momento de la tasación y de la obtención del préstamo no se titularicen los préstamos pero en el futuro si. Por eso dice formen o vayan a formar parte en el futuro. Yo lo entiendo así.

Saludos

Beatriz B. (Navarra) – subscriptora