

SERVICIOS Y SOCIEDADES DE TASACION. Régimen jurídico de homologación

Texto:

La Ley 2/1981, de 25 de marzo (RCL 1981\900 y ApNDL 8840), de Regulación del Mercado Hipotecario, establece en su artículo séptimo que para que un crédito hipotecario pueda ser movilizado mediante la emisión de los títulos regulados en dicha Ley, los bienes hipotecados deberán haber sido tasados por los servicios de tasación de las entidades de crédito o bien por otros servicios de tasación que cumplan los requisitos que reglamentariamente se establezcan.

Dichos requisitos quedaron establecidos en la sección 3.<sup>a</sup> del capítulo II del Real Decreto 685/1982, de 17 de marzo (RCL 1982\902 y ApNDL 8841), por el que se desarrollan determinados aspectos de la Ley 2/1981, de 25 de marzo, de Regulación del Mercado Hipotecario.

Con posterioridad a la entrada en vigor de dichas disposiciones, se han aprobado varias normas tanto en el ámbito de las instituciones de inversión colectiva inmobiliaria, como en el de seguros y fondos de pensiones, que exigen que la tasación de los bienes inmuebles en dichos ámbitos haya de realizarse por una sociedad de tasación de las previstas en la legislación del mercado hipotecario. Así se establece, entre otros, en el artículo 74.6 del Reglamento de la Ley 46/1984, de 26 de diciembre (RCL 1984\2925 y ApNDL 13133), reguladora de las Instituciones de Inversión Colectiva, aprobado por Real Decreto 1393/1990, de 2 de noviembre (RCL 1990\2337 y 2569), según nueva redacción dada por el artículo primero del Real Decreto 686/1993, de 7 de mayo (RCL 1993\1590 y 1981), por el que se modifica el Reglamento de la Ley 46/1984, de 26 de diciembre, reguladora de las Instituciones de Inversión Colectiva, precisándose el régimen de las sociedades y fondos de inversión inmobiliaria.

En este mismo sentido, el artículo 66 del Real Decreto 1348/1985, de 1 de agosto (RCL 1985\1936, 2305 y ApNDL 12945), por el que se aprueba el Reglamento de Ordenación del Seguro Privado, establece que uno de los requisitos que han de cumplir los bienes inmuebles para ser aptos para la inversión de la cobertura de las provisiones técnicas es «que hayan sido tasados por los servicios de tasación de la Dirección General de Seguros o Entidades autorizadas para la valoración de bienes en el mercado hipotecario».

Por último, el artículo 37 del Real Decreto 1307/1988, de 30 de septiembre (RCL 1988\2216), por el que se aprueba el Reglamento de los fondos y planes de pensiones, dispone que la tasación de los bienes inmuebles en que se materialice la inversión de los fondos de pensiones ha de realizarse «de la forma prevista en la Ley de Regulación del Mercado Hipotecario y su legislación complementaria».

Los objetivos básicos del presente Real Decreto son:

a) Lograr una adecuada calidad de las valoraciones efectuadas para las finalidades que se contemplan en su ámbito, al objeto de potenciar la seguridad del inversor.

b) Desarrollar el régimen sancionador de las sociedades de tasación, de las entidades de crédito que dispongan de servicios propios de tasación y de los profesionales de ambas, establecido en la disposición adicional décima de la Ley 3/1994, de 14 de abril (RCL 1994\1094 ), por la que se adapta la legislación española en materia de entidades de crédito a la Segunda Directiva de Coordinación Bancaria (LCEur 1989\1856) y se introducen otras modificaciones relativas al sistema financiero. Hay que tener en cuenta las modificaciones introducidas en la Ley 3/1994 por la disposición adicional quinta de la Ley 30/1995, de 8 de noviembre ( RCL 1995\3046), de Ordenación y Supervisión de los Seguros Privados. Para ello se establecen normas procedimentales y se fijan las competencias de cada organismo supervisor en esta materia.

c) Recoger en un único texto las normas generales sobre el régimen jurídico de homologación de las sociedades y servicios de tasación aptos para valorar en los ámbitos que aquí se contemplan.

Para lograr una adecuada calidad de las valoraciones se establecen, entre otras, y sin perjuicio del régimen transitorio de adaptación para las sociedades ya existentes, las siguientes medidas:

a) La necesidad de obtener una homologación o autorización administrativa. Se exige para ello contar con mayores medios organizativos, personales y financieros. Dentro de este apartado hay que resaltar la exigencia de contar con unos profesionales vinculados que tengan una experiencia mínima de tres años, al objeto de vigilar el logro de la calidad de las valoraciones.

b) Las sociedades y servicios de tasación, así como sus profesionales, se someterán a un régimen de incompatibilidades y obligaciones de secreto.

Debe señalarse que el presente Real Decreto se ampara en el artículo 149.1.6.<sup>a</sup>, 11.<sup>a</sup> y 13.<sup>a</sup> de la Constitución (RCL 1978\2836 y ApNDL 2875).

En su virtud, de acuerdo con el Consejo de Estado, a propuesta de los Ministros de Economía y Hacienda y de Justicia, con la aprobación del Ministro de Administraciones Públicas y previa deliberación del Consejo de Ministros en su reunión del día 30 de mayo de 1997, dispongo:

#### *Artículo 1. Ambito de aplicación.*

El presente Real Decreto desarrolla el régimen jurídico de homologación administrativa de los servicios y sociedades de tasación. Dicha homologación será preceptiva para que las valoraciones de bienes inmuebles que realicen puedan surtir efecto en los siguientes casos:

a) Servir de garantía hipotecaria de préstamos que forman parte de la cartera de cobertura de los títulos hipotecarios contemplados en la Ley 2/1981, de 25 de marzo, de Regulación del Mercado Hipotecario.

b) Servir de cobertura de las provisiones técnicas de las entidades aseguradoras exigidas por el Real Decreto 1348/1985, de 1 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento de Ordenación del Seguro Privado.

c) Formar parte del patrimonio de las instituciones de inversión colectiva inmobiliarias reguladas en el Real Decreto 686/1993, de 7 de mayo, que modifica el Real Decreto 1393/1990, de 2 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de la Ley 46/1984, de 26 de diciembre, reguladora de las Instituciones de Inversión Colectiva, precisándose el régimen de las sociedades y fondos de inversión inmobiliaria.

d) Formar parte del patrimonio de los fondos de pensiones regulados en el Real Decreto 1307/1988, de 30 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento de Planes y Fondos de Pensiones.

e) Cualquier otra en que la normativa exija que la valoración haya de realizarse por una sociedad o servicio de tasación.

#### *Artículo 2. Definiciones.*

A los efectos del presente Real Decreto se entenderá por:

1. Grupo: aquel conjunto de entidades definido en el artículo 4 de la Ley 24/1988, de 28 de julio (RCL 1988\1644; RCL 1989\1149 y 1781), del Mercado de Valores.

2. Profesionales: los arquitectos, aparejadores o arquitectos técnicos, cuando se trate de valorar fincas urbanas en todo caso, o solares e inmuebles edificadas 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.

3. Profesionales vinculados: aquellos profesionales que, contando con una experiencia mínima de tres años en la actividad de tasación, hayan celebrado con la sociedad de tasación, o con la entidad de crédito correspondiente, un contrato de naturaleza civil, mercantil o laboral con la finalidad de garantizar permanentemente la efectividad de los mecanismos de control interno necesarios para asegurar un adecuado conocimiento de la situación y condiciones del mercado inmobiliario sobre el que han de operar, el cumplimiento uniforme de las normas de valoración aplicables y la

observancia de las obligaciones e incompatibilidades previstas en este Real Decreto.

## CAPITULO I

### **Sociedades de tasación**

#### *Artículo 3. Requisitos para la homologación.*

1. Para obtener y conservar su homologación, las sociedades de tasación deberán cumplir los siguientes requisitos:

a) Revestir la forma de sociedad anónima de fundación simultánea domiciliada en el territorio nacional.

b) Contar con un capital mínimo de 50.000.000 de pesetas íntegramente desembolsado. Dicho capital ha de estar representado en acciones nominativas.

c) Limitar estatutariamente su objeto social a la valoración de todo tipo de bienes, empresas o patrimonios.

d) Contar con un número mínimo de diez profesionales de los cuales, al menos, tres han de ser profesionales vinculados.

e) Disponer de una organización con los medios técnicos y personales, y los mecanismos de control interno necesarios para asegurar tanto un adecuado conocimiento de la situación y condiciones del mercado inmobiliario sobre el que han de operar, como el cumplimiento uniforme de las normas de valoración aplicables y de las obligaciones e incompatibilidades establecidas en este Real Decreto.

f) Tener asegurada frente a terceros la responsabilidad civil que pudiera derivarse de su actividad de tasación mediante póliza de seguro suscrita con una entidad aseguradora habilitada legalmente para operar en el seguro de responsabilidad civil, por un importe no inferior a 100.000.000 de pesetas, más el 0,5 por 1000 del valor de los bienes tasados en el ejercicio inmediatamente anterior, hasta alcanzar la cifra máxima de 400.000.000 de pesetas.

g) Contar con un Consejo de Administración formado por no menos de tres miembros. Todos ellos serán personas de reconocida honorabilidad comercial y profesional, debiendo poseer, al menos aquellos que ejerzan funciones ejecutivas, conocimientos y experiencia adecuados para su ejercicio.

2. A efectos de la homologación, se entenderá que concurre honorabilidad comercial y profesional en quienes hayan venido observando una trayectoria personal de respeto a las leyes mercantiles y otras que regulan la actividad económica y la vida de los negocios, así como a las buenas prácticas comerciales.

En todo caso, se entenderá que carecen de tal honorabilidad quienes tengan antecedentes o hayan sido condenados mediante sentencia firme por delitos contra el patrimonio y contra el orden socioeconómico, delitos contra la Hacienda Pública y contra la Seguridad Social, falsedad, infidelidad en la custodia de documentos y violación de secretos, malversación; los inhabilitados para ejercer cargos públicos o de administración o dirección, en entidades financieras o sociedades de tasación; y los quebrados o concursados no rehabilitados.

3. Poseen conocimientos y experiencia adecuados para ejercer sus funciones ejecutivas como administradores en las sociedades de tasación quienes hayan desempeñado, durante un plazo no inferior a dos años, funciones de alta administración, dirección, control o asesoramiento de dichas entidades o en servicios de tasación o funciones de similar responsabilidad en otras entidades públicas o privadas de dimensión al menos análoga a aquella en que se vaya a ocupar el cargo.

Tales requisitos de honorabilidad, conocimientos y experiencia deberán concurrir también en los directores generales, o asimilados, de la entidad.

#### *Artículo 4. Procedimiento para la homologación.*

1. Los promotores de una sociedad de tasación deberán dirigir la solicitud de homologación al Banco de España aportando los siguientes documentos:

- a) Copia del correspondiente proyecto de escritura de constitución de la entidad.
- b) Relación de los componentes del primer consejo de administración y altos directivos de la sociedad, con su historial profesional.
- c) Relación e historial profesional de los profesionales vinculados.
- d) Descripción de la organización de la sociedad, de los medios técnicos y personales y de los mecanismos de control interno con que contará para realizar los trabajos de tasación.
- e) Justificación de haber constituido en el Banco de España, en metálico o en valores de Deuda Pública, un depósito equivalente al 10 por 100 del capital mínimo exigido.

2. El Banco de España verificará el proyecto y, en el plazo máximo de dos meses, contados desde la fecha en que la solicitud haya tenido entrada en cualquiera de los registros del órgano administrativo competente o desde que se complete la documentación exigida, procederá, en su caso, expedir la oportuna homologación.

Cuando la solicitud no sea resuelta en el plazo anteriormente previsto, se entenderá desestimada. Para la eficacia de la desestimación presunta, deberá solicitarse la certificación de acto presunto a que se refiere el artículo 44 de la Ley 30/1992, de 28 de noviembre (RCL 1992\2512, 2775 y RCL 1993\246), de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.

3. El Banco de España denegará la homologación, mediante resolución motivada, cuando no se cumpla alguno de los requisitos exigidos para la misma. En todo caso, antes de proceder a tal denegación deberá requerir al interesado para que en el plazo de diez días subsane las faltas observadas o acompañe los documentos a que se refiere el apartado 1 de este artículo, con indicación de que, si así no lo hiciere, se le tendrá por desistido de su petición.

4. Una vez concedida o denegada, en su caso, la solicitud, y sin perjuicio de los recursos que procedan contra la resolución adoptada, conforme a lo dispuesto en la Ley 13/1994, de 1 de junio (RCL 1994\1554), de Autonomía del Banco de España, se procederá por éste a la devolución del depósito constituido por los promotores al presentar la misma.

#### *Artículo 5. Inscripción en el registro oficial de sociedades de tasación.*

1. La eficacia de la homologación concedida quedará condicionada a la presentación en el Banco de España por los promotores de las sociedades de tasación, con anterioridad al comienzo del ejercicio de sus actividades, y antes de que transcurra el plazo de seis meses, contados a partir de la fecha de la notificación de la homologación, de la siguiente documentación:

- a) Escritura de constitución de la sociedad debidamente inscrita en el Registro Mercantil.
- b) Relación de los profesionales con que cuenta la sociedad con indicación de su titulación. En el caso de profesionales vinculados se aportarán, además, las condiciones que acrediten la vinculación.

2. Si se cumplen los requisitos previstos en el número anterior, el Banco de España procederá de oficio a la inscripción de la sociedad en el Registro especial correspondiente, otorgará un número de registro y ordenará la publicación de dicha inscripción en el «Boletín Oficial del Estado».

#### *Artículo 6. Incompatibilidades de las sociedades de tasación.*

Sin perjuicio de lo establecido en otras normas específicas, las sociedades de tasación no podrán valorar bienes, empresas o patrimonios propiedad de personas físicas o jurídicas con las que no puedan razonablemente mantener una posición de independencia en menoscabo de la objetividad de la tasación.

En particular, deberán abstenerse de valorar los bienes, empresas o patrimonios propiedad:

- a) De la propia sociedad de tasación o de sociedades que pertenezcan a su mismo grupo.
- b) De sus accionistas, si participan directa o indirectamente en su capital social o dispongan, en virtud de acuerdos celebrados con otros accionistas, de derechos de voto en un porcentaje superior al 10 por 100.
- c) De sus administradores, directivos o asimilados.
- d) De los familiares de las personas citadas anteriormente hasta el segundo grado de consanguinidad o afinidad.
- e) De instituciones de inversión colectiva en las que tengan inversiones o cuya gestora o depositario pertenezca al mismo grupo que la sociedad de tasación.
- f) De fondos de pensiones en los que tengan inversiones o cuya gestora pertenezca al mismo grupo que la sociedad de tasación.

## CAPITULO II

### **Servicios de tasación de entidades de crédito**

#### *Artículo 7. Ambito de actuación.*

Los servicios de tasación sólo podrán valorar dentro del ámbito del mercado hipotecario y siempre que los bienes inmuebles a valorar sirvan de garantía hipotecaria a aquellas operaciones realizadas por sociedades que formen parte de su grupo.

#### *Artículo 8. Requisitos para la homologación e inscripción.*

1. Para poder ejercer sus actividades, los servicios de tasación deberán ser previamente homologados por el Banco de España e inscritos en el Registro especial correspondiente.
2. Para obtener y conservar la homologación, deberán cumplir los siguientes requisitos:
  - a) Contar al menos con tres profesionales vinculados.

b) Disponer de los medios técnicos y personales, así como de los mecanismos de control interno necesarios para asegurar tanto un adecuado conocimiento de la situación y condiciones del mercado inmobiliario sobre el que han de operar, como el cumplimiento uniforme de las normas de valoración aplicables y de las obligaciones e incompatibilidades establecidas en el presente Real Decreto.

#### *Artículo 9. Procedimiento para la homologación e inscripción.*

1. Las entidades de crédito promotores de los servicios de tasación deberán dirigir la solicitud de homologación e inscripción al Banco de España aportando los siguientes documentos:
  - a) Relación e historial de los profesionales con que vaya a contar el servicio.

En el caso de los profesionales vinculados, se aportarán, además, las condiciones que acrediten la referida vinculación.

b) Descripción de la organización del servicio, de los medios técnicos y personales, así como de los mecanismos de control interno con que contará para realizar los trabajos de tasación.

2. El Banco de España verificará el proyecto, y en el plazo máximo de dos meses contados desde la fecha en que la solicitud haya tenido entrada en cualquiera de los registros del órgano administrativo competente o desde que se complete la documentación exigida procederá, en su caso, a expedir la oportuna homologación y a la inscripción en el Registro especial correspondiente, dotando a la entidad de un número de Registro.

Cuando la solicitud no sea resuelta en el plazo anteriormente previsto, se entenderá desestimada.

Para la eficacia de la desestimación presunta, deberá solicitarse la certificación de acto presunto a que se refiere el artículo 44 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.

Contra las resoluciones adoptadas por el Banco de España cabrá interponer los recursos contemplados en la Ley 13/1994, de 1 de junio, de Autonomía del Banco de España.

#### *Artículo 10. Incompatibilidades de los servicios de tasación.*

Sin perjuicio de lo establecido en otras normas específicas, los servicios de tasación no podrán valorar bienes propiedad de personas físicas o jurídicas con las que no puedan razonablemente mantener una posición de independencia que menoscabe la objetividad de la tasación.

En particular, deberán abstenerse de valorar los bienes propiedad:

a) De la propia entidad de crédito a la que pertenezcan o de sociedades que formen grupo con aquélla.

b) De los accionistas de la entidad de crédito a la que pertenezca el servicio de tasación, siempre que aquéllos participen directa o indirectamente en su capital social o tengan derecho de voto en un porcentaje superior al 1 por 100.

c) De los administradores, directivos o asimilados.

d) De los familiares hasta el segundo grado de consanguinidad o afinidad de las personas citadas en las dos letras anteriores.

### CAPITULO III

#### **Disposiciones comunes**

#### *Artículo 11. Obligaciones de secreto.*

1. Las sociedades de tasación homologadas y las entidades de crédito con servicios de tasación homologados estarán especialmente sujetos al cumplimiento de los deberes de secreto profesional. En su virtud, no podrán revelar a terceros distintos de sus clientes:

a) Las informaciones que les hayan sido confiadas con motivo de la solicitud de la valoración.

b) Las informaciones que se refieran a las circunstancias personales o económicas sobre el uso o explotación a que esté dedicado el objeto de la valoración.

c) El resultado de la valoración.

2. No obstante lo previsto en el número anterior, así como de lo dispuesto en la normativa relativa a los datos que deben constar en el informe de tasación, las sociedades y servicios de tasación podrán revelar dichos datos:

a) A las entidades que hayan sido mandatarios de sus clientes para el encargo o entrega de la valoración.

b) A los propietarios de los bienes, empresas o patrimonios objeto de valoración.

c) Al Banco de España, a la Comisión Nacional del Mercado de Valores y a la Dirección General de Seguros para el ejercicio de sus funciones de supervisión y para la elaboración y publicación de estadísticas relacionadas con sus funciones.

3. Los administradores, directores y asimilados de las sociedades de tasación y entidades de crédito con servicios de tasación, los profesionales que ejerzan actividades de valoración para las mismas, así como el resto del personal contratado, no podrán usar en beneficio propio ni revelar a terceros las informaciones que conozcan como consecuencia del ejercicio de su actividad en virtud del contrato celebrado con dichas sociedades y entidades con servicios de tasación.

## *Artículo 12. Obligaciones y responsabilidades.*

1. Las sociedades de tasación homologadas y las entidades de crédito con servicios de tasación homologados deberán:

1.º Contar con un registro interno en el que habrán de inscribir los profesionales con que cuenten para prestar los servicios de tasación. Dicho registro contendrá, al menos, los siguientes datos:

- a) Identificación del profesional.
- b) Acreditación de su titulación y de su relación profesional con la entidad.
- c) Historial profesional que acredite su experiencia en la actividad de tasación.

2.º Presentar en el Banco de España:

a) Copia compulsada del título o documento de inscripción en el Colegio correspondiente de los profesionales vinculados.

b) Historial de los mencionados profesionales.

c) Documento justificativo de la relación profesional entre la entidad y dichos profesionales.

d) Las bajas de los mismos, así como sus sustituciones, con los documentos correspondientes.

3.º Reflejar el número de inscripción en el Banco de España en todos aquellos documentos y comunicaciones que puedan afectar a terceros.

4.º Disponer de un archivo con las tasaciones realizadas en los últimos cinco ejercicios.

2. Las sociedades de tasación comunicarán al Banco de España, en la forma que éste establezca y tan pronto como sean conocidos por aquéllas, las transmisiones de sus acciones que impliquen la adquisición por una persona o grupo de, al menos, el 20 por 100 de su capital.

3. Con independencia de las sanciones que procedan con arreglo a lo dispuesto en la disposición adicional décima de la Ley 3/1994, de 14 de abril, cualquier responsabilidad de orden civil que pudiera derivarse de la valoración recaerá sobre la entidad de crédito o sobre la sociedad de tasación en cuyo nombre se efectúa, sin perjuicio de la responsabilidad que corresponda a los profesionales que hayan realizado la tasación.

## *Artículo 13. Incompatibilidades de los profesionales.*

1. Sin perjuicio de lo establecido en otras normas específicas, los profesionales que ejerzan actividades de valoración para sociedades de tasación homologadas y en los servicios de tasación homologados de las entidades de crédito no podrán valorar bienes, empresas o patrimonios propiedad de personas con las que el profesional no pueda razonablemente mantener una posición de independencia, en menoscabo de la objetividad de la tasación.

En particular, deberán abstenerse de participar en las valoraciones de los bienes, empresas o patrimonios siguientes:

a) Aquellos sobre los cuales estén interviniendo profesionalmente mediante la formulación de un proyecto o mediante la dirección o colaboración en la dirección de las obras.

b) Aquellos que pertenezcan al propio profesional, a sus familiares hasta el segundo grado de consanguinidad o afinidad o a sociedades en las que dichas personas ejerzan el control.

c) Aquellos que sean propiedad de instituciones de inversión colectiva inmobiliarias en las que tengan inversiones cualquiera de las personas mencionadas en la letra anterior.

2. Los profesionales vinculados no podrán prestar sus servicios como tasadores a ninguna entidad de crédito o sociedad de tasación distinta a la que pertenezcan, salvo los adscritos a servicios

de tasación, que podrán tasar bienes para sociedades integradas en el mismo grupo que la entidad titular de dichos servicios.

#### *Artículo 14. Registros especiales.*

El Banco de España creará, además de los Registros especiales de las sociedades y servicios de tasación en los que se inscribirán aquéllas y éstos, los siguientes registros:

a) Un Registro especial de profesionales vinculados en el que se inscribirá la identidad, titulación, experiencia, naturaleza de la vinculación con la sociedad y cualquier otro dato relevante de los mismos.

b) Un Registro especial de altos cargos de sociedades y entidades de crédito con servicios de tasación en el que se inscribirán las personas que desempeñen en las mismas los cargos de presidente, vicepresidente, consejero o administrador, director general y asimilados.

### CAPITULO IV

#### **Régimen de supervisión y procedimiento sancionador**

##### *Artículo 15. Supervisión de los servicios y sociedades de tasación.*

1. Corresponderá al Banco de España:

a) La vigilancia del cumplimiento de los requisitos para obtener y conservar la homologación de las entidades de tasación y de los servicios de tasación de las entidades de crédito y de las restantes obligaciones impuestas a los mismos en este Real Decreto.

b) La vigilancia del cumplimiento de las disposiciones que sean aplicables para la elaboración de los informes y certificados de tasación, cuando los mismos vayan a tener efectos dentro del ámbito del mercado hipotecario o sean requeridos por las normas que rigen a las entidades de crédito.

2. La vigilancia del cumplimiento de las disposiciones que sean aplicables para la elaboración de los informes y certificados de tasación requeridos por las entidades de seguros y fondos de pensiones, de una parte, así como, de otra, por las instituciones de inversión colectiva inmobiliarias corresponderá a la Dirección General de Seguros y a la Comisión Nacional del Mercado de Valores, respectivamente.

3. El Banco de España, la Dirección General de Seguros y la Comisión Nacional del Mercado de Valores podrán solicitar de forma individual o general de dichos servicios o sociedades cuanta información resulte adecuada para el ejercicio de sus competencias y, en particular, quedan facultados para acceder al registro interno de profesionales.

##### *Artículo 16. Procedimiento sancionador.*

1. El procedimiento sancionador aplicable será el regulado en el Real Decreto 2119/1993, de 3 de diciembre (RCL 1993\3461), sobre el procedimiento sancionador aplicable a los sujetos que actúan en los mercados financieros, con las peculiaridades que se establecen en los números siguientes.

2. El procedimiento se iniciará siempre de oficio por acuerdo del Banco de España, bien por propia iniciativa o como consecuencia de orden superior, denuncia o petición razonada de la Dirección General de Seguros o de la Comisión Nacional del Mercado de Valores.

En dicha petición se pondrá de manifiesto que la actuación irregular de la sociedad de tasación ha tenido repercusiones en el campo de actuación administrativa del órgano que la formula.

3. Será competente para instruir el procedimiento el Banco de España.

4. El Banco de España, antes de formular la propuesta de resolución, solicitará, en su caso, informe al órgano que haya formulado la petición razonada de inicio del procedimiento sancionador.

### *Artículo 17. Competencias sancionadoras.*

1. La imposición de sanciones por infracciones graves y leves contenidas en la disposición adicional décima de la Ley 3/1994, de 14 de abril, corresponderá al Banco de España.

2. La imposición de sanciones por infracciones muy graves contenidas en la disposición adicional décima de la Ley 3/1994, de 14 de abril, corresponderá al Ministro de Economía y Hacienda, a propuesta del Banco de España, salvo la pérdida de la homologación, que corresponderá al Consejo de Ministros.

### *Artículo 18. Pérdida de la homologación.*

Serán causas de pérdida de la homologación para prestar servicios de tasación:

a) La renuncia.

b) La disolución de la sociedad de tasación o de la entidad de crédito que disponga de servicio de tasación.

c) La modificación del objeto social de las sociedades de tasación.

d) La sanción de pérdida definitiva de la homologación prevista en la disposición adicional décima de la Ley 3/1994, de 14 de abril, por la que se adapta la legislación española en materia de entidades de crédito a la Segunda Directiva de Coordinación Bancaria y se introducen otras modificaciones relativas al sistema financiero.

e) El incumplimiento durante un plazo de al menos seis meses de cualquiera de los requisitos establecidos para la homologación.

f) La falta de realización de actividad alguna propia de su objeto social durante los dos últimos ejercicios.

La pérdida definitiva de la homologación implicará sin más trámite la baja en el Registro especial del Banco de España, el cual ordenará su publicación en el «Boletín Oficial del Estado».

### *Disposición adicional primera. Modificación de la regulación del Mercado Hipotecario.*

Se introducen las siguientes modificaciones en el artículo 72 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, que quedará redactada como sigue:

1.º El párrafo b) del apartado uno tendrá la siguiente redacción:

«b) En la inversión de los recursos de los fondos de pensiones.»

2.º Se introduce un apartado tres con la siguiente redacción:

«Tres. Para que los activos citados en el apartado uno de este artículo puedan ser objeto de las inversiones de las instituciones previstas en la Ley 46/1984, de 26 de diciembre, reguladora de las Instituciones de Inversión Colectiva, deberán cumplir los requisitos exigidos en dicha Ley y en su normativa de desarrollo.»

### *Disposición adicional segunda. Modificación del Reglamento de las Instituciones de Inversión Colectiva.*

Se añade un párrafo l) al apartado 3 del artículo 9 del Reglamento de la Ley 46/1984, de 26 de diciembre, reguladora de las Instituciones de Inversión Colectiva, con el siguiente contenido:

«l) Registros de Sociedades de Tasación que hayan comunicado a la Comisión Nacional del Mercado de Valores su intención de valorar inmuebles de instituciones de inversión colectiva inmobiliarias.»

*Disposición transitoria primera. Sociedades de tasación que dispongan de fondos propios inferiores al capital social mínimo.*

Las sociedades de tasación que ya estén inscritas en el Registro especial del Banco de España y que, a la entrada en vigor del presente Real Decreto, dispongan de unos fondos propios inferiores al capital mínimo establecido para las entidades de nueva creación deberán, en tanto estén en esa situación, cumplir las siguientes normas:

a) No podrán reducir su capital social.

b) Antes del 31 de diciembre de 2000, el capital suscrito deberá alcanzar, como mínimo, la cifra de 50.000.000 de pesetas con un desembolso mínimo del 50 por 100. El resto deberá desembolsarse antes del 31 de diciembre de 2003.

c) Cuando se produzcan cambios en la composición de su capital social que impliquen la existencia de nuevos socios dominantes o grupos de control, o cuando se produzca una fusión entre dos o más sociedades de tasación a las que se hace referencia en esta disposición, el capital suscrito y desembolsado deberá alcanzar, como mínimo, antes de transcurrir dos años desde el momento en que el cambio o la fusión se produzca y, en todo caso, antes del 31 de diciembre de 2003, las cifras establecidas para las sociedades de nueva creación.

*Disposición transitoria segunda. Sociedades y servicios de tasación existentes que no cumplan los requisitos de la homologación.*

Sin perjuicio de lo establecido en la disposición transitoria primera, las sociedades y servicios de tasación que, a la entrada en vigor del presente Real Decreto, estén inscritos en el Registro especial del Banco de España no necesitarán una nueva homologación y dispondrán de un período de doce meses desde la entrada en vigor del presente Real Decreto para su completa adaptación a los requisitos establecidos para la homologación.

*Disposición transitoria tercera. Sociedades y servicios de tasación pendientes de homologación.*

Los promotores de expedientes de homologación de sociedades y servicios de tasación, que se encuentren pendientes de inscripción en el Registro Oficial del Banco de España a la fecha de entrada en vigor del presente Real Decreto, dispondrán de un plazo de tres meses para adaptar sus solicitudes, cuando proceda, a su contenido. Transcurrido dicho plazo sin haber procedido a la adaptación citada, se entenderá que desisten de sus solicitudes.

*Disposición transitoria cuarta. Convenios.*

Los convenios que, con arreglo al artículo 38 del Real Decreto 685/1982, de 17 de marzo, se hubieran suscrito con anterioridad a la entrada en vigor del presente Real Decreto, conservarán sus efectos hasta su extinción.

*Disposición derogatoria única. Derogación normativa.*

Se derogan los artículos 38, 39 y 40 del Real Decreto 685/1982, de 17 de marzo (RCL 1982\902 y ApNDL 8841), modificado por el Real Decreto 1289/1991, de 2 de agosto (RCL 1991\2026 y 2538).

*Disposición final primera. Carácter básico.*

Las disposiciones contenidas en el presente Real Decreto se declaran básicas, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 149.1.6.<sup>a</sup>, 11.<sup>a</sup> y 13.<sup>a</sup> de la Constitución.

*Disposición final segunda. Facultades de desarrollo y entrada en vigor.*

1. Se autoriza al Vicepresidente Segundo del Gobierno y Ministro de Economía y Hacienda a dictar las normas complementarias y de desarrollo del presente Real Decreto. En particular, y en atención a la evolución del mercado inmobiliario y de la actividad de tasación de las sociedades de tasación, el Vicepresidente Segundo del Gobierno y Ministro de Economía y Hacienda podrá modificar las cantidades fijadas en el párrafo f) del apartado 1 del artículo 3 del presente Real Decreto.

2. El presente Real Decreto entrará en vigor a los tres meses de su publicación íntegra en el «Boletín Oficial del Estado».

**Notas:**

Véase la disposición derogatoria única.

**Afectado por:**

- Orden ECO/805/2003, de 27 marzo (RCL 2003\986),  
- afecta.
- Real Decreto 1332/2005, de 11 noviembre (RCL 2005\2285),  
- disp. final 5: modifica art. 3.ap. 2.

**Afecta a:**

- Real Decreto 686/1993, de 7 mayo (RCL 1993\1590),  
- art. 1 en lo relativo a redacción de art. 74.6 de RCL 1990\2337: desarrollado.
- Real Decreto 1289/1991, de 2 agosto (RCL 1991\2026),  
- art. único: derogado en lo referente a la redacción de art. 39 de RCL 1982\902.  
- art. único: derogado en lo referente a la redacción de art. 40 de RCL 1982\902.
- Real Decreto 1393/1990, de 2 noviembre (RCL 1990\2337),  
- art. 74 6 redactado por art. 1 de RCL 1993\1590: desarrollado.  
- art. 9.letra l): añadido por disp. adic. 2.
- Real Decreto 1307/1988, de 30 septiembre (RCL 1988\2216),  
- art. 37.ap. 1 e) párr. 2º: desarrollado.
- Real Decreto 1348/1985, de 1 agosto (RCL 1985\1936),  
- art. 66: desarrollado por parte dispositiva.
- Real Decreto 685/1982, de 17 marzo (RCL 1982\902),  
- art. 38: derogado por disp. derog. única.  
- art. 39: derogado por disp. derog. única.  
- art. 40: derogado por disp. derog. única.  
- art. 72.3: añadido por disp. adic. 1.  
- art. 72.1 b): modificado por disp. adic. 1.
- Ley 2/1981, de 25 marzo (RCL 1981\900),  
- art. 7: desarrollado.

**Voces:**

- Sociedades
- Sociedades anónimas

**De tasación para valoración de bienes inmuebles: régimen jurídico de homologación**

- Pensiones

**Fondos: régimen jurídico de homologación de servicios y sociedades de tasación para valoración de bienes inmuebles**

- Servicios de tasación
- Sociedades de tasación

**Homologación: régimen jurídico**

- Instituciones de inversión colectiva

**Inmobiliarias: régimen jurídico de homologación de servicios y sociedades de tasación**

- Bienes muebles e inmuebles

**Inmuebles: régimen jurídico de homologación de servicios y sociedades de tasación**

- Banco Exterior de España
- Banco Hipotecario de España
- Bancos privados
- Caja Postal, SA
- Cajas de Ahorro
- Cooperativas de crédito
- Entidades de capitalización y ahorro
- Entidades de crédito a medio y largo plazo
- Entidades de financiación de ventas a plazos
- Inversiones

**Servicios de tasación para valoración de bienes inmuebles: régimen jurídico de homologación**

- Aparejadores
- Arquitectos
- Arquitectos Técnicos en ejecución de obras

- Construcción
- Créditos
- Fondos de Inversión Inmobiliaria
- Hipotecas
- Ingenieros
- Ingenieros Técnicos
- Ordenación económica
- Préstamos
- Seguros (Sociedades de)
- Sociedades de inversión inmobiliaria
- Solares
- Viviendas

**Valoración de bienes inmuebles: régimen jurídico de homologación de servicios y sociedades de tasación**

---

**Voces secundarias**

- Incompatibilidades [art. 6º]

**Sociedades de tasación para valoración de bienes inmuebles**

- Sanciones [arts. 15 a 18]
- Secreto [art. 11]

**Sociedades y servicios de tasación para valoración de bienes inmuebles**