

RESEÑA BIBLIOGRÁFICA

ESTHER MUÑIZ ESPADA:

El deterioro del mercado hipotecario y su reconstrucción desde el nuevo modelo europeo*

Estefanía Hernández Torres

Profesora Ayudante de Derecho Civil
Universidad de La Laguna

La presente monografía, titulada *El deterioro del mercado hipotecario y su reconstrucción desde el nuevo modelo europeo*, nace como resultado de la investigación enmarcada en el Proyecto DER2014-55033-C3-2-P: Reformando las tenencias de la vivienda: nuevas reglas para una eficiencia jurídica y económica en el acceso a la propiedad, cuya dirección corresponde a la autora de esta obra, Dña. ESTHER MUÑIZ ESPADA, Catedrática de Derecho Civil de la Universidad de Valladolid.

La obra se estructura en once capítulos, a través de los cuales se realiza un completo y exhaustivo análisis de la Directiva 2014/17/UE del Parlamento y del Consejo de 4 de febrero de 2014, sobre contratos de crédito celebrados con consumidores para bienes inmuebles de uso residencial.

La Dra. MUÑIZ ESPADA, profundizando una vez más en la línea investigadora en la que se ha venido especializado desde hace ya algunos años, da un paso más en el estudio del mercado hipotecario; tema de innegable actualidad y relevancia económica y social, y, al mismo tiempo, de considerable complejidad técnica. Pese a ello, la autora no sólo desgrana con claridad y cuidado esmero el contenido de la Directiva 2014/17/UE, sino que en el transcurso de tan minucioso análisis -no exento de críticas- se aventura a formular valientes propuestas, lo cual representa el principal atractivo de esta obra.

En el primer capítulo, y a modo de introducción, se presenta el estado de la cuestión describiendo qué lugar ocupa la Directiva en el panorama de reformas aprobadas en los últimos años. Pone de manifiesto la autora que la trasposición vendrá a sumarse a la sucesión de modificaciones legislativas motivadas por la nueva realidad inmobiliaria y orientadas a la protección de los deudores hipotecarios como consecuencia del período de crisis económica; modificaciones que, por cierto, admite que no han resultado ser

* MUÑIZ ESPADA, Esther, *El deterioro del mercado hipotecario y su reconstrucción desde el nuevo modelo europeo*, Civitas, Madrid, 2016, 208 pp.

muy efectivas. Hay que destacar que desde el inicio de la obra la autora apunta ya una cuestión de suma importancia y que irá reiterando a lo largo de la misma, y que no es otra que la oportunidad que representa la trasposición de la Directiva para una revisión en profundidad de nuestra normativa hipotecaria –que resulta a su juicio totalmente necesaria– y que debería perfilar un régimen jurídico más claro, adoptando una visión integral y coordinada del mercado inmobiliario, y acompañada de una adecuación del marco regulatorio de la vivienda.

Concluyendo el primer capítulo de la obra con la afirmación rotunda de que hemos llegado a un punto de inflexión en la regulación de la hipoteca, el segundo se ocupa del análisis del nuevo marco regulatorio europeo. La autora cuestiona aquí algunos aspectos de la Directiva, insistiendo de nuevo en la ocasión perdida por el legislador comunitario al no haber abarcado la integración del mercado de los créditos hipotecarios a un nivel más amplio. Considera que Europa, teniendo mala conciencia por no haber hecho gran cosa por la armonización del crédito hipotecario, ha optado en esta ocasión por centrarse en la tutela del consumidor. De este modo, se señala como la norma, centrada en aspectos sobre todo precontractuales del crédito hipotecario –poco problemáticos, de paso sea dicho–, viene a representar otra muestra más de la europeización del Derecho de contratos. Sin embargo, no deja de ser cierto que trae consigo propuestas interesantes en este ámbito, que son destacadas a lo largo de todo el trabajo.

Dos aspectos cuya regulación en la Directiva es llamativa son las cuestiones referidas al ámbito de revisión de la misma y la extensión del elemento subjetivo –que se tratan en los capítulos III y IV, respectivamente–. Se cuestiona el reducido ámbito de aplicación de la norma, que se centra en los contratos de crédito al consumo, garantizados con hipoteca u otra garantía, para financiación de la adquisición o construcción de inmuebles de uso residencial. Expone la autora que lo deseable para una revisión completa de la hipoteca habría sido ampliar dicho ámbito a todo tipo de inmuebles, aunque reconoce con acierto que esto no impide que los Estados miembros hagan extensivas las medidas a adoptar en estos casos a otros inmuebles, destacando, además, que habrá de tenerse en cuenta, en todo caso, las particularidades en relación con aquellos que constituyan vivienda habitual. Sobre el elemento subjetivo, la autora destaca la referencia que hace el texto al consumidor y al prestamista en un sentido bastante amplio. Al primero la Directiva le brinda una considerable protección, aunque se trate de un verdadero experto en la materia sobre la que contrata, y considera como irrenunciables los derechos que la norma le confiere. En cuanto al prestamista o entidades financieras, la Directiva parte de lo obvio en cuanto a la actitud de los profesionales del crédito, imponiendo a los Estados miembros la obligación de velar porque aquellos hayan adquirido los conocimientos y competencias precisos para desarrollar su actividad. De igual forma, trata de remover los obstáculos que impidan a los intermediarios de crédito ejercer su actividad en toda la Unión, en aras, todo ello, de la armonización del mercado interior de créditos hipotecarios y de la libre circulación.

Se alaban, en el capítulo V, las medidas propuestas en la norma para lograr el equilibrio entre la transparencia y la seguridad jurídica, en el marco de las operaciones hipotecarias, pero al mismo tiempo se reconoce que es necesario algo más: u otro tipo de disposiciones, o bien dotar de otro enfoque a las ya existentes. Propone así la autora la introducción de modificaciones sobre el cumplimiento del deber de información regulado en la Directiva –sin confundirlo con el deber de asesoramiento–, destacando la importancia de la información personalizada que precisa el consumidor para su toma de decisiones, lo cual permitirá la prestación de un consentimiento verdaderamente válido y eficaz; y recuerda, además, que el incumplimiento de tales exigencias habrá de derivar en las sanciones correspondientes. Sin embargo, la autora también pone el foco de atención en que la normativa que se ha de trasponer incide en exceso quizás en deberes de información ya existentes, planteando que, tal vez, lo que haga falta no sea tanto recordar la existencia de la misma, como una efectiva aplicación de los mismos.

En los capítulos VI y VII se abordan las implicaciones del prestatario -al que se le exige una “educación financiera”, lo que pone de manifiesto la falta de confianza del legislador comunitario en el propio sistema- y los límites necesarios que han de imponerse para la concesión del crédito. Así, se explica cómo se marcan una serie de pautas que el prestamista habrá de tener en cuenta a la hora de decidir sobre la concesión del crédito, como la solvencia del deudor y el valor del inmueble que constituye la garantía, siendo la autora bastante crítica con esta parte de la regulación.

También la autora dedica dos capítulos de su obra al importante papel que el legislador de la Unión brinda a la mediación en el crédito hipotecario –capítulo VIII– y a la preferencia de otros métodos alternativos a la ejecución hipotecaria –capítulo IX–, analizando la apuesta decidida de la Directiva por favorecer alternativas a dicha ejecución. Por ello, el acudir a la mediación se contempla como paso previo obligatorio al inicio del proceso de ejecución y se fomentan vías alternativas como la renegociación de la deuda. Se hace, además, un brillante análisis en el capítulo X de la obra sobre los nuevos parámetros que rigen en el proceso de ejecución, encaminados fundamentalmente a obtener el mejor precio para la propiedad y a tratar de extinguir la deuda la término del procedimiento de ejecución hipotecaria. Para ello juega un importante papel la subasta electrónica -introducida en nuestro ordenamiento con la reforma de la Ley de Enjuiciamiento Civil-, que le otorga, sin duda, más publicidad y contribuye a la participación de más postores.

Para concluir, el capítulo XI de esta monografía recoge las conclusiones finales del trabajo, en las que la autora apuesta, en primer lugar, por una necesaria revisión de la hipoteca como garantía, cuya eficacia es indiscutible desde un punto de vista teórico, pero no desde uno práctico. De igual modo, entiende que es necesario acometer una simplificación legislativa que perfile el sistema que tenemos hoy en día, y potenciar los medios alternativos a la ejecución, como la renegociación de la deuda y la mediación. Parece que la Directiva no conseguirá finalmente los objetivos propuestos, y tampoco

contribuirá ni la armonización del mercado hipotecario, ni a la total circulación de capitales, pues continuarán las particularidades nacionales; sin embargo, la citada norma trae consigo algunas claves nuevas para resolver los problemas existentes desde hace algunos años, fundamentalmente tratando de desarrollar métodos alternativos a la resolución del crédito impagado. En resumen, la Directiva, pese a poseer ciertas carencias, pretende poner solución al deterioro del mercado hipotecario.

En definitiva, puede afirmarse que estamos ante una obra de gran interés, tanto por el tema elegido, como por el enfoque eminentemente práctico de la misma, que brinda al lector un análisis profundo y detallado de la Directiva 2014/17/UE y le da una visión general de las vicisitudes del crédito hipotecario existentes en la actualidad tanto en nuestro país, como en toda la Unión Europea.

Fecha de recepción: 23.07.2016

Fecha de aceptación: 04.10.2016