

MUÑIZ ESPADA, Esther. *La nueva regulación de los contratos de crédito inmobiliario. Una ulterior evolución doctrinal hacia la vivienda colaborativa*, Edit. Thomson Reuters Aranzadi, Cizur Menor, 2018, 204 páginas.

por

LAURA ZUMAQUERO GIL
Profesora Contratada Doctora de Derecho civil.
Universidad de Málaga

Esta obra tiene por objeto el análisis del Proyecto de Ley reguladora de los contratos de crédito inmobiliario, a partir de un estudio crítico sobre el contenido de la futura Ley, y que va referido tanto a cuestiones formales, como de fondo, relacionadas con algunas de las soluciones por las que ha optado el legislador español en cumplimiento de su misión de transponer la Directiva 2014/17/UE sobre contratos de crédito celebrados con consumidores para bienes inmuebles de uso residencial.

El Libro se estructura en seis capítulos, además de unas conclusiones finales. En un primer capítulo introductorio, la autora expone los principales problemas que a su juicio presenta esta propuesta de regulación. Partiendo de la idea de que la finalidad de esta Ley es proteger el crédito y no al consumidor, la profesora MUÑIZ ESPADA afirma que se trata de una normativa sectorial para la ordenación de una parte del ámbito financiero y bancario, cuyo eje central es la ordenación del mercado. Desde luego, no le falta razón, si analizamos algunas de las soluciones que se han adoptado en esta futura Ley para proteger al consumidor. La autora critica, por otra parte, que no se haya aprovechado esta reforma para reordenar la regulación existente, a través de una simplificación legislativa, toda vez que resulta caótica la dispersión normativa existente en esta materia.

Ya en un segundo capítulo, la profesora MUÑIZ ESPADA aborda el estudio de la ordenación sistemática de la Ley. Bajo el título “Sistemática de la proyectada Ley de contratos de crédito inmobiliario”, la autora realiza una exposición detallada de la estructura de este texto normativo, del cual destaca la distribución, un tanto aleatoria, de la ordenación de las tres secciones entre las que se reparten sus veintitrés artículos, relativos a las normas de protección del prestatario; o la falta de tratamiento de algunos aspectos que debieron ser regulados, como es el caso de los gastos de constitución de la hipoteca y su reparto o la problemática de los contratos vinculados en el caso de la compraventa de vivienda. Además, a medida que va exponiendo el contenido concreto de esta regulación, realiza comentarios críticos, muchos de ellos bastante acertados, de algunas de las cuestiones reguladas, a partir de un estudio doctrinal y jurisprudencial de cada uno de los temas abordados. Es el caso de la regulación del vencimiento anticipado o los intereses moratorios.

En el capítulo tercero encontramos un estudio más detallado de las contradicciones e insuficiencias de la proyectada Ley, de su ámbito de aplicación y algunas

referencias a la vivienda colaborativa. En él se destaca la falta de justificación de un tratamiento diferenciado, a efectos de aplicación de la Ley, cuando se produce una adquisición de un inmueble para realizar una actividad profesional, dependiendo de que exista o no de por medio una garantía sobre un inmueble de uso residencial (solo en caso de que exista se aplicará la Ley), la imprevisión de aquellos casos en los que la concesión del préstamo está destinada a la renovación de bienes inmuebles residenciales cuando se hace referencia a la conservación de derechos de propiedad sobre terrenos o inmuebles construidos o por construir, o la importancia de clarificar que habrá de entenderse incluida en la protección de esta futura Ley la adquisición del préstamo para cualquier modalidad de acceso a la vivienda, incluyendo todo lo relativo a tenencias intermedias.

En los capítulos cuarto, quinto y sexto del Libro se analizan desde el ámbito subjetivo de la Ley, a los protocolos jurídicos de actuación en relación a los deberes de información del prestamista, (también aplicables a modelos de economía colaborativa para la vivienda) o los controles de seguridad respecto la evaluación de la solvencia del solicitante del crédito o préstamo.

Finaliza esta obra con un último capítulo en el que se recogen las conclusiones a las que llega la autora tras el estudio del contenido de la proyectada Ley. Para la profesora MUÑIZ ESPADA, además de llegar tarde y ser su contenido incompleto, existiendo un exceso de remisiones para un desarrollo posterior; el Proyecto de Ley plantea problemas de coherencia y coordinación. No ha querido tampoco la autora dejar pasar por alto el hecho de que una mayor información, como aquí se pretende, no implica una mejor protección del consumidor o prestatario. No se trata tanto, a su juicio, de que esté informado, sino de evitarle el desequilibrio y los perjuicios, aunque él los conozca. Con respecto a la vivienda colaborativa, se propone la existencia de una regulación protectora también de este tipo de contratante, que aunque pueda tener una naturaleza cuasi profesional, no es exactamente este, tratándose de un sujeto más débil. En último término, se hace mención también a la necesidad de abordar, desde un punto de vista legislativo, el tema del mercado inmobiliario y la economía colaborativa, a través de una ley o código de Derecho de obligaciones y contratos europeo, en lugar de refundir el Derecho de consumo o actualizar el Derecho de obligaciones y contratos nacional.

En definitiva, se trata de una obra que analiza, de forma clara y comprensible, y desde una perspectiva crítica, el contenido de la proyectada reforma del crédito inmobiliario, proponiendo soluciones a los problemas ya detectados en el propio texto del Proyecto de Ley.

VÁZQUEZ MUÑOZ, Tania. *La nulidad de la cláusula suelo por falta de transparencia*, Reus, Madrid, 2018, 414 páginas; prólogo a cargo de la profesora Carmen Callejo Rodríguez.

por

ANA ISABEL BERROCAL LANZAROT
Profesora Contratada Doctora de Derecho civil. UCM

La presente obra realiza un análisis del control de transparencia y de las consecuencias que se derivan de la falta de transparencia cuando nos encontramos con cláusulas que versan sobre el objeto del contrato y la relación calidad/precio.