

*El deterioro del mercado hipotecario y la necesidad de su reconstrucción. Aportaciones desde el Derecho europeo.* Esther MUÑIZ ESPADA, Aranzadi, Navarra, 2016.

por

J. A. COBACHO GÓMEZ  
Catedrático de Derecho civil, Universidad de Murcia

El análisis de la Directiva 2014/17/UE, conocida como Directiva del crédito hipotecario, es el punto de partida para un análisis de la situación actual del mercado hipotecario y plantear una serie de propuestas de *lege ferenda* más allá de las novedades propuestas por el texto europeo para una recuperación del sector hipotecario, que en todo caso requerirían de un complemento más integral en la política de vivienda.

El volumen trae causa de un proyecto de investigación, cuyo grupo viene trabajando desde el año 2004 a propósito del estudio de los diversos modelos de hipoteca en Europa y de la propuesta de una eurohipoteca como medio de armonización del mercado hipotecario europeo, coexistiendo con el resto de hipotecas de cada uno de los Estados miembros, cuya investigadora principal es la autora de esta monografía. Con este trabajo se lleva a cabo un paso más en las propuestas para un sistema hipotecario más eficiente.

La obra consta de once capítulos, partiendo de una descripción actual de los problemas para el acceso a la vivienda a través de la propiedad por medio de un préstamo hipotecario, con la justificación de un equilibrio entre la protección de deudor, de los intereses del acreedor hipotecario y del propio sistema o circuito económico; para pasar revisión a los aportaciones que representa esta Directiva en el contexto del marco regulatorio europeo en la protección del consumidor en el acceso a la vivienda y en el ámbito de plan de acción de las actuaciones anunciadas a finales de los años 90 a favor de la transparencia de los servicios financieros en el préstamos hipotecario, cuya recomendación data más precisamente del año 2001 con el Acuerdo Europeo del Código de Conducta Voluntario sobre información precontractual para créditos a la vivienda, explicando las consecuencias de todo este proceso y los actuales retos para la adecuación del sistema.

Se analiza posteriormente el ámbito de aplicación de la mencionada Directiva y sus limitaciones para proponer un planteamiento más amplio de cara a su transposición, así mismo respecto del elemento subjetivo, destacando las contradicciones de la normativa europea y el planteamiento que tendría que tomarse en cuenta para una futura reforma. Los derechos de información, respecto de los cuales hace un excesivo despliegue la Directiva, se analizan ampliamente en relación a las disposiciones generales aplicables en materia de publicidad y comercialización, de información precontractual, condiciones de aplicaciones

adecuadas y otras exigencias tratadas en contraste con los innumerables recursos planteados así en relación con las cláusulas abusivas y otras prácticas abusivas o irregulares, ante lo cual se propone una diversa visión para hacer realmente efectivas estas reglas, ya similares en la normativa española, aunque entre nosotros tampoco hayan servido realmente, por lo que se incide en el modo de hacer efectivo su cumplimiento y exigibilidad. No sólo se tienen en cuenta las exigencias y pautas de conducta en la actividad hipotecaria del prestamista, sino también del prestatario o sus implicaciones, pues en el equilibrio también tiene que hacerse responsable el propio prestatario, analizando la obligación de la política de educación adicional a favor de los consumidores, destacando la finalidad engañosa de esta medida.

De manera especial se abordan los límites que hay que tener en cuenta en la concesión del crédito, haciendo una crítica de la novedad en este aspecto introducida por la Directiva, respecto de la cual la mayoría de los Estados miembros harán una interpretación a la medida para no transponerla con el rigor previsto, analizando extensamente los requisitos de la solvencia, en un contexto más amplio del problema y la falta de un régimen coherente y completo del sobreendeudamiento.

Un diverso sentido se da al nuevo papel de la mediación en el crédito hipotecario, por lo que se aborda la forma de hacer su transposición o lo que implicaría para el legislador español, así como en general a la resolución alternativa de conflictos, por la que apuesta decididamente esta Directiva como medio para evitar en lo posible los procedimientos de ejecución hipotecaria, destacando, por tanto, las opciones a una ejecución hipotecaria, pues la Directiva incide en la preferencia por las alternativas a la ejecución hipotecaria, pero metidos de lleno en este proceso se destacan en la obra las deficiencias aún en el procedimiento hipotecario de cara al deudor hipotecario, pero percatándose de las dificultades para el acreedor hipotecario; finalizando el estudio con una serie de consideraciones conclusivas. De manera que la obra representa un estudio muy sugerente y completo no sólo sobre la mencionada Directiva y su transposición, sino para una reconstrucción más coherente y eficiente del mercado hipotecario, apoyado con el estudio y cita de la jurisprudencia nacional y europea más reciente y que ha determinado importantes cambios en nuestro sistema jurídico, con una amplísima y actualizada bibliografía nacional y extranjera.

*Acceso a la vivienda y contratación.* M.<sup>a</sup> Ángeles PARRA LUCÁN (dir.), editorial Tirant Lo Blanch, Valencia, 2015, 815 pp. ISBN: 978-84-9086-487-6  
por

SARA ZUBERO QUINTANILLA

Doctora en Derecho. Universidad de Zaragoza  
Departamento de Derecho Privado. Derecho Civil

La presente obra colectiva, dirigida por la Doctora M.<sup>a</sup> Ángeles PARRA LUCÁN, ha sido elaborada en el seno del Proyecto de investigación I+D+i denominado «Formación del contrato: desde la negociación del contrato» (DER 2011-23056, Ministerio de Ciencia e Innovación), desarrollado en la Universidad de Zaragoza. El libro tiene por objeto abordar los problemas relacionados con la