

## BIBLIOGRAFÍA

A cargo de: **Bruno RODRÍGUEZ-ROSADO**  
Profesor Titular de Derecho civil  
Universidad de Málaga

### Libros\*

**ANDERSON, Miriam/ARROYO AMAYUELAS, Esther (eds.): *The Impact of the Mortgage Credit Directive in Europe*, Europa Law Publishing, Groningen, 2017, 460 pp.**

En el momento de escribir estas líneas (mayo de 2018), la Directiva 2014/17 UE todavía no se ha incorporado al Derecho español. A estas alturas somos los únicos que faltamos. No parece que como excusa sirva que el Proyecto de Ley, precedido de dos anteproyectos y presentado ya fuera de plazo en noviembre de 2017, persiga no solamente aquella incorporación sino también «potenciar la seguridad jurídica, la transparencia y el equilibrio entre las partes en los contratos de préstamo o crédito con garantía inmobiliaria», según reza la Exposición de Motivos. Con todo, cabe achacar al menos en parte las dificultades de transposición a la Directiva misma; a la falta de claridad de sus objetivos y al complicado diseño de su propio ámbito de aplicación con los problemas de solapamiento y deslinde con el de otras normas, señaladamente la regulación del crédito al consumo. Una Directiva cuya gestación ha tardado más de doce años con variaciones de enfoque, sobre todo a raíz del impacto de la crisis económica a partir de 2007; y que terminó poniendo el acento en el préstamo responsable, en beneficio de los consumidores y de la estabilidad del sistema financiero. De ahí que la regulación se dirija, sobre todo, a las medidas preventivas que deben ser observadas por los prestamistas, tanto en lo que se refiere a su propia organización, como a la publicidad y a la información precontractual; con especial énfasis en el contenido personalizado de dicha información y el período de reflexión que necesariamente ha de procurarse a los consumidores prestatarios. Bastante menos detallada, en cambio, en lo que se refiere al contenido y la ejecución de los contratos, salvo en algunos aspectos; y con reducida incidencia en el régimen del derecho real de hipoteca, limitándose a algunas recomendaciones generales relativas a la ejecución pero dejando amplio margen a los Estados miembros. La transposición en los distintos ordenamientos no ha sido, en general, tarea fácil, observa Peter Sparkes (capítulo 2), y en algunos ha conducido a una nueva reorganización del régimen del crédito al consumo, como ha ocurrido en Alemania, a través de la modificación del Código civil.

La obra editada por Miriam Anderson y Esther Arroyo, como indica su título, analiza el impacto de la Directiva en varios Estados miembros. Su origen se encuentra en el *workshop* organizado en la Universidad de Barcelona en octubre de 2016, incorporando ahora las contribuciones de expertos de

---

\* El ADC se encarga de seleccionar los libros objeto de reseña.

otros Estados miembros que no participaron en aquel evento. El libro se divide en tres partes. La Parte I se compone de dos capítulos introductorios. En el primero, Esther Arroyo nos ilustra, con detalle y concisión, sobre los temas abordados por la Directiva y los aspectos principales de su transposición en los distintos ordenamientos, con la oportuna remisión a los informes nacionales: préstamo responsable (información y asesoramiento precontractual); prácticas de ventas vinculadas y combinadas; período de reflexión precontractual o facultad de libre desistimiento; evaluación de la solvencia del consumidor; pago anticipado; préstamos en moneda extranjera; sistemas de tasación del valor del inmueble; sistemas de ejecución, intereses moratorios y responsabilidad personal del deudor. En el segundo capítulo, Peter Sparkes analiza en clave crítica una Directiva cuyos titubeos sobre su ámbito de aplicación y el núcleo de su regulación –situado en torno a las medidas para fomentar el préstamo responsable y centrado en deberes previos o coetáneos a la celebración del contrato– probablemente han impedido una decidida y clara regulación del crédito garantizado con garantía inmobiliaria, no limitada a consumidores. La II Parte, la más extensa, se dedica a los once *National Reports* de España (Miriam Anderson y Héctor Simón Moreno, pp. 50 a 111), Bélgica y Francia (Benjamin Verheye y Vincent Sagaert, pp. 114-163) Inglaterra (Sarah Nield, pp. 166-204), Alemania (Dieter Krimphove y Christoph Lüke, pp. 206 – 233), Grecia (Anastasios Moraitis, pp. 236-272), Irlanda (Mark Jordan pp. 274 a 301); Italia (Elena Bargelli y Giulia Donadio, pp. 304 a 331), Malta (Kurt Xerri pp. 334 a 357); Holanda (J. Michael Milo, pp. 360-381), Polonia (Magdalena Habdas, pp. 384-421) y Portugal (Mariana Fontes da Costa, pp. 424-443). La III Parte cierra el volumen con el capítulo de J. Michael Milo de *Comparative remarks* en torno a la difícil armonización de una Directiva que incide sobre escenarios (fácticos y normativos) nacionales distintos, con un lúcido, aunque puntual y breve, análisis de las variantes en lo que se refiere al contrato de préstamo y los aspectos convergentes en la garantía inmobiliaria.

En los capítulos introductorios y en los sucesivos informes nacionales se suministra un acabado conocimiento, abundante a la par que incisivo y crítico, sobre el contenido y los objetivos de la Directiva. Pero, como el título de la obra ya nos advierte, su principal cometido es averiguar el impacto de su transposición. Cada uno de aquellos informes acusa la impronta de su propia experiencia ante la crisis económica, el alcance y las causas de su repercusión sobre el crédito hipotecario destinado (fundamentalmente) a vivienda, así como el cauce seguido para incorporar la Directiva a su respectivo ordenamiento. La mayoría de las contribuciones son prolijas en cuanto a los detalles de su propio sistema en lo que se refiere al marco socio-económico del mercado de la vivienda, las garantías inmobiliarias (tipos y rasgos principales), el entramado normativo del préstamo destinado a financiar su adquisición, así como en lo relativo a los organismos públicos encargados de intervenir en aquél mercado y velar por el cumplimiento de esta normativa. La cantidad y la calidad de la información contribuye, de por sí, a la indudable utilidad de una obra que ha logrado sintetizar aspectos de elevado interés para cualquier estudioso de la materia. Pero, más allá de la abundancia de datos, se descubren distintos niveles de lectura y de reflexión a partir del contenido de las *national reports*. En lo que sigue destacaré algunos de ellos.

Empecemos por la crisis y sus repercusiones. «Crisis? What Crisis?» titula Esther Arroyo su aportación, con reminiscencia de *Super Tramp*. La Directiva se ocupa y preocupa de la educación financiera de los consumidores y de

los requisitos, conocimientos y competencias exigibles al personal de las entidades que conceden préstamos; detalla la información precontractual personalizada e insiste en la ineludible evaluación previa de la solvencia como condicionante de la concesión del préstamo. Se observa por algunos autores que se trata de aprender de las enseñanzas del pasado reciente; se evitará la temeraria concesión de crédito irresponsable con devastadores efectos. Malta aparece como el paradigma de la encomiable prudencia que no solamente la resguardó de la tormenta sino que permitió una relativamente plácida incorporación de una Directiva que no suponía grandes novedades respecto de las reformas ya introducidas en 2011. Pero el informe de Italia revela el espíritu conservador, tanto de bancos como de consumidores, lo que no impidió el azote de una crisis económica, más que del sistema financiero.

Los deberes de información, aunque tengan aspectos positivos, ofrecen también el flanco a la crítica por su excesivo detalle y formalidad (especialmente en los *reports* de Bélgica y Francia, Alemania e Inglaterra). Sobre todo, no deja de ser una extraña respuesta a la crisis financiera llegar a la conclusión de que «*European consumers merely need to be educated better*» (P. Sparkes). En la mayoría de los informes (salvo, quizá, el de Alemania) se resalta que las preferencias se inclinan a tener una vivienda en propiedad. Opción favorecida e impulsada, además, por políticas públicas, con beneficios fiscales. La preferencia es notable no solamente en España, sino también (con detallada explicación de los motivos) en Francia, Inglaterra, Irlanda, Italia, Malta, Holanda o Portugal. En Bélgica se dice que los belgas nacen con «un ladrillo en el estómago»; y en Polonia, a pesar de la relativa juventud de su mercado hipotecario y del libre acceso a la propiedad privada, se observa la misma tendencia. ¿Opción irresponsable? En Inglaterra se ha observado que la utilidad de la extensa información como guía para la elección de los consumidores es muy relativa. Explica Sarah Nield que, en el ámbito tratado, la atención se focaliza en la vivienda que se pretende adquirir, más que en la hipoteca; adquiere relieve sobre todo el coste inicial de la operación, descuidando otros aspectos; la mayoría accede al mercado del crédito con poca experiencia frente a la amplitud de la de su contraparte, pero soporta íntegramente el riesgo del advenimiento de circunstancias adversas que le impedirán en el futuro el cumplimiento puntual. Para el consumidor no se trata simplemente de elegir en el mercado de los préstamos hipotecarios. No cabe desconocer, en este sentido, la importancia de otras alternativas para acceder a la vivienda, aspectos en los que también inciden Elena Bargelli y Guilia Donadio. En el diagnóstico ha de entrar la política pública de subvenciones y de vivienda social; la disciplina del contrato de arrendamiento y la protección y estabilidad que se brinda al arrendatario. La escasez de la primera y el escaso atractivo de la segunda son factores de necesaria consideración a la hora de abordar la regulación de los créditos dirigidos a la adquisición de vivienda.

La crisis, además, supuso el precipitado de cláusulas impuestas por los prestamistas que encontraron el terreno propicio de prestatarios con dificultades para cumplir puntualmente. Cláusulas muchas de las cuales gozaban de amplia solera, pero quizá habían tenido menor ocasión para mostrar su potencial; mientras que otras parecen de más reciente expansión (cláusulas suelo y préstamos denominados en moneda extranjera). Aunque no sea el cometido de la Directiva 2014/17, algunos de los *reports* ofrecen detallada información sobre las cláusulas y prácticas abusivas que, en sus respectivos sistemas, han provocado efectos perniciosos sobre todos los prestatarios, no solamente

consumidores. El informe español es, con diferencia, el más amplio sobre este punto, dando resumida cuenta de los efectos que entre nosotros ha tenido la jurisprudencia del TJUE, amén de los temas que han ocupado, y en ello seguimos, la atención de nuestros tribunales: intereses moratorios, vencimiento anticipado, cláusula suelo, gastos e impuestos; alcanzando su análisis a prácticas *unfair* (swaps, créditos multidivisa... etc.) y el papel que en este escenario han tenido y pueden tener en el futuro Notarios y Registradores. Mientras que algunos informes, en cambio, apenas inciden sobre estos aspectos (por ejemplo Bélgica, Francia o Alemania) en otros la mayor preocupación se manifiesta hacia alguna práctica en particular, señaladamente los préstamos en moneda extranjera (Irlanda, Grecia y Polonia),

La crisis, *last but not least*, extendió la incapacidad para hacer frente al pago regular de los préstamos y, con muy distinta intensidad, provocó el incremento de las ejecuciones hipotecarias; y todo ello en un escenario en el que el estallido de la burbuja inmobiliaria y la depreciación de la garantía engrandecían los defectos inherentes a la regulación. En este punto la obra nos ofrece un detallado e ilustrativo panorama de objetivos y medidas. En algunos países la respuesta tuvo lugar con relativa prontitud y ante los primeros síntomas. Medidas de diversa índole cuyo éxito en ocasiones ha sido muy limitado, por razón de los exigentes y restrictivos requisitos para su adopción (como ha ocurrido en España). Resulta de interés observar que la reacción en algunos sistemas ha provenido de los tribunales, más que de instancias normativas, provocando debate doctrinal y variedad de criterios; como se refleja en los informes de España, Grecia y Portugal. Proceso en el que además ha tenido importante papel la labor desarrollada por diversas asociaciones que, junto a los demás operadores jurídicos, han tenido decisiva influencia en la norma vigente y su futuro desarrollo, a decir de J. M. Milo.

La obra, en definitiva, ofrece un detallado panorama del terreno sobre el que la Directiva 2014/17 incidía, así como de las alternativas que ofrecía su implementación. El lector observará que por la mayoría se habían adoptado ya exigencias precisas de información y «educación», unidas a extensa supervisión por órganos públicos. Que el legislador había ensayado recetas para cumplir lo que venía a pedir el artículo 28 de la Directiva 2014/17 a los Estados miembros: la razonable tolerancia ante los impagos para evitar la ejecución; limitar intereses moratorios; no impedir el pacto marciano (expresamente contemplado en Italia) ni que la responsabilidad del deudor pueda limitarse a lo que se obtenga en la ejecución hipotecaria; establecer los cauces que permitan, en su caso, obtener el mejor precio en la ejecución (lo que puede implicar incluso descartarla por ineficiente, pero en cualquier caso sistemas de tasación adecuados), así como facilitar el reembolso de lo que, en su caso, no hubiere sido cubierto con aquella.

En lo que hace a la materia de la que la Directiva se ocupa con mayor extensión y detalle, se verá que la norma *ad hoc* no es la única y ni siquiera la solución más deseable para lograr la coherencia entre el Derecho nacional y la norma comunitaria. De otro lado, las opciones *opt in* y *opt out* de la Directiva y, por ende, el diseño de su ámbito de aplicación, han recibido distinta consideración; y son también variadas las previsiones a través de las cuales se han concretado en cada país aspectos relativos al contenido del contrato de préstamo y a la ejecución de las garantías inmobiliarias para cumplir con unas exigencias comunitarias algo evanescentes. Sirva de ejemplo de lo primero la regulación de las prácticas de ventas vinculadas; en la Directiva se describen en primer término como prohibidas (art. 12), para admitir a ren-

glón seguido excepciones; excepciones que en algunos países se han incorporado con la máxima amplitud (por ejemplo en Alemania), mientras que en otros se reducen a la cuenta de pago o ahorro (por ejemplo, en Grecia).

La mayoría de las reflexiones conclusivas, no obstante destacar algunos aspectos positivos, dan cuenta de una Directiva que acusa sus límites. Desde deberes, como la evaluación de la solvencia, para los que no se prevé consecuencia contractual; hasta problemas heredados del pasado reciente cuya solución no parece haberse facilitado (préstamos en moneda extranjera en curso; pretensiones del acreedor y sus límites ante los apuros del deudor; responsabilidad personal del deudor en caso de insuficiencia de la ejecución, etc.). Sobre todo, una Directiva que no ha querido, o no ha podido, abordar en profundidad lo que se apunta por varios como lo realmente necesario para un mercado transfronterizo: el régimen unificado del crédito hipotecario, acompañado por las medidas específicas que precise la protección de los consumidores. Cometido que se encuentra lejos de haber alcanzado, a pesar del nombre con el que, también en esta obra, habitualmente se la designa.

Isabel GONZÁLEZ PACANOWSKA  
Catedrática de Derecho civil  
Universidad de Murcia

**GRAMUNT FOMBUENA, Mariló/FLORENSA I TOMÀS, Carles E.**  
**(dirs.): *Codificación y reequilibrio de la asimetría negocial*, Dykinson,**  
**Madrid, 2017, 351 pp.**

La editorial Dykinson publica el libro *Codificación y reequilibrio de la asimetría negocial*. Esta publicación tiene su origen en el Congreso Internacional que, bajo el título «Diseño y codificación de instrumentos reequilibradores en contextos de asimetría negocial», tuvo lugar en la Facultad de Dret de la Universitat de Barcelona, durante los días 3 y 4 de marzo de 2016. La organización del Congreso corrió a cargo del GREDINT (Grup de Recerca en Dret Privat, Consum i Noves Tecnologies), el Instituto de Derecho Comparado de la Universidad Complutense de Madrid y la Escola de Postgraus de la Facultat de Dret de la Universitat de Barcelona. El Congreso se enmarcaba dentro de las actividades del citado Grup de Recerca y suponía la culminación de un Proyecto de Investigación financiado por el entonces Ministerio de Economía y Competitividad, con el título «La nueva contratación privada: Diseño y codificación de instrumentos reequilibradores en contextos de asimetría negocial».

El Congreso comenzó con un acto homenaje en memoria de la Profesora Dra. María Rosa Llácer Matacás, Catedrática de Derecho civil de la Universidad de Barcelona, que nos dejó de manera inesperada el 14 de junio de 2015, en el que intervinieron el Prof. Enoch Albertí Rovira, Decano de la Facultad de Derecho, el Prof. Antoni Mirambell Abancó, Director del Departamento de Derecho Civil, la Prof. Teodora Torres García, Catedrática de Derecho civil de la Universidad de Valladolid, y la Prof. Mariló Gramunt Fombuena, Profesora Titular de Derecho civil de la Universidad de Barcelona. Fue un acto emotivo y de sincero reconocimiento a la trayectoria académica de la Prof. Llácer Matacás, que concibió y organizó este Congreso, en