

MUÑIZ ESPADA, Esther: *El deterioro del mercado hipotecario y la necesidad de su reconstrucción. Aportación desde el Derecho europeo*, Civitas-Thomson Reuters, Pamplona, 2016, 208 pp.

Nos encontramos ante una obra en la que, con ocasión del estudio y su transposición al Derecho español de la Directiva 2014/17/UE sobre el crédito hipotecario, se abordan todos los aspectos implicados en una de las figuras jurídicas más vivas y polémicas del actual panorama jurídico: la hipoteca inmobiliaria.

Esther Muñiz Espada, catedrática de Derecho civil de la Universidad de Valladolid, ya desde el principio de la monografía nos descubre y describe el estado actual de la cuestión. Pone de manifiesto la desmesurada profusión normativa con la que recientemente el legislador español ha pretendido solucionar los distintos problemas derivados de la hipoteca, los cuales no ha logrado solventarlos de manera satisfactoria, pues ha vacilado entre dos extremos (una excesiva protección del deudor o del acreedor hipotecario) y, además, ha tenido «una falta de preocupación por hacer sucesivamente de la hipoteca un producto útil y eficiente». En esta situación del mercado hipotecario nacional, se dicta la Directiva 2014/17/UE del Parlamento europeo y del Consejo de 4 de febrero de 2014. Los Estados miembros de la UE deben transponer y publicar la norma interna antes del 21 de marzo de 2016; sin embargo, en España sólo se ha publicado, por parte del Ministerio de Economía y Competitividad, un Anteproyecto de Ley reguladora del crédito inmobiliario.

La autora estudia minuciosamente la Directiva, compuesta de 50 artículos y dos Anexos. De entre los aspectos ampliamente desarrollados en la investigación comentada podemos resaltar los siguientes. El ámbito de aplicación de la Directiva (limitada a los bienes inmuebles de uso residencial cuando el sujeto es un consumidor), el elemento subjetivo (en el que se incluye no sólo al consumidor, sino a todas las personas vinculadas en la operación hipotecaria), la información precontractual y su régimen jurídico, los límites en la concesión del crédito (que dependerá de la solvencia del deudor hipotecario), la relevancia que tendrá la figura de la mediación para resolver los conflictos entre los distintos sujetos que intervienen el crédito hipotecario. De particular importancia son las páginas dedicadas a la intención de la Directiva de evitar la ejecución hipotecaria, a cuyo fin se favorece toda clase de acuerdos que desemboquen en el pago; materia ésta criticada por la autora, quien advierte que se omiten «otros detalles que deberían estar presentes en relación al incentivo de la renegociación de los préstamos hipotecarios».

Redactado el libro con gran claridad y brillantez, la profesora Muñiz Espada nos ofrece una faceta poco común: la de convertirse en creadora de un futuro Derecho positivo que sustituya, por más técnico y justo, al vigente. En efecto, superando la labor del jurista tradicional, circunscrito a interpretar normas y a calificar y sistematizar figuras jurídicas, la autora nos ofrece también esa otra faceta; y a tal fin, además de la situación legislativa actual, tiene en cuenta la realidad social: depreciación de los inmuebles en los últimos años, aumento del paro, fomento excesivo del endeudamiento, etc. Y nos propone, realizando «un replanteamiento por encima de la Directiva», soluciones nuevas, sobre todo, «para una revisión de nuestra normativa, [...] también para una simplificación legislativa y una ordenación más coherente», debiendo construirse «un sistema verdaderamente garantista, recuperando la seguridad jurídica perdida, como exigencia de calidad del sistema jurídico».

Ciertamente, en este cometido la Profesora Muñiz Espada parte con ventaja, pues, además del dominio de nuestro Derecho, es incuestionable su profundo conocimiento –y excelente manejo en esta obra– del Derecho privado comparado, especialmente del europeo, ya se trate de legislación, doctrina o jurisprudencia.

Asistimos así a un estudio de imprescindible consulta, en el que para solucionar problemas endémicos (falta de solvencia, equilibrio inestable de las partes, necesidad de simplificación del sistema, escasa previsibilidad del legislador, etc.) se nos ofrecen propuestas nuevas. Y aquí radica el mejor de todos los valores de este libro, pues en esas propuestas se halla un remedio revitalizante para una figura jurídica en crisis, en franco receso como el medio más idóneo para la adquisición de la vivienda habitual: la garantía hipotecaria.

Fernando MORENO MOZO
Profesor Contratado-Doctor de Derecho internacional privado
Universidad de Sevilla

WUDARSKI, Arkadiusz (ed.): *Das Grundbuch im Europa des 21. Jahrhunderts*, Duncker&Humblot, Berlin, 2016, 783 pp.

Quizá no resulta demasiado atrevido decir que el primer impulso en el movimiento hacía la unificación del Derecho civil europeo, centrado en el Derecho contractual, ha pasado, roto en el rompeolas construido por los ordenamientos jurídicos nacionales; y que ahora, en un momento de cierta inestabilidad, el movimiento unificador se halla a la búsqueda de nuevas áreas, tanteando en cierto modo la posibilidad de aventurarse en otros proyectos.

Una de esas nuevas áreas puede ser, sin duda, la de los derechos reales. Como Kieninger ha dicho, si hasta hace bien poco tiempo éstos han sido tratados como el hermano menor en el proceso de armonización jurídica europea, en los próximos años parecen más bien llamados a ocupar el centro de la escena (Kieninger, «Perspektiven für ein Europäisches Mobiliarsicherungsrecht», ZEuP, 2016-1, p. 201). Y el Registro de la propiedad puede ser, entonces, uno de los actores principales.

El libro del que estamos tratando, titulado «El Registro en la Europa del siglo XXI», es un buen ejemplo de este nuevo interés por los derechos reales y, en concreto, por el Registro de la propiedad. Es resultado de un Proyecto de investigación internacional, que con el título «Functions of Land Registers in European Comparative Perspective», ha dirigido Arkadiusz Wudarsky, director del departamento de Derecho privado europeo y comparado en la Universidad de Frankfurt am Oder, y en el que se han integrado otros varios grupos de investigación. El volumen consta de veintisiete capítulos y en él participan veintiocho autores –algunos como coautores, otros colaborando en más de un capítulo–. En conjunto hay trabajos sobre diversos aspectos de los Registros de la propiedad de Alemania, Austria, Bélgica, Bosnia y Herzegovina, Croacia, Chequia, Chipre, Escocia, España, Inglaterra, Francia, Grecia, Irlanda, Italia, Polonia, Rumanía y Suiza. Están por tanto representados ordenamientos de las diferentes áreas jurídicas europeas, con cierta excepción de