

**DAHAN, Frederique - SIMPSON, John (eds.): *Secured Transactions Reform and Acces to Credit, Cheltenham (UK) - Northampton (EEUU), Elgar Financial Law Series, 2008, 283 pp. ISBN: 978-1-84720-598-8.***

La obra que hoy nos ocupa ha sido forjada por dos responsables del *European Bank for Reconstruction and Development* ([www.ebrd.com](http://www.ebrd.com)) (en adelante, EBRD), una entidad de crédito creada en 1991 y propiedad de 64 países de todo el mundo (también España), la Unión Europea y el Banco Europeo de Inversiones ([www.eib.org](http://www.eib.org)), cuya misión fundacional es ayudar, a través de la inversión, a crear economías de mercado y democracias en 30 países de la Europa del Este y Asia. Éste es precisamente el marco en el que se desarrolla el libro, que se centra especialmente en las dificultades de un adecuado sistema de crédito territorial en países con economías emergentes, entendido éste como la existencia de un conjunto eficaz y eficiente de herramientas jurídicas que provoquen el desarrollo inmobiliario: el Registro de la Propiedad, un adecuado sistema bancario, la hipoteca como mecanismo financiador de la propiedad inmueble y los valores hipotecarios (el concepto y la evolución del «sistema de crédito territorial» en España puede verse en NASARRE AZNAR, Sergio, *La garantía de los valores hipotecarios*, Madrid y Barcelona, 2003, Marcial Pons, 29-50).

Efectivamente, las entidades de crédito internacionales valoran la importancia de un seguro y eficiente marco jurídico para poder realizar inversiones en una determinada jurisdicción. Normalmente escogen las garantías dependiendo de las circunstancias como su disponibilidad y existencia, valor y liquidez de mercado. Es misión del legislador poner a disposición de los inversores al menos estos tres elementos; ésta no era la situación en aquéllos 30 países en 1992 ni lo sigue siendo en algunos de ellos hoy en día. La importancia de ello radica en que ha quedado demostrado –incluso con el contexto actual de crisis financiera– que el acceso a la financiación es el mayor freno hacia la transición y el crecimiento.

La obra busca, desde una metodología interdisciplinar económico-jurídica, servir de iniciación a aquéllos involucrados en el desarrollo, superando prejuicios, como por ejemplo, que en contextos de *civil law* es más difícil el desarrollo que en otros, lo que queda contradicho con el importante desarrollo experimentado en algunos países de la Europa Oriental con dicho sistema jurídico-privado. No obstante esta afirmación realizada en el prólogo de la obra evidencia la postura que a menudo se ha visto en el EBRD que parte de la superioridad del sistema de *common law*. Un claro ejemplo de ello son los propios prejuicios que el EBRD muestra en el informe EBRD, *Mortgages in transition economies*, 2007, que ha sido criticado por algunas instituciones que operan en los países de la Europa del Este, como la polaca *The Mortgage Credit Foundation* ([www.mortgage.org.pl](http://www.mortgage.org.pl)).

La obra se estructura en cuatro partes: Acceso al crédito y transacciones garantizadas en un mundo globalizado, Derecho de las transacciones garantizadas para apoyar el acceso al crédito, Las garantías en la práctica (hipoteca y microeconomía) y Casos reales (Eslovaquia, Rumanía, América Latina y recientes reformas del derecho hipotecario en Francia).

En cuanto a la primera parte («Acceso al crédito y transacciones garantizadas en un mundo globalizado») se llega a la conclusión de que aquellas jurisdicciones en las que existe un entorno jurídico e institucional poco atractivo se caracterizan por tener mercados de crédito pequeños y poco acceso al

crédito, un registro de la propiedad costoso, largos procesos para reclamar las ejecuciones, largos procesos concursales y poco éxito en las recuperaciones. Mediante cálculos econométricos se extrae que la generalización de las entidades de crédito, fuertes derechos para el acreedor y procesos civiles más simples tienen un fuerte impacto en el acceso al crédito. Los registros de la propiedad deben ser especialmente eficientes para dar la información necesaria al acreedor. En definitiva, se comprueba empíricamente que los países con deficiencias legales en el ámbito contractual, de derechos reales e hipotecario tienen más dificultades para su desarrollo. Por último, también se estudian las opciones políticas para crear sistemas financieros eficientes e inclusivos. Concluyen los autores que soluciones gubernamentales, como bancos comerciales públicos, crédito dirigido y regulaciones del tipo de interés no son adecuadas para la creación, acceso y uso del sistema financiero.

En cuanto al «Derecho de las transacciones garantizadas para apoyar el acceso al crédito», se trata la cuestión de las reformas efectuadas sobre el uso de la propiedad inmueble como garantía para los créditos, lo que es considerado esencial para el mercado financiero en los contextos emergentes. Aunque en alguna ocasión los bienes muebles podrían utilizarse como garantía de transacciones, lo cierto es que la pobre legislación sobre esta materia en muchas jurisdicciones, lo hace imposible. También se hace referencia a la falta de entendimiento entre economistas y juristas, especialmente cuando los primeros desconocen la importancia y el impacto de leyes poco claras. Las experiencias en Albania y Rumanía muestran como los negocios no pueden prosperar no a causa de los requisitos demandados por las entidades de crédito sino porque no puede utilizar garantías adecuadamente debido a su marco jurídico. En ocasiones, los países emergentes no son conscientes de las ventajas económicas que se obtendrían si se realizasen determinadas reformas legales; los criterios de eficiencia legal son la base para unir el análisis económico y el razonamiento legal.

Por lo que se refiere a «Las garantías en la práctica», se concluye que para que pueda existir un sistema optimizado y generalizado del préstamo, el prestamista tienen que tener la posibilidad de comprobar cuál es el negocio y las circunstancias del prestatario, debe haber bajos costes de transacción y un sistema de ejecución adecuado. Menos crédito significa menos oportunidades. En algunos países de economías emergentes como Azerbayán, Kazajistán y Georgia el préstamo sólo representa el 9,5% de su PIB, lo que lastra su desarrollo.

No obstante, el *Mortgage Regional Survey* demuestra que muchas economías de transición han introducido reformas en la legislación para sus mercados hipotecarios. A pesar de ello, en estas reformas se combinan aspectos extremadamente eficientes con otros ineficientes, de manera que algunos sistemas no funcionan óptimamente. Atendiendo a lo que señalan los autores en la obra, los legisladores de dichas jurisdicciones tienen dos posibilidades: o estructurar legalmente un mercado hipotecario en base a la doctrina y sobre sus rigideces organizar la economía o buscar modelos hipotecarios lo más eficientes posible para innovar respecto a la tendencia tradicional (ésta es, por ejemplo, la vía a través de la cual se forjó el modelo de Eurohipoteca 2005). Esta opción es muy importante porque la clave para un saneado sistema financiero es la capacidad de atraer inversores para cédulas hipotecarias y bonos de titulación hipotecaria (MBS), cuya garantía se centra esencialmente en la solidez de las hipotecas que las respaldan.

Y, por último, los «casos reales» se centran en la experiencia de las reformas del derecho hipotecario y/o registral en Eslovaquia, Rumanía, América

Latina y Francia. En Eslovaquia, el hecho de que las reformas se hayan llevado por expertos vinculados directamente al legislador ha causado una reforma eficaz, sin intervención de los *lobbies*. La reforma también se ha inspirado en reformas en otros países, lo que ha contribuido a su éxito. La introducción de la *Archive of Security Interests in Personal Property* rumano, ha sido un éxito, ya que ha conseguido que los acreedores adquieran su rango conforme a su posición en el Registro. Además se han ampliado las cosas susceptibles de ser dadas en garantía como las futuras, los costes son reducidos en comparación con la seguridad que ofrece registrar y se ha adoptado la *lex rei sitae* aunque mayores reformas son necesarias en el ámbito de la ejecución. Por su parte, uno de los principales problemas en la introducción de novedades legislativas hipotecarias en Latinoamérica ha sido no contar con la oposición política, no tener en cuenta *inputs* económicos y carecer de estudios económicos sobre su impacto. También debería tenerse más en cuenta la opinión internacional.

El último capítulo del libro se dedica a la reforma del derecho hipotecario en Francia de 2006. Esta reforma, a pesar de contar con todos los «ingredientes» para asegurar unas transacciones hipotecarias modernas, no ha conseguido materializarse en la práctica debido a un complejo proceso y a agenda política. Francia ha fracasado en liderar una reforma en el ámbito hipotecario, siendo uno de los lastres la falta de integración del derecho hipotecario y del derecho concursal.

Se trata, en definitiva, de un libro muy revelador, con muchos datos empíricos y econométricos, sobre algunos aspectos clave que atañen a los retos que tiene hoy el derecho hipotecario y del mercado hipotecario, especialmente en la coyuntura de crisis actual: interrelación entre economistas y juristas para optimizar la legislación aplicable, la importancia de desarrollar un eficiente y eficaz sistema de crédito territorial para asegurar adecuadamente el crédito y facilitar el progreso, la atracción de capitales extranjeros está ligada a la fortaleza de los valores hipotecarios, la importancia también de contar con la experiencia internacional y de los prácticos del mercado hipotecario para proceder a reformas, etc.

Algunos de estos aspectos, por ejemplo, no se han tenido en cuenta en la última gran reforma del derecho hipotecario y del mercado hipotecario en España: la Ley 41/2007 y su legislación de desarrollo (ello queda evidenciado en muchos ámbitos en MUÑIZ, NASARRE y SÁNCHEZ JORDÁN, *La reforma del mercado hipotecario y otras medidas financieras en el contexto de crisis económica*, Madrid, Edisofer, 2009). Ello provoca que nuestro derecho hipotecario no sea el más útil posible y que nuestros valores hipotecarios no estén a la altura de algunos otros europeos.

Sergio NASARRE AZNAR  
Universitat Rovira i Virgili

**European Group on Tort Law, *Principios de Derecho Europeo de la Responsabilidad Civil*, Cizur Menor (Navarra), Thomson-Aranzadi, 2008, traducción a cargo de la «Red Española de Derecho Privado Europeo y Comparado» (REDPEC), coordinada por M. Martín-Casals, pp. 283, ISBN 978-84-8355-506-4.**

La presente obra pretende contribuir a la difusión de los Principios de Derecho europeo de la responsabilidad civil, elaborados por el *European*