

Revista de Derecho Patrimonial

2021

Rev. 54 (Enero-Abril 2021)

Recensiones

2. Nasarre Aznar, Sergio. "Los años de la crisis de la vivienda: de las hipotecas subprime a la vivienda colaborativa", Tirant lo Blanch, Valencia, 2020, 656 pp (ROSA MARÍA GARCÍA TERUEL)

2 Nasarre Aznar, Sergio. "Los años de la crisis de la vivienda: de las hipotecas subprime a la vivienda colaborativa", Tirant lo Blanch, Valencia, 2020, 656 pp

ROSA MARÍA GARCÍA TERUEL

Investigadora postdoctoral. Cátedra UNESCO de Vivienda. Universidad Rovira i Virgili

ISSN 1139-7179

Revista de Derecho Patrimonial 54
Enero - Abril 2021

El 2020 nos deja con una nueva crisis económica ocasionada por la COVID19, cuando todavía no había terminado la del 2007, que causó no solo altas tasas de desempleo, sino también más dificultades en el acceso a la vivienda y un elevado número de ejecuciones hipotecarias y de desahucios arrendaticios. Y en un contexto totalmente adecuado se publica la obra del Prof. Dr. Sergio Nasarre Aznar, Catedrático de Derecho civil de la Universidad Rovira i Virgili (Tarragona), titulada "Los años de la crisis de la vivienda: de las hipotecas *subprime* a la vivienda colaborativa" y que, como indica el autor en el resumen de su obra, "es un viaje en el tiempo y en el espacio, que nos lleva desde los suburbios abandonados en California a las cooperativas en cesión de uso en Europa (...)".

En efecto, "Los años de la crisis de la vivienda" es una obra que consigue transportar al lector a todos los momentos clave que causaron la crisis financiera internacional de 2007 y que han terminado en el actual marco normativo español, caracterizado por una legislación en vivienda ineficaz y poco meditada: este el caso de la [Ley 5/2019](#), publicada tras los múltiples apercibimientos de la Comisión Europea para implementar la [Directiva 2014/17/UE](#), o la legislación de arrendamientos de vivienda (Ley 4/2013, [RDL 21/2018](#), [RDL 7/2019](#)), que continúa siendo pendular y que protege bien al arrendador, bien al arrendatario, sin ofrecer una solución óptima que permita generalizar esta forma de tenencia.

La monografía empieza con una nota del autor que incluye unas sugerentes y arriesgadas preguntas que marcan el compás de todo el contenido desarrollado en 656 páginas: ¿tiene o debería tener todo el mundo derecho a ser propietario de su vivienda?; ¿es "compartir" o "acceder" a una vivienda la alternativa real y universal a comprarla o a alquilarla como preconizan los gurús de la "economía colaborativa"?; o ¿es bueno que los jueces se "inventen" la

ley para proteger al débil ante la inacción del legislador y la presión social? El Prof. Nasarre incide en estas preguntas a lo largo de su obra, aunque, como bien indica, “no existen fórmulas mágicas ni soluciones sencillas a problemas complejos, como el de la vivienda”. Es por ello por lo que el autor expone pormenorizadamente, con un manejo de bibliografía, legislación y jurisprudencia nacional e internacional, qué causó la crisis de la vivienda internacional de 2007 y cómo ha impactado en nuestro país.

Esta obra se divide en cinco capítulos ordenados cronológicamente, empezando por los fundamentos de la crisis del mercado hipotecario y la vivienda (Capítulo I) y la problemática de la “hipoteca norteamericana” (Cap. II), que el autor señala como una de las causas de la crisis financiera global de 2007. Posteriormente, se centra en la globalización de la crisis (cap. III), sus consecuencias y reacciones en España (cap. IV) y, finalmente, cómo todo ello ha impactado en un nuevo marco civil para la vivienda (cap. V), atendiendo al surgimiento de una nueva sociedad “líquida”, a los valores de la generación *millennial* y al auge de lo “colaborativo”.

Así, en el primer capítulo se detallan los fundamentos de la crisis, destacando como uno de ellos la generalización de la vivienda en propiedad, proceso fomentado no solo en nuestro país, sino también en Estados Unidos, y que vinculaba el ser propietario con el “Sueño Americano”. Si bien el autor no demoniza la propiedad, sino más bien todo lo contrario, admite que un país no puede ofrecer solo una forma de tenencia a su población, y más cuando ello implica forzar a la compra a personas que no pueden repagar sus préstamos hipotecarios, provocando el sobreendeudamiento de algunas de ellas. El autor entra entonces a valorar las consecuencias de la explosión de la burbuja inmobiliaria en Estados Unidos, permitiendo al lector entender la realidad de ese país aportando numerosos datos sobre su mercado de la vivienda, el número de desahucios, las tasas de desempleo, etc.

El segundo capítulo se centra en las deficiencias del marco legal estadounidense relativo a la originación, cesión y ejecución de las hipotecas. Ello favoreció la crisis del 2007, al ser un sistema poco garantista, con ausencia de supervisión pública para las hipotecas *subprime* hasta el 2008, causando que las comunidades de bajos ingresos y minorías étnicas aceptaran préstamos más onerosos. En esta parte de la obra se analiza el sistema hipotecario estadounidense: desde los agentes originadores de las hipotecas y la naturaleza de la hipoteca norteamericana (con una regulación independiente en cada estado, hecho que añade dispersión al sistema), hasta la problemática de su ejecución y del sistema registral y notarial que, al contrario de lo que sucede en los sistemas de notariado latino, para ser “notario” en algunos estados de EEUU (ej. Carolina del Norte) basta con tener un título de *high school* y, como mucho, haber llevado a cabo un curso de *notary public*.

Tras analizar el sistema hipotecario estadounidense, el tercer capítulo se centra en la problemática de la titulización hipotecaria norteamericana, una técnica de financiación desintermediada de activos económicos poco líquidos como los inmuebles, y que actuó como catalizador de la crisis financiera internacional. Para ello, se lleva a cabo una detallada comparativa entre el proceso de titulización hipotecario estadounidense, cuya característica principal es que tiene lugar fuera del balance del originador, con el proceso de titulización europeo mediante *covered bonds*, en el que el originador se convierte en deudor de quien adquiere estos valores y que es acompañado por un marco legal nacional estricto.

En el cuarto capítulo se abandona la perspectiva financiera e internacional de la crisis económica de 2007 y el lector se desplaza a la España poscrisis. El autor inicia el capítulo con una cita muy conveniente de la entonces Ministra de Economía, Elena Salgado, quién afirmaba en 2009 que “En unas semanas veremos los brotes verdes”. Tras más de diez años de esta frase, sabemos que no solo no hubo brotes verdes, sino que lo peor de la crisis financiera estaba por llegar, entrando en el período en el que más ejecuciones hipotecarias y desahucios arrendaticios se llevaron a cabo (2012-2015). En este capítulo el autor destaca la tardía reacción española a la crisis –de hecho, la normativa de arrendamientos urbanos no se reformó hasta 2013, y lo hizo de forma ineficaz–, en un contexto de desempleo estructural muy elevado, restricciones de acceso a préstamos hipotecarios, y unos alquileres cada vez más inasequibles e inseguros para los inquilinos, sobre todo en grandes urbes. Junto con el surgimiento de diversas malas prácticas bancarias, de la falta

de políticas de cohesión territorial, y del fenómeno de la “robinprudencia” –aquellas resoluciones judiciales que, para proteger el deudor hipotecario y evitar el lanzamiento, resolvieron en “equidad”, desatendiendo la normativa aplicable– la problemática de la vivienda, lejos de solucionarse, empeoró.

Finalmente, en el último capítulo titulado “Un nuevo marco civil para la vivienda”, se contextualizan legal y sociológicamente los nuevos retos para la vivienda, que pasa de ser un activo financiero más, a ser reconocido como un derecho humano, que permite el desarrollo, a su vez, de la intimidad y del libre desarrollo de la personalidad. El autor repasa la legislación y las resoluciones internacionales en referencia al Derecho a la vivienda y propone diversas modificaciones legislativas en materia de propiedad y alquiler para conseguir un mercado de vivienda asequible, a la vez que fomentando la regulación de las denominadas “tenencias intermedias”, como ya ha sucedido en Cataluña con la Ley 19/2015. Es de destacar que, al final de la obra, se lleva a cabo un análisis pormenorizado de las nuevas tendencias en materia de vivienda, como el surgimiento de la economía colaborativa, el *cohousing*, las cooperativas de cesión de uso, la desintermediación con nuevas tecnologías, etc. El autor, más que verlo como un fenómeno absolutamente positivo –pues normalmente los medios de comunicación destacan las bondades de lo “colaborativo”– lo equipara a una nueva Edad Media, pues la sociedad transita de unas estructuras públicas y privadas organizadas, a una auto-organización y a la pérdida de confianza en las instituciones tradicionales. A su vez, desmitifica las cooperativas en cesión de uso que, si bien pueden resultar adecuadas para algunos sectores de la población, no pueden funcionar como un sistema universal de acceso a la vivienda.

En definitiva, cualquier persona interesada en la problemática de la vivienda encontrará en este libro una obra de referencia, cuyas conclusiones merecen tenerse en cuenta por el legislador. El autor aporta nuevas ideas que van más allá de la tradicional discusión “propiedad-alquiler”, analizándolas no solo desde un punto de vista legal, sino con valiosas referencias históricas y datos estadísticos imprescindibles para entender la problemática que nos concierne. La obra sitúa el estado del arte en materia de Derecho a la vivienda, quedando ahora el reto de ver cómo afectará la nueva crisis económica de 2020 causada por la COVID19 a este derecho humano.