

REVISTA CRITICA  
DE  
DERECHO  
INMOBILIARIO



Año XCVI •

Marzo-Abril

• Núm. 778

MORENO MOZO desenmascara y analiza lo que esconde realmente la covivencia, llegando a la conclusión de que no introduce nada realmente novedoso. En cuanto a la vivienda compartida, el autor se cuestiona si realmente la vivienda compartida puede incardinarse dentro de la economía colaborativa. Por último, los registradores de la propiedad José Antonio ALBORCH DE LA FUENTE y Emilio SÁNCHEZ GONZÁLEZ abordan, en el capítulo XIII, la protección de los usuarios de la vivienda colaborativa a través del Registro de la Propiedad, pero no desde un punto de vista registral, sino desde la perspectiva del Registro como institución pública al servicio del ciudadano.

La última área temática de la presente obra introduce ulteriores desarrollos del mercado inmobiliario. El capítulo XIV, titulado *La Tokenización de inmuebles: ¿economía colaborativa o mercantilización extrema?*, dirigido por el notario Manuel GONZÁLEZ-MENESES, resulta ser un capítulo novedoso, e intrigante, ya que presenta la figura del *blockchain* y la *tokenización* de activos, y plantea la posibilidad de la transmisión de un inmueble se realice mediante una aplicación móvil. Por último, Javier GÓMEZ GÁLLIGO, registrador de la propiedad, letrado de la Dirección General de los Registros y del Notariado, y vocal permanente de la Comisión General de Codificación, aborda en el último capítulo del libro *El Registro de la Propiedad y los nuevos desafíos del blockchain*, las incompatibilidades entre el sistema registral y el *blockchain*, apunta como se están tratando las relaciones jurídicas en las que aparecen bitcoins o criptomonedas, y deja expuesta la idea de que el *blockchain* no debería suplantar al sistema registral, sino mejorarlo.

NASARRE AZNAR, Sergio, *Los años de crisis de la vivienda: De las hipotecas subprime a la vivienda colaborativa*, Editorial Tirant Lo Blanch, 2020.

por

JAVIER GÓMEZ GÁLLIGO

Presidente de la Revista Crítica de Derecho Inmobiliario

Sergio NASARRE es catedrático de Derecho civil en la Universidad Rovira Virgili (Tarragona), que tantos buenos recuerdos me trae de mi estancia durante casi diez años en esta ciudad, patrimonio de la Humanidad, como registrador de la propiedad y profesor asociado. Él entonces no se había acreditado de catedrático, pero ya se veía venir que no tardaría en hacerlo, al igual que otros brillantes colaboradores del profesor Pedro DEL POZO CARRASCOSA. Ahora Sergio NASARRE es además director de la cátedra UNESCO de Vivienda de la citada Universidad y verdadero experto a nivel internacional en esta materia. Ha publicado numerosos libros sobre el mercado hipotecario primario y secundario y es conferenciante de prestigio en temas relacionados con la vivienda. Ha participado en numerosas normas en relación a la vivienda, como la ley catalana 19/2015, de 29 de julio, de incorporación de la propiedad temporal y de la propiedad compartida al libro quinto del Código civil de Cataluña.

El libro «Los años de crisis de la vivienda» es resultado de muchos años de investigación sobre la crisis económica que se inicia en 2007 en Estados Unidos como consecuencia de la titulación de productos *subprime* pero que termina arrastrando a Europa y a todo el mundo. Es un viaje en el tiempo y en el espa-

cio (pues se analizan los sistemas de Norteamérica, Europa y España) que nos lleva de la financiación de la vivienda vía titulización a la vivienda colaborativa más actual.

Constituye la obra un muy buen análisis de la ausencia de control que tuvieron las hipotecas norteamericanas y del deficiente sistema registral, que se tradujo en una desprotección de los consumidores hipotecarios frente al sobreendeudamiento, y opacidad en las transacciones hipotecarias a efectos de titulización, evasión de tributos, conflicto de intereses y dificultades de ejecución.

En Estados Unidos —señala el autor— las normas registrales están anticuadas, se basan en el folio personal y no en el principio de folio real y aunque rige el principio de prioridad, la inscripción de las hipotecas no es constitutiva ni necesaria para su validez. No existe un Registro de la Propiedad único y público a nivel federal. Los *County Records* tienen una diversidad normativa en la llevanza de los asientos y de su operativa, haciendo la búsqueda en estos Registros muy costosa y lenta. Tampoco —salvo en Louisiana— los notarios realizan funciones de seguridad preventiva ya que no pertenecen al notariado de tipo latino. La consecuencia de la inexistencia de un sistema público de seguridad jurídica en las transacciones es el desarrollo de las *title insurance companies* que se han especializado en asumir los costes de las incertidumbres asociadas a la adquisición del dominio y de los derechos reales sobre inmuebles. Cuando se contrata un crédito hipotecario que va a titulizarse el prestamista (originador de la titulización) contrata al mismo tiempo una póliza de seguro del título, de manera que, si hubiera algún problema inesperado en la creación de la hipoteca, los daños los cubriría la póliza. Al mismo tiempo la función de registro de la propiedad la lleva un registro privado electrónico (MERS) auspiciada por los principales bancos hipotecarios. Incluso el propio MERS llega a figurar como acreedor hipotecario por delegación de estos, lo que originó numerosos problemas en relación a la ejecución. Todo esto contrasta con el sistema español en el que la llevanza está a cargo de una autoridad pública independiente como son los registradores de la propiedad.

Las causas de la crisis económica mundial las relaciona el autor con una deficiente infraestructura jurídica. Los economistas fallaron estrepitosamente en su trabajo, y sin embargo los «tiburones de las finanzas» siguen aparentando saberlo todo. Los juristas aparecen como los «pagafantas» de la fiesta, los que quieren fastidiar la *grande bouffé*. Muchos de los males precisamente proceden de la distorsión del sistema civil por los economistas. Los males llegaron a Estados Unidos debido a un marco hipotecario y registral medieval, que generó un sistema privado alternativo al legal de registración de hipotecas controlado por los propios prestamistas, con escasa supervisión pública. La falta de marco legal para la titulización agravó el problema, al permitir titularizar valores hipotecarios sobre otros valores hipotecarios, de manera que la garantía subyacente, el inmueble, era cada vez más lejana, construyendo así un falso castillo de naipes.

Todo ello unido al sobreendeudamiento familiar relacionado con la vivienda hipotecada en propiedad, generado por la crisis financiera internacional y el desempleo fueron la raíz de los desahucios en España. Todo ello en un contexto de malas prácticas bancarias, donde se denominaban participaciones preferentes a productos que eran las últimas en poder cobrarse en caso de concurso de la entidad emisora, que carecían de liquidez pues dependían del mercado secundario y no tenían rentabilidad asegurada; donde se denominaban —y aún se denominan— cédulas hipotecarias a títulos que no son cédulas ni son hipote-

carias a causa del galimatías del artículo 12 de la Ley de Mercado Hipotecario; donde no se formalizaban, pese a estar previstas legalmente en el artículo 140 de la Ley Hipotecaria, las hipotecas de responsabilidad limitada que hubieran evitado el debate sobre la dación en pago obligatoria; en fin, todo un mundo de cláusulas abusivas en la contratación bancaria (cláusulas suelo, préstamos en moneda extranjera o multidivisa, índices de referencia discutibles como el IRPH, swaps de tipos de interés, intereses moratorios abusivos,...) en claro detrimento del consumidor.

La titulización es estudiada ampliamente, poniendo de manifiesto sus ventajas e inconvenientes. Entre las ventajas destacan la mejor financiación de las entidades de crédito, ya que permiten a los acreedores hipotecarios acudir directamente al mercado de capitales y financiarse sin necesidad de acudir a fórmulas tradicionales de endeudamiento como el préstamo. Se evitan los costes de capital y de oportunidad que implica la mera tenencia improductiva del crédito hipotecario mantenido inmovilizado. No obstante, puede conllevar efectos para el consumidor de una posible desprotección derivada de que el crédito hipotecario no esté ya en manos de la entidad de crédito sino de un interlocutor cuyo perfil es más bien la de ser un inversor; lo que ha conducido en ocasiones a malas prácticas bancarias, como la de cubrir el riesgo con derivados financieros.

El libro es un compendio de análisis sobre los más diversos temas relacionados con la vivienda y el mercado hipotecario primario y secundario. Se analizan los sistemas registrales, las hipotecas y sus cláusulas, la dación en pago, la ejecución, la valoración de los inmuebles, la titulización, el papel de las agencias de calificación (que nunca llegaron a ser declaradas responsables de las buenas calificaciones dadas a emisiones subprime que tantos perjuicios acarrearán) y sus conflictos de interés con las entidades prestamistas. Todo ello desde una perspectiva de Derecho comparado (son de destacar la cantidad de gráficos y tablas comparativas que se ofrecen a lo largo de las 656 páginas del libro), pero también con referencia a las principales reformas llevadas a cabo en España para tratar de superar la crisis financiera y del sistema hipotecario.

El autor es decidido partidario de afrontar nuevas tenencias de vivienda que son también analizadas en el libro, como la propiedad temporal y compartida; la vivienda colaborativa; las cooperativas de viviendas en régimen de cesión de uso; y por supuesto la vivienda en alquiler; a la que se le dedica un amplio estudio.

Toda la obra parte de la base de la incidencia que la propiedad privada de la vivienda puede llegar a tener en el desarrollo económico de un país, lo que es más relevante en países como España donde la vivienda en propiedad ronda el 85%. Aunque no es sencillo alterar las estructuras civiles tradicionales, propugna profundos cambios que solucionen la problemática del acceso a la vivienda desde el Derecho civil, que debe ser capaz de contribuir a hacer política de vivienda y conseguir viviendas asequibles. De ahí la necesidad de diversificar las formas de tenencia de la vivienda, las que denomina el autor «tenencias intermedias».

En definitiva se trata de una excelente obra de análisis de los problemas de la crisis inmobiliaria de los últimos 14 años, de estudio de las reformas abordadas en España y —de las adoptadas con menor intensidad del que debieran en EEUU— y de las posibles soluciones a la necesidad de una adecuada regulación que facilite a las personas vivienda asequible, todo ello desde la perspectiva de un jurista, de un catedrático de Derecho civil, al que no le es ya ajeno ni mucho menos el análisis macroeconómico. Hay que dar por tanto la enhorabuena al autor.