

RESEÑA BIBLIOGRAFICA

Sergio NASARRE AZNAR: *Los años de la crisis de la vivienda. De las hipotecas subprime a la vivienda colaborativa*¹

Pedro A. Munar Bernat

Catedrático de Derecho civil
Universidad de las Illes Balears

El Prof. Nasarre Aznar es Catedrático de Derecho civil en la Universitat Rovira i Virgili de Tarragona pero, a los efectos de esta reseña, hay que subrayar que también es el Director de la Cátedra Unesco de la Vivienda, lo que le ha convertido en un verdadero referente del fenómeno inmobiliario, consultor en varios organismos internacionales - como la Comisión Europea y la FAO- y asesor del Gobierno alemán en políticas de vivienda.

Como señala en su nota inicial, desde hace más de 25 años ha dedicado gran parte de su trabajo a este campo y, seguramente, este libro es el resultado final de todas sus cavilaciones donde propone una revisión sistemática de la crisis de la burbuja inmobiliaria del 2007, al tiempo que analiza los fundamentos de aquella recesión, basados en las características propias de la hipoteca americana que llevaron a las hipotecas *subprime*, y que luego afectó a la mayor parte de los países desarrollados, afectando en gran medida a nuestro país.

La obra se divide en seis capítulos: «Los fundamentos de la crisis: el mercado hipotecario y la vivienda», «La problemática *hipoteca norteamericana*», «La problemática titulación hipotecaria norteamericana. La globalización de la crisis», «Consecuencias y reacciones a la crisis en España», «Un nuevo marco civil para la vivienda» y «Reflexión final».

¹ 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. ISBN 978-84-1336-482-7

He de confesar que unos días antes de comenzar a leer el libro que comento vi por televisión «La gran apuesta», una película que trata sobre el fenómeno de la crisis inmobiliaria americana de 2007 y me quedé con la miel en los labios porque muchas de las ideas y conceptos que se manejaban me resultaban ajenos. Después de leer la obra del Prof. Nasarre la he vuelto a ver y he entendido a la perfección el problema que describe.

Por tanto, una de las primeras ideas que me gustara subrayar es que se trata de una obra que convendría que la leyera cualquier jurista que quiera entender el fenómeno de la burbuja inmobiliaria de la primera década del s. XXI, porque con un lenguaje directo y claro explica los principales motivos que la originaron.

Explica que «el sistema global americano implica una financiación off-balance (fuera de balance), lo que llevó a una transmisión masiva de hipotecas arriesgadas», detonante de la anterior crisis. Y se muestra convencido de que «es imposible» comprender lo sucedido en el mercado hipotecario y en la vivienda estos últimos 14 años sin tener conocimiento del marco legal que los rodea y los condiciona, defendiendo que sólo mediante el Derecho civil es posible crear una infraestructura legal «sólida y coherente» sobre vivienda y sostiene que los economistas distorsionaron el sistema. Apunta que en Estados Unidos 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. Como consecuencia de la inexistencia de un sistema público de seguridad jurídica en las transacciones es el desarrollo de las *title insurance companies* que asumen los costes de las incertidumbres asociadas a la adquisición: 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, describe con detalle que la función que debería desarrollar el registro de la propiedad la lleva un registro privado electrónico (MERS) auspiciada por los principales bancos hipotecarios.

En relación al mercado hipotecario español, Nasarre avisa que España se está orientando hacia el sistema hipotecario alemán a raíz de la implementación de la Directiva 2014/17/UE sobre Préstamos Hipotecarios por Ley 5/2019, subrayando que se corre el riesgo, como ha sucedido allá, de aceptar sólo como propietarios de viviendas a las familias con mayor poder adquisitivo, creando una sociedad de ricos propietarios y pobres arrendatarios. Esta es, según el autor, «una consecuencia directa de no generalizar el crédito», ya que, para poder acceder a un préstamo hipotecario, el

solicitante debe aportar alrededor de un tercio del precio del inmueble, además de cumplir con una serie de requisitos para su concesión. Como consecuencia, «se expulsa a muchas familias de la vivienda en propiedad y se las condena a un mercado de alquiler poco maduro», donde a menudo alquilar sale más caro que comprar. Además, recuerda que muy pocos hogares españoles -menos de un 3%- prefieren el alquiler a la propiedad.

Si esta tendencia se promueve, advierte que la sociedad corre el riesgo de encontrarse «con una generación de pensionistas arrendatarios que no podrán hacer frente al pago del alquiler con sus exiguas pensiones». Si bien esto «en Alemania no sería tan grave, ya que existe un mercado muy consolidado de alquiler y un sistema legal bastante estable», en España, «donde las leyes cambian cada tres o cuatro años, los precios «son caros y hay una mayor incertidumbre», la situación sería mucho peor. Por todo ello, asevera que «la verdadera libertad te la da la propiedad», un derecho natural reconocido a raíz de la Revolución Francesa ya que, recuerda, «antes sólo unos cuantos podían ser propietarios por ley». Subraya que en el momento histórico actual «todo lo que sea propiedad privada no está bien visto por parte de algunos políticos y municipios».

En este contexto, se intentan impulsar formas de acceso a la vivienda alternativas, como los *cohousings* o coviviendas y las cooperativas de uso. Con respecto al primer modelo, el autor señala que hay experiencias que «funcionan muy bien porque [los ocupantes] tienen una necesidad básica para compartir, como es el caso de los *cohousing senior* o los *cohousing* para personas con discapacidad». Por lo que hace a la segunda alternativa, afirma que «es muy probable» que en las cooperativas de uso se produzca un cierto «nepotismo», es decir, que «la cooperativa decida a quién se puede alquilar o vender un inmueble», como ocurrió en la Unión Soviética, Uruguay o Dinamarca.

En cuanto al alquiler, defiende un sistema de renta referenciado voluntario e introducir algunas modificaciones en la Ley de Arrendamientos Urbanos (LAU). Sin embargo, alerta de que controlar el precio de los arrendamientos, como exigen ciertos lobbies, puede tener resultados contraproducentes como ya ha ocurrido en otros países donde se ha aplicado una medida similar -por ejemplo, en Nueva York propició la aparición de guetos al negarse los propietarios a rehabilitar los inmuebles-. Aparte de la falta de rehabilitación, vaticina que este control puede afectar a la oferta y hacer aflorar un mercado negro.

El autor también reflexiona en el libro sobre las medidas que se tomaron en España tras la crisis del 2007, y critica que éstas tardaran cinco años en llegar en un contexto de unos 60.000 desahucios por año y una tasa de paro superior al 20%. Un caldo de cultivo para movimientos como el del 15M y la PAH que propició que la judicatura comenzara a «decidir en equidad, más que en Derecho». Nasarre afirma que «Los jueces estaban hartos de resolver miles de desahucios aplicando una ley que viene de hace 2.300 años, que dice que quien no paga, se va». Esta situación, sostiene, dio pie al fenómeno de la «robinprudencia», cuyos efectos han perdurado hasta nuestros tiempos en forma de «inseguridad jurídica».

Dejando atrás la anterior crisis, el investigador destaca que en el 2019 llegaron dos esperadas reformas: la Ley 5/2019, reguladora de los contratos de crédito inmobiliario, y la reforma de la LAU, la cual «no prevé mecanismos clave», como la promoción de arrendamientos indefinidos y un sistema de renta referenciado de nueva generación. Critica, además, que el Estado no se haya preocupado en desarrollar tenencias intermedias entre la compra y el alquiler, como es el caso de la propiedad compartida o la propiedad temporal, dos fórmulas que sí recoge el Código Civil de Catalunya.

Por último, lanza una serie de recomendaciones, como la creación de una hipoteca común para Europa (eurohipoteca), la implementación de un sistema in-balance basado en los *covered bonds* nacionales -que funcionan bajo estrictos marcos legales-, dotar al mercado de vivienda de una gran variedad de tenencias funcionales que permitan alojar a un mayor número de personas, crear oportunidades en otros municipios y regiones más allá de las grandes urbes, lo que permitiría su descongestión. Propuestas con las que, asegura, podría evitarse una nueva burbuja inmobiliaria.

Sólo me resta felicitar al autor por esta obra que permite aprender a los no iniciados y obliga a reflexionar a quienes conocen el sector.

Fecha de recepción: 15.09.2020

Fecha de aceptación: 20.09.2020