

MUÑIZ ESPADA, Esther, NASARRE AZNAR, Sergio, SÁNCHEZ JORDÁN, Elena: *Un modelo para una Eurohipoteca. Desde el informe Segre hasta hoy*, Madrid, Cuadernos de Derecho Registral, 2008, ISBN: 978-84-96782-22-8, 281 pp.

El libro ofrece al lector un análisis en profundidad sobre la Eurohipoteca, propuesta de modelo de garantía inmobiliaria susceptible de ser acogido por los diferentes ordenamientos jurídicos europeos, al objeto de facilitar los préstamos internacionales y la financiación del crédito. Es la obra más completa en nuestro país sobre la Eurohipoteca, ya que recoge todos los trabajos realizados desde que se inició su estudio hasta diciembre del 2007.

El libro se divide en seis capítulos, en los que se resumen los diferentes aspectos de la figura, a través de las opiniones y puntos de análisis de los diferentes autores y desde diferentes perspectivas. Así, en el primer capítulo (Muñiz Espada, Nasarre Aznar y Sánchez Jordán) se expone, de forma resumida, la «Historia del Grupo de Investigación Europeo *The Eurohipotec: a Common Mortgage for Europe*»; Grupo constituido a iniciativa de profesores universitarios españoles, en el que también se integran investigadores de diferentes países, y que ha contado con la colaboración de diversos organismos gubernamentales y financieros. El objetivo del Grupo ha sido y es el análisis de la viabilidad de la Eurohipoteca, como instrumento común de garantía susceptible de adaptarse a las necesidades actuales de financiación del mercado inmobiliario europeo y superar los graves inconvenientes que resultan de la falta de armonización en este ámbito. Los resultados obtenidos por el Grupo, tanto de su trabajo individual como colectivamente, difundidos a través de diferentes publicaciones y congresos, se relacionan también es este capítulo.

En el Capítulo II (Muñiz Espada, Nasarre Aznar, Sánchez Jordán) se traduce, por sus propios autores, el *Working Paper «Basic Guidelines for Eurohypothec»* (Agnieszka Drewicz-Tulodziecka: *Mortgage Credit Fundation*, Warsaw, May 2005), donde se expuso por primera vez el modelo de Eurohipoteca propuesto, esto es, sus principios y objetivos, así como la naturaleza jurídica, elementos y efectos de la particular propuesta de garantía.

El Capítulo III (Sánchez Jordán), dedicado a la «Historia de la Eurohipoteca», explica el recorrido, las diferentes fases o etapas por las que ha discurrecido la seria voluntad de diseñar una garantía inmobiliaria transnacional, apta para ser utilizada por cualquiera de los Estados miembros de la UE, al objeto de contribuir al desarrollo el mercado europeo de capitales. En esta parte de la obra se destacan las propuestas iniciales más significativas de lo que podría llamarse la primera etapa, como lo fueron, entre otras, las derivadas del Informe Segre (Bruselas 1966) y el Informe del Max-Planck Institut (Hamburgo 1971). En estos informes, y a partir del estudio del Derecho comparado, se pusieron de manifiesto las dificultades que para las operaciones internacionales de crédito supone la existencia de profundas diferencias entre los ordenamientos jurídicos de los distintos Estados europeos, y se propuso, como conclusión principal, la necesidad de introducir una garantía uniforme y común, cuyo estudio se encomendó, como punto e partida, sobre el modelo alemán de la deuda territorial. Un segundo paso, dada la dificultad de construir una figura uniforme, principalmente por las diferencias existentes entre los sistemas de garantía de los diferentes ordenamientos implicados, desde el ámbito legislativo europeo comunitario se impuso la necesidad de emplear la técnica del mutuo reconocimiento en materia de créditos hipotecarios.

A pesar de los tímidos esfuerzos legislativos por mejorar el panorama crediticio internacional europeo, académicos profesionales y entidades financieras no cejaron en la idea de construir una figura de garantía común que facilitara las operaciones crediticias transnacionales y las dotara de la seguridad que el tráfico demanda. Con esta finalidad, desde la *Comisión des Affaires de l'Union Européenne*, se presentó un informe (Ámsterdam 1988) por el que se propuso la creación de una garantía uniforme, flexible y funcional, aunque opcional para los diferentes Estados miembros, en cuyos respectivos ordenamientos jurídicos habría de quedar integrada, junto a las propias. En este mismo documento se expuso un estudio comparativo entre la carta hipotecaria suiza y la deuda territorial alemana, que se propusieron como modelos a partir de los cuales elaborar la figura a la que se decidió denominar Eurohipoteca.

La etapa final que como tal se pone de relieve en la obra que se comenta, se refiere al Libro Verde sobre El Crédito Hipotecario en la UE, publicado por la Comisión Europea-Mercado Interior (Bruselas 2005), en el que se expresa la conveniencia de que, desde los diferentes sectores implicados, se analice la viabilidad y la oportunidad e introducir la Eurohipoteca como figura de garantía a integrar en los ordenamientos de los diferentes países miembros, que en todo caso han e tener la opción de decidir sobre su puntual utilización.

En el Capítulo IV (Nasarre Aznar) se exponen los rasgos esenciales el modelo de Eurohipoteca propuesto, sus ventajas e inconvenientes, así como las diferentes reacciones que, desde diferentes sectores, el modelo ha suscitado. Las dudas planteadas, las críticas vertidas y las aportaciones se exponen y analizan con detalle, para mejor explicación de la figura y su funcionamiento.

En el Capítulo V (Muñiz Espada) se analiza la implicación del principio de accesoriedad en las garantías reales de diferentes ordenamientos jurídicos. Como resultado del análisis se ponen de manifiesto los problemas que genera la rígida aplicación del principio de accesoriedad en la financiación inmobiliaria, lo que, sin duda y a juicio de la autora, incide negativamente en el futuro de la Eurohipoteca o de cualquier figura de garantía común. Con especial atención se analiza la *hypothèque rechargeable* el Derecho francés, ejemplo e garantía flexible a tener en cuenta en los futuros trabajos sobre la Eurohipoteca.

El último Capítulo, el IV (Stöcker; traducción de H. Simón), contiene una de las aportaciones más destacables sobre la Eurohipoteca. En esta última parte se incide, de nuevo, en el modelo de Eurohipoteca propuesto, con especial atención crítica a los problemas que las garantías accesorias, eminentemente rígidas, provocan en las operaciones de crédito cuando éstas se llevan a cabo entre personas se diferentes países, con distinta regulación, situación que todavía puede complicarse más cuando el objeto que se ofrece en garantía se encuentre en un tercer país. De nuevo se pone de manifiesto la necesidad de establecer una garantía más flexible, negociable y versátil que las actualmente reguladas por los diferentes Estados miembros e la UE, respecto de las cuales se configure como alternativa en las operaciones transnacionales de crédito. El autor pone también de relieve las críticas doctrinales de las que es objeto la idea de la Eurohipoteca, configurada como garantía no accesoría, difícil de conciliar en los sistemas basados en el Derecho romano; y concluye proponiendo un análisis exhaustivo de los diferentes tipos de accesoriedad para considerar el que la Eurohipoteca puede «tolerar» respe-

tando las necesidades del comercio transnacional y la debida protección del propietario.

Se trata, en definitiva, de una obra completa sobre la Eurohipoteca, absolutamente necesaria para el estudio de esta figura, de la que se expone con claridad el modelo propuesto y su fundamento, así como su función esencial en una doble vertiente: como instrumento jurídico de garantía y como iniciativa económica en respuesta a las actuales necesidades de financiación del mercado inmobiliario europeo.

Reyes BARRADA ORELLANA
Universitat Rovira i Virgili

PASA, Barbara, ROSSI, Piercarlo, WEITENBERG, Martin (eds.):
Diritto contrattuale europeo tra direttive comunitarie e trasposizioni nazionali, Torino, Giappichelli, 2007, ISBN 978-88-348-7533-9, XXII-402 pp.

Objetivos y contexto científico. Los autores del presente libro, escrito íntegramente en italiano, son jóvenes investigadores que han formado parte del Proyecto *Uniform Terminology for European Private Law*, subvencionado por la Comisión Europea. La obra se inserta, pues, en la línea del libro *Uniform Terminology for European Contract Law* [2005, EBERS y AJANI (eds.)] que puede considerarse su antecedente inmediato. En ambos libros se parte de una misma realidad: el multilingüismo en la Unión Europea. La tesis de la obra de 2005 es, en síntesis, la interdependencia entre lenguaje y Derecho y la necesidad de una terminología uniforme en el Derecho contractual europeo para lograr su armonización. Pues bien, el libro publicado en el año 2007 pretende constatar la validez de dicha tesis general en un campo concreto: el de la transposición de las Directivas comunitarias a los Ordenamientos jurídicos nacionales. Su objetivo es demostrar que existe una lengua italiana (o francesa, o alemana, etc.) del Derecho Privado de la Unión Europea distinta a la lengua italiana del Derecho Privado interno. Y que esta realidad lingüística tiene consecuencias en el Derecho material.

Estructura. El libro se divide en dos partes, que siguen a un Prólogo y una Introducción. La primera parte, que constituye el núcleo de la obra, se subdivide en 7 capítulos, en los que se analizan seis ordenamientos jurídicos desde la perspectiva antes indicada. La segunda parte la conforman los materiales que invitan al lector a constatar la realidad que los autores han puesto de manifiesto mediante ejemplos acertadamente escogidos en cada capítulo. Dichos materiales (las Directivas más importantes del Derecho Contractual Europeo y las correspondientes normas nacionales de transposición en Reino Unido, Italia, España y Alemania), que también se encuentran en el CD-ROM que se adjunta, son un instrumento útil y novedoso (*vid.* p. XX).

El prólogo, firmado por AJANI, director de la colección en la que se inserta la obra, contextualiza el libro; algo que, por cierto, también realiza el capítulo firmado por ROSSI, dedicado al Ordenamiento jurídico italiano pero cuya primera parte se dedica a exponer ideas ya apuntadas en el prólogo.

La Introducción, firmada por los editores Pasa, Rossi y Weitenberg, explica la elección de los materiales y de la estructura.

Metodología. La hipótesis de partida es la misma en todos los capítulos de la primera parte: la incoherencia lingüística entre las Directivas y las leyes