

**EL OBSERVATORIO EUROPEO DEL MERCADO HIPOTECARIO
(HIMEROB)**

*Inmaculada Sánchez Ruiz de Valdivia
Directora de la Cátedra de Derecho Registral de la Universidad de Granada.
Profesora Titular del Departamento de Derecho Civil de la Universidad de
Granada.*

Fecha de recepción: 7 de julio de 2014
Fecha de aceptación: 11 de julio de 2014

SUMARIO: I. PLANTEAMIENTO. II. HIPOTESIS Y OBJETIVOS. III. MIEMBROS QUE COMPONEN EL EQUIPO INVESTIGADOR Y DE TRABAJO. 3.1. INVESTIGADOR PRINCIPAL, MIEMBROS DEL EQUIPO INVESTIGADOR Y MIEMBROS DEL EQUIPO DE TRABAJO. 3.1.1. INVESTIGADORA PRINCIPAL DEL PROYECTO DE INVESTIGACIÓN. 3.1.2. MIEMBROS DEL EQUIPO INVESTIGADOR Y DE TRABAJO. . 3.1.3. APOYOS INSTITUCIONALES RECIBIDOS POR EL PROYECTO. 3.1.4. INSTITUTOS DE DERECHO COMPARADO CON LOS EL OBSERVATORIO PRETENDE TENDER PUENTES DE INTERCAMBIO Y COLABORACIÓN. 3.1.5. ANTECEDENTES HISTÓRICOS DE LOS MIEMBROS DEL PROYECTO DE INVESTIGACIÓN. 3.1.7. FINANCIACIÓN PÚBLICA Y DERIVADA DE LOS MIEMBROS DEL EQUIPO INVESTIGADOR. 3.1.8. BIBLIOGRAFÍA MAS RELEVANTE. IV. FINALIDAD QUE SE PERSIGUE CON EL PROYECTO. ALGUNAS CONCLUSIONES.

RESUMEN: La Unión Europea (UE) ha dictado la Directiva 2014/17/UE del Parlamento Europeo y del Consejo sobre los contratos de crédito celebrados con los consumidores para bienes inmuebles de uso residencial. Una Directiva, pionera, aprobada y publicada en el Diario Oficial de la Unión Europea el pasado 4 de febrero de 2014, por el que se modifican las Directivas 2008/48/CE y 2013/36/CE, que pretende asegurar una mayor protección al deudor hipotecario apostando por la creación de un Mercado Unico Europeo hipotecario y el otorgamiento de créditos hipotecarios responsables. Una directiva con la que se invita a los Estados Miembros a trasponer el contenido de la misma en el plazo máximo de dos años realizando las oportunas modificaciones legislativas necesarias.

En este contexto creemos que resultaría oportuno crear, en la Universidad de Granada, un Observatorio Europeo del Mercado Hipotecario (HIMEROB) -pionero- que promueva la investigación y transferencia del conocimiento del Mercado Hipotecario, en general, y del crédito hipotecario, en particular, a través del cual se logre impulsar, con carácter estructural, las necesarias reformas legislativas económicas, legislativas y sociales necesarias fruto de la trasposición a la que Europa invita a los Estados Miembros de la Unión Eurppea. La importancia y gravedad de la situación social lo merece.

Guiados por el Reto Social de incorporar cambios e innovaciones sociales que nos permitan, en el presente salir de la lamentable situación de crisis en que nos encontramos. A través de dicho Observatorio se podrá crear una Red de Expertos de conectados en la WEB HIMEROB que permita unificar los esfuerzos de quienes a nivel Europeo vienen dedicándose al estudio y profundización del Mercado Hipotecario bajo el lema "la unión hace la fuerza" y "sumar no es restar".

ABSTRACT: The European Union (EU) had promulgated the 2014/17/UE Directive of the European Parlamento and the Council about the consumers credit contracts in residential properties. This Directive expects a better protection of mortgage's debtors, in order to create one mortgage European Unique Market, compelling the Member States to change their legislation in period of time of two years.

In this context we think that could be convenient to create one Mortgage European Market observatory in Granada's University (HIMEROB), which promotes the research and knowledge of Mortgage Market and encourages the required economical, legislative and social changes.

Leaded by the assimilation of changes and Innovation in Social Challenge, our aim will be to from the financial crisis. It would be possible to create a NETWORK of EXPERTS in the HIMEROB web page, whose main purpose will be to join the efforts of those involved in the study of the Mortgage Market in the European union.

PALABRAS CLAVE : Observatorio, Mercado Hipotecario, Mercado Unico Hipotecario, Mercado Unico, Hipoteca, Ejecución Hipotecaria, Dación en pago, Prestamo hipotecario, ejecución extrajudicial, economía, sociedad, innovación social, Trasposición legislativa, Ley, Real Decreto, Decreto, Orden Ministerial, Circulares del Banco de España, etc.

KEY WORDS: Observatory, Mortgage Market, Unique Mortgage Market, Unique Market, Mortgage, Mortgage Foreclosure, Dation in Payment, Mortgage Loan, Extrajudicial Execution, Economy, Society, Social Innovation, Law...

I. PLANTEAMIENTO.

Desde la Universidad de Granada hemos presentamos un proyecto de investigación con el objetivo de proponer la creación del "Observatorio Europeo del Mercado Hipotecario" 2013-2014, concurriendo en la convocatoria de Proyectos del Plan Estatal de I+D+i Orientada a los Retos de la Sociedad. Cuando preparábamos la memoria del mismo, en Europa se estaba preparando una Directiva sobre contratos hipotecarios (pionera) con la que se pretendía asegurar una mayor protección al deudor hipotecario eliminando las cláusulas abusivas en los contratos de préstamos hipotecarios¹. Lo que entonces era un proyecto de Directiva sobre el que basamos la memoria del mismo, el pasado 4 de febrero de 2014 se hacía realidad, tras la aprobación de la Directiva 2014/17/UE del Parlamento Europeo y del Consejo sobre los contratos de crédito celebrados con los consumidores para bienes inmuebles de uso residencial, aprobada y publicada en el Diario Oficial de la Unión Europea el pasado 4 de febrero de 2014, por al que se modifican las Directivas 2008/48/CE y 2013/36/CE y el Reglamento (UE) núm. 1093/ 2010.

¹ Después de dos años de negociaciones y tras las aprobación por parte de los Veintisiete países que conforman la UE, la Comisión Europea (CE) y el Parlamento Europeo (PE), dieron el pasado 18 de noviembre de 2013 luz verde al texto legislativo; el primero que regulará a escala comunitaria la concesión de préstamos para la compra de bienes inmuebles. Las tres partes alcanzaron un acuerdo provisional sobre el contenido de la directiva que se propone eliminar cláusulas abusivas, fijar estándares mínimos para mejorar la información al consumidor antes de firmar los créditos y reforzar los derechos de los prestatarios durante el desarrollo de los contratos. Para frenar los préstamos irresponsables, las entidades vendedoras de hipotecas deberán ser autorizadas, registradas y supervisadas por las autoridades nacionales para asegurarse de que cumplen requisitos profesionales estrictos. Por otro lado, se reforzarán también los criterios para evaluar la solvencia del comprador, frenando así la concesión de hipotecas a personas que no puedan pagarlas.)

La Directiva Europea, aplicable, tal y como establece el art. 3, a los contratos de crédito garantizados con una hipoteca o por otra garantía comparable comúnmente utilizada en un Estado miembro sobre bienes inmuebles de uso residencial, o garantizados por un derecho relativo a un bien inmueble de uso residencial y a los contratos de crédito cuya finalidad sea adquirir o conservar derechos de propiedad sobre fincas o edificios construidos o por construir², reconoce derechos a favor de los consumidores imponiendo obligaciones a las entidades financieras y a los propios Estados Miembros.

Desde Europa se apuesta por **crear un mercado único hipotecario que apueste por poner fin al comportamiento irresponsable de los participantes del mercado** exigiendo la **concesión de créditos hipotecarios responsables** a través de un mercado más eficaz y competitivo. La trascendencia no solo jurídica y económica sino, eminentemente social, tal y como lo acredita el hecho de que fruto de la irresponsabilidad en la concesión de préstamos irresponsables, numerosas familias de nuestra sociedad están condenadas a una grave y dramática exclusión social³, tal y como se infiere de los Considerandos 3 y 5, justifica el empeño de este proyecto a través del cual se trata de apostar por una adecuada y correcta trasposición de las directrices europeas e la normativa nacional. En este sentido, advierten los Considerandos citados, que,

(3) La crisis financiera ha demostrado que el comportamiento irresponsable de los participantes en el mercado puede socavar los cimientos del sistema financiero, lo que debilita la confianza de todos los interesados, en particular los consumidores, y puede tener graves consecuencias sociales y económicas. Numerosos consumidores han perdido la confianza en el sector financiero y los prestatarios han experimentado cada vez más dificultades para hacer frente a sus préstamos, provocando un aumento de los impagos y las ventas forzosas⁴.

² No resultando de aplicación a, los contratos de crédito de pensión hipotecaria en que el prestamista desembolsa un importe a tanto alza o hace pagos periódicos a cambio de un importe derivado de la venta futura de un bien o un derecho un bien inmueble de uso residencial, o no persigue el reembolso del crédito hasta que no se produzcan uno o varios acontecimientos determinados; los contratos de crédito concedidos por un empleador a sus empleados a título accesorio y sin intereses o cuyas TAE sean inferiores a las del mercado; los contratos de crédito concedidos libres de intereses y sin ningún otro tipo de gastos; los contratos de crédito concedidos en forma de facilidad de descubierta y que se reembolsen en un mes; los contratos de crédito resultado de un acuerdo alcanzado ante un órgano jurisdiccional o ante cualquier otra autoridad pública; y los contratos de crédito relativos al pago aplazado de una deuda existente, sin gastos y sin garantía hipotecaria o similar. Además, los Estados miembros podrán decidir no aplicar la presente Directiva a: los contratos de crédito para la adquisición de un bien inmueble que estipulen que el bien no puede ser ocupado en ningún momento como vivienda; los contratos de crédito concedidos a un público restringido, libres de intereses o un tipo de interés inferior al habitual; los préstamos puente; los contratos de crédito en los que el prestamista sea una organización incluida en el art. 2.5 de la Directiva 2008/48/CE.

Además, podrán, también los Estados miembros, no aplicar los artículos 11 y 14 y el anexo II a los contratos de crédito con consumidores garantizados por una hipoteca u otra garantía comparable que no tengan por finalidad adquirir o conservar un derecho sobre el bien inmueble de uso residencial, siempre y cuando apliquen a ese tipo de contratos de crédito lo dispuesto en la Directiva 2008/48/CE sobre información básica e información precontractual.

³ Tal y como se ponen de manifiesto en, Inmaculada Sánchez Ruiz de Valdivia y Miguel Olmedo Cardenete, *Desahucios y Ejecuciones Hipotecarias. Un drama social y un problema legal*, ed., Tirant lo Blanch, Valencia, 2014.

⁴ Tal y como se advierte en el Considerando tercero de la Directiva, "Como consecuencia de ello, el G-20 encargó al Consejo de Estabilidad Financiera que estableciera principios sobre criterios de suscripción correctos con respecto a bienes inmuebles de uso residencial. Aunque algunos de los mayores problemas de la crisis financiera se produjeron fuera de la Unión, los consumidores de la Unión mantienen importantes niveles de deuda, gran parte de la cual se concentra en créditos relacionados con bienes inmuebles de uso residencial. Por tanto, es conveniente garantizar que el marco regulador de la Unión en este ámbito sea sólido, coherente con los principios internacionales y haga un uso adecuado de la gama de instrumentos disponibles, que pueden incluir la utilización de los coeficientes préstamo-valor del activo, préstamo-ingresos, deuda-ingresos y coeficientes similares, unos niveles mínimos por debajo de los cuales no se consideraría aceptable ningún crédito, u otras medidas compensatorias para aquellas situaciones en las que los riesgos subyacentes sean más elevados para los consumidores o en las que resulten necesarias para prevenir el endeudamiento excesivo de los hogares. Ante los problemas que la crisis financiera ha puesto de manifiesto, y con el fin de garantizar un mercado interior eficiente y competitivo que contribuya a la estabilidad financiera, la Comisión ha propuesto, en su Comunicación del 4 de marzo de 2009 titulada "Gestionar la recuperación europea", medidas en relación con los contratos de crédito para bienes inmuebles de uso residencial —entre ellas un marco creíble sobre intermediación crediticia—, con vistas a

(5) Para facilitar la emergencia de un mercado interior con un funcionamiento satisfactorio y un elevado grado de protección de los consumidores en lo que respecta a los contratos de crédito para bienes inmuebles, y para garantizar que los consumidores que busquen celebrar tales contratos puedan hacerlo con la confianza de que las entidades con las que entablen relación se comportan de manera profesional y responsable, es necesario establecer un marco jurídico adecuadamente armonizado a escala de la Unión en una serie de ámbitos, teniendo en cuenta las diferencias existentes en los contratos de créditos, que derivan en particular de las diferencias existentes en los mercados nacionales y regionales de bienes inmuebles.

Aún consicente el legislador europeo de la escasa actividad transfronteriza, nota característica del mercado del crédito hipotecario junto a la fragmentación en mercados nacionales y la creciente concentración⁵, retende situar a la Unión Europea en la vanguardia de la legislación hipotecaria mundial, estableciendo un marco robusto para un mercado más transparente y profesional, seguro y competitivo, con un alto nivel de protección a los consumidores, de educación financiera y de inclusión financiera⁶ por miedo de la necesaria armonización de las legislaciones de los Estados miembros tal y como se infiere del Contenido de los Considerandos 6, 7 y 8.

(6) La presente Directiva debe desarrollar por consiguiente un mercado interior más transparente, eficiente y competitivo mediante unos contratos de crédito coherentes, flexibles y equitativos en materia de bienes inmuebles, promoviendo a la vez la sostenibilidad de la concesión y la contratación de préstamos, así como la inclusión financiera, y proporcionando, por tanto, un nivel elevado de protección a los consumidores.

(7) A fin de crear un verdadero mercado interior con un grado elevado y equivalente de protección de los consumidores, la presente Directiva establece disposiciones que son objeto de la máxima armonización en relación con el suministro de información precontractual en el formato de la ficha europea de información normalizada (FEIN) y el cálculo de la TAE. Sin embargo, dadas las características específicas de los contratos de crédito para bienes inmuebles y las diferencias en la evolución y las condiciones del mercado entre los distintos Estados miembros, en particular en lo que respecta a la estructura del mercado y a los participantes en el mercado, las categorías de productos disponibles y los procedimientos aplicables en el proceso de concesión de un crédito, conviene que los Estados miembros estén facultados para mantener o adoptar disposiciones más estrictas que las previstas en la presente Directiva en los ámbitos que no se definan en ella como ámbitos de máxima armonización. Este planteamiento diferenciado es necesario a fin de evitar generar un efecto adverso en el nivel de protección a los consumidores relativo a los contratos de crédito en el ámbito de la presente Directiva. Debe permitirse por ejemplo que los Estados miembros mantengan o adopten disposiciones más rigurosas por lo que atañe a los requisitos en materia de conocimientos y competencia del personal y a las instrucciones para cumplimentar la FEIN.

(8) La presente Directiva mejorará la realización y el funcionamiento del mercado interior mediante la aproximación de las disposiciones legales de los Estados miembros y el establecimiento de normas de calidad en relación con

implantar, de cara al futuro, mercados responsables y fiables, y restablecer la confianza de los consumidores. La Comisión reafirmó su compromiso con un mercado interior eficiente y competitivo en su Comunicación del 13 de abril de 2011 titulada "Acta del Mercado Único: Las doce prioridades para estimular el crecimiento y reforzar la confianza".

⁵ Tal y como afirma, con acierto, el eurodiputado socialista, proponente de esta Directiva, ANTOLÍN SÁNCHEZ PRESEDO, La reforma del mercado hipotecario en Europa, http://www.notariado.org/liferay/c/document_library/get_file?folderId=12092&name=DLFE-66571.pdf.

⁶ Esta misma idea, se pone de manifiesto en el considerando 6 de la Directiva.

determinados servicios, concretamente la distribución y concesión de crédito a través de prestamistas e intermediarios de crédito, *así como la promoción de buenas prácticas*. La definición de normas de calidad respecto de los servicios de concesión de crédito implica necesariamente la adopción de *determinadas* disposiciones en materia de *reconocimiento, supervisión y requisitos prudenciales*.

Con el objetivo, loable por parte de la Directiva⁷, sin duda, de poner fin a la concesión de créditos hipotecarios irresponsables⁸, emitir eurocédulas hipotecarias, acogerse a los principios del Consejo de Estabilidad Financiera y proporcionar estándares equiparables a la Dodd-Frank Act de Estados Unidos, se apuesta por un mercado hipotecario europeo capaz de alcanzar la madurez deseada exige armonización del derecho de los Estados de la Unión Europea estableciendo un marco jurídico común con disposiciones legales, reglamentarias y administrativas aplicables a los contratos de crédito garantizados mediante hipoteca sobre bienes inmuebles de uso residencial. (Art. 1, objeto), invitando a todos los Estados Miembros a contar con el reto de incorporar en el plazo de dos años el contenido de dicha directiva, la primera normativa europea en el ámbito hipotecario, a sus respectivas legislaciones nacionales. Propone, además, la creación de *pasaporte europeo* que permita a los intermediarios de crédito autorizados en un Estado miembro ofrecer sus servicios en toda la UE, como ya ocurre por ejemplo con los fondos de inversión. Los intermediarios tendrán derecho, además, a acceder de forma no discriminatoria a las bases de datos sobre el historial de crédito de sus clientes.

Desde la Universidad de Granada proponemos la creación, a través de este Proyecto de Investigación, del Observatorio Europeo del Mercado Hipotecario (HIMEROB) -pionero- que promueva la investigación y transferencia del conocimiento del Mercado Hipotecario, en general, y del crédito hipotecario, en particular, impulsando, con carácter estructural, las necesarias reformas económicas, jurídicas y sociales. La importancia y gravedad de la situación social lo merece. Tengamos en cuenta que los Estados miembros, incluida España, dispondrán de dos años (ex art. 42), hasta el 21 de marzo de 2016, para trasponer dicha directiva europea, lo que pondrá fin, confiamos, a la atropellada, precipitada e insegura forma de legislar, en caliente, parcheando con carácter conyuntural los problemas, y de actuar, hasta la fecha, del poder legislativo (nacional y autonómico), ejecutivo (con carácter legal o reglamentario) y judicial (europeo y nacional) quien, en tan sólo tres meses se había tomado posición, de una manera vertiginosa, sobre el drama social que representan los desahucios y las ejecuciones hipotecarias fruto de la crisis económica y del mercado hipotecario y a golpe de muerte o fallo judicial (nacional, como el relativo a la STS sobre cláusulas abusivas o europeo, como el relativo a la STJUE de 14 de mayo de 2013, sobre inadecuación de la ejecución hipotecaria a la directiva de protección de los consumidores)⁹.

Convencidos de que la protección del deudor hipotecario ya sea consumidor o emprendedor, (empresario, pyme o trabajador autónomo), en tanto en cuanto operador económico u operador del mercado¹⁰, ha de ser revisada a nivel nacional protegiéndolo no

⁷ Vid., *el primer comentario de la Directiva, elaborado por Alicia Agüero Ortiz, "Directiva 2014/17/UE de 4 de febrero de 2014 sobre contratos de crédito celebrados con los consumidores para bienes inmuebles de uso residencial", Revista CESCO de Derecho de Consumo N° 9/2014, págs. 146-156. <http://www.revista.uclm.es/index.php/cesco>.*

⁸ una cuestión demandada, desde hace ya algún tiempo, por nuestra doctrina. Sobre el particular, vid., NATALIA ÁLVAREZ LATA, "Acceso a ficheros", Manuel Jesús Marín López, *Comentarios a la Ley de Contratos de Crédito al Consumo*. ed. ARAZANDI, 2014. Págs. 617 a 641 y MATILDE CUENA CASAS. *Préstamo responsable, información crediticia y protección de datos personales*. Año 2012. Pág. 8. http://www.elnotario.es/images/pdf/PRESTAMO_RESPONSABLE.pdf

⁹ Tal y como se pone de relieve en la obra colectiva fruto del primer Congreso Nacional celebrado en la Universidad de Granada en 2013. Sobre el particular, vid., Inmaculada Sánchez Ruiz de Valdivia y Miguel Olmedo Cardenete, *Desahucios y Ejecuciones hipotecarias. Un drama social y un problema legal*, ed., Tirant lo Blanch, Valencia, 2014.

¹⁰ Con acierto advierte María Paz Sánchez Sánchez, La necesaria reforma del préstamo, *Revista la Notaría 1/2014*, p. 53, que las normas sobre transparencia debieran aplicarse a todos los contratos de financiación, ya denominen al prestatario *consumidor, emprendedor, empresario, deudor hipotecario* o, como dice la propuesta de Código Mercantil siguiendo la expresión de Alberto BERCOVITZ, *operador económico u operador del mercado*. Todos ellos tienen derecho a una información veraz y uniforme que les permita comparar antes de decidir

sólo en la fase precontractual y contractual de concesión del crédito hipotecario sino, también, en la fase de realización de la hipoteca, no parece que dispongamos de demasiado tiempo para acometer, con la profundidad, exhaustividad y transversalidad que merecen, las oportunas reformas legislativas de las leyes ya existentes (Código civil y Código de Comercio, Texto Refundido de la ley de Consumidores y Usuarios, Ley Hipotecaria y Ley Concursal, la Ley de Enjuiciamiento Civil, Ley de Emprendedores, Ley de Trasmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, la Ley de protección de deudores hipotecarios, Código Penal, así como numerosos Reales Decretos, Decretos, Ordenes Ministeriales o Circulares de Banco de España) o acometer nuevas reformas legislativas para lo que será no sólo necesario sino conveniente impulsar foros de debate, seminarios, jornadas y congresos que permitan crear una opinión jurídica enriquecida por las aportaciones ofrecidas por los profesionales y operadores económicos que intervienen en la contratación de préstamos hipotecarios de uso residencial que poder trasladar al legislador nacional¹¹ a la luz de la experiencia comparada.

La futura ley que trasponga el contenido de dicha directiva o las futuras reformas legislativas que den traslado de dichas directrices europeas deberán ir dirigidas a (1) proteger a los deudores inmersos en un proceso de ejecución hipotecaria; (2) garantizar condiciones más favorables para los prestatarios en casos de pago anticipado, (3) prohibir la publicidad engañosa y a las entidades crediticias ofrecer productos vinculados a las hipotecas -apostando por una adecuada información-; (4) contemplar, también, la dación en pago en aquellos casos en los que el deudor no pueda hacer frente al pago de sus cuotas hipotecarias: retos e innovaciones de cambio que han de traducirse en la sociedad, (5) impedir, como sabemos, que los Estados miembros se opongan a la dación en pago si las dos partes la acuerdan expresamente en el contrato de crédito, (6) exigir a los bancos que se muestren "razonablemente tolerantes" en el caso de clientes con graves dificultades de pago y que hagan "todos los esfuerzos razonables para resolver la situación" antes de iniciar un procedimiento de desahucio (7) obligar a las entidades financieras, además, a evaluar la capacidad del consumidor para reembolsar el crédito, introduciendo por primera vez estándares a nivel europeo. Si el resultado de la evaluación de solvencia es negativo, la entidad deberá denegar la hipoteca, lo que significa que tendrán que entregar a los clientes un folleto estandarizado de información sobre la hipoteca que, según Bruselas, les permitirá comparar ofertas e identificar la más barata y que más se ajusta a sus necesidades (9), reconocer, además, el derecho de los consumidores a reembolsar la hipoteca antes de su vencimiento dejando a los Estados miembros libertad para imponer el pago de una "compensación justa" al banco y (10) apostar por la creación de un pasaporte europeo que permita a los intermediarios de crédito autorizados en un Estado miembro ofrecer sus servicios en toda la UE, como ya ocurre por ejemplo con los fondos de inversión.

Subsumiendo dichos objetivos en atención a los derechos de los consumidores, las obligaciones de las entidades financieras y de los propios Estados Miembros, podríamos concluir que, los *consumidores*, tendrán derecho a (1) en la fase precontractual a *reflexionar* para aceptar o desistir, durante siete días, antes de quedar vinculado por el contrato de hipoteca, (2) prohibir la publicidad engañosa y ofrecer productos vinculados a las hipotecas, apostando por una adecuada información, (3) *reembolsar la hipoteca* antes de su vencimiento, (4) *garantizar*, además, condiciones más favorables en caso de pago anticipado. En contrapartida, constituyen obligación para las *entidades financieras* de, (5) *evaluar* la capacidad del consumidor para reembolsar el crédito, introduciendo por primera vez estándares a nivel europeo quedando obligada la entidad financiera a denegar el préstamo en caso de que el resultado de la evaluación de solvencia resulte negativo y, (6) a *entregar* a los clientes un folleto estandarizado de información sobre la hipoteca, que, según Bruselas, les permitirá comparar ofertas e identificar la más barata y que más se ajusta a sus necesidades. El folleto deberá avisar de los riesgos asociados con la oferta, por ejemplo

¹¹ Sobre las necesarias y futuras reformas legislativas que esperamos se dicten en 2014, 2015 y 2016, vid., las acertadas palabras de Ángel Serrano Nicolás, en la presentación que realiza en la *Revista la Notaría* 1/2014, que dirige y que titula "*Directiva 2014/17/UE de 4 de febrero de 2014 y su trasposición al Derecho Interno español*", pp. 3 a 5.

si es de tipo variable o está contratada en una divisa extranjera. Un folleto de información europeo, FEIN al que se refieren los arts. 14.2 y 14.4, al que se le dedica el Anexo II bastante más aligerado de sobreinformación que ofrecen, en la actualidad, nuestros FIRPE y FRIPE, que los Estados Miembros podrán exigir que sea, incluso, obligatorio antes de que se haga la oferta vinculante. Los consumidores se beneficiarán de una mayor competencia porque la directiva prohíbe, en términos generales, ligar la concesión de la hipoteca a la adquisición de otro producto financiero. No obstante, este vínculo se permitirá en algunos casos como cuando se trata de seguros o de productos de ahorro. Además, la autoridad Bancaria Europea investigará si los países vulneran las reglas o las aplican incorrectamente, lo que supondría un filtro más para analizar la legalidad de las prácticas financieras. Además, los *Estados Miembros* están invitados a (7) *contemplar la dación* en pago en aquellos casos en los que el deudor no pueda hacer frente al pago de sus cuotas hipotecarias impidiendo que los Estados miembros se opongan a la dación en pago si las dos partes la acuerdan expresamente en el contrato de crédito, (8) exigir a los bancos que se muestren "razonablemente tolerantes" en el caso de clientes con graves dificultades de pago y que hagan "todos los esfuerzos razonables para resolver la situación" antes de iniciar un procedimiento de desahucio. Una invitación pensada para la fase de realización de los préstamos hipotecarios que a la luz de la reiterada jurisprudencia de TJUE y del control preventivo y judicial que sobre cláusulas abusivas se está llevando, en la actualidad, por la jurisprudencia registral y judicial menor se prevé se intensificará.

Guiados por el reto de incorporar cambios e innovaciones sociales que nos permitan, en el presente salir de la lamentable situación de crisis en que nos encontramos, a través de dicho Observatorio sobre el Mercado Hipotecario se podrá crear una Red de Expertos de HIMEROB, a la que más adelante nos referiremos, que permita unificar los esfuerzos de quienes a nivel Europeo vienen dedicándose al estudio y profundización del Mercado Hipotecario bajo el lema "la unión hace la fuerza" y "sumar no es restar".

II. HIPOTESIS Y OBJETIVOS DEL PROYECTO.

2.1. Hipótesis.

La crisis económica, profunda, en la que nos encontramos se ha traducido en una situación preocupante por la creciente pérdida de hogares de muchas familias que se encuentran en serias dificultades para cumplir con sus obligaciones de devolución de la deuda asumida por la compra de la vivienda. Las dramáticas situaciones de exclusión social que viven miles de familias en Europa, también en España, convierten en preocupante la creciente pérdida de hogares de muchas familias que se encuentran en serias dificultades para cumplir con sus obligaciones de endeudamiento por la compra de la vivienda. Además, lógicamente, la situación genera un interés mediático ante algunas situaciones personales realmente difíciles que causan una honda preocupación en la ciudadanía (muertes, suicidios y situaciones límites apelan a la conciencia social y política al problema.

No resulta fácil poner cifra a la dramática situación que viven, desde hace ya tiempo, miles de familias en Europa. Desde la agencia de calificación crediticia Standard & Poor's (S&P) se destaca que la tendencia a la baja en la mayoría de los mercados inmobiliarios europeos continuará el año 2013 como consecuencia de la recesión económica... y que los españoles serán los más afectados por esta situación, ya que es, precisamente, España el país donde más caerán los precios de la vivienda. Tras España, los mayores descensos se producirán en Países Bajos (-5,5%) y en Francia (-5%). Desde la Fundación de Estudios Financieros (FEF), se afirma, con acierto, en su informe emitido el pasado febrero de 2013, que a la hora de establecer cambios legales es importante que se tengan en cuenta la comparativa internacional y la visión del inversor institucional en este mercado, especialmente el internacional que tiene un peso significativo en él".

Resulta imprescindible, pues, mirar al resto de países Europeos para superar los obstáculos que las diferencias legislativas impiden para la buena marcha del Mercado hipotecario en el Mercado Unico. Lograrlo permitiría el despegue de nuestra economía.

Uno de los principales problemas, graves, que ha dejado la crisis y el estallido de la burbuja inmobiliaria en España son los desahucios. Una situación dramática que nos gustaría analizar desde un punto de vista interdisciplinar y transversal; que permita revisar desde todos los prismas (sociológico, estadístico, económico, financiero, jurídico, político, legislativo y judicial) los efectos dramáticos y los problemas legales que vive el sector. Hay un volumen importante de títulos hipotecarios españoles en manos de inversores extranjeros cuya seguridad jurídica es crucial para la credibilidad del conjunto del sistema hipotecario español.

En esta situación los poderes públicos Españoles están actuando para mitigar estas situaciones extremas y así lo están haciendo. Sin embargo, el sistema adolece de falta de información suficiente para analizar el verdadero alcance del problema y poder actuar en consecuencia. La falta de formación e información del consumidor unida a las reformas legal precipitadas, tal y como la que, en la actualidad se está acometiendo que podría tener importantes y negativas consecuencias

2.2. Objetivos.

2.2.1. Objetivo general. Visión.

A través de dicho Proyecto nos proponemos crear, en la Universidad de Granada, un Observatorio Europeo del Mercado Hipotecario (HIMEROB).

El logotipo distintivo del mismo es el siguiente,



Dicho Observatorio cuenta ya con la siguiente URL, <http://www.trek.es/himerob/>

La visión de dicho objetivo general persigue convertir nuestra Universidad, de Granada, en un Centro de Investigación de referencia en materia del Mercado

Hipotecario. Es por ello que el equipo de investigación y de trabajo está compuesto por profesionales expertos en la materia pertenecientes a distintas universidades españolas y extranjeras.



2.2.2 Objetivos específicos (misiones):

Primero. Analizar la Directiva Europea (pinonea) sobre credito hipotecarioa y su trasposición en los Estados miembros de la Unión Europea.

Segundo. Contactar con los agentes sociales, políticos, legislativos, judiciales y con las entidades públicas y privadas que en los Estados miembros de la Unión Europea están trabajando en materia del Mercado Hipotecario;

Tercero. Asistir a la Comisión Europea y al Legislador Nacional, en la elaboración de las políticas legislativas jurídicas, económicas y financieras sobre el Mercado Hipotecario.

III. MIEMBROS QUE FORMAN PARTE DEL EQUIPO INVESTIGADOR Y DE TRABAJO.

La iniciativa de este proyecto surge desde la Universidad Granada gracias a la colaboración y apoyo inestimable del propio decano de la Facultad de Derecho de la UGR, D. Miguel Olmedo Cardenete, Catedrático de Derecho Penal, y de D Francisco Lledó

Yaguez, Catedrático de Derecho Civil y Socio Fundador de Iurelicet. Sin su apoyo y apuesta incondicional a la hora de impulsar el referido proyecto hubiera resultado prácticamente imposible.

3.1. Investigador Principal, Miembros del Equipo investigador y Miembros del Equipo de trabajo.

3.1.1. Investigadora Principal del proyecto de investigación.

Desde un punto de vista formal, en calidad de Investigadora Principal del referido proyecto consto yo en realidad lidera el mismo, también, quienes, como he mencionado con anterioridad, no han dudado en mostrar su apoyo incondicional al mismo, es decir, D. Miguel Olmedo Cardenete y, D. Francisco Lledó Yaguez. Sin su colaboración y apuesta y la del numeroso equipo investigador y de trabajo con el que hemos tenido la suerte de contar y que, en todo momento nos ha brindado su convencimiento al aceptar la invitación a participar en este proyecto, no habría sido posible solicitarlo. A todos ellos, nuestro más sincero y profundo agradecimiento.

3.1.2. Miembros del Equipo investigador y de trabajo.

Los miembros del interdisciplinar e interuniversitario equipo investigador y de trabajo han sido escogidos por ser expertos especialistas en la materia que nos ocupa relativa al mercado hipotecario y al crédito hipotecario.

Un importante número Catedráticos, Profesores Titulares y asociados y ayudantes pertenientes a distintas Universidades Europeas (Granada, Deusto, Madrid, Barcelona, Islas Baleares, Santiago de Compostela, Sevilla, Córdoba, Italia, Alemania, Coímbra) y Américas (Bogotá, Jaramillo), han mostrado su apoyo y colaboración en este iniciativa. Comprobémoslo, distinguiendo entre las distintas Universidades participantes.

A. Universidades Europeas

Universidad de Granada. UGR.

- D. Miguel Olmedo Cardenete. Decano de la Facultad de Derecho de la UGR. Catedrático de Derecho Penal de la UGR.
- D. Pedro Espinosa Hidalgo. Delegado del Rector para la garantía y el bienestar de la UGR.
- D. Juan Antonio Roca Fernández. Profesor Titular de Derecho Mercantil de la UGR.
- D. Francisco de Asis Sicilia Gutiérrez. Doctor y Director del Servicio de Prevención de Riesgos Laborales
- D. Juan Luis Monestier. Doctor en Derecho de la UGR.
- D. Sergio Buendía Gálvez. Doctor en Derecho de la UGR.
- D. Luis Cuenca López. Doctor en Derecho de la UGR.
- D. Jose Antonio Camacho. Profesor Titular de Economía de la Facultad de Empresariales de la UGR.
- Dña. María Teresa Sánchez. Profesora Titular de Economía de la Facultad de Empresariales de UGR.

- Dña Mercedes Rodríguez Molina. Profesora Contratada Doctora en Economía Internacional y de España. Facultad de Económicas. UGR.
- D. Javier González Perez-Serrabona. Profesor del Departamento de Derecho Mercantil. UGR.

OBSERVATORIO EUROPEO DEL MERCADO HIPOTECARIO

HIMEROP
OBSERVATORIO EUROPEO DEL MERCADO HIPOTECARIO
Equipo de investigadores

UNIVERSIDAD DE GRANADA

Investigadora principal INMACULADA SÁNCHEZ RUIZ DE VALDIVIA. Profesora Titular de Derecho Civil y Responsable-Coordinadora de la Cátedra de Derecho Registral de la Universidad de Granada.	JUAN ANTONIO ROCA FERNÁNDEZ. Profesor Titular del Departamento de Derecho Mercantil.
MIGUEL OLMEDO CARDENTE. Catedrático de Derecho Penal. Decano de la Facultad de Derecho.	MARÍA TERESA SÁNCHEZ. Profesora Titular de Economía. Facultad de Empresariales.
PEDRO ESPINOSA HIDALGO. Profesor Titular. Delegado del Rector para la garantía y el Bienestar.	JUAN LUÍS MONESTIER. DOCTOR EUROPEO. Facultad de Derecho.
JOSÉ ANTONIO CAMACHO. Profesor Titular de Economía Internacional. Facultad de Económicas.	LUIS CUENCA. Doctor en Derecho en Granada.
	SERGIO BUENDÍA GALVEZ. Doctor en Derecho en Granada.
	FRANCISCO SICILIA GUTIÉRREZ. Doctor en Derecho en Granada.

Universidad de Deusto, Bilbao.

- D. Francisco Lledó Yaguez. Catedrático de Derecho civil.
- D. Oscar Monje. Profesor Titular de Derecho Civil.
- D. Jorge Blanco. Profesor de Derecho Internacional Privado
- Dña. Ainoa Gutiérrez. Profesora Titular de Derecho Procesal y Directora del Master de la Abogacía de Vizcaia.
- Dña Ana Herrán. Profesora Titular de Derecho Civil.
- Dña Arantza Vicandi. Profesora Investigadora Universidad de Deusto.
- D. Javier Larena. Profesor Encargado de Derecho Procesal Universidad de Deusto.
- D. Ignacio Lledó. Abogado especialista en Derecho Penal Económico. Bilbao.



Universidad de Córdoba

- D. Ignacion Galligo. Catedrático de Derecho Civil de la UC.
- D. Mnauel Espejo. Doctor en Derecho Civil de la UC.
- D. Rafael Linares. Profesor Titular de Derecho Civil de UC.
- Dña Carmen Mingorance. Profesora Titular de Derecho Civil de la UC.
- Dña Maria del Mar Manzano. Profesora Titular de Derecho Civil de la UC.



Universidad de Madrid

- D. Francisco Javier Gómez Gállego. Registrador de la Propiedad y Mercantil adscrito a la DG Registros y Notariado. Vocal Permanente de la Comisión General de Codificación. Catedrático Acreditado de Derecho Civil
- D. Jose María Díaz Fraile. Registrador de la Propiedad. Catedrático de Derecho Civil.

Universidad de Valladolid

- D. Vicente Guilarte Gutierrez. Registrador de la Propiedad y Mercantil. Vocal del Consejo General del Poder Judicial. Catedrático de Derecho Civil.

Universidad de Barcelona

- D. Vicente Pérez Daudí. Profesor Titular de Derecho Procesal de la UB.
- D. Jose María Fernández Seijo. Juez de lo Mercantil de Barcelona.
- D. Angel Serrano Nicolás. Doctor en Derecho. Notario de Barcelona. Director de la Revista la Notaría.
- D. Jesús Sánchez García. Abogado de Barcelona. Director de Familex.
- Dña. Verónica Dávalos. Abogada de Barcelona, pertenece al grupo de trabajo de sobreendeudamiento y ejecución hipotecaria de la Comisión de Normativa del Colegio de Abogados de Barcelona y también es abogada de la PAH y una de las autoras de los escrito que han circulado por todo el País de oposición por cláusulas abusivas en la ejecución hipotecaria.

- Dionisio Moreno Trigo (ambos premiados por el ICAB por ser quienes interpusieron, el primero, la cuestión de prejudicialidad ante el TJUE fruto del cual se dictó la célebre Sentencia de 14 de mayo de 2013D. Alfredo Martínez Muriel. Director servicios jurídicos AUSBANC y Delegado en Granada.

Universidad de Santiago de Compostela

D. Angel Rebolledo. Catedrático de Derecho civil de la Universidad de Santiago de Compostela.

Dña Ana Diaz. Profesora Titular de la Universidad de Santiago de Compostela.



Universidad Felipe II, Aranjuez

Dña Raquel Belinchón Romo. Doctora en Derecho Civil.



Universidad de Islas Baleares

D. Luis Garau. Catedrático de Derecho Internacional Privado de la UB.



Universidad de Camerino

La apuesta de la Universidad de Camerino ha sido enorme. A impulsos del Profesor D. Antonio Flamini, Doctor y actual Decano de la Facultad de Derecho de Camerino, Catedrático de Derecho Civil y miembro de la "escuela civilística" que agrupa a los más prestigiosos catedráticos de derecho civil italiano, son numerosos los profesores que participan en el referido proyecto. Cabría destacar, entre otras, los siguientes:

- D. Giovionno ARIETA. Profesor Ordinario de Derecho Procesal Civil de la Universidad de Camerino.
- D. Rocco Favale. Profesor Ordinario de Derecho Privado comparado de la Universidad de Camerino.

- D. Luci RUGGERI. Profesor de Derecho Privado de la Universidad de Camerino.
- D. Roberto SCHITTRELLA. Profesor de Política Económica de la Universidad de Camerino.
- D. Rinaldo EVANGELISTA. Profesor Asociado de Economía de la Universidad de Camerino.



Universidad de Perugia

- D. Lorenzo Mezzasoma. Catedrático de derecho privado en la universidad de Perugia. Italia.



Universidad de Friburgo

- D. Roland Hefendhl. Catedrático de Derecho penal. Friburgo. Alemania.



Universidad de Coimbra

- D. Guillermo Oliveira. Catedrático de Derecho Civil. Experto en Bioética, Derecho y Medicina. Universidad de Coimbra. Portugal.

B. Universidades Americanas

Universidad de Bogotá

- D. Carlos Ignacio JARAMILLO JARMILLO. Decano Académico de la Facultad de Ciencias Jurídicas de la Universidad Javeriana de Bogotá.



Registradores de la Propiedad, Notarios, Abogados y profesores especialistas en la materia a nivel Nacional.

- D. Alfonso Candau, ex decano del Ilustre Colegio de Registradores de la Propiedad, Mercantiles y Bienes Muebles de España.
- D. Fernando P. Méndez, ex decano del Colegio de Registradores de la Propiedad, Mercantiles y Bienes Muebles de España, y es también miembro nato del Consejo de Dirección del Centro para la Investigación y el Desarrollo Inmobiliario y Mercantil (CIDDRIM), entidad creada por la UB y el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España.
- D. Luis Pineda Salido. Presidente de AUSBANC.
- D. Manuel Pardos Vicente. Presidente de ADICAE.
- Dña María Mateos Ferrres. Directora de Servicios Jurídicos de AUSBANC.
- D. Alfredo Martínez, Delegado en Granada de AUSBANC.
- Dña Maria Flor Sánchez Ruiz de Valdivia. Abogada especialista en temas bancarios. Granada.
- D. Francisco Estévez Gutiérrez. Abogado especialista en temas bancarios. Granada.
- D. Ramón Siles Fuentes. Asesor Inmobiliario especialista en temas bancarios. Granada.
- Dña Dorotea de Diego Alvarez. Profesora de Economía en el CES Felipe II (Centro adscrito a la Universidad Complutense de Madrid).
- Dña Juana Ballesteros Noves. Profesora Asociada de Economía. Jefa de Administración de Riesgos de Caja Rural. Experta en Sistema financiero
- D. Jose Ignacio Carnero. Abogado especialista en ejecuciones hipotecarias y Derecho Europeo sobre este tema. Barcelona.
- D. Antonio Martínez Sola. Director Comercial de BMN.
- D. Javier Iriarte. Responsable de Comunicación. Personal técnico.

3.1.3. Apoyos institucionales recibido al proyecto.

Numerosos, también, han sido los apoyos institucionales que ha recibido este proyecto, entre los que cabría destacar,

1. El Ilustre Colegio de Registradores de la Propiedad, Mercantiles y de Bienes Muebles de España.
2. La Cátedra de Derecho Registral de la Universidad de Granada.
3. La Cátedra de Derecho Notarial de la universidad de Granada.
4. El Comité de Derechos Económicos, Sociales y Culturales, que es el órgano de la ONU encargado de supervisar la realización del derecho a la vivienda por parte de los Estados.
5. Ilustres Colegios de Notarios, Abogados y Jueces.
6. El Consejo General del Poder judicial.

7. Plataforma STOP Desahucios
8. Organizaciones de Consumidores y Usuarios. ADICAE, AUSBANC, etc.
9. Los Ayuntamiento de Granada. Área de Educación, Consumo y Empleo. Sección de Resolución Alternativa de Conflictos. Junta Arbitral de Consumo. El Ayuntamiento de Cájar y Albolote.
10. Bufete de abogados Iurelicet.
11. Promotoras y Empresas constructoras. Promociones Garsami

Nos proponemos difundir y transferir los resultados de investigación que deriven del Observatorio Europeo del Mercado Hipotecario. Para ello, contamos mediante acuerdo de colaboración con la cofinanciación de la Facultad de Derecho de la Universidad de Granada en la publicación de dichos resultados en la editorial Tirant lo Blanch de Valencia. También contamos con la colaboración de la editorial Thomson Reus Aranzadi, Tirant lo Blanch, Dykinson, la revista REDES y la Revista Crítica de Derecho Inmobiliario Registral. Editoriales y revistas de impacto de carácter no sólo nacional sino internacional.

3.1.4. Institutos de Derecho Compañarado con los el Observatorio pretende tender puentes de intercambio y colaboración.

Nos proponemos contactar, además, con,

12. El Institut of European and Comparative Private Law de la Universidad de Girona (la REDEC -al que pertenecemos) constituye, sin duda, un referente en la materia contractual Europeo y del cual forma parte la Investigadora Principal del Proyecto.

13. El Max-Planck-Institut für ausländisches und Internationales Privatrecht (www.mpipriv.de), con sede en Hamburgo, y el Max-Planck-Institut für ausländisches öffentliches Recht und Völkerrecht, situado en Heidelberg (www.mpil.de), con el que nos proponemos contactar.

14. El ICAB, a través de los miembros que forman parte de grupo de trabajo familiar y del Colegio de Abogados de Barcelona (Jesús Sánchez, Vicente Daudí, etc.) y de jueces (a través de Fernández Seijo).

Igualmente, estrecharemos lazos con otros Observatorios especializados en Vivienda, Derechos Sociales y Culturales, Empleo, Notariado o delincuencia así como también con otras Universidades que estén trabajando sobre temas relacionados a los objetivos principal y secundarios que persigue obtener conseguir dicho Observatorio.

3.1.5. Antecedentes históricos de los miembros del proyecto de investigación

Los miembros del equipo investigador que participan en este proyecto de investigación aportan desde una visión interdisciplinar abundantes antecedentes y resultados relacionados con el Mercado Hipotecario. El reparto geográfico en Europa de los miembros del equipo investigador -también de los que componen el equipo de trabajo- permitirá coordinar los trabajos de investigación y avances obtenidos a lo largo de estos años de trabajo.

Numerosas son las aportaciones de los miembros del equipo de investigación y trabajo que forman parte de este proyecto de investigación. Cabría destacar, entre otras, las siguientes, sin ánimo exhaustivo:

- La profesora Sánchez Ruiz de Valdivia, es autora de cinco monografías, tres relacionadas con el derecho real de hipoteca, una sobre propiedad urbana y otra sobre cuestiones actuales de la responsabilidad civil. La más reciente, data de 2014, y ha sido publicada en la editorial Tirant lo Blanch (ISBN: 9788490534571) y las otras dos frutos de su tesis doctoral de 1999 (ISBN: 8488973896) -premiada por la Facultad de Derecho (premio Extraordinario de Doctorado) y por la Real Academia de Legislación y

Jurisprudencia de Granada- y 1997, publicada en McHill (ISBN: 8448105788). Es, además, autora de numerosos artículos relativos con el derecho real de hipoteca, la propiedad urbana, los conjuntos históricos, etc y publicados en revista de impacto nacional e internacional (RCDI, REDES, Revista Facultad de Derecho, etc.) y capítulos de libro en editoriales de prestigio (Thomson Reus Aranzadi, Tirant lo blanch, etc.). Miembro perteneciente a numerosas Redes de carácter Internacional y Europeo, entre las que cabría destacar: la Red Española de Derecho Privado europeo y Comparado (REDEC) -Institut of European and Comparative Private Law de la Universidad de Girona-, dirigida por Miquel Martín Casalls (Universidad de Girona), la Red Internacional WG Legal Aspectos Enhr "Derecho Privado Comparado y de la Integración: perspectiva Euro americana", dirigida por Sergio Nasarre (Universidad de Rovira); la Red Internacional de Investigación de Derecho Privado y la Integración de la perspectiva Euroamericana financiada por el Ministerio de Educación y Ciencia, liderada por Fernando Valenzuela y Jose Luis Perez Serrabona (Universidad de Granada); la Red Labs de laboratorios sostenibles (Universidad de Barcelona). Miembro perteneciente a numerosos proyectos Internacionales financiados por AEI, de Seminario de Derecho Comparado creado en 2006 en la Universidad de Granada. Directora de la Cátedra de Derecho Registral de la Universidad de Granada, desde la que viene impulsando numerosas actividades formativas y de investigación desde 2012. Codirectora del Primer Congreso Nacional sobre Desahucios y Ejecuciones Hipotecarias: un problema legal y drama social, 15, 16 y 17 de mayo de 2013, directora de numerosos seminarios y jornadas organizadas por la cátedra, y Directora, también, de tres tesis doctorales, dos de ellas relacionadas con el sector de la construcción, leídas en 2012 y 2013 y miembro de numerosos proyectos de investigación.

- El profesor Olmedo Cardente, es autor de numerosas monografías y trabajos de investigación publicados en revistas de impacto nacional e internacional. Codirector del primer Congreso Nacional sobre la materia y codirector de la obra monográfica fruto del mismo publicada en la editorial Tirant lo Blanch. Ha sido, también, investigador principal de numerosos e importantes proyectos de investigación, y ha dirigido numerosas tesis doctorales sobre la materia.

- El profesor Gómez Gálido, es especialista en el Mercado Hipotecario, director de la monografía sobre la dación en pago, publicada en la Revista Crística de Derecho Inmobiliario. En calidad de Registrador de la propiedad y mercantil y letrado en la Dirección General de los Registros y del Notariado del Ministerio de Justicia, su participación en dicho proyecto permite disfrutar de numerisimas e importantes aportaciones en la materia relacionada con el Proyecto de investigación. Director del curso aula civil, de formación on line de empleados de los registros de la propiedad (con más de 900 alumnos), durante los cursos 2005/2012. Autor de numerosos artículos en revistas jurídicas y participante en numerosos Congresos y Jornadas relacionadas con la materia.

- El profesor Lledó Yagúez, ha publicado dentro de la obra colectiva los 25 Temas más frecuentes en la protección del Consumidor de Inmuebles, publicados en editorial Dykinso en 2013. Ha participado, también, como ponente en numerosos congresos nacionales e Internacionales sobre la materia y ha dirigido un total de trece tesis doctorales, entre las que cabría destacar la de Francisco García Escárzaga, relativa al préstamo hipotecario: aplicación del Derecho de contratación general en el ámbito del derecho preventivo. y el responsable director de la Oficina del Consumidor de la Mancomunidad de Durango del 2000-2005.

- El profesor Vicente Daudí, ha participado en numeros proyectos de investigación en calidad de investigdor principal, en algunos de ellos, y tine publicados nuemrosos trabajos desde su especialidad procesal en materia de ejecución hipotecaria, participaciones preferentes, etc.

- La profesora Sánchez Martínez, desde el análisis económico del Derecho, ha publicado en revistas de impacto internacional, numeros trabajos de investigación relativos

al sistema de financiación, y al boom inmobiliario y financiero y al mercado hipotecario y la financiación de la vivienda durante los veinte años de funcionamiento del mercado hipotecario.

El abogado en ejercicio, Sánchez García, ha publicado en editoriales de reconocido prestigio sobre las novedades legislativas: RDL 6-2012 y en revista de impacto nacional e internacional, sobre el control de transparencia de las cláusulas abusivas y participaciones preferentes.

- El profesor Gerau Juaneda, desde la óptica del Derecho Internacional aporta numerosos artículos doctrinales en revistas de impacto nacional e internacional relacionadas con el proyecto, entre los que cabría destacar, y aporta una visión de Derecho Internacional Pública imprescindible para la materia.

- El profesor Gallego Domínguez, ha trabajado, también sobre la renegociación de la hipoteca y aspectos relacionados con la tutela del consumidor y el registro de la propiedad.

- La profesora Belinchón Romo, es doctora en Derecho y ha centrado su atención en el estudio de la dación en pago. Un análisis realizado desde la perspectiva del estudio de Derecho comparado. Ha publicado, también, en Revista de impacto de carácter nacional e internacional temas relacionados con la hipoteca de responsabilidad limitada y el contrato de compraventa y la dación en pago.

- La profesora Herrán Ortiz, ha publicado, recientemente, sobre la protección de los consumidores en servicios financieros distincia.

3.1.7. Financiación pública y derivada de los miembros del equipo investigador.

1."Evaluación legislativa de la Reforma del Código Penal en materia de Seguridad Vial""Miguel Olmedo Cardenete" Ministerio de Ciencia e Innovación, 2009-2011, 40000 €

2. "Corrupción política y delincuencia urbanística. "Miguel Olmedo Cardenete". Consejería de Innovación, Ciencia y Tecnología (Junta de Andalucía) 2007-2010. 180.000 €

3. "Evaluación Legislativa y Reforma del Código Penal en Materia Vial: Un estudio sobre la Eficacia Preventiva Real de las Normas Penales.""Miguel Olmedo Cardenete" Ministerio de Ciencia e Innovación" 2009-2012. 40.000 €2. Ref. Sv362009 "Prevención y gestión de residuos: estudio preliminar de Indicadores económicos". "Jose Antonio Camacho Ballesta". Código financiadora: 2801. 15/1/2010. 149 días 28.000 €

4."Actualización del documento base del plan de ordenación De recursos mineros de Andalucía (pormian) aspectos socioeconómicos""Jose Antonio Camacho Ballesta. PORMIAN 2009. 1/12/2009, 179 días. 5.000 €

5. "Yacimientos de empleo y políticas sociales: los servicios Relacionados con la atención a personas en situación de dependencia en Andalucía" "Jose Antonio Camacho Ballesta" FUNDACIÓN CENTRO DE ESTUDIOS ANDALUCES. 2010-364 días 29339,52 €

6. Ref. SEJ-448 "El Derecho Civil del Siglo XXI (Grupos PAIDI 2010)"" Ignacio Gallego Domínguez" U. Córdoba 2012, 2110,48 €

7. "Medidas de prevención y solución del sobreendeudamiento de los particulares en Cataluña" "Vicente Pérez Daudi" CEJFE, Generalitat de Catalunya. 2012. 5000 €

8. "Estado actual de la regulación de las medidas cautelares en los procesos civiles, transcurridos 8 años desde la aprobación de la LEC." "Vicente Perez Daudi", Ministerio de Educación y Ciencia, 2009, 25000 €

9. “Grup de recerca consolidat de Dret Processal” “Vicente Perez Daudi” Generalitat de Catalunya. 2009. 5.000 €

10. “Creación de recursos didácticos y producción de material docente necesario para impartir diversas asignaturas de Derecho Procesal Civil a través de la metodología de casos con el soporte del Campus Virtual de la UB” “Jaume Alonso-Cuevillas y Sayrol” Agència de Gestió d'Ajuts Universitaris i de Recerca. Generalitat de Catalunya. AGAUR 2009. 5.000 €

11. “Instrumentos jurídicos de mejora de acceso a la vivienda y estímulo a la financiación y promoción inmobiliaria” “Sánchez Ruiz de Valdivia, I Ministerio de Educación y Ciencia 2007 Hasta 2010. 40.000 €

12. “El contrato de Obra y la protección del consumidor” “Sánchez Ruiz de Valdivia, I” Ministerio de Educación y Ciencia. 2010 Hasta 2013. 40.000 €

13. “Instrumentos jurídicos de mejora de acceso a la vivienda y estímulo a la financiación y promoción inmobiliaria” Sánchez Martínez, M.T. Ministerio de Educación y Ciencia. 2007-2010. 40.000 €

14. “Medidas de prevención y solución del sobreendeudamiento de los particulares en Cataluña” “Vicente Pérez Daudi” Centro de Estudios Jurídicos y de Formación Especializada, Generalitat de Catalunya. 2011. 50.000 €

15. “Protección jurídica de al tercera edad” “Ignacio Gallego Domínguez”, JUNTA DE ANDALUCÍA 2007-2010. 87000 €

16. “Nuevas metodologías para la estimación de la función de distribución y proporciones con aplicación a las fuentes de crecimiento económico” Juan Francisco Muñoz Rosas” Mercedes Rodríguez Molina (IC) CONSEJERIA DE INNOVACIÓN, CIENCIA Y EMPRESA. JUNTA DE ANDALUCÍA. 2012-1460 días. 30322 €

17. “Yacimientos de empleo y políticas sociales: los servicios relacionados con la atención a personas en situación de dependencia en Andalucía” “Mercedes Rodriguez Molina” FUNDACIÓN CENTRO DE ESTUDIOS ANDALUCES. 2010-364 días. 239,52 €

18. “Movilidad, costes de cambio e innovación tecnológica en los servicios minoristas: aplicaciones del análisis de los servicios financieros Minoristas.” Santiago Carbó Valverde” Mercedes Rodríguez Molina (IC). JUNTA DE ANDALUCÍA 01/02/2009. 1095 días. 157.923,58 €

19. “Recursos y capacidades de las organizaciones para la actuación proactiva en sectores emergentes” Mercedes Rodriguez Molina. OTROS PROGRAMAS ORGANISMOS PÚBLICOS. 2007- 1085 días 152056,3 €

20. “El menor y el joven como víctima y victimario de la violencia social” “Miguel Olmedo Cardenete” Consejería de Innovación, Ciencia y Tecnología (Junta de Andalucía). 2006-2009. 20.000. €

3.1.8. Bibliografía mas relevante.

AA.VV.: *Desahucios y Ejecuciones hipotecarias: un drama social y un problema legal*, ed., Tirant lo Blanch , Valencia, 2014.

AA.VV.: *Garantías reales en escenarios de crisis: presente y prospectiva*, dirigido por Elena Lauroba Lacasa, Marcial Pons, 2012, pp. 337 y ss.

AA.VV.: *Monográfico sobre la dación en pago*. RCDI, 2013, número 735.

ABRIL CAMPOY, J.M. “Comentarios a los Art. 11 y 13 de la L.C.G.C.» en Comentarios a la Ley sobre Condiciones Generales de la contratación” (I. Arroyo y J. Miquel Rodríguez, coord.).

AGÜERO ORTIZ, A.:” Los jueces alcanzan acuerdos para homogeneizar criterios respecto a las cláusulas abusivas”. Centro de Estudios de Consumo. www.uclm.es/centro/cesco. Noticias consumo. Págs. 1 y 2.

ALASTRUEY, R. : “La mediación ante la ejecución hipotecaria: una oportunidad para la dignidad, un ejercicio de responsabilidad civil”. Revista El Notario del siglo XXI. Nº46. Noviembre-diciembre 2012. Págs. 12 y 13.

ALMAGRO NOSETE, J.: “Un auto «pionero», abierto a grandes horizontes (Ejecución hipotecaria inmobiliaria)”, Diario La Ley, Nº 8088, Sección Columna, 22 May. 2013, pp. 1-8.

ÁLVAREZ, JULIO: “Algunas reflexiones en torno a la reforma del «freshstart» del consumidor en USA”, Anuario de Derecho Concursal, núm. 12, 2008, págs. 233–359.

ÁLVAREZ ROYO-VILLANOVA, S.: “La ejecución hipotecaria extrajudicial: problemas prácticos y propuestas de reforma. En “La venta extrajudicial de bien hipotecado”, AA.VV., Editorial Comares 2012

- “Las ejecuciones hipotecarias en el contexto de la crisis”, El notario del siglo XXI. Marzo abril 2011. nº 36

- “Los indignados, el Santander y el Gobierno”, El notario del siglo XXI, Septiembre octubre 2011. nº 39

- “De nuevo en apoyo del deudor hipotecario. El RDL 6/2012 y su Código de Buenas Prácticas”, El notario del siglo XXI. Abril 2012. Num: 42

- “La ejecución extrajudicial tras el RDL 6/2012”, El notario del siglo XXI, Abril 2012. Num: 42

- “¿AL fin una reforma útil para los deudores hipotecarios?”, El notario del siglo XXI. Abril 2013. Num: 48.

ANCHÓN BRUÑEN, M^a. J.: “Cláusulas abusivas más habituales en las escrituras de hipoteca: análisis de los últimos pronunciamientos de Juzgados y Tribunales”, Diario La Ley, Nº 8127, Sección Doctrina, 16 Jul. 2013.

- “Adecuación del procedimiento judicial hipotecario a la norma europea: sentencia del TJUE de 14 de marzo de 2013”, Diario La Ley, núm. 8050, de 25 de marzo de 2013.

BELINCHÓN ROMO, R.: La dación en pago en Derecho Comparado (Obra recensionada por PÉREZ GURREA, R.: “La dación en pago en Derecho español y en Derecho Comparado”, RCDI, Núm. 735, enero 2013, pp. 624-628).

- “La hipoteca de responsabilidad limitada vista desde la perspectiva de la dación en pago”, Revista de Derecho Privado, núm. 96, marzo-abril de 2012; «El contrato de compraventa y la dación en pago», en Revista Aranzadi Doctrinal, 2010, núm. 1.

- «El contrato de compraventa y la dación en pago», en Revista Aranzadi Doctrinal, 2010, núm. 1.

BALLUGERA GÓMEZ, C.: “Un futuro de cambios en la lucha contra las cláusulas abusivas en las hipotecas (II). Comentario a la STJUE de 14 de marzo de 2013, Diario la Ley, Nº 8081, Sección Documento On-line, 13 Mayo, 2013.

Pérez Daudí, V. La defensa del deudor hipotecario en la venta extrajudicial. 004502 - Revista de Derecho Bancario

y Bursátil.130, pp. 79 - 110. (España): Centro de Documentación Bancaria y Bursátil, 2013. ISSN 0211-6138

- Les possibilitats de defensa del deutor hipotecari a la venda extrajudicial. 003582, Món Jurídic. 277, pp. 26 - 27. (España): 2013. Disponible en Internet en: <<http://www.icab.cat/>>

go=eaf9d1a0ec5f1dc58757ad6cfffacedb1a58854a600312ccaf978b671f543b5e8d2e88a5809a817a>.

BERNABÉU PÉREZ, I. C., «La constitucionalidad del art. 695 de la LEC y el Auto 113/2011, del Tribunal Constitucional de 1 de julio de 2011. Fundamentos», *Práctica de Tribunales*, núm. 86. Octubre 2011, Págs. 50 y 51.

BERROCAL LANZAROT, A.I.: “Primeras reflexiones sobre la Ley 4/2013, de 4 de junio, de medidas de flexibilización y fomento del mercado del alquiler de viviendas”, *Actualidad Civil*, 5 Jun. 2013, Editorial LA LEY, Diario La Ley, N° 8099, 6 Jun. 2013, LA LEY 3039/2013, pp. 1-18.

CÁMARA LAPUENTE, S.: “No puede definirse como cláusula abusiva la que define el objeto principal del contrato (precio incluido) salvo por falta de transparencia”, *Centro de Estudios de Consumo*, 2013, www.uclm.es/centro/cesco.

- *El control de las cláusulas abusivas sobre los elementos esenciales del contrato*, ed., Aranzadi, Pamplona, 2013.

CARRASCO PERERA, A y GONZÁLEZ CARRASCO, C.: “La STS 241/2013, de 9 de mayo, sobre las «cláusulas suelo» es inconstitucional,” *Diario La Ley*, N° 8159, Sección Doctrina, 30 Sep. 2013.

GALLEGO DOMINGUEZ, I.: *La renegociación de préstamos hipotecarios (Estudio de la Ley sobre Subrogación y Modificación de Préstamos Hipotecarios de 1994)*, con prólogo de J.M. González Porrás, Fundación Matritense del Notariado, Madrid, 1999.

GÓMEZ GÁLLIGO, J. Monográfico sobre la dación en pago, RCDI, Núm. 735, Enero 2013, pp. 11-16; «Presente y futuro de la garantía hipotecaria», *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario*, Núm. 735 (Monográfico sobre la dación en pago), Enero-Febrero 2013; “Principios generales de la reforma del mercado hipotecario por la Ley 41/2007, de 7 de diciembre”, en *La reforma del mercado hipotecario*, Edisofer, Madrid, 2009, pág. 31 y s.

PEREZ DAUDÍ, V.: “La defensa del deudor hipotecario en la venta extrajudicial”, *Revista de Derecho Bancario y Bursátil*, 130, pp. 79 - 110. : Centro de Documentacion Bancaria y Bursatil, 2013.

HERRAN ORTIZ, A. I. *La protección de los consumidores en servicios financieros a distancia, Retos del Derecho en una economía sin fronteras*, Ed., Deusto, 2012.

SÁNCHEZ RUIZ DE VALDIVIA, I.: *La hipoteca de bienes sujetos a proceso de urbanización y edificación*, ed., Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España, Madrid, 1999; “La hipoteca constituida sobre una finca (solar) sobre la que existen edificaciones no declaradas ni mencionadas en la escritura de constitución del préstamo hipotecario”, *R.C.D.I.*, núm. 662, noviembre-diciembre 2000, págs. 3097-3142; *Los REITs (Real Estate Investment Trust) y los Fondos de Inversión Inmobiliaria: alternativas a la crisis económica que vive el sector para los pequeños y medianos ahorradores*, RCDI, núm. 738, julio-agosto 2013, pp. 2329-2352; *Europa pone en jaque el procedimiento de ejecución hipotecaria español? Libro homenaje a Miquel González, José María*. En prensa; *La necesidad de repensar la protección del deudor hipotecario*, REDES, núm. 4. En prensa; *Los fondos de inversión inmobiliaria y los bienes inmuebles que pueden ser objeto de su inversión y aportación no dineraria*, *Los fondos de inversión inmobiliaria: su papel como instrumento de estímulo de la vivienda en alquiler*, ed., .S. A., 2009, págs. 53-97.

SÁNCHEZ RUIZ DE VALDIVIA y OLMEDO CARDENETE, M.: *Desahucios y Ejecuciones hipotecarias: un drama social y un problema legal*, ed., Tirant lo Blanch, Valencia, 2014.

SEIJAS QUINTANA, F.: *La protección del consumidor en materia de ejecuciones hipotecarias*, ed., Bosch, Barcelona, 2013.

INFORME OLIVER WYMAN: «Mercado hipotecario español. Análisis de las repercusiones de un eventual cambio regulatorio en las garantías». 2011.

SANCHEZ GARCÍA J., “Novedades legislativas: RDL 6-2012 y otras novedades legislativas o reformas que pudieran plantearse o que serian pertinentes”, en *Garantías reales en escenarios de crisis: presente y prospectiva*, ed., Pons, 2012; El control de transparencia sobre los elementos esenciales en los contratos de crédito al consumo”. *Revista de Derecho Vlex* 2013,

- "las participaciones preferentes de entidades financieras intervenidas. Análisis de las posibilidades procesales del inversor”, en el *Derecho*, septiembre de 2012.

IV. FINALIDAD QUE SE PERSIGUE CON EL PROYECTO. ALGUNAS CONCLUSIONES.

Este Proyecto de Investigación, avalado por el numero equipo investigador y de trabajo antes reseñado, se enmarca en el Reto de la Sociedad núm. 6, relativo a *Cambios e innovaciones Sociales*. La hipoteca es el compromiso financiero más importante en la vida de una familia. El mercado hipotecario supera el 52,3% del PIB comunitario. Por eso, la recientemente aprobada Directiva Europea sobre el Crédito Hipotecario (pionera), constituye un reto de cambios e innovaciones para la sociedad europea, en general, y para la española, en particular. La Sociedad exige cambios ante la crisis que experimenta el Sector Inmobiliario en general y el Hipotecario, en particular. La transposición de la directiva europea, pionera, se anuncian una batería de obligaciones para las entidades bancarias a la hora de informar, asesorar y vender productos hipotecarios: un reto, sin duda, en las prácticas comerciales de créditos hipotecarios responsables que comportará cambios e innovaciones sociales importantes.

Numerosos son los cambios que introducirá la nueva directiva y que, en nuestra opinión, se traducen en claros retos para la ciudadanía en general e innovaciones en la práctica contractual crediticia. Innovaciones que apuestan, desde europea, por la transparencia en la información y educación de la ciudadanía europea, en general, y la española, en particular; la existencia de un periodo obligatorio de reflexión (siete días, para firmar o retractarse del contrato del préstamo, más información, dación en pago, flexibilización de los pagos, supervisión, coto a los productos vinculados prohibiendo su obligación, y particularidades en préstamos con moneda extranjera) constituirá, sin duda, un cambio en las prácticas comerciales que apuestan por educar e informar a la ciudadanía, en general, y a los poderes públicos, en particular, para afrontar, de una manera más responsable, cualquier política económica, fiscal y legal que, de manera estructural, demande la sociedad en aras a mejorar el drama que padecen hoy miles de familias en sus economías domésticas.

Analizar, con carácter interdisciplinar, los cambios legislativos oportunos para apostar por un mercado único de servicios financieros motor del Mercado Europeo es, en realidad, nuestra principal intención. Tengamos en cuenta que buena parte de las hipotecas residenciales han sido cedidas a Fondos de Titulización, es decir, que los propietarios de los créditos hipotecarios no son ya las entidades de crédito. Una cuestión que no es baladí y que desconoce gran parte de la ciudadanía. La relevancia de esta cuestión unida al hecho de que la posible solución ya no sólo está en manos, ni depende (al menos únicamente), de la voluntad del acreedor (la entidad financiera) permite tomar en consideración el hecho de que los préstamos hipotecarios afectados pueden haber sido vendidos a inversores extranjeros a través de Fondos de Titulización y que sus representantes legales, las Sociedades Gestoras de Titulización, tienen escaso margen de maniobra al respecto; lo que supone ampliar nuestras miras dirigidas a buscar la mejor solución.

Conscientes, además, de que en muchos casos no ha sido posible renegociar la deuda y de que la segunda oportunidad ofrecidas a consumidores y usuarios, en España, no está funcionando la única alternativa que se anuncia como posible solución al impago de la hipoteca es la ejecución hipotecaria, aunque esta figura sea el último recurso, tal y como ha recomendado el propio Banco Central Europeo (BCE); una recomendación que, dígase de paso, constata, también, en el informe emitido por el BCE -solicitado por el gobierno español antes de que se llevara a cabo la Ley 1/2013 de protección de deudores hipotecarios-. Una solicitud más burocrática que real a la vista del hecho, sorprendente, de haber decidido aprobar dicha ley aún antes de haber recibido el mencionado informe del BCE. Y es que, tal y como indica el propio BCE, "solo con una estrategia de resolución más amplia se puede hacer frente a los retos que plantean los cambios en las circunstancias económicas de los prestatarios, los cambios sustanciales en el valor de los inmuebles y el posible resultado de hipotecas inviables, manteniendo al mismo tiempo incentivos apropiados tanto para deudores como para acreedores y reduciendo al mínimo el posible riesgo moral".

Guiados por el convencimiento de que los clientes, prestamistas e intermediarios de crédito, gozan de un mercado único eficiente y competitivo en el que exista un elevado grado de protección, impulsando, para ello, la confianza del cliente, la movilidad de los clientes y prestamistas y la actividad transfronteriza de los mismos bajo condiciones equitativas de competencia respetando, al mismo tiempo, los derechos fundamentales consagrados en la Carta de los Derechos Fundamentales de la Unión Europea; creemos oportuno proponer la creación de un Observatorio Europeo que advierta en Europa las distintas prácticas comerciales que obstaculizan el mercado de servicios financieros. Convencidos, también, de que favorecer la estabilidad financiera supone garantizar el funcionamiento responsable de los mercados de crédito hipotecario y que solo así podremos salir de la crisis del sector, quisieramos convertir a la Universidad de Granada, a nivel europeo, en un referente en la materia a través del Observatorio Europeo del Mercado Hipotecario (HIMEROB).

La oportunidad de crear dicho Observatorio permitirá conectar, en Red, a través de la WEB-HIMEROB a las instituciones de derecho privado y público preocupadas por esta línea de investigación; así como, también, a todos los miembros del equipo de investigación y de trabajo que forman parte de este proyecto. Un proyecto de investigación que ha sido secundado a nivel Nacional e Internacional con un importante equipo de investigadores extranjeros y nacionales adscritos a las distintas Áreas de investigación -económica, financiera, hipotecaria, concursal y procesal- a través de los cuales trataremos de lograr la tan necesaria transferencia del conocimiento y la investigación: una deuda de la Universidad a la sociedad en aras a lograr los cambios e innovaciones sociales adecuados.

Este Observatorio HIPMEROB, pionero en Europa, trataría de fomentar, además, la movilidad y las relaciones externas, contando con una tupida red de convenios de colaboración con instituciones públicas y universitarias en el extranjero y en otras Universidades que a nivel Nacional o autonómico están trabajando para colaborar de manera estrecha aunando esfuerzos en la búsqueda de la solución más adecuada para salir de la crisis del sector. Permitirá, también, tender puentes con los más prestigiosos y punteros Institutos de Derecho Comparado que existen en otros países como el Reino Unido, Alemania, Francia, Italia y Girona, Barcelona, Francia, Portugal, etc. A través de la emisión de informes, estudios y publicaciones periódicas en Revistas y editoriales de prestigio nacional e internacional trataremos de darle difusión a los trabajos de investigación surgidos al hilo de este proyecto de investigación y fruto de sus resultados teórico-prácticos.