

**RESEÑA BIBLIOGRÁFICA A LA OBRA *LA NUEVA REGULACIÓN
DE LOS CONTRATOS DE CRÉDITO INMOBILIARIO.***

***UNA ULTERIOR EVOLUCIÓN DOCTRINAL
HACIA LA VIVIENDA COLABORATIVA.***

AUTORA: MUÑIZ ESPADA, ESTHER. ED. ARANZADI, 2018.

Javier Alemán Sánchez

Abogado en ejercicio

Doctorando en Derecho Civil

Universidad de La Laguna

E-mail: pabamlo@urb.upv.es

La monografía de la Dra. Muñiz Espada, Catedrática de Derecho Civil de la Universidad de Valladolid, titulada *La nueva regulación de los contratos de crédito inmobiliario. Una ulterior evolución doctrinal hacia la vivienda colaborativa*, analiza el Proyecto de Ley reguladora de los contratos de crédito inmobiliario, por lo que, ante la reciente aprobación en el Congreso de los Diputados del dictamen de la Comisión, hemos de afirmar que se sitúa entre las obras de máxima relevancia en la actualidad. La obra la componen siete capítulos bien estructurados: dos primeros, preliminares de la obra, que se dedican a la exposición y crítica de la sistemática del Proyecto; dos centrales, dedicados al análisis de su ámbito objetivo y subjetivo; dos finales, que analizan los nuevos mecanismos que introduce; y, por último, el de conclusiones, donde la autora analiza de forma holística el Proyecto.

A lo largo del primer capítulo, introductorio de la obra, la autora logra posicionar al lector en el campo objeto de estudio. Tras exponer brevemente la situación fáctica que ha suscitado la actividad legislativa de la que es fruto el proyecto de Ley reguladora de los contratos de crédito inmobiliario (básicamente, los innumerables conflictos que han surgido en torno a los créditos garantizados con derechos reales de hipoteca, hoy en día protagonistas de la actividad judicial española), Muñiz Espada realiza un análisis teleológico de la norma, tomando la exposición de motivos del proyecto (como no puede ser de otra forma) como elemento fundamental para comparar la declaración formal de intenciones del legislador, con el auténtico espíritu que inspira la norma: ¿persigue esta nueva regulación la protección del consumidor, como se consigna en la exposición de motivos y exige la Directiva que traspone o, por el contrario, la protección del propio sistema financiero? Con esta interesante reflexión comienza esta obra que, no huérfana de reflexiones

críticas (siempre constructivas), consigue que el jurista se acerque al proyecto de ley con otro enfoque mucho más escéptico.

Asimismo, la autora analiza en este primer capítulo si el proyecto objeto de estudio se limita simplemente a trasponer la Directiva 2014/17/UE o si, por el contrario, logra superar esta regulación de mínimos europea, como afirma perseguir el legislador en la exposición de motivos, armonizando esta normativa supranacional con el conjunto de normas que tradicionalmente han regulado el mercado crediticio español.

Cierra el primer capítulo conectando este análisis del campo abarcado por el Proyecto de ley con el elemento más novedoso de la obra: El impacto que tiene, o debería tener, la irrupción del fenómeno de la Economía Colaborativa, o *sharing economy*, en el mercado financiero e inmobiliario español y, más en concreto, en el ámbito del Derecho de consumo. Tras exponer brevemente las causas que han motivado el auge de este fenómeno económico y social, lanza la autora la segunda gran reflexión: ¿Servirán las nuevas modalidades de vivienda colaborativa para facilitar el acceso a una vivienda digna y adecuada? Pregunta que, cada vez más, está ganando presencia en los titulares de los medios de comunicación ante el encarecimiento de los alquileres y del precio de la vivienda.

El segundo capítulo de la obra lo dedica Muñoz Espada al análisis sistemático del proyecto de ley. Así, comienza la autora analizando la morfología del texto, para lo cual divide el capítulo en cuatro apartados, cada uno de ellos dedicados al análisis de las cuatro partes en que se estructura el texto legal: El cuerpo articulado del proyecto, las disposiciones adicionales, transitorias y finales.

En tanto en cuanto el cuerpo articulado del proyecto se compone de cuatro capítulos, la autora, siguiendo un orden lógico y coherente con la distribución del proyecto que analiza, subdivide el primer apartado en cuatro puntos. El primero de ellos, dedicado al análisis del capítulo I y de las secciones 1ª y 2ª del Capítulo II, comienza con la exposición de un acertado comentario a la distribución del articulado de estos capítulos, para luego centrar el análisis de estos dos primeros capítulos en aquellos aspectos que han quedado extramuros del proyecto presentado el pasado 17 de noviembre de 2017: La regulación de la distribución de los gastos de constitución de la garantía hipotecaria, de la confección y publicación de la Ficha Europea de Información Normalizada y el cálculo de la Tasa Anual Equivalente (cuyo desarrollo se ha reservado para un posterior desarrollo reglamentario), o de los contratos vinculados.

El primero de los anteriores, ciertamente polémico y de relevante actualidad, se presenta como un tema de extremada delicadeza, no sólo por lo cambiante de su situación, sino porque tanto la Doctrina como la Jurisprudencia se encuentran absolutamente

divididas a la hora de señalar la distribución de los «gastos hipotecarios». Compárese, por ejemplo, las novedosas Sentencias de nuestro más alto tribunal que cita la autora, con la reciente Sentencia del Tribunal Supremo de 16 de octubre de 2018, de la Sala Tercera; posteriormente revocada por las Sentencias de Pleno 1668, 1669 y 1670 de 2018, de 27 de noviembre (en las que también se recogen votos particulares), resoluciones convalidadas recientemente por las Sentencias de Pleno 44, 46, 47, 48 y 49/2019, de 23 de enero; resoluciones que, por su temporalidad, no han podido ser analizados por Muñiz Espada en la obra.

Tras lo expuesto, critica la autora el excesivo recurso del legislador a expresiones jurídicas indeterminadas (haciendo pensar, incluso, que nos encontramos en ciertos extremos ante una norma incompleta, o en blanco), para finalizar el análisis de los capítulos I y II del proyecto de Ley haciendo una magnífica reflexión sobre la regulación que contienen de la fase precontractual de los préstamos con garantía hipotecaria con consumidores, hoy en día extremadamente examinada a la luz de la avalancha de procedimientos de nulidad de cláusulas limitativas del tipo de interés (comúnmente conocidas como «cláusulas suelo») que han colapsado nuestros Juzgados de Primera Instancia, y propiciado la creación excepcional de Juzgados especializados en esta materia. Ciertamente interesantes resultan las reflexiones que cierran este apartado, relativas a la traslación del deber de información precontractual de la entidad bancaria al Notario; así como sobre la eficacia que tiene la sobreinformación que persigue el proyecto de ley, que en cierta manera recuerda a la actividad de «medicina preventiva legal»: ¿Qué se persigue realmente? ¿La protección del consumidor bancario, o de la entidad crediticia ante una eventual demanda de nulidad de condiciones generales de la contratación por falta de transparencia?

El segundo punto del primer apartado, mucho más rico tanto en extensión como en contenido, se destina al análisis de la sección III del capítulo II del proyecto de ley, relativo a la forma, ejecución y resolución del contrato de crédito inmobiliario. Analiza así la nueva regulación de la mayoría de cláusulas abusivas que han sido objeto de discusión doctrinal y judicial durante todos estos años de crisis económica: De vencimiento anticipado, de cancelación o amortización anticipada (tanto para los contratos sujetos a tipo de interés variable, como constante), y de comisiones por novación y subrogación de terceros en la figura del acreedor.

Consigna en este apartado un exquisito análisis de la evolución de la regulación del vencimiento anticipado y pérdida del beneficio del plazo (tan esperado y reivindicado por los jurisconsultos desde el inicio de la Crisis), que pasa del tradicional incumplimiento de tres plazos contenidos en el artículo 693.2 de la Ley 1/2000, de 7 de enero de Enjuiciamiento Civil (que será modificado por la disposición adicional tercera del proyecto)

al incumplimiento de un porcentaje de impago sobre el capital total, fijado en el artículo 22.1 del proyecto de ley. Igual de rigurosa es la exposición de la nueva regulación de las comisiones que se devengarán por la amortización anticipada del préstamo, que cierra este segundo punto del segundo apartado del capítulo.

Sería deseable que una eventual actualización de la obra aborde en este capítulo de manera más extensa la regulación de los intereses moratorios, recogidos también en esta sección del capítulo II del proyecto, dada su trascendencia en el tráfico jurídico. En efecto, los intereses de demora han sido objeto de numerosas discusiones judiciales y doctrinales durante los últimos años, tanto por la entidad de intereses permitida (véase, entre otras, la Sentencia de nuestro más alto tribunal de 3 de junio de 2016, mencionada por la autora, que limita los intereses moratorios a la implementación de dos puntos porcentuales al tipo de interés vigente al tiempo de producirse la demora), como por la posibilidad de que se continúen devengando intereses remuneratorios tras la declaración de nulidad de los intereses moratorios (*vid* la reciente Sentencia de Pleno del Tribunal Supremo de 28 de noviembre de 2018 que, lógicamente, no pudo ser analizada en la obra por la temporalidad de ambas).

Cierran el primer apartado de este capítulo los puntos tres y cuatro del análisis del texto articulado, donde Muñiz Espada esquematiza perfectamente los capítulos III y IV del proyecto, dedicados a la ordenación del régimen jurídico aplicable a los intermediarios de crédito inmobiliario, así como al régimen sancionador aplicable a estos; limitándose a realizar breves críticas a dichos artículos al no encuadrarse dichos preceptos dentro del ámbito de estudio de la obra analizada.

El segundo apartado de este capítulo, dedicado a la exposición de las disposiciones adicionales del proyecto, de menor extensión que el anterior, se limita a exponer, en primer lugar, las nueve disposiciones adicionales contenidas en el proyecto de ley, para luego hacer dos breves comentarios a las disposiciones adicionales primera y tercera. Especialmente interesante es el relativo a la disposición adicional tercera, de educación financiera, donde la Dra. Muñiz Espada hace reflexionar al lector una vez más sobre la auténtica voluntad que persigue el legislador con esta norma: ¿Se persigue defender los intereses del consumidor, o los de las entidades financieras?

A continuación, aborda la autora el régimen transitorio contenido en el proyecto, al que le dedica el tercer apartado del capítulo. A excepción de los preceptos relativos al reembolso y vencimiento anticipado, la norma general es la irretroactividad de sus disposiciones, pudiéndose aplicar únicamente este régimen a aquellos préstamos que sean novados o subrogados con posterioridad a la entrada en vigor de la eventual Ley. Este régimen es nuevamente criticado por Muñiz Espada, ya que favorece indudablemente al

conjunto de las entidades crediticias, todo ello, como siempre, con el pretexto de mantener la seguridad jurídica y la confianza del mercado.

Finaliza el tercer apartado de este capítulo analizando el impacto que tendrá esta ley en los procesos de ejecución hipotecaria iniciados a su entrada en vigor, consignando un riguroso análisis de la jurisprudencia española y europea más relevante en la materia, nacidas a raíz de la Ley 1/2013 y su colisión con la Directiva 93/13. Quizás en relación con esta materia resultaría interesante ampliar en una futura obra las más recientes prácticas bancarias, consistentes en interponer acciones declarativas de vencimiento anticipado y pérdida del beneficio del plazo, en aras de huir de las ejecuciones hipotecarias que estaban siendo paralizadas por los consumidores gracias a la nulidad de la ya analizada cláusula de vencimiento anticipado.

Cierra el segundo capítulo el apartado cuarto, relativo a las disposiciones finales del proyecto, donde se relacionan todas las modificaciones legislativas que el Proyecto de ley introducirá en nuestro Ordenamiento para mantener la cohesión de este sector del Derecho, caracterizado por una abundante y técnica regulación.

El capítulo tercero de la obra, titulado «Bienes inmuebles», se estructura en tres subapartados relativos al ámbito de aplicación de la norma, a los distintos tipos de aplicación.

En el primero de ellos Muñiz Espada analiza la cobertura ofrecida por el proyecto, mucho más amplia que la exigida por la Directiva 2014/17, ya que aumenta la tradicional protección de la que gozan los consumidores a los autónomos y PYMES. Así, explica la autora que este proyecto será de aplicación siempre que en el contrato concurra, como mínimo, el requisito de constitución de garantía hipotecaria sobre un inmueble de uso residencial, que a su vez sea propiedad de una persona física, o que concurra un consumidor en condición de prestatario, fiador o garante.

El segundo apartado, de carácter eminentemente práctico, lo dedica la autora a analizar los diversos negocios jurídicos de acceso a la vivienda que entrarían dentro del ámbito de aplicación de la norma, incluyendo numerosos ejemplos de Derecho comparado, resultando sumamente interesante que la autora señale los diversos modelos de economía colaborativa que permiten acceder a la promoción inmobiliaria (prescindiendo así de la intermediación de entidades bancarias o crediticias), pero que a su entender quedarían igualmente sometidas a esta nueva regulación del deber de información.

Finaliza este tercer capítulo el apartado dedicado a las exclusiones y extensiones de la norma. Respecto a las exclusiones, se relacionan todos aquellos contratos de préstamo que quedarán extramuros del ámbito de aplicación de la norma, por rebasar todos ellos el

ámbito de la Directiva que traspone el Proyecto. No obstante lo anterior, Muñiz Espada critica esta exclusión automatizada que recoge, incluso, la Directiva; pues considera que ciertas normas deberían de resultar de aplicación para algunos supuestos excluidos.

Con relación a la extensión, se afirma por la autora lo extenso que supone el Proyecto al contemplar su aplicación para todo tipo de inmuebles, y no sólo para los préstamos garantizados por vivienda, como prevén la mayoría de sus fuentes.

A continuación, aborda la autora en el capítulo cuarto la parte más innovadora del Proyecto de ley: La ampliación del ámbito subjetivo de la norma. En este sentido, comienza analizando el artículo 2.2 del Proyecto, que desarrolla extensivamente la Directiva 2014/17/UE al acoger bajo su manto protector no sólo a los consumidores, sino a las personas físicas en general, llegando a protegerlas, incluso, cuando únicamente concurren en el contrato en calidad de fiadores o garantes del préstamo. Como bien señala la autora, esta norma no amplía su ámbito subjetivo variando el concepto tradicional de consumidor, sino acudiendo a la figura del prestatario persona física, concepto ahora definido en el artículo 3.bis. 1) del Proyecto.

A raíz de lo anterior, se dedica gran parte del primer apartado de este capítulo a integrar el concepto de consumidor al que alude el Proyecto con el resto de normas de nuestro Ordenamiento, pues critica Muñiz Espada que no se haya explicitado en él este concepto. Defecto que, lamentablemente, no se ha subsanado en la versión aprobada el pasado diciembre por el Congreso.

El segundo apartado del capítulo lleva por título *La aporía de la condición de consumidor*. Y no se podía definir mejor. A lo largo de las seis páginas que componen este apartado se analiza la idoneidad del carácter imperativo del Proyecto de ley, en los términos recogidos en su artículo 3, pues éste ha respondido tradicionalmente a la necesidad de proteger a aquella parte que se encuentre en una situación de inferioridad o debilidad en la contratación.

Así las cosas, para analizar la idoneidad de incluir esta norma dentro del elenco del *ius cogens* pone la autora sobre la mesa supuestos de laboratorio en los que prestatarios expertos (no consumidores) puedan aprovecharse de pequeños defectos de ejecución de este régimen demasiado taxativo, que no tuitivo, de forma que consigue hacernos reflexionar desde una perspectiva difícil de imaginar en este campo: ¿Cabe la posibilidad de que el prestatario pueda llegarse a aprovechar del prestamista?

En la misma línea que lo anterior, pero en sentido contrario, expone Muñiz Espada que la regulación introducida por el Proyecto no logrará los efectos que persigue, ya que

la sobreinformación del consumidor no protege en modo alguno al consumidor, sino la prohibición de existencia de cláusulas abusivas. En palabras de la autora, *una cosa es que el prestatario pueda tener toda la información o incluso ser un experto en la materia y otra que por ello tenga verdadera capacidad de negociación.*

A continuación, dedica la autora en el tercer apartado del capítulo el análisis de la corriente expansiva, cada vez más presente en nuestra doctrina y jurisprudencia, del mandato protector inherente del Derecho de consumo a otros agentes que, aún actuando dentro de su actividad empresarial o profesional, se encuentran en una situación de debilidad. Y dentro de esta corriente se sitúa, sin duda alguna, el Proyecto de ley reguladora de los contratos de crédito inmobiliario.

En efecto, afirma la autora que ya no es posible contener la esencia del Derecho de consumo en su concepto, pues el dinamismo de la sociedad del siglo XXI ha dejado atrás los modelos contractuales tradicionales. Ahora, el consumidor no es necesariamente la parte contratante más débil; ni tampoco es el único que puede ocupar esta posición.

Así, exige la autora superar el concepto tradicional de consumidor, a la de contratante vulnerable, necesidad que encuentra su máximo exponente en las relaciones nacidas bajo el fenómeno de la Economía Colaborativa, donde existe un sinfín de configuraciones de relaciones jurídicas.

Esta idea se enlaza con el último apartado de este capítulo, en el que Muñiz Espada realiza propuestas de *lege ferenda* para abordar las relaciones de Economía colaborativa, caracterizadas todas ellas por una creciente autosuficiencia de los agentes, no sólo en la información, sino en la propia resolución de conflictos.

De entre ellas destaca la elaboración de un Código de Derecho de obligaciones y contratos europeo, propuesta que no podría ser más acertada teniendo en cuenta la creciente internacionalización de las relaciones realizadas a través de plataformas de Economía colaborativa; así como la permeabilidad de las normas de Derecho común por las de derecho especial.

El quinto capítulo de la obra, titulado *De los protocolos jurídicos de actuación en la futura Ley de contratos de crédito inmobiliario a la desintermediación*, se dedica en su integridad a un exhaustivo análisis del artículo 13 del Proyecto de ley. Este precepto es, quizás, el que más revuelo ha generado en la comunidad jurídica española, pues introduce un novedoso paso en el procedimiento de contratación de créditos hipotecarios: La comparecencia previa del prestatario ante el Notario autorizante.

Durante el primer apartado de este quinto capítulo se explica con detenimiento este nuevo paso, exponiendo con sumo detalle todos los requisitos que han de ser cumplidos por las entidades crediticias y comprobados posteriormente por el Notario en dicha comparecencia previa a la firma, siendo el aspecto más importante su obligatoria constancia en el acta notarial previa, que a partir de la entrada en vigor del Proyecto de Ley habrá de acompañar a todas las escrituras de constitución de préstamos hipotecarios.

Afirma Muñiz Espada en este capítulo que la introducción de este precepto persigue subsanar la tradicional intervención tardía de los Notarios en la confección de los contratos de crédito inmobiliario, modificando así su función de mero controlador o «portero» de la legalidad, al de asesor y partícipe del cumplimiento de los deberes de transparencia.

A continuación, la autora dedica el segundo apartado de este capítulo a trasladar el régimen impuesto por el artículo 13 del Proyecto al fenómeno de la Economía Colaborativa en el ámbito de la vivienda, no sin antes valorar críticamente la auténtica eficacia de este nuevo régimen: ¿La excesiva información, de carácter sumamente técnico, no conseguirá, precisamente, el efecto contrario? ¿Los prestatarios no se verán menos informados ante la abrumadora documentación que recibirán? A veces menos, es más, máxime si hablamos en términos de comprensibilidad real.

A lo largo de este segundo apartado manifiesta acertadamente Muñiz Espada la aplicación de este nuevo régimen normativo a las relaciones entabladas mediante los nuevos modelos de Economía Colaborativa, como los contratos de préstamo o crédito que se concierten a través de las plataformas *on line*, ya que el Proyecto establece la sumisión al régimen de transparencia de los *intermediarios de crédito inmobiliario*, de acuerdo con la definición ofrecida por el artículo 24 del Proyecto (ahora inserta en el artículo 3.bis, de acuerdo con la última versión el proyecto aprobada en el Congreso el día 11 de diciembre de 2018). Así, Muñiz Espada realiza acertadas propuestas de *lege ferenda* recurriendo al Derecho comparado, concretamente, a las soluciones confeccionadas en el Derecho francés.

El tercer apartado de este capítulo se destina al análisis de los mecanismos introducidos por el Proyecto, tendentes a asegurar el cumplimiento de los deberes de transparencia material. Así, recorre todo el elenco de normas que desde la Ley 26/1998, hasta el Proyecto analizado, han regulado las obligaciones de información y transparencia bancaria, todo ello en aras de valorar cuán innovador resulta realmente esta nueva configuración del proceso precontractual.

Una vez más, la autora desarrolla brillantemente la principal crítica de la norma, analizando si estos nuevos requisitos persiguen informar realmente al consumidor

o, simplemente, preconstituir pruebas que acrediten (en beneficio de la Banca) que ha sido debidamente informado. Como no podía ser de otra forma, la autora se alinea con la segunda de estas opciones, desarrollando su postura a través del análisis de la disposición final sexta, modificatoria del artículo 84 del TRLGDCU.

Considero de obligada mención el hecho de que las conclusiones a las que llega Muñiz Espada en agosto tras el análisis de la nueva redacción del artículo 84 TRLGDCU, que ya tildaba de ineficaz e irrelevante, han sido reforzadas por la última versión aprobada por el Congreso durante el pasado diciembre, al introducir el segundo apartado del artículo, que no hace sino ratificar la desactivación (en términos de la autora) de notarios y registradores ante la existencia de cláusulas abusivas.

Finaliza el quinto capítulo de la obra con el apartado destinado a la valoración jurídica del artículo 17 del Proyecto, regulatorio de la actividad de consejo, o asesoramiento, que se impone a cargo de prestamistas e intermediarios de crédito. A lo largo de este apartado se persigue definir la frontera entre el consejo y el asesoramiento independiente, situando el *quid* de la cuestión en el evidente conflicto de intereses que esta nueva regulación parece obviar.

Insiste Muñiz Espada en este punto en la superposición del deber de información con la nueva regulación de los «consejos», tal y como están ahora configurados, pues salvo en el caso de los asesores independientes (pues tienen un mayor espectro de productos financieros, y se les presupone imparcialidad a la hora de recomendar uno frente a otro), las recomendaciones que pueda ofrecer el personal bancario en poco diferirán de lo que hoy en día se entiende por actividad informadora.

Lo cierto es que resulta altamente difícil (que no imposible) imaginarse a un profesional del ámbito bancario actuando única y exclusivamente en interés del consumidor, pese a la nueva política de remuneración introducida por el artículo 16 del Proyecto. Personalmente, considero que esperar que un comercial aconseje a un consumidor atendiendo únicamente al beneficio de este, *es como dejar al zorro cuidando el gallinero*. ¿Aconsejarán los comerciales de una entidad que suscriban un determinado crédito con otra, que ofrece mejores tipos de interés o comisiones inferiores?

El sexto capítulo de la obra se destina al análisis de los llamados «controles de seguridad» aplicables a las garantías del préstamo: El análisis de la solvencia del prestatario y los seguros concertables. Sendos mecanismos, tendentes a asegurar que el prestatario restituya la totalidad del crédito, intervienen en momentos diferentes de la vida del préstamo, y es conforme a esta temporalidad como Muñiz Espada estructura su estudio.

Así, analiza en primer lugar la evaluación previa de solvencia del prestatario, contemplada en los artículos 9 y 10 del Proyecto, comparando esta nueva regulación con las directrices recogidas en la Directiva 2014/17/UE. Nuevamente, llama la atención el hecho de que mientras esta normativa de mínimos europea reconoce que su fin primordial es la protección del sistema financiero, la transposición realizada mediante el Proyecto de ley trata nuevamente de enmascarar esta voluntad al regular la evaluación de solvencia en el capítulo II del texto, titulado como «Normas de protección al prestatario».

Tras la exposición de los requisitos que deben cumplir los estudios de solvencia (básicamente, qué factores se deben analizar, qué criterios se deben aplicar, y si estos han de ser verificados), se analiza con sumo detalle el procedimiento de tasación de inmuebles para aquellos préstamos que vayan a ser garantizados por derechos reales de hipoteca y, especialmente, el valor que ha de atribuírsele a la garantía hipotecaria frente a la ratio de solvencia del deudor.

Especial mención merecen las interesantísimas reflexiones que hace Muñiz Espada sobre los apartados 5 y 6 del artículo 9. En este sentido, el primero de ellos veda la posibilidad de celebrar el contrato de crédito inmobiliario si el deudor no presenta solvencia suficiente. ¿Derivarán de este artículo futuras responsabilidades de los prestamistas ante insolvencias previsibles en el examen de solvencia? ¿Supone un reconocimiento, siquiera tácito, del legislador de la debilidad de los derechos reales de garantía? Estas son dos de las sugerentes cuestiones que expone la autora, y que inclinan a recomendar sin duda alguna la lectura de esta obra.

El segundo de ellos, el apartado 9.6, reza la obligatoriedad de informar al prestatario, con premura, de la denegación del crédito y si esta se ha basado en procedimientos de procesado automático de datos. Entre otras, destaca la reflexión de la autora destinada a analizar si existe, o no, obligación de informar al solicitante del motivo de la negativa y, en definitiva, si existe o no un «derecho al crédito».

Cierra el primer apartado del capítulo VI la valoración del artículo 9.4 del Proyecto, que regula la posibilidad de rescindir, resolver (gracias a la última modificación introducida en diciembre de 2018) o modificar el préstamo ante el descubrimiento de que la evaluación de solvencia se haya realizado de forma incorrecta; diferenciando el actual proyecto si esta deriva de una actividad dolosa del prestatario o, por el contrario, de una actuación negligente del prestamista. De especial mención es la actividad compiladora de la autora en este punto, aportando alternativas o acciones complementarias a las sanciones que prevé el Proyecto para el caso de infracciones a las normas contempladas en el artículo 9, acudiendo tanto a las instituciones comunes del Derecho general de contratos, como al Derecho comparado.

El apartado segundo del capítulo sexto, titulado como «Seguros», se dedica al estudio de la nueva regulación que inserta el Proyecto sobre la contratación de seguros, especialmente, la práctica de ventas vinculadas y combinadas (artículo 15 del Proyecto, ampliamente modificado en su última redacción de Diciembre de 2018 que, por temporalidad, no pudo ser analizada con detenimiento por la autora) o la posibilidad de interesar el extorno de la prima no consumida ante cancelaciones anticipadas del préstamo (artículo 21.3 del Proyecto).

Cierra este apartado una riquísima exposición jurisprudencial sobre los grandes abusos que durante las últimas décadas se han venido generando con la contratación de seguros vinculados al crédito inmobiliario, dentro de las cuales destaca una de las grandes carencias que presenta el Proyecto de ley: Cómo ejecutar el contrato de seguro vinculado ante supuestos de ruptura, tales como la insolvencia, fallecimiento o incapacidad del deudor. Frente a ellos, expone Muñiz Espada una propuesta de *lege ferenda*, consistente en obligar a la entidad prestamista a dirigirse con carácter preferente frente al seguro, vedándole la posibilidad de rechazar la indemnización derivada del seguro, especialmente en aquellos supuestos en los que la entidad aseguradora pertenece al grupo del prestamista.

Como colofón de la obra se sitúa el capítulo séptimo, titulado «A modo de conclusión», en la que Muñiz Espada hace una valoración holística del Proyecto de ley, lamentando que este no haya abordado la materia con el objetivo de simplificar este sector de nuestro Ordenamiento caracterizado por una excesiva producción normativa.

Dentro de esta valoración, destaca la opinión de la autora en lo relativo al desarrollo del Proyecto, criticando que en ciertos puntos haya permanecido en cierta indefinición (pues se recurre en ocasiones a conceptos jurídicos indeterminados), en otros demasiado escaso (al remitirse a posteriores desarrollos reglamentarios) y, en aquellos que interesaban, demasiado prolífero y reglado (la información previa al consumidor, pasando de la información a la «superinformación»).

Llama la atención la acertada reflexión final de Muñiz Espada, de obligatoria lectura, en la que analiza la influencia del Derecho europeo y de su normativa de protección al consumidor (esta última, como elemento integrador de la Unión) en los sistemas jurídicos tradicionales como el nuestro que, ante normas similares a la analizada en la obra objeto de esta reseña, ve poco a poco difuminados sus límites clásicos, tales como las fronteras existentes entre el Derecho general de contratos y los sectores especiales, como el de consumo. Hecho que pone en conexión con la irrupción de los nuevos modelos de economía colaborativa, que están modificando las formas tradicionales de contratación y, por ende, las necesidades clásicas de protección que tradicionalmente han inspirado el Derecho de consumo.

Expuesto lo anterior, ha de afirmarse que estamos ante una obra de extraordinario interés jurídico y económico, tanto por la actualidad del tema elegido (recordemos la reciente aprobación del Proyecto por el Congreso el pasado diciembre de 2018), como por la rigurosidad técnica con la que aborda Muñiz Espada este estudio.

Especial mención merece el haber logrado conectar el Proyecto de ley con el fenómeno de la Economía colaborativa, cuyo nexo *a priori* costaba identificar (al encontrarnos ante un sector tan monopolizado por la Banca), pero que tras la lectura de la obra resulta evidente.