

Response to the Green Paper-Mortgage Credit in the EU of the European Commission

by

The Eurohypothech research group, Spanish section

(contact mail: esther@der.uva.es)

English abstract. In this paper, the Eurohypothech research group (*The Eurohypothech: a common mortgage for Europe*), through its Spanish section, introduces itself to the EU Commission and describes his activities in favour of the mortgage harmonization in the EU since 2004. The group supports the model of Eurohypothech proposed at the *Basic guidelines for a Eurohypothech. Outcome of the Eurohypothech workshop November 2004/April 2005* (Warsaw, May 2005) as the model of the common mortgage for Europe; in fact, several members of the Group contributed to this proposal. Most of the works and information about the activities of the group can be found at www.eurohypothech.com.

I. Presentación del grupo *The Eurohypothech: a common mortgage for Europe*

1. Presentación general.

El Grupo de Investigación Europeo sobre la Eurohipoteca (*The Euroypothech: a common mortgage for Europe*, www.eurohypothech.com) nació a finales de 2003 por iniciativa de diversos profesores universitarios españoles con la finalidad de redactar una propuesta de Directiva para la Comisión Europea que contenga las líneas básicas para la regulación de un derecho de hipoteca común para toda Europa (la Eurohipoteca). Con esta finalidad, se ha constituido un grupo de investigación de 10 miembros y un grupo de asesores. Los miembros son tanto españoles, como alemanes, suecos, polacos e ingleses. Está financiado por la Fundación del Banco Bilbao-Vizcaya Argentaria, el Ministerio de Educación y Ciencia y por el Gobierno regional de Castilla y León y de Cataluña.

El Grupo ha realizado diversos encuentros científicos, como el celebrado en la Universidad de Valladolid en junio 2004, en la Universidad Rovira i Virgili de Tarragona 2005 y en Berlín en noviembre de 2004 y en abril de 2005. Los trabajos y los esfuerzos se han centrado en simplificar al máximo las líneas básicas sobre las que debe sustentarse la Eurohipoteca, con el fin de crear una institución lo suficientemente flexible y segura, al tiempo que lo menos intrusiva para los ordenamientos jurídicos europeos. Los trabajos de nuestro grupo de investigación han sido tenidos en cuenta por el *Forum Group* de la Comisión Europea, cuyos resultados fueron publicados el pasado noviembre de 2004. A finales del mes de abril hemos enviado a Bruselas nuestro documento de trabajo publicado en las *Basic Guidelines* que propone un modelo concreto de eurohipoteca, que sirve de propuesta de directiva o normativa europea, coincidiendo con el anuncio de la Comisión Europea que decide abrir por fin el mercado europeo de hipotecas.

2. Ofrecimiento

Por nuestra parte instamos y animamos a la Comisión Europea-Mercado Interior que definitivamente, después de 40 años (desde el Informe Segré) a la búsqueda de una

armonización hipotecaria en Europa, se decida al dar el paso que marcará las grandes líneas del futuro en materia de derecho y economía y que es la creación de una Eurohipoteca. Dicha armonización se considera absolutamente necesaria para superar las barreras del mercado transnacional de los créditos hipotecarios para promover tanto las operaciones activas (concesión de préstamos) como las operaciones pasivas (refinanciación hipotecaria mediante sistemas especializados).

El mercado hipotecario mueve 4 mil millones de euros sólo en préstamos hipotecarios, quedando aumentada esta suma si le añadimos los valores directamente emitidos sobre préstamos hipotecarios. Tanto para los consumidores (posibilidades de más y mejor refinanciación) como para los prestamistas (realización de más y mejores eficientes negocios hipotecarios, como los préstamos sindicados o la cesión masiva de miles de préstamos hipotecarios con finalidad refinanciadora) sería decisivo contar con esta figura, que promovería la consecución de un verdadero mercado interior, el principio de libre circulación de capitales y la dinamización de la economía, así como facilitaría el acceso a la vivienda.

Este Grupo de Investigación aprovecha así mismo esta ocasión para ofrecerse a trabajar conjuntamente con la Comisión Europea en la elaboración de esta propuesta, en cuanto somos el único Grupo de Investigación en Europa que ha elaborado de forma completa el modelo más útil y realista que se puede ofrecer sobre una Eurohipoteca.

II. Trayectoria del Grupo de Investigación de Eurohipoteca:

1. Características

a) Está formado por un conjunto de doctores y profesores universitarios en derecho y en economía y de prácticos con un marcado currículo europeo e interdisciplinario.

b) El grupo acumula una gran experiencia. La presencia de investigadores consolidados ha garantizado profundos y extensos debates.

c) Es un grupo internacional. A parte del representativo grupo de investigadores españoles, se cuenta con investigadores de Gran Bretaña, Alemania, Suecia y de Polonia.

d) Es un grupo interdisciplinar. Con el fin de crear una Eurohipoteca, no sólo jurídicamente adecuada (que es imprescindible, teniendo en cuenta lo ya explicado) sino además económicamente eficiente, es necesario un grupo de investigadores compuesto por juristas y por economistas, prácticos y teóricos.

e) Es un grupo que cada uno de sus miembros tiene consolidada una línea de investigación y ha realizado diversas publicaciones sobre derecho europeo inmobiliario y diferentes trabajos relacionados con la materia, de manera que ya posee un gran conocimiento y experiencia.

2. Proyectos de investigación financiados

2005-2007 Proyecto convocado por la Consejería de Educación de la Junta de Castilla y León: “La eficiencia de un modelo de hipoteca común para toda Europa: la armonización de las garantías inmobiliarias”. Convocado por ORDEN EDU/1143/2004 (BOCyL de 6 de julio), resuelta por ORDEN EDU/786/2005 (BOCyL de 22 de junio). Referencia del Proyecto VA014A05.

- Importe 5000€. Investigador Principal: Dra. Esther Muñiz Espada.
- 2004-2006 Proyecto I+D del Plan Nacional (referencia SEJ 2004-00407/JURI; Orden CTE/3131/2003 de 7 de noviembre de 2003). Título: “La Eurohipoteca”. Investigador Principal: Dra. Esther Muñiz Espada.
- 2004-2006 Proyecto de Investigación de la Fundación Banco Bilbao Vizcaya-Argentaria (FBBVA) (Comunicación de la Resolución 12-12-2003). Título: La promoción del crédito transnacional en la Unión Europea”. Investigador Principal: Dra. Esther Muñiz Espada.
- 2004 Proyecto de investigación de la Consejería de Economía y Empleo de la Junta de Castilla y León (Orden EYE/1809/2003, de 30 de diciembre). Título: “Consecuencias e implicaciones para Castilla y León de la creación de una hipoteca uniforme europea”. Investigador Principal: Dra. Esther Muñiz Espada.
- 2003 Proyecto de investigación del Ministerio de Fomento (Orden FOM/2077/2003, de 15 de julio, conforme a la Orden FOM/346/2003, de 29 de enero, BOE 23-7-2003). Título: “La accesibilidad a la vivienda a través de nuevos medios de financiación”. Investigador Principal: Dra. Esther Muñiz Espada.

3. Objetivos del Grupo

El grupo de investigación Eurohipoteca nació con la finalidad de cumplir dos grandes objetivos:

1. Establecer la necesidad y la idoneidad de que exista una hipoteca común para toda Europa. Que las hipotecas nacionales sean eficientes en sus respectivas jurisdicciones no quiere decir que también sean eficientes cuando garanticen créditos transnacionales (hasta 25 tipos de hipoteca diferentes). Por lo tanto, este grupo de investigación es mixto, compuesto tanto por juristas como por economistas. Ambas disciplinas harán un listado de ventajas para la regulación de una eurohipoteca que alcanzarán tanto a los acreedores hipotecarios (entidades de crédito) como a los deudores hipotecarios (necesitados de crédito).

2. Redactar lo que podría ser un proyecto de ley o de Directiva de Eurohipoteca, teniendo en cuenta los dos enfoques: las necesidades de los ordenamientos nacionales y la eficiencia de esta nueva figura (p. ej. si debe ser de naturaleza independiente o sólo contractualmente dependiente del crédito garantizado para que sea más eficaz, independientemente de que éste no sea el tipo de hipoteca mayoritario en la UE). Este proyecto de ley/Directiva se basaría en las teorías económicas del derecho, dado que buscaría una figura jurídica y económicamente eficiente.

4. Impacto de la investigación del Grupo

El Grupo de investigación Eurohipoteca ha exteriorizado los resultados derivados de sus sesiones de trabajo y del trabajo individual de sus miembros por todos los canales científicos posibles, siempre con la finalidad de conseguir el máximo *feedback* de todos los implicados en el proceso hipotecario.

1) Publicaciones

DIXON, Martin, *Principles of Land Law*, Cavendish Publishing, 4th edition (2002).

DIXON, Martin, *A Textbook on International Law*, OUP, 4th edition (2001).

DIXON, Martin, *Cases and Materials on International Law*, with Professor R.M. McCorquodale, OUP, 5th edition (2003).

DIXON, Martin, *The Reform of Property Law and the Land Registration Act 2002: A Risk Assessment*, [2003] 67 Conv. 136.

DREWICZ-TUŁODZIECKA, AGNIESZKA, *The Covered Bonds and Mortgage Banks Act, a commentary*, Varsovia, 2000, Wydawnictwo Prawnicze.

DREWICZ-TUŁODZIECKA, AGNIESZKA, *Mortgage lending value of a property*, Varsovia, 2001, Wydawnictwo C.H. Beck.

DREWICZ-TUŁODZIECKA, AGNIESZKA, *Neue Einlagesicherung in Polen, Wirtschaft und Recht in Osteuropa*, 6/1995.

DREWICZ-TUŁODZIECKA, AGNIESZKA (Ed.), “Working paper ‘Basic guidelines for a Eurohypothech’” en *Basic guidelines for a Eurohypothech. Outcome of the Eurohypothech workshop November 2004/April 2005*, Polish Mortgage Credit Foundation, mayo 2005.

GARCÍA GARCÍA, Juan Antonio y SÁNCHEZ JORDÁN, M^a Elena, “Derecho civil y urbanismo: relaciones e interacciones”, del libro Villar Rojas, F.J. (coordinador), *Manual de Derecho urbanístico de Canarias* (en prensa).

GRIFFITHS, Gerwyn, *The Return of the Famous Five – The Law Commission’s Report on Land Mortgages*” (1992) *Journal of Business Law*.

GRIFFITHS, Gerwyn, “The Bastion Falls? - The European Union and the Law of Property” [2003] 8(2) *The Irish Conveyancing and Property Law Journal*.

GRIFFITHS, Gerwyn, “Property Rights as Human Rights – National Provincial Building Society v The United Kingdom” (1999) 33(2) *The Law Teacher*.

GRUPO DE INVESTIGACIÓN EUROHIPOTECA, “Proyecto de investigación europeo Eurohipoteca: puntos para la discusión”, *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario*, núm. 685, págs. 2467 y ss, Sept.-Oct. 2004. También en “*Revista Jurídica del Notariado*” (núm. 52, octubre-diciembre 2004). También en “*Anuario de Derecho Civil*”, Tomo LVII, Fascículo IV, octubre-diciembre 2004, págs. 1529 a 1546.

KOENDGEN/STÖCKER, Die Eurohypothek – Akzessorietät als Gretchenfrage?, ZBB 2/2005, S. 112-120.

MUÑIZ ESPADA, Esther, Bases para una propuesta de Eurohipoteca, Valencia 75/2004, Ed. Tirant lo Blanch.

NASARRE AZNAR, Sergio, “La conveniència de la regulació d’un dret real de garantia immobiliària no accessori a Catalunya” (*La conveniencia de la regulación de un derecho real de garantía inmobiliaria no accesorio en Cataluña*). *Revista “La Notaria”*, núm. 11-12, Diciembre 2001, pp. 211-220.

NASARRE-AZNAR, Sergio, “The Eurohypothec: a common mortgage for Europe”, *The Conveyancer and the Property Lawyer (Great Britain)*, Thomson-Sweet & Maxwell, January-February 2005, pp. 32 to 52.

NASARRE-AZNAR, Sergio, “The reform of the English Land Register. A flexible model for a Eurohypothec” (*La reforma del derecho registral inglés. Un modelo de Registro flexible para una Eurohipoteca*); in: *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario*, 683/2004, p. 1285 – 1311.

NASARRE-AZNAR, Sergio, “Looking for a model for a Eurohypothec”, in „Real Property Law and Procedure in the European Union“ (coord. Christoph Schmid), Florence 2005, in press. Already published on the website of the European University Institute Florence (www.iue.it).

NASARRE AZNAR, Sergio y STÖCKER, Otmar, “Models d’hipoteca independent en dret comparat. La regulació d’un dret real de garantia independent a Catalunya” (*Modelos de hipoteca independiente en derecho comparado. La regulación de un derecho real de garantía independiente en Cataluña*). *Revista catalana de dret privat*, Vol. 2, pp. 155 a 188

NASARRE AZNAR, Sergio y STÖCKER, Otmar, “Un pas més en la ‘mobilització’ de la hipoteca: la naturalesa i configuració jurídica d’una hipoteca independent” (*Un paso más en la ‘movilización’ de la hipoteca: la naturaleza y configuración jurídica de una hipoteca independiente*), *Revista catalana de dret privat*, Vol. 1, pp. 51-79 (junto al Dr. Otmar Stöcker)

SÁNCHEZ JORDÁN, M^a Elena, Derechos de garantía personales y reales: situación actual y perspectivas de futuro, *Revista de Derecho comparado* n^o 6, 2002.

SÁNCHEZ JORDÁN, Garantías sobre bienes inmuebles: la Eurohipoteca, in: *Derecho privado europeo* (coord. Cámara Lapuente, S.), Colex 2003

SÁNCHEZ JORDÁN, La Eurohipoteca, in: *Libro-Homenaje al Profesor Díez Picazo*, Thomson-Aranzadi, 2003.

SÁNCHEZ JORDÁN, M^a Elena y GAMBARO, Antonio, *Land Law in Comparative Perspective*, Kluwer Law International, The Hague/New York/London, 2002.

SOERGEL/STÖCKER, EU-Osterweiterung und dogmatische Fragen des

Immobiliarsachenrechts - Kausalität, Akzessorietät und Sicherungszweck, ZBB 2002, p. 412-420 (in English and French also in Notarius International 2002, p. 227-244).

STÖCKER, Die Eurohypothek, Berlin 1992.

STÖCKER, "L'«euroyphothèque», pionnier d'un marché intérieur du crédit hypothécaire", Banque & Droit, 49/1996.

STÖCKER, "La Eurohipoteca", (trad. M. CASERO MEJÍAS), RCDI, 620 (1994) [Die "Eurohypothek", Berlin, 1992].

STÖCKER, La "eurohipoteca", "Revista española de financiación a la vivienda", 18-19/1992.

STÖCKER, La Eurohipoteca: un medio para unificar el Derecho Hipotecario en Europa, "Anales I 1996/1997", Barcelona 1998.

WOLFSTEINER/STÖCKER, Nicht-akzessorisches Grundpfand für Mitteleuropa, ZBB 1998, p. 264 – 270, and DnotZ 1999, p. 451 – 467 (in English – A non-accessory Security Right over Real Property for Central Europe - published in: Notarius International 2003, p. 116 - 124).

2) Congresos organizados por el Grupo y sesiones de trabajo

- | | |
|----------------|---|
| Abril 2005 | Workshop "2 nd guidelines of the Eurohypothec", Asociación de Bancos Hipotecarios Alemanes y The Eurohypothec research group, Berlín, 18 y 19 de abril 2005. WORKSHOP |
| Abril 2005 | Workshop "Eurohipoteca: hacia una hipoteca común en Europa" (Tarragona, 4 y 5 de abril 2005). Universidad Rovira i Virgili. WORKSHOP |
| Noviembre 2004 | Workshop "Eurohypothec", organizado por la Verband Deutscher Hypothekenbanken. 18 y 19 de Noviembre 2004. WORKSHOP |
| Junio 2004 | Congreso: "La evolución de la hipoteca y su impacto en la vivienda" (Universidad de Valladolid y Junta de Castilla y León, Valladolid 15-6-04). CONGRESO INTERNACIONAL |
| Junio 2004 | "First Plenary Meeting. The Eurohypothec: a common mortgage for Europe". Celebrado en Valladolid, www.eurohypothec.com . MEETING PLENARIO |
| Octubre 2003 | "Die Eurohypothek". Workshop en la Verband Deutscher Hypothekenbanken. Berlín, Alemania. WORKSHOP. |
| Mar. 2002 | "La hipoteca independiente". <i>Workshop</i> en la Asociación de Bancos Hipotecarios Alemanes (Verband Deutscher Hypothekenbanken). Berlín, Alemania. WORKSHOP. |

3) Ponencias y otras intervenciones en Congresos nacionales e internacionales realizadas por los miembros españoles del Grupo

MUÑIZ ESPADA, Esther y NASARRE AZNAR, Sergio, “La Eurohipoteca”. Conferencia organizada por el Colegio de Registradores de la Propiedad y el Centro de Estudios Registrales en Murcia. Murcia, 27 de enero de 2005. CONFERENCIA

MUÑIZ ESPADA, Esther, “The defense of a model of uniform mortgage in Europe”, Congreso Internacional, The evolution of the mortgage and its influence in housing, 15 de junio 2004, Valladolid. CONFERENCIA.

MUÑIZ ESPADA, Esther, “Los futuros compromisos de la UE en torno a las garantías inmobiliarias”, Jornadas sobre Garantías inmobiliarias, Universidad de Valladolid, octubre-noviembre, 2004. CONFERENCIA.

MUÑIZ ESPADA, Esther, The objectives of the Eurohypothech, workshop celebrado en Berlín, 18 y 19 de abril, 2005. CONFERENCIA.

MUÑIZ ESPADA, Esther, “Convenio relativo a garantías internacionales sobre elementos de equipo móvil”, Congreso Internacional Garanties reals mobiliars a Europe, 30 de septiembre 2005, Barcelona. CONFERENCIA.

MUÑIZ ESPADA, Esther, NASARRE AZNAR, Sergio y SÁNCHEZ JORDÁN, Elena, “Configuración y utilidad de la Eurohipoteca” en *Eurohipoteca: una hipoteca común para Europa*, 15-6-2005, Ministerio de Sanidad y Consumo, Madrid 15-6-2005. CONFERENCIA

NASARRE AZNAR, Sergio, “La eurohipoteca. La armonización hipotecaria y registral en Europa”. Doctorado en Derecho Patrimonial Europeo. Universidad de Barcelona 25-4-2005. CONFERENCIA

NASARRE AZNAR, Sergio, “La armonización hipotecaria y registral en Europa”. En el marco del “V Curso de Derecho Civil Catalán”, Institut d’Estudis Catalans, Barcelona, 22-2-2005. CONFERENCIA

NASARRE AZNAR, Sergio, The Eurohypothech: a common mortgage for Europe. A model”. European University Institute Florence. European Private Law Forum and Germany Notary Institute (Würzburg). En el Workshop „Real Property Law and Procedure in the European Union“. Florencia, 1-2 Octubre 2004. Octubre 2004. CONFERENCIA

NASARRE AZNAR, Sergio, “A common mortgage for Europe”. Congreso: “ENHR International Conference: Housing growth and regeneration”, Cambridge, Julio 2004. COMUNICACIÓN

NASARRE AZNAR, Sergio, “Eurohypothech and common mortgages for Europe”. Conferencia para el Proyecto EULIS (Programa e-Content de la Unión Europea), celebrado en Londres 10-6-04: “EULIS Closing Seminar”. Junio 2004, CONFERENCIA

NASARRE AZNAR, Sergio, “Eurohypothek. Spanische Forschungsgruppe”. Workshop en la Verband Deutscher Hypothekenbanken junto a diversos investigadores europeos y prácticos de bancos hipotecarios alemanes. Mayo 2004. PONENTE WORKSHOP

NASARRE AZNAR, Sergio, “Les garanties indépendents” (*Las garantías independientes*). IV Curso de Derecho Civil catalán. Sociedad Catalana de Estudios Jurídicos, Institut d’Estudis Catalans. Febrero 2004. CONFERENCIA

NASARRE AZNAR, Sergio, “La conveniència de la regulació d’un dret real de garantia immobiliària no accessori a Catalunya”. Universidad Rovira i Virgili. 1er Congreso de Derecho Civil Catalán: el derecho patrimonial en el futuro Código Civil de Cataluña. Noviembre 2001. COMUNICACIÓN ENCARGADA.

4) Página web

Nuestra dirección es la siguiente: www.eurohypothec.com. Se encuentra información sobre encuentros del grupo, bibliografía, espórsors, zona de trabajo colaborativo, etc. La página ha sido citada por numerosos autores y es consultada regularmente por científicos y prácticos.

5) Noticias en prensa y revistas especializadas

Sin ánimos de ser exhaustivos, tenemos constancia de las siguientes referencias:

- “Euromanía - Eurohipotecados. Su vivienda – Guía inmobiliaria y del Hogar” (El Mundo 18-6-2004)
- “De hipotecas por Europa” (Diari de Tarragona, 29-4-05)
- “La Eurohipoteca, a debate” (Registradores de España, núm. 26, marzo-abril 2005, pág. 19, Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España)
- El Día de Valladolid, septiembre de 2005
- La Gaceta de los Negocios, 25-5-2005
- La Gaceta de los Negocios, 28-2-2005-10-13 Cinco Días, 21-2-2005
- Diario ABC, 26-5-2005
- Diario ABC 30-12-2004
- El Norte de Castilla, 16-6-2004
- Diario El Mundo, 18-6-2004 (dedicó el periódico tres páginas enteras)
- Diario ABC, 30-9-2004
- Entrevista a Esther Muñiz en Radio Nacional Radio Uno.

III. REALIDAD ACTUAL DEL MERCADO HIPOTECARIO EN LA UE.

El total de crédito hipotecario en la Unión Europea asciende a 4 billones €. Actualmente, el porcentaje de crédito hipotecario transnacional concedido por las entidades de crédito domiciliadas en los diferentes estados miembros es muy bajo (ca. 1%) si lo comparamos con la cantidad de créditos hipotecarios concedidos en el país donde esta domiciliada una determinada entidad de crédito. Por lo tanto, el potencial beneficio que existe para todas las entidades de crédito europeas es enorme si se encontrase un vehículo que posibilitase y facilitase la concesión de préstamos hipotecarios en toda Europa.

La poca utilización del crédito hipotecario transnacional es debido a los excesivos gastos y dificultades con las que topan las entidades de crédito cada vez que pretenden realizar un préstamo para un proyecto, garantizándolo con hipoteca situada en otro país, sobretudo al concurrir con las entidades de crédito del país donde está situada dicha finca. Entre estos gastos se cuentan los de asesoría jurídica (doble gasto de juristas en ambos territorios), financieros (conocimiento exhaustivo del mercado inmobiliario extranjero), pérdida de tiempo en conocer y dominar el ordenamiento extranjero para la constitución y registro de la hipoteca, dependencia de norma extranjera sobre la eficacia, el riesgo y la eficiencia de la hipoteca (fortaleza de la acción de ejecución), etc.

En general, el crédito hipotecario transnacional conlleva hoy una incertidumbre que provoca que cualquier proyecto que incluya garantizar el préstamo con hipoteca sobre finca extranjera sea excesivamente caro y que las entidades de crédito europeas no puedan competir en igualdad de condiciones. Efectivamente, las entidades de crédito domiciliadas en el mismo país donde se encuentra la finca que servirá de garantía al préstamo parte con ventaja en base a la norma *lex rei sitae* (que domina las jurisdicciones europeas) puesto que los gastos financieros, jurídicos y de tiempo y los riesgos son mucho menores que los que afronta una institución de crédito extranjera. Con la Eurohipoteca se pretende alcanzar una real transparencia en el mercado hipotecario.

La Eurohipoteca provocará que:

a) las entidades de crédito entren en una auténtica y real competencia entre ellas, sin tener en cuenta las barreras jurisdiccionales, puesto que todas ellas operarían bajo un mismo derecho real de garantía inmobiliaria.

b) La apertura del mercado hipotecario y la creación de un auténtico mercado hipotecario europeo atraería a más oferentes de crédito hipotecario a cada Estado.

c) Un aumento de competencia entre las entidades de crédito y el mayor número de oferentes, provocarán necesariamente una disminución de tipos de interés en los créditos hipotecarios para los necesitados de crédito (con fines de vivienda o comerciales) y una mejora de sus condiciones.

d) Un aumento en los préstamos sindicados entre diferentes entidades de crédito europeas. La mayor facilidad en crear hipotecas paneuropeas y la mayor flexibilidad de las mismas (si se opta por coger el modelo de la hipoteca sólo contractualmente dependiente y no legalmente) fomentará la asociación de diversas entidades de crédito de toda Europa para llevar a cabo grandes proyectos de interés común conjuntamente.

e) Las hipotecas resultarán más baratas también para las entidades de crédito (menos costes y menos tiempo), que redundará necesariamente en los deudores hipotecarios.

f) Que las entidades de crédito se beneficien de una fuerte garantía, que será la misma en cualquier estado miembro

g) que las entidades de crédito puedan beneficiarse de las nuevas disposiciones regulatorias de Basilea II que potencia la utilización de “hipotecas seguras” dando ventajas en la ponderación del riesgo.

La característica esencial entre los diferentes modelos es el fraccionamiento que hace muy difícil que pueda existir un auténtico crédito territorial paneuropeo y que, por lo tanto, las entidades de crédito no puedan competir en condiciones de igualdad en cualquier estado miembro (existen diferencias en el tiempo para la constitución, modo y autoridad competente) ni que, en consecuencia, los necesitados de crédito puedan beneficiarse de ello.

Aunque en cada jurisdicción, su sistema parece ser eficiente, existe espacio para la mejora, especialmente en el tiempo de registro, gastos, simplicidad, transparencia, accesibilidad a los registros, transmisibilidad de las hipotecas y los *exequatur* entre jurisdicciones. Cada entidad de crédito que decide operar en otro país debe necesariamente informarse previamente de los requisitos de la hipoteca en ese país.

Por todo ello hemos dedicado gran parte de nuestra actividad investigadora de los últimos 2 años en estudiar la Eurohipoteca, como instrumento común de financiación para el desarrollo inmobiliario.

IV. PROPUESTA DE EUROHIPOTECA

La propuesta que hemos realizado de Eurohipoteca, junto con el Forum Group de la Comisión Europea y otros expertos en materia hipotecaria a nivel europeo, puede encontrarse publicada íntegramente en “Working paper ‘Basic guidelines for a Eurohypothech’” en *Basic guidelines for a Eurohypothech. Outcome of the Eurohypothech workshop November 2004/April 2005*, Polish Mortgage Credit Foundation, mayo 2005. Actualmente, la sección española está preparando una versión en castellano junto con los comentarios.

En cualquier caso, hemos contemplado un modelo lo más útil posible, tanto para el acreedor hipotecario como para el deudor hipotecario, conjugando seguridad, europeicidad y flexibilidad. Éstas son las coordenadas entre las cuales nos hemos movido para nuestro trabajo investigador, según lo que ya le hemos expuesto.

The Eurohypothech research group, Spanish section
To contact or for further information, send an e-mail to esther@der.uva.es