

RJN

REVISTA JURÍDICA DEL NOTARIADO

JUL-DIC 20  FUNDACIÓN
NOTARIADO 111

Antigua **Revista de Derecho Notarial**
Fundada en 1953 por D. Rafael Núñez-Lagos

Recensión



LOS AÑOS DE LA CRISIS DE LA VIVIENDA. DE LAS HIPOTECAS
SUBPRIME A LA VIVIENDA COLABORATIVA. S. Nasarre Aznar,
Tirant lo Blanch, Valencia, 2020
Esther Muñoz Espada

**LOS AÑOS DE LA CRISIS
DE LA VIVIENDA. DE LAS HIPOTECAS
SUBPRIME A LA VIVIENDA
COLABORATIVA**

Nasarre Aznar, S., Tirant lo Blanch, Valencia,
2020, 656 páginas.

Esther Muñiz Espada

Catedrática de Derecho civil de la Universidad de Valladolid.

Se nos presenta en este gran trabajo un profundo análisis de lo que ha sido el mercado inmobiliario en los últimos catorce años para comprender las complejas implicaciones que rodean todo lo que concierne a la política de la vivienda, que después del sector primario habría que decir que es el ámbito más relevante para los derechos de la persona. Su importancia no se ha visto, sin embargo, compensada con el adecuado tratamiento que merecería. Una revisión de los planes de vivienda y del sucesivo parcheo que se ha hecho de la normativa del mercado inmobiliario dicen lo suficiente como para comprender tanto desacierto. El fenómeno actual “okupa” (o el sinhogarismo) es una de las evidencias, entre otras, del fracaso de las políticas de vivienda, y seguimos con operaciones de préstamo hipotecario que justifican la necesidad de una revisión de nuestra hipoteca para hacerla más flexible, así lo ha hecho Francia en su última reforma; y aquellos argumentos que se dieron sobre la necesidad de la armonización de la hipoteca en Europa –eurohipoteca–, compatible con los modelos propios de cada ordenamiento, siguen siendo igual de actuales, pues demostrado quedó su aportación al dinamismo de la economía europea, y lo que supondría de relieve para la función notarial y registral.

Como ya he tenido la oportunidad de advertir, y esta obra me lo permite recordar, algunos problemas son generales a todos los países, y la raíz del problema en buena medida viene determinada por la complejidad de la coordinación de todos los factores que con-

fluyen en la realidad de la vivienda, un mercado que forma parte de un contexto más amplio, que se resumen en la expresión “cohesión territorial”, cuya implementación exige el sacrificio, como mínimo, del 4 % del PIB de cada uno de los Estados miembros, pues esta política de cohesión territorial tendría que abordarse desde Europa. Dentro de ella, la vivienda y la promoción para su acceso es solo una pequeña parte de una realidad mucho más extensa, excesivamente compleja. En efecto, un gran problema es la prodigiosa descoordinación de la actuación de los poderes públicos en las políticas de vivienda; como es bien sabido, los fracasos serán constantes si no hay una política integral o una coherencia y adecuada coordinación de todas las actuaciones que convergen sobre ella; así, el sistema financiero, cuya solidez está todavía por llegar; los aspectos fiscales y tributarios, con su exceso o sobreimposición a la vivienda –con acierto refiere el autor una especie de expropiación de la propiedad encubierta–; la necesaria recuperación del mercado hipotecario; la búsqueda del reequilibrio entre los distintos usos del espacio –urbano-rural–; y una innovación o posible desarrollo de los distintos títulos jurídicos que permiten el acceso a la vivienda, incluso la delimitación del mismo concepto de la función social de la propiedad, y, en todo caso, queda pendiente en nuestro ordenamiento una verdadera protección de la vivienda familiar habitual, sus ineficiencias siguen presentes tanto en el ámbito concursal como civil. Toda esta confluencia lo convierte en un esfuerzo titánico, que requiere de grandes especialistas en aquellas instituciones responsables de su gestión. Por ello insisto en la importancia de la debida integración entre todas las instancias y normativas que inciden sobre el mercado inmobiliario, que empiece por una eliminación de una legislación enormemente fragmentada; simplificación y coordinación son las claves en este terreno, pues por muy bien que se hicieran las cosas en uno de sus ámbitos resultaría debilitada si no hubiera una correlación con el resto de políticas. Teniendo en cuenta que la política es la racionalización del derecho, política y derecho no son cosas distintas, por ello a veces hay que confundir lo que la mayoría erróneamente distingue. Y como defiende el autor, es el derecho el que ha de liderar esta ordenación y la debida seguridad, una ordenación que cada vez resulta más interconectada con otros problemas y con otras políticas que hasta hace poco le resultaban más ajenas.

La exposición que se hace en esta obra es un viaje en el tiempo y en el espacio a través de la sucesión de acontecimientos que han ido marcando las condiciones y la normativa de la vivienda a lo largo de los últimos quince años. Frente a las declaraciones de conformismo

de buena parte de la doctrina, y también entre los economistas, de que la hipoteca o este mercado “habían funcionado razonablemente bien”, un mercado hipotecario que se reputaba sólido no solo en aquel presente, sino también para el futuro, y con una regulación de la hipoteca que se consideraba por el sector, y como se exponía en muchos congresos, técnicamente perfecta, tanto el autor, como los miembros de investigación de su equipo, en sus numerosas publicaciones, se han esforzado por poner de relieve los vacíos, insuficiencias legislativas o desaciertos que hacían ineficiente el sistema, junto a sus respectivas propuestas *de lege ferenda*. El autor, perfecto conocedor de la problemática de la vivienda en Europa y EEUU, destaca en esta obra las causas jurídicas y económicas que han llevado a la actual crisis mundial desde 2007, sus consecuencias, y el modo en que la deficiente base legal la ha propiciado, contribuyendo, en correlación, con valiosas soluciones.

Como ya me explicara el autor hace años en el aeropuerto de Madrid con destino a un *workshop* en Berlín, es difícil comprender bien el mercado hipotecario o la hipoteca sin conocer a fondo la estructura de la titulización; por eso una de las aportaciones más valiosas que tiene esta obra es ofrecer una amplia explicación del problema en su conjunto, tanto desde el mercado primario como secundario de hipoteca, pues, precisamente, desde la titulización fue desde donde se causó la generalización y la globalización de la crisis. Si bien, a los problemas de refinanciación hay que añadir las malas prácticas bancarias, el modo de participación entre los agentes intervinientes, errores por parte de las agencias de calificación sin ningún tipo de responsabilidad o la escasa atención a las formas de tenencia de la vivienda, entre otras cuestiones.

Así, en su análisis, parte, en el capítulo I, de los fundamentos de la crisis: el mercado hipotecario y la vivienda; el capítulo II explica la problemática de la hipoteca norteamericana; el capítulo III trata de la titulización hipotecaria norteamericana como inicio de la globalización de la crisis; el capítulo IV aborda las consecuencias y reacciones a la crisis en España, y el capítulo V trata el nuevo marco civil de la vivienda.

El capítulo I, sobre los fundamentos de la crisis, el mercado hipotecario y la vivienda, comienza con el análisis de las operaciones financieras organizadas con hipoteca inmobiliaria, así la originación de hipotecas y su refinanciación, de las operaciones activas, la concesión de créditos y préstamos hipotecarios y las operaciones pasivas, de cómo las entidades de crédito pueden refinanciar los préstamos y créditos hipotecarios. Para ello, hace una revisión exhaustiva

de toda la normativa, centrándose especialmente en la crítica de la Ley 5/2015, de fomento de la financiación empresarial, que sigue sin resolver cuestiones claves, lo que afecta gravemente no solo a los inversores, sino también a la protección de los consumidores. Así mismo, para que el lector pueda comprender en toda su extensión la cuestión, se centra en la distinción entre los diversos tipos de títulos del mercado secundario de hipotecas, destacando la importante interrelación entre la concesión de hipotecas –prestatario, y su refinanciación, inversor–, pues lo que afecta a uno de los lados de la ecuación repercute necesariamente en el otro, tensión que recae sobre la vivienda. Desde este análisis explica cómo se desarrolló esta compleja estructura en Estados Unidos para mostrar el inicio y las consecuencias de la crisis, deteniéndose en cada uno de los factores que formaron parte del proceso de su generalización y globalización.

En cuanto a la crisis internacional se inició por una preponderancia del aspecto financiero de la vivienda en propiedad, pues la financiación de la vivienda en propiedad está en el origen de la crisis y es, precisamente, la vivienda en propiedad la que ha sufrido sobre todo sus consecuencias, se hace un análisis de las cualidades y características de la vivienda en propiedad, y de esta en oposición con el alquiler, una exhaustiva comparativa a efectos jurídicos, económicos y sociológicos, ventajas e inconvenientes, externalidades positivas y negativas del dominio y el alquiler, reflejando la importancia de la variedad de tenencias, pues diversas son las necesidades y la situación patrimonial de cada uno. Y habría que advertir que el éxito de las nuevas formas que se pudieran ofrecer, más allá de la clásica formulación propiedad-arrendamiento, no está en su uso mayoritario, sino en que esa variedad pueda resolver los problemas de las distintas coyunturas dignas de protección jurídica por el ordenamiento y ello permita adaptarse a las particulares circunstancias de cada cual.

Esa vinculación del inicio de la crisis con la generalización de la vivienda en propiedad lleva a plantear sus peculiaridades en cada uno de los países donde se presentó con especial relieve, como Estados Unidos, Reino Unido, Islandia, Irlanda o España, desmontando algunos de los mitos de la vivienda en propiedad en España y haciendo una valiosa comparativa con aportación de excelentes estadísticas y datos económicos; se destacan, pues, las especialidades de cada uno de los ordenamientos en este ámbito, ordenamientos con un denominador común, que sus políticas de promoción del dominio tendrían que haber venido también acompañadas de

mecanismos de protección del deudor. Todos estos datos tienen una gran trascendencia, pues es importante orientar sobre cómo ha de incentivarse con dinero público las diversas formas de tenencia.

A lo largo del capítulo II, "La problemática de la hipoteca norteamericana", se analizan las importantes deficiencias del marco legal de las operaciones activas hipotecarias en Estados Unidos, en todo lo que se refiere, pues, a la originación, cesión y ejecución de sus hipotecas o, mejor, de sus *mortgages*, para que el lector pueda comprender cómo ese deficiente marco legal favoreció la crisis del 2007. Resalta cómo la falta de solidez del sistema hipotecario norteamericano va desde la esencia misma de su hipoteca hasta su forma de comercialización a los consumidores, pasando por su deficiente cesión, registro y ejecución. En definitiva, un sistema muy poco garantista, complejo y caro, que a medida que va desarrollando el autor de forma prolija y exhaustiva cada una de sus especialidades va ofreciendo una comparación, para su mejor entendimiento, con las circunstancias propias de la situación en Europa.

La primera cuestión es qué se entiende por "hipoteca norteamericana", que no es lo mismo que lo que se pueda entender en otros ordenamientos por hipoteca o gravamen, por ello en la obra se hace una profunda diferenciación entre esta figura con las de otros países europeos, y entre los países europeos entre sí, e incluso diferencias entre el Estado en el que se cree de los EEUU. Las diferencias analizadas lo son desde su naturaleza jurídica, su constitución y registro hasta su ejecución. La cuestión es trascendente, pues afecta a la solidez de los activos que en último lugar respaldan los valores hipotecarios titulizados. Se analizan, así, las características particulares de las *mortgages* norteamericanas, tanto en su origen, constitución, como transmisión; explica las cualidades de la *note* –obligación garantizada por la hipoteca– y la *mortgage oblation*.

Entre los problemas de la originación de la hipoteca norteamericana están la ausencia de control y atomización; para empezar, la protección de los consumidores es distinta en el mercado *prime* que en el *subprime*, una diferencia que está relacionada con la falta de supervisión pública en relación al *reckless lending*; otros aspectos tratados son la comercialización de productos financieros arriesgados y quién los comercializa y cómo; así mismo, la participación de numerosos intermediarios, que sirve especialmente para aumentar el precio de los inmuebles, lo convierten en una práctica difícil de regular y controlar, y da cuenta ya de la inseguridad intrínseca del sistema. A su vez, las particularidades propias del sistema norteamericano sobre el *historial crediticio de los consumidores*, para

valorar la concesión de una hipoteca, favorece de por sí, perjudicialmente, los niveles de endeudamiento, por otro lado, con un escaso control de quién maneja estos datos, propiciando, de modo contradictorio y perverso, el paso a la incorporación al mercado *subprime* precisamente para aquellos que hayan sido más cautos para evitar el endeudamiento. Las particularidades del Registro de la Propiedad es otro escollo en el camino, pues sus deficiencias o la falta de seguridad preventiva, explicadas con exhaustividad por el autor, han desembocado en la generalización de los seguros y en la creación del *Mortgage Electronic Registration System* –MERS–, una especie de registro privado, cuyas características y problemática son expuestas detalladamente, y, en definitiva, cuyas secuelas clarifican suficientemente la limitación de la supervisión pública en las operaciones hipotecarias con los resultados consabidos; se dedica, así, de manera extensa, a delimitar de qué manera este registro privado –MERS– ha contribuido decisivamente a la crisis del mercado hipotecario estadounidense; se fija, igualmente, en el ineficiente mecanismo de cesión de hipotecas, poniendo de relieve el escándalo *robo-signing*. En definitiva, opacidad en las transacciones a efectos de titulización, evasión de tributos, conflictos de intereses o entidades como Fannie Mae y Freddie Mac, entes *too big to fail*, en el que cada eslabón y participante va aportando su dosis de distorsión. Así mismo, se ponen de relieve las consecuencias de la no pertenencia de EEUU –excepto Luisiana– al sistema del notariado latino y las funciones que mínimamente alcanza el llamado *notary public*.

Los problemas en orden a la ejecución de la hipoteca norteamericana son también tratados ampliamente, analizando cada uno de los aspectos que contribuyen a la ineficacia del sistema de ejecución hipotecario norteamericano, que comienza, al igual que sucede con la constitución, con la gran disparidad de normativa entre Estados que dificulta un adecuado funcionamiento de su sistema hipotecario, junto a los correlativos costes que ello implica, ya simplemente de información. La explicación sobre su funcionamiento se completa con aquellos mecanismos que representan, en correspondencia a las dificultades de ejecución, una alternativa a la ejecución judicial, como la *deed in lieu*, *short sale* o *friendly foreclosure*. Las deficiencias de la subasta también son destacadas, junto al fenómeno del *equity skimming*. El mecanismo *strategic defaulter* se explica desde la diferencia entre los distintos Estados en relación con aquellos donde la ejecución obligatoria está limitada a la finca.

Todo ello hace comprender, como destaca el autor, que desde la titulización se ha creado un sistema hipotecario distorsionado, a ello

se añade "su desentendimiento de las mínimas reglas de financiamiento en la transacción y financiación inmobiliarias y permitieron obviar a los *gatekeepers* y a los supervisores públicos. Debe tenerse en cuenta que sin un sistema optimizado de cesión de hipotecas que prescindiera de los rigores legales tradicionales en derecho civil o, incluso, en *common law*, hubiese sido imposible un desarrollo tan enorme de la titulización y, desde luego, no se hubiesen empaquetado con tanta facilidad ni falta de control miles de hipotecas *subprime* que luego resultaron impagadas y que fueron difíciles, si no imposibles, de ejecutar. Tampoco se hubiesen concedido tantas hipotecas *subprime* si hubiese sido más complejo y garantista cederlas inmediatamente; de ser así, el originador no hubiese podido conseguir deshacerse de los riesgos de dichas hipotecas desde el primer minuto de su concesión".

Precisamente, a la problemática de la titulización hipotecaria norteamericana, como hecho de expansión de la globalización de la crisis, se dedica el siguiente capítulo, cuyas cien páginas exponen con rigor el mecanismo de la técnica de titulización, su naturaleza, los tipos de titulización hipotecaria, su funcionamiento económico, sus problemas jurídicos estructurales y ventajas y riesgos de la titulización. La creación de un mercado secundario de hipotecas en Estados Unidos, que técnicamente no es idéntico a operaciones pasivas del mercado hipotecario –emisión de valores hipotecarios–, explica la cesión masiva de hipotecas en un mercado organizado desde quien las crea, el originador, hacia el que las adquiere, entidades titulizadoras como las GSEs –*Government Sponsored Enterprises*– o entidades privadas, para entender el modo y la especialidad americana en la refinanciación hipotecaria. De esta manera, el preludio de la crisis de 2007 se señala sobre la problemática de las *Government Sponsored Enterprises* –GSEs–, cuyo objetivo es la dinamización del crédito territorial y la aportación de liquidez al mercado primario de hipotecas mediante la refinanciación hipotecaria a través de la emisión de MBS –*Mortgage-backed securities*– (la refinanciación hipotecaria especial en EEUU se venía realizando prácticamente mediante MBS), su papel en la originación y globalización de la crisis ha sido esencial, el sistema distorsionador del mercado de las GSEs ha desembocado particularmente en la crisis de 2007, cuyos efectos aún perduran. Para su mayor clarificación se explica la estructura de los mercados *agency* y *non agency*, y la situación actual en la que se encuentran las GSEs en EEUU y el intento de impulsar una GSE europea con el respaldo de la UE. A ello hay que sumar la contribución especial en la provocación o profundización de la crisis del com-

portamiento de las agencias de calificación crediticia, cuya misión, como bien se sabe, es el análisis de la fortaleza de las emisiones de valores, hasta el punto de que “si debemos hallar un máximo responsable de la crisis financiera y de la vivienda mundiales, son ellas”, y puesto que en la vida todo es una paradoja, como señalara CHESTERTON, aquí también nos encontramos con que a pesar de todo ello, y de la forma en que contribuyeron a transmitir el riesgo, no se han hecho, por unas razones u otras, responsables civiles de sus *ratings* defectuosos o de sus errores, –razones convenientemente explicadas por el autor–. Así, se destaca que “las agencias de *rating* han sido, pues, el carburante que ha posibilitado que la crisis se desencadenase y globalizase. Todo ello, unido a la inseguridad jurídica... que implica dejar un sector clave, como es la vivienda y su financiación, en manos exclusivamente privadas”.

La reacción a la crisis fue la Ley Dodd-Frank de 2010, flexibilizada y modificada posteriormente, que pretendió una serie de cambios estructurales para evitar abusos hipotecarios y el completo ataque al sistema, en parte con una filosofía similar a como lo hiciera en Europa la Directiva 2014/17/UE, por cierto, una Directiva no exenta de críticas.

El capítulo IV enlaza toda esta evolución con las reacciones a la crisis en España, que, para valorar su real incidencia, hace un análisis exhaustivo de la sucesión legislativa desde el año 2011 hasta el momento, resaltando sus repercusiones sobre el mercado hipotecario y el acceso a la vivienda; no solo habría que decir que llegaron cinco años tarde, o se tardó cinco años en reaccionar, sino que a día de hoy algunos problemas siguen sin resolverse, y también se han creado otros, algunas reformas reflejan poco calado y las deficiencias técnicas siguen siendo muy evidentes; en este sentido, se expone la incidencia de las malas prácticas bancarias, la repercusión de los desahucios en relación con otros países de la UE y las causas que, en realidad, los produjeron, cuyas cifras hacen difícil poder afirmar que España, en términos de desahucio, ha sido más afectada por la crisis que el resto de los países de nuestro entorno, desmotando, así, algunos mitos sobre nuestro país, sin que se le escape el análisis de la vivienda social. Así mismo, aporta el autor mecanismos de prevención que reducen el riesgo de desahucios o de personas sin hogar, y se hace una valoración de la relación entre crisis de 2007 y desahucio; también se analiza el impacto de las sentencias judiciales que han excedido la normativa civilística –la “robinprudencia”–, y las tensiones entre el TS y los tribunales inferiores, que se expone exhaustivamente a lo largo de diversos periodos; de igual modo, se

nos ofrece el alcance de la normativa de las comunidades autónomas, donde buena parte de ellas no han aportado, desde luego, una mejora del acceso a la vivienda, sino que a lo que han contribuido es a erosionar más la propiedad en contra del principio constitucional; y se trata, igualmente, el impacto de las reformas sobre los consumidores hipotecarios y los arrendatarios. En definitiva, con ello contextualiza la crisis española en el ámbito europeo, tanto en cifras como en medidas, para redimensionar las actuaciones adoptadas, lo que le permite aproximarse a un concepto de vivienda asumible para nuestro ordenamiento al objeto de determinar luego cómo podría reformarse la propiedad y el arrendamiento urbano de vivienda para hacerlo más atractivo, y valorar cómo la nueva normativa nacida de la crisis, la colaborativa, está afectando y podría beneficiar al acceso a la vivienda.

Y, así, llegamos al capítulo final, el capítulo V, sobre "El nuevo marco civil para un bien inmueble especial". Los capítulos anteriores evidencian que ni el derecho civil, ni el hipotecario, ni procesalmente, sirvieron para resolver algunos de los problemas más graves planteados por la crisis en relación con la vivienda. Por ello, comienza con los argumentos que desde la normativa iusprivatista ignoran la especialidad de la vivienda y las consecuencias que ello implica. En todo caso, lo que las reformas han dejado, cuyo análisis se ha realizado en el capítulo anterior incluyendo un excelente análisis del arrendamiento con propuestas *de lege ferenda*, es la falta de alternativa para el acceso a la vivienda, la disyuntiva propiedad-alquiler sigue siendo la misma. Tomando en cuenta la definición y los requisitos que constituyen el concepto de vivienda asequible, contemplando además datos de carácter comparado y documentos internacionales, así como abordando la cuestión relativa a la consideración o no como derecho fundamental, propone cuáles deberían ser los principales cambios para modificar las estructuras de la propiedad, la hipoteca y los arrendamientos, buscando alternativas como respuesta capaz de contribuir a hacer política de vivienda.

Así, considera, a imagen de la Ley catalana 19/2015, formas de tenencia alternativas a la vivienda y al alquiler, como las tenencias intermedias: propiedad temporal-propiedad compartida, que son analizadas ampliamente y pueden aportar estabilidad y asequibilidad. Propone también una reformulación de los arrendamientos urbanos siguiendo estándares europeos funcionales; y explora los aspectos más positivos de la vivienda colaborativa; en todo caso, medidas y modelos más funcionales para las necesidades de cada tipo de familia, más estables y que prevengan el endeudamiento. Es

decir, se trata de diversificar las formas de tenencia de la vivienda y crear, como indica, un *continuum* de ellas, lo que pasa por una adaptación estructural de las instituciones de derecho civil afectadas, como se ha recomendado desde diversas instancias internacionales, como en la Nueva Agenda Urbana Habitat III de las Naciones Unidas, 2016. Respecto de ellas, es lo cierto que las clásicas figuras del usufructo, uso y habitación, derecho de superficie..., que podrían aportar alguna solución, no han logrado vertebrar un nuevo mercado de la vivienda o superar la dicotomía propiedad-alquiler, como tampoco se ha resuelto el problema a través del arrendamiento con opción de compra, que arrastra importantes desventajas.

Así, se sugiere que el cambio debería abordarse desde una triple perspectiva: haciendo la propiedad más asequible y más sostenible, evitando el sobreendeudamiento; una reforma de los arrendamientos en profundidad que los haga más estables y previsibles, impulsando su generalización, convirtiéndolos en una verdadera alternativa atractiva al dominio, y a través de las diversas formas de vivienda colaborativa, diseñando aquellas que puedan suponer tenencias tan estables como la propiedad, sin las connotaciones negativas de algunas de las cualidades de la economía colaborativa, pues no todo vale para la vivienda dentro del fenómeno de la *sharing economy*, de modo que concurren requisitos como la universalidad y democratización para un mejor acceso a la vivienda sin sobreendeudamiento.

En relación con la vivienda colaborativa habría que superar la carencia de un marco normativo legal y específico, aunque ni siquiera se comparta una definición de lo que se entienda por economía colaborativa, pero como ya señalara a este respecto CLAVERÍA GOSALBEZ, en *La protección del consumidor en la vivienda colaborativa*, "la expresión citada parece dar a entender que nos hallamos ante un fenómeno unitario, con rasgos comunes definitorios, que, aun permitiendo diferencias de unos casos a otros, aconsejan un régimen jurídico único. Pues bien, ese régimen ni existe ni debe existir, pues dentro de esa denominación se esconden o se comprenden figuras muy distintas y distinguibles". "Debemos rechazar la pretendida existencia de una figura unitaria llamada Economía colaborativa o Consumo colaborativo: hemos visto que los contratos que suelen encasillarse en dicha supuesta categoría son muy diversos entre sí, pues sus funciones económico-sociales, sus causas..., difieren patentemente, lo que aconseja que cada modelo negocial reciba una regulación específica que tenga presentes los intereses en conflicto, diversos en cada caso, así como las diferentes posiciones de poder

real de los partícipes en la relación jurídica –bilateral, trilateral, A con B y con C, B con C, etc.– de que se trate”, de modo que el régimen legal o pactado de cada contrato concreto que se celebre será acorde con la función económico-social efectivamente querida por los contratantes y que pueda ser protegida por el ordenamiento.

En todo caso, para demostrar lo que podrían aportar estas tenencias al mercado de la vivienda, el autor expone extensamente aquellos que pueden encuadrarse en el concepto de vivienda asequible, en cuanto existen diversas maneras de que la economía colaborativa influya en la vivienda, y, en consecuencia, aborda el modo de promover estos nuevos esquemas legales.

En definitiva, son muchos los retos que aún quedan por abordar, que son suficientemente explicitados en este volumen, mostrándonos el autor el camino para ello, a lo que habría que sumar un reto aún más complejo: el de su inserción en el equilibrio de la cohesión territorial.

Por todo ello, podría concluirse que se nos presenta una extensa obra, valiosa por sus argumentos, por sus propuestas y por la nueva visión con la que presenta su problemática, hecha por un experto en la materia, excelente conocedor no solo de la situación práctica y teórica de la vivienda en España, sino también en Europa, y como nos ha dejado reflejado, también de Estados Unidos, de modo que resulta de lectura ineludible para los agentes del sector y para cualquiera que quiera comprender los grandes problemas reales del momento.