

Recensão crítica: AA.VV., *The impact of the mortgage credit Directive in Europe: Contrasting views from Member States*, editado por Miriam Anderson e Esther Arroyo Amayuelas, Amsterdam, Europa Law Publishing, 2018, 460 pp.

Book review: AA.VV., The impact of the mortgage credit Directive in Europe: Contrasting views from Member States, edited by Miriam Anderson and Esther Arroyo Amayuelas, Amsterdam, Europa Law Publishing, 2018, 460 pp.

Isabel Menéres Campos

Professora Auxiliar Convidada da Faculdade de Direito da Universidade Católica — Porto

Rua Diogo de Botelho, 1327
4169-005 Porto, Portugal

icampos@porto.ucp.pt

<https://orcid.org/0000-0002-2377-1073>

Setembro de 2018

1. A obra compreende uma compilação de textos que têm em vista analisar, por um lado, as causas que desencadearam a crise imobiliária em certos Estados Membros da União Europeia e, por outro, o que é que a evitou noutros Estados. A intenção dos AA. É, ainda, analisar as alterações introduzidas pela Directiva 2014/17, a designada Directiva do crédito hipotecário (*Mortgage Credit Directive*, que aqui abreviaremos, tal como na obra em análise por MCD), e em que medida os objectivos perseguidos pelo legislador europeu quanto à harmonização mínima consagrada tendem a promover a estabilidade do sector financeiro e a protecção do consumidor. Trata-se de uma obra de investigação jurídica, de Direito Privado Europeu, embora, por vezes, os autores dos artigos façam uma análise que ultrapassa o estudo estritamente jurídico, acentuando o impacto de factores de índole sócio-económica quanto ao tema central do estudo. É examinada a forma como a MCD foi transposta em doze países da União, e relatado o estado do mercado do crédito imobiliário antes e depois da transposição.

A estrutura da obra é a de uma compilação de textos de vários autores especialistas no tema do crédito hipotecário a consumidores. Os artigos estão arrumados em duas partes. Numa primeira, contendo uma introdução, em que são apresentados três textos, um dedicado à análise da crise do mercado imobiliário, outro que reflecte sobre os aspectos característicos do crédito hipotecário e, um terceiro artigo sobre a crise espanhola e as mudanças em vista em função da transposição da MCD. Na segunda parte, constam estudos em que é analisada a situação da crédito hipotecário em vários Estados Membros, a saber: Bélgica e França, Inglaterra, Alemanha, Grécia, Irlanda, Itália, Malta, Holanda, Polónia e, por fim, Portugal.

No final, são apresentadas as conclusões, com notas comparativas sobre o impacto da Directiva nos vários países e sobre a diversidade de sistemas jurídicos, quer no que respeita ao mercado do crédito hipotecário, quer no que respeita à importância da hipoteca, como garantia.

A obra apresenta ainda um índice ideográfico muito útil, com referência às páginas onde as matérias vão sendo estudadas nos diferentes textos, o que facilita ao leitor a procura dos vários pontos tratados e a sua apreensão numa perspectiva comparativa.

2. Sendo uma obra colectiva, os vários textos apresentam estrutura e densidade diversas, tendo um ponto comum a todos eles: a transposição e o impacto expectável da MCD nos ordenamentos jurídicos de cada país e nos respectivos mercados de crédito imobiliário.

Começa com um estudo de uma das coordenadoras do projecto, Esther Arroyo Amayuelas, intitulado *Crisis? What crisis? Common EU Rules for Mortgage Credits*, onde a A. analisa as causas da crise que gerou o colapso do mercado imobiliário e os seus efeitos, as bem como as diversas metodologias seguidas nos Estados Membros para transposição da Directiva, salientando que algumas das soluções adoptadas por esta já estavam consagradas em

alguns sistemas jurídicos, nomeadamente através de códigos de conduta de instituições de crédito. A A. percorre também o escopo do da MCD e os principais aspectos das proposições consagradas, sublinhando a exigência do crédito responsável, da transparência da informação, da prevenção das práticas comerciais desleais, da consagração do direito ao período de reflexão, entre outros.

Segue-se uma interessante reflexão de Peter Sparkes sobre o que é o *Mortgage Credit*, onde o A. explica, incluindo imagens gráficas de simples apreensão, a natureza específica do crédito hipotecário a consumidores, salientando a importância do regime deste tipo de crédito e a necessidade de se adoptarem soluções legislativas que possam ser implementadas com coerência em todos os países da União.

Ainda nesta parte introdutória há o artigo de outra das coordenadoras da obra, Miriam Anderson, que escreve em co-autoria com Héctor Simón Moreno sobre a crise espanhola e o crédito hipotecário. O estudo versa sobre o sistema espanhol do crédito hipotecário e termina com uma detalhada perspectiva, talvez um tanto pessimista, sobre o impacto espectável da Directiva em Espanha.

3. Segue-se um conjunto de ensaios sobre a forma como foi transposta e implementada a MCD nos diversos países.

No estudo sobre a Bélgica e a França chama-se a atenção para o facto de os respectivos sistemas já serem, antes da MCD protectores em relação aos consumidores, sendo certo que algumas das novas regras não faziam parte das práticas habituais, tais como a *European Standardized Information Sheet (ESIS)* ou o desígnio da concessão de crédito responsável.

Quanto à Inglaterra, o autor do texto começa por salientar que o mesmo não se tem em vista os sistemas da Escócia, País de Gales e Irlanda do Norte, uma vez que estes apresentam as suas particularidades. Trata-se de um importante relatório sobre o sistema inglês do crédito hipotecário, que começa com uma visão geral da política imobiliária inglesa e do mercado de crédito com garantia sobre imóveis, dando também perspectiva do estado da regulação do crédito hipotecário a consumidores em Inglaterra e de como este país reagiu à crise imobiliária. Termina questionando se a regulamentação existente e a MCD são suficientes para corrigir as deficiências de funcionamento do mercado, assinalando que se a regulação funcionar adequadamente todos beneficiarão dela, incluindo os financiadores.

O texto sobre a implementação da MCD na Alemanha destaca que, por ocasião da transposição, ocorreu também uma revisão das leis do crédito a consumidores em geral, não apenas quanto ao crédito imobiliário. De um ponto de vista económico, são apontadas algumas ineficiências das soluções consagradas na Directiva, tais como as que dizem respeito aos deveres de informação, à ESIS, sobretudo pelo enorme peso que é colocado ao financiador no cumprimento desses deveres. De um ponto de vista jurídico o texto releva

criticamente o facto de a MCD não ter em consideração o sistema da abstração na transmissão dos direitos reais, que vigora em alguns sistemas jurídicos, como é o caso da Alemanha. Faz-se notar que a Directiva não tem impacto apenas no Direito das Obrigações mas também, por força das garantias que o crédito imobiliário pressupõe, nos Direitos Reais, não tendo este factor sido tomado em consideração.

No que se refere à Grécia, fala-se sobre o processo de transposição e o impacto da MCD no ordenamento jurídico, sublinhando que esta veio especificar e clarificar as práticas a que os financiadores estão obrigados na concessão de crédito imobiliário aos consumidores. As regras impostas pela Directiva não eram desconhecidas no mercado grego. Todavia, a nova legislação acabou por reforçar a necessidade de medidas preventivas com vista à concessão de crédito responsável, esperando-se que a MCD, ainda que indirectamente, contribua também para os outros tipos de contratos de crédito a consumidores que não apenas o hipotecário.

A reflexão sobre o sistema irlandês centra-se, sobretudo, no que a Irlanda pode aprender com a crise e, numa perspectiva crítica, salientam-se as deficiências da regulamentação que a MCD, porventura, não conseguirá suprir. O texto relembra que a crise irlandesa foi profunda com o colapsar do mercado imobiliário e que este apresenta particularidades que dificultam a implementação da Directiva.

Em Itália, os autores do texto, analisando os vários aspectos em que se reflectirá a transposição da MCD, notam que esta terá impacto significativo na concessão de crédito responsável e na informação a prestar aos consumidores, de modo a que estes se sintam também conscientemente responsabilizados pelo crédito que contraem. Mas a mais significativa inovação é a consagração legal do *pacto marciano*: com a transposição da MCD, admite-se que seja convencionada a transferência da propriedade para o mutuante, após a realização de uma avaliação feita para determinar o valor do imóvel; se este for superior ao valor da dívida, o consumidor tem direito a receber o excedente. Os autores deste artigo, com uma visão muito positiva da implementação da MCD, consideram que os procedimentos para execução das garantias, previstos no Código Civil italiano parecem hoje ser obsoletos e esta forma de execução extrajudicial da garantia é uma forma de conciliar os interesses do credor e dos consumidores.

Quanto a Malta, o A. relembra que o sistema bancário sempre foi prudente no que respeita à concessão de empréstimos com garantia, dadas as elevadas taxas de incumprimento, o que não significa que não existissem problemas com o financiamento imobiliário, sobretudo devido à inflação dos preços dos imóveis. O A. salienta que a MCD terá um impacto positivo na regulamentação do mercado maltês do crédito a consumidores.

O sistema holandês caracteriza-se, segundo o A. do texto que sobre ele escreve, por ser um emaranhado que envolve a actuação de vários *players* mas que funciona, havendo uma baixa taxa de incumprimento. Não obstante, tem as suas entropias, salientando o A. que a MCD poderá contribuir para um melhor funcionamento do mercado e considerando que, na

Holanda, o acesso a financiamento bancário imobiliário é não só um produto mas também um serviço público.

A implementação da MCD na Polónia é analisada sobre vários aspectos jurídicos, sendo anotado pelo A. que o diploma apenas protege os consumidores e não os promotores e investidores quando contraem empréstimos no exercício da sua actividade económica. O A. considera que a transposição da Directiva poderá contribuir para minimizar os riscos dos novos créditos, mas não resolve os problemas dos que estão em curso, sublinhando que é difícil prevenir as práticas perigosas quando o mercado efectivamente as promove.

No texto que trata da implementação da MCD em Portugal, a A. começa por referir que é meritório o esforço de harmonização que a Directiva pretende alcançar, estabelecendo um mínimo de protecção dos consumidores em certos aspectos. Considera que a MCD requer maior sistematização da legislação portuguesa, sobretudo em matéria de informação aos consumidores, remuneração dos colaboradores dos bancos e exercício do direito de resolução no período de reflexão. Considera que a MCD não resolve, contudo, o problema do sobre-endividamento, isto é, aquelas situações em que o consumidor, apesar de perder a sua casa, permanece devedor de um elevado montante. As normas da Directiva são insuficientes para prevenir esta questão.

A obra termina com uma apreciação crítica, feita por J.M. Milo, sobre os contratos de mútuo hipotecários e o funcionamento da garantia nos diversos países, sublinhando que os seus efeitos são estabelecidos por cada Estado Membro, alertando para a existência de vários sistemas nacionais e, por conseguinte, diferentes formas de implementação da MCD. Este A. termina com uma espécie de *desafio* às várias instituições (tribunais, investigadores e os próprios bancos adoptando códigos de conduta e auto-regulação) para que sejam motores da mudança não ficando à espera de nova legislação sobre o tema.