

ÍNDICE SISTEMÁTICO

PRESENTACIÓN	17
INTRODUCCIÓN	
I. NUEVAS FORMAS DE CONTRACTUALIZACIÓN Luis Humberto Clavería Gosálbez	
VIVIENDA COLABORATIVA Y SU ANÁLISIS TRANSVERSAL	
II. TEORÍA ECONÓMICA Y VIVIENDA COLABORATIVA Dolores Dizy Menéndez	
I. LOS COSTES DE TRANSACCIÓN Y LA TECNOLOGÍA EN LA EMPRESA	37
1. El modelo estándar de la empresa y sus problemas.....	37
2. La cuestión de la tecnología: la digitalización.....	39
3. Las plataformas digitales	41
II. LA ECONOMÍA COLABORATIVA ¿UN NUEVO PARADIGMA ECONÓMICO?	45
1. Definición y concepto	45
2. Características de la economía colaborativa	49
3. Retos de la economía colaborativa	51
4. Efectos de la economía colaborativa.....	52
III. LA DIMENSIÓN DE LA ECONOMÍA COLABORATIVA EN EUROPA.....	54
IV. LOS PRIMEROS MODELOS DE VIVIENDA COLABORATIVA....	58
V. CONCLUSIONES.....	63
BIBLIOGRAFÍA.....	65

III. EFECTOS DE LOS NUEVOS MODELOS ECONÓMICOS SOBRE LA REGULACIÓN: EL CASO DE LA ECONOMÍA COLABORATIVA Y SU APLICACIÓN AL SECTOR DEL ALOJAMIENTO

Juan Carlos Gamazo Chillón

I.	INTRODUCCIÓN	71
II.	PRECISIONES TERMINOLÓGICAS Y CARACTERIZACIÓN DE LA ECONOMÍA COLABORATIVA	75
III.	PRINCIPALES SECTORES ECONÓMICOS AFECTADOS.....	82
	1. Sector de la vivienda	83
	2. Sector del transporte.....	85
	3. Sector financiero.....	87
	4. Sector servicios.....	88
IV.	EL FUTURO DE LA ECONOMÍA COLABORATIVA: PRINCIPALES RETOS Y DESAFIOS	89
	BIBLIOGRAFÍA	98

IV. APROXIMACIÓN SOCIOLÓGICA A LA VIVIENDA COLABORATIVA COMO ALTERNATIVA PARA EL CONSUMIDOR

Asenet Sosa Espinosa

I.	INTRODUCCIÓN Y ANTECEDENTES.....	103
II.	ECONOMÍA SOLIDARIA Y VIVIENDA	107
	1. La nueva economía. Solidaridad y comunidad	109
	2. Cooperativa y vivienda: modalidades	114
	3. Vivienda colaborativa. Conceptualización sociológica y dimensión.....	119
	3.1. Aproximación conceptual.....	119
	3.2. La dimensión del fenómeno	125
	3.3. Comunidades en vivienda colaborativa. Tipificaciones	133
	4. Conclusiones.....	143
	BIBLIOGRAFÍA.....	146

V. DERECHOS SOCIALES, VIVIENDA COLABORATIVA Y NUEVOS CONTRATOS

Giuseppe Spoto

I.	SHARING ECONOMY Y DESARROLLO TECNOLÓGICO	153
II.	LA COMPARTICIÓN DE RECURSOS EN EL SECTOR DE LA VIVIENDA	156

III.	PROYECTOS SOLIDARIOS DE VIVIENDA Y PARTICIPACIÓN INTERPERSONAL.....	158
IV.	LOS NUEVOS CONTRATOS	160
V.	CONDHOTEL, COOPERATIVAS DE CONSTRUCCIÓN Y CONSORCIOS DE URBANIZACIÓN	162
VI.	DE LA ECONOMÍA LINEAL A LA ECONOMÍA CIRCULAR: LA EXTENSIÓN DE LOS DERECHOS SOCIALES	164
	BIBLIOGRAFÍA.....	168

VI. LA VIVIENDA COLABORATIVA Y POLÍTICAS PÚBLICAS

Francisco Javier Company Carretero y David Muñoz Pérez

I.	REALIDAD SOCIAL.....	173
II.	LAS APORÍAS DE LA ECONOMÍA COLABORATIVA APLICADA A LA VIVIENDA	174
	1. Vivienda en cesión de uso y servicios (cohousing).....	176
	2. Intercambio de viviendas.....	177
	3. Intercambio de vivienda y trabajo.....	177
	4. Recuperación de patrimonio inmobiliario.....	178
III.	PLANES ESTATALES DE VIVIENDA Y SUELO Y NORMATIVA AUTÓNOMICA VALENCIANA	181
IV.	EL MODELO SOCIAL.....	187
	BIBLIOGRAFÍA.....	192

VII. EL DERECHO LABORAL Y LA VIVIENDA COLABORATIVA: TRABAJADORES EN LAS PLATAFORMAS COLABORATIVAS

Luisa Vicedo Cañada

I.	INTRODUCCIÓN: EL IMPACTO EN LA CONTRATACIÓN DE LAS PLATAFORMAS DIGITALES.....	197
II.	RASGOS DEL TRABAJO POR CUENTA AJENA.....	203
III.	PROBLEMAS PRÁCTICOS Y APORTACIONES JURISPRUDENCIALES	209
	1. Aspectos a tener en cuenta	210
	2. Situación jurisprudencial	216
IV.	CONTRATACIÓN APLICABLE EN LAS PLATAFORMAS DIGITALES DE LA VIVIENDA COLABORATIVA	224
V.	CONCLUSIÓN FINAL.....	228
	BIBLIOGRAFÍA.....	230

**LA PROTECCIÓN DEL CONSUMIDOR EN EL FENÓMENO
DE LA VIVIENDA COLABORATIVA**

VIII. VIVIENDA TURÍSTICA Y PROTECCIÓN DEL CONSUMIDOR

Asunción Marín Velarde

I.	INTRODUCCIÓN	239
II.	LA VIVIENDA TURÍSTICA EN EL MARCO DEL TURISMO COLABORATIVO.....	241
	1. Economía colaborativa, turismo colaborativo y viviendas turísticas	241
	2. Problemática de la vivienda turística en el sector hotelero....	245
III.	LA IRRUPCIÓN DE LAS VIVIENDAS TURÍSTICAS CONTRATADAS MEDIANTE LAS PLATAFORMAS DIGITALES EN ESPAÑA .	248
	1. Ventajas de la contratación mediante plataformas digitales para el consumidor-usuario, denominado huésped.....	248
	2. El «empoderamiento» del consumidor.....	250
IV.	MARCO JURÍDICO DE LAS VIVIENDAS TURÍSTICAS EN ESPAÑA	251
	1. Referencia al marco Europeo	251
	2. Antecedentes normativos de las viviendas turísticas en España.....	253
	2.1. La Orden del Ministerio de Información y Turismo de 17 de enero de 1967	254
	2.2. El Real Decreto 2877/1982, de 15 de octubre de ordenación de los apartamentos turísticos y de viviendas turísticas vacacionales	255
	2.3. El Real decreto 39/2010, de 15 de enero por el que pierden vigencia diversas normas estatales sobre acceso a actividades turísticas	256
	3. Las viviendas turísticas tras la reforma de la LAU de 4 de junio de 2013	257
	4. La legislación sobre viviendas turísticas.....	261
	5. Referencia a la normativa sectorial turística autonómica.....	264
V.	POSICIÓN JURÍDICA DEL CONSUMIDOR-USUARIO DE LA VIVIENDA TURÍSTICA	266

1. Las relaciones jurídicas establecidas entre la plataforma digital y los usuarios: huésped y anfitrión	266
2. La relación jurídica entre el consumidor-usuario o huésped y el prestador del servicio o anfitrión.....	270
2.1. El prosumidor	273
2.2. El prestador del servicio no comerciante o par.....	274
2.2.1. Comisión Europea: Guía revisada para la aplicación de la Directiva relativa a las prácticas comerciales desleales	276
2.2.2. Comisión Europea: Una Agenda Europea para la economía colaborativa	278
2.2.3. Comisión Europea: Un nuevo marco para los consumidores.....	279
2.2.4. La sentencia del TJUE del 4 de octubre de 2018	280
2.2.5. La reciente Directiva de 17 de abril de 2019 sobre Mejora de la aplicación y modernización de las normas de protección de los consumidores de la UE	281
BIBLIOGRAFÍA.....	284
DOCUMENTOS CONSULTADOS	288

IX. VIVIENDA EN ALQUILER TURÍSTICO Y PROPIEDAD HORIZONTAL: REFORMAS LEGISLATIVAS RECIENTES Y CUESTIONES PENDIENTES

Germán De Castro Vítóres

I. MULTIPLICIDAD DE FACETAS E INTERESES EN JUEGO. LA RESPUESTA NORMATIVA	293
II. EL ALQUILER TURÍSTICO EN EL CONTEXTO DE LA PROPIEDAD HORIZONTAL	301
1. Planteamiento.....	301
2. Determinaciones estatutarias y acuerdos comunitarios relativos a las viviendas de uso turístico	304
3. En especial, la nueva mayoría cualificada del nuevo artículo 17. 12 de la Ley de propiedad horizontal	308
4. El alquiler turístico como actividad molesta, insalubre, nociva o peligrosa	318
5. Papel de las ordenanzas de régimen interior.....	324
III. DIVERSIDAD DE SITUACIONES Y DE TRATAMIENTO JURÍDICO.....	324
BIBLIOGRAFÍA.....	328

X. LA PROTECCIÓN DEL INVERSOR Y DEL PROMOTOR CONSUMIDORES EN PROYECTOS INMOBILIARIOS SUFRAGADOS MEDIANTE PLATAFORMAS DE FINANCIACIÓN PARTICIPATIVA (*CROWDFUNDING*)

Pablo Amat Llombart

I.	MARCO CONCEPTUAL Y OPERATIVO DEL <i>CROWDFUNDING</i>	333
II.	EL <i>CROWDFUNDING</i> FINANCIERO (DE INVERSIÓN O PRÉSTAMO) PARA LA PROMOCIÓN DE PROYECTOS INMOBILIARIOS	337
III.	SUJETOS PARTICIPANTES EN EL <i>CROWDFUNDING</i> INMOBILIARIO. PRESENCIA DE UN CONSUMIDOR EN LAS RELACIONES JURÍDICAS ESTABLECIDAS ENTRE PFP, PROMOTORES E INVERSORES	341
IV.	RIESGOS QUE ENTRAÑA LA INVERSIÓN EN EL <i>CROWDFUNDING</i> INMOBILIARIO	353
	1. Aproximación a los riesgos potenciales para el inversor. Criterios clasificatorios	353
	1.1. Criterio subjetivo de clasificación. Riesgos derivados de la actuación de las PFP y de los promotores.....	354
	a) Riesgos provocados por las PFP	354
	b) Riesgos asociados a la figura del promotor y a los proyectos inmobiliarios financiados	359
	1.2. Criterio objetivo de clasificación. Riesgos vinculados a los cauces para instrumentar la financiación participativa.....	363
	a) Riesgos asociados a la suscripción de valores mobiliarios representativos de capital	363
	b) Riesgos vinculados a la concesión de préstamos al promotor.....	368
V.	PROTECCIÓN DEL INVERSOR: HERRAMIENTAS, MEDIDAS, LÍMITES, ADVERTENCIAS Y OBLIGACIONES DE INFORMACIÓN	371
	1. Introducción. Garantías genéricas de legalidad y supervisión	371
	2. Apoyo y facilitación de la decisión de invertir: servicios ofrecidos por las PFP	376
	3. Herramientas y disposiciones específicas dirigidas a procurar la protección del inversor-consumidor.....	378

3.1.	Introducción	378
3.2.	Obligaciones de información general	380
3.3.	Información previa sobre los promotores, los proyectos y el modo de instrumentar la financiación: diferencias entre el <i>crowdlending</i> y el <i>equity crowdfunding</i> .	382
3.4.	Información previa a la inversión destinada a inversores no acreditados.....	386
3.5.	Manifestaciones del inversor no acreditado en el momento de prestar consentimiento a la inversión	388
3.6.	Límites máximos a la inversión aplicables a inversores no acreditados	391
3.7.	Verificación del cumplimiento de los requisitos legales de promotores y proyectos.....	393
3.8.	Medidas para prevenir conflictos de interés en perjuicio del inversor	397
3.9.	Aplicación de la normativa sobre protección de consumidores y usuarios y la legislación de protección a clientes de servicios financieros	399
VI.	POSICIÓN DEL PROMOTOR-CONSUMIDOR FRENTE A LAS PFP. ESPECIAL APLICACIÓN DEL DERECHO DE CONSUMO Y OTRAS MEDIDAS DE TUTELA.....	404
1.	Aplicación del derecho de consumo a la relación entre el promotor-consumidor y las PFP. La posición de las PFP como intermediarias de crédito	404
2.	Otras medidas de protección del promotor-consumidor en el <i>crowdfunding</i> : prohibición de préstamos con garantía hipotecaria y riesgo de endeudamiento excesivo	409
VII.	REFLEXIONES CONCLUSIVAS.....	415
	BIBLIOGRAFÍA.....	418

XI. CONDOHOTELES, REGISTRO DE LA PROPIEDAD Y PROTECCIÓN DEL CONSUMIDOR

Diego Vigil De Quiñones Otero

I.	EL FENÓMENO DE LOS CONDOHOTELES	425
1.	Precedentes de Derecho comparado	425
2.	Los condhoteles en España	427
2.1.	Consideraciones generales.....	427
2.2.	La legislación autonómica	428

3.	Análisis jurídico de la figura y su encaje en la economía colaborativa y el Derecho de consumo	432
3.1.	Concepto general.....	432
3.2.	Los condohoteles en el contexto de la economía colaborativa	433
3.3.	Los condohoteles y el Derecho de consumo	435
3.4.	Los derechos del condueño	438
3.5.	Condohoteles y autonomía de la voluntad	438
II.	EL DERECHO REGISTRAL Y LOS CONDOHOTELES	440
1.	Excursus: el Registro ante las nuevas realidades. Perspectiva histórica y actualidad.....	440
2.	Tratamiento registral	441
2.1.	Como hotel de condueños: propiedad horizontal con especialidades	441
2.2.	En alguna de las figuras afines.....	444
3.	Causalidad y tipicidad del condohotel y control registral de las mismas.....	445
4.	La inscripción y la definición del objeto comerciable: la información registral para potenciales compradores	447
5.	La protección del consumidor en éste ámbito.....	449
III.	CONCLUSIONES.....	450
	BIBLIOGRAFÍA.....	451

XII. LA VIVIENDA COMPARTIDA. EL COHOUSING

Fernando Moreno Mozo

I.	LA COVIVIENDA, VIVIENDA COLABORATIVA O COHOUSING	457
1.	Nociones básicas.....	457
2.	Caracteres o elementos delimitadores.....	459
3.	Análisis de los caracteres configuradores a la luz del ordenamiento jurídico español	467
3.1.	Requisito imprescindible: la existencia, junto a las viviendas, de numerosos elementos y servicios comunes.....	467
3.1.1.	La existencia de numerosos elementos y servicios comunes.....	467

3.1.2. La existencia de varias viviendas.....	468
3.2. Requisitos irrelevantes: la iniciativa común y la dirección no jerárquica.....	470
3.3. La existencia de tareas comunes	471
3.4. La denominada «comunidad de intereses».....	473
3.4.1. Cuestión previa: la no discriminación de las personas en la vivienda colaborativa	474
3.4.2. La comunidad de intereses en el régimen ordinario o la Propiedad horizontal.....	475
3.4.3. La comunidad de intereses en las viviendas de Protección Oficial (VPO) de propiedad privada: especialidades	485
3.4.4. La comunidad de intereses en las cooperativas: especialidades	488
3.5. La vivienda colaborativa en las viviendas de titularidad pública y viviendas asimiladas	492
4. Breve referencia a la vivienda colaborativa al modelo de cooperativa Andel, de Dinamarca	495
5. Propuestas doctrinales de lege ferenda sobre la vivienda colaborativa	496
5.1. El sistema propuesto por Viela Castranado.....	496
5.2. Crítica al sistema propuesto	497
6. Conclusiones	498
II. LA VIVIENDA COMPARTIDA	501
1. Delimitación: Requisitos exigidos en la vivienda compartida	501
2. Los distintos supuestos de vivienda compartida	502
3. Economía colaborativa y vivienda compartida.....	503
BIBLIOGRAFÍA.....	508

XIII. PROTECCIÓN DE USUARIOS DE LA VIVIENDA COLABORATIVA A TRAVÉS DEL REGISTRO DE LA PROPIEDAD

José Antonio Alborch De La Fuente y Emilio Sánchez González

I. INTRODUCCIÓN	515
II. NIVELES DE CONTACTO CON EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD	516

1. Primer nivel: titularidad del inmueble.....	517
2. Segundo nivel: configuración jurídica del derecho de cada usuario	520
3. Nivel cero: posibilidad para las Administraciones Públicas...	523
III. CONCLUSIÓN	525
BIBLIOGRAFÍA.....	526

ULTERIORES DESARROLLOS DEL MERCADO INMOBILIARIO

**XIV. LA «TOKENIZACIÓN» DE INMUEBLES:
¿ECONOMÍA COLABORATIVA O MERCANTILIZACIÓN EXTREMA?**

Manuel González Meneses

I. INTRODUCCIÓN	531
II. QUÉ ES <i>BLOCKCHAIN</i> Y CÓMO FUNCIONA	533
III. <i>BLOCKCHAIN</i> MÁS ALLÁ DE <i>BITCOIN</i>	544
IV. <i>BLOCKCHAIN</i> Y LA «TOKENIZACIÓN» DE ACTIVOS	546
V. ENTENDIENDO LA TOKENIZACIÓN	552
VI. ¿TRANSMITIR LA PROPIEDAD DE UN INMUEBLE MEDIANTE UNA APLICACIÓN EN EL TELÉFONO MÓVIL?	559
VII. CONCLUSIÓN	566
BIBLIOGRAFÍA	567

**XV. EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD Y
LOS NUEVOS DESAFÍOS DEL *BLOCKCHAIN***

Javier Gómez Gállico

I. APROXIMACIÓN AL <i>BLOCKCHAIN</i>	571
II. LAS CRIPTOMONEDAS	571
III. CONSTITUCIÓN DE SOCIEDADES EN <i>BITCOINS</i>	573
IV. PAGO DEL PRECIO DE INMUEBLES EN CRIPTOMONEDAS.....	573
V. LAS TÉCNICAS DEL <i>BLOCKCHAIN</i> NO PUEDEN SUSTITUIR LA FUNCIÓN REGISTRAL PÚBLICA	574
VI. EL TRACTO SUCESIVO COMO TÉCNICA DE <i>BLOCKCHAIN</i>	581
VII. LAS NUEVAS TECNOLOGÍAS EN LOS REGISTROS DE LA PROPIEDAD Y MERCANTILES.....	584
VIII. EL <i>BLOCKCHAIN</i> EN EL ÁMBITO DE LA VIVIENDA COLABORATIVA	593
IX. CONCLUSIÓN	596
BIBLIOGRAFÍA.....	597