

## ÍNDICE SISTEMÁTICO

<b>PRESENTACIÓN .....</b>	<b>17</b>
---------------------------	-----------

### 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 Gállego

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