

Índice General

	<u>Página</u>
PRESENTACIÓN	21
CAPÍTULO 1	
VIVIENDAS VACÍAS	27
ELISA MOREU CARBONELL	
I. El deber de destinar la vivienda a uso habitacional	31
1. <i>Marco normativo</i>	32
2. <i>Derecho a la vivienda vs. derecho de propiedad</i>	33
3. <i>¿Para qué sirve una vivienda, si no es para vivir en ella?</i>	39
4. <i>¡Es la competencia!</i>	41
II. Concepto de vivienda vacía	46
1. <i>Delimitación positiva: requisitos, presunciones e indicios</i>	47
2. <i>Delimitación negativa: causas justificadas de desocupación</i> ..	50
3. <i>Procedimiento para declarar la vivienda vacía</i>	52
III. Sanción de vivienda vacía	53
IV. Expropiación por incumplimiento de la función social de la vivienda	57
1. <i>La conocida como «expropiación-sanción»</i>	58
2. <i>Modalidades expropiatorias: expropiación plena, expropiación de uso de viviendas vacías</i>	60
V. Conclusiones	63
VI. Bibliografía citada	66

CAPÍTULO 2

ANÁLISIS CRÍTICO DEL REAL DECRETO-LEY 1/2017, DE MEDIDAS URGENTES DE PROTECCIÓN DE CONSUMIDORES EN MATERIA DE CLÁUSULAS SUELO: MUCHO RUIDO PARA MUY POCAS NUECES

73

ALBERTO JOSÉ LAFUENTE TORRALBA

I.	Algunos apuntes introductorios	74
1.	<i>El origen del problema: la STS de 9 de mayo de 2013</i>	74
2.	<i>La palmaria incompatibilidad de la doctrina de la retroactividad limitada con el Derecho comunitario</i>	76
3.	<i>El vuelco de la situación: la STJUE de 21 de diciembre de 2016 (caso «Gutiérrez Naranjo»)</i>	80
II.	La reacción del estado español ante el pronunciamiento del TJUE	85
1.	<i>Medidas emprendidas por el Gobierno: el Real Decreto-ley 1/2017</i>	85
2.	<i>Medidas emprendidas por el Consejo General del Poder Judicial: la creación de juzgados especializados</i>	89
3.	<i>Resultados cosechados hasta el momento</i>	91
III.	Análisis del procedimiento extrajudicial en materia de cláusulas suelo	93
1.	<i>Premisa: ¿se regula realmente algún procedimiento?</i>	93
2.	<i>Principios básicos: su carácter (no tan) voluntario para el consumidor y (no tan) imperativo para la entidad financiera</i>	97
3.	<i>Información previa sobre la existencia del procedimiento</i>	98
4.	<i>Inicio del procedimiento: forma y efectos</i>	98
4.1.	<i>Efectos materiales: posible incidencia en los plazos de prescripción o caducidad de las acciones</i>	99
4.2.	<i>Efectos procesales: prohibición del ejercicio de acciones y suspensión del eventual proceso</i>	100
5.	<i>Finalización del procedimiento</i>	109
6.	<i>El eventual proceso posterior: especialidades en materia de costas</i>	119
IV.	Bibliografía	124

CAPÍTULO 3

CLÁUSULA DE «GASTOS A CARGO DE LA PARTE PRESTATARIA» EN LOS CONTRATOS CELEBRADOS PARA LA FINANCIACIÓN DE LA ADQUISICIÓN DE VIVIENDA 127

(Desde la Sentencia del Tribunal del Supremo de 23 de diciembre de 2015 a la Sentencia del Tribunal Supremo de 15 de marzo de 2018)

LORETO CARMEN MATE SATUÉ

I.	Los contratos de préstamo hipotecario y las cláusulas de «gastos a cargo de la parte prestataria», especial referencia a la Sentencia del Tribunal Supremo de 23 de diciembre de 2015	128
1.	<i>La inserción de las cláusulas de gastos a cargo de la parte prestataria en los contratos de préstamos hipotecarios suscritos por consumidores</i>	128
2.	<i>La Sentencia del Tribunal Supremo de 23 de diciembre de 2015 y la «cláusula de gastos a cargo de la parte prestataria»</i>	132
2.1.	Los aranceles notariales y registrales	133
2.2.	Los tributos que gravan el préstamo hipotecario	134
2.3.	El seguro de daños	135
2.4.	Los gastos pre-procesales, procesales o de otra naturaleza derivados del incumplimiento del prestatario de su obligación de pago	135
II.	La impugnación de la cláusula de «gastos a cargo de la parte prestataria»	136
1.	<i>Las reclamaciones extrajudiciales de los consumidores ante los Servicios de Atención al Cliente de las entidades prestamistas y la posición del Departamento de Conducta de Mercado y Reclamaciones del Banco de España respecto a la nulidad de esta cláusula</i>	136
2.	<i>Las posturas extrajudiciales de las entidades bancarias y de la jurisprudencia menor respecto a la impugnación por parte de los consumidores de la cláusula de gastos hipotecarios</i>	138
2.1.	Reclamación de los gastos notariales y registrales	139

	<i><u>Página</u></i>
2.2. Reclamación de los gastos abonados por Tributos, especial referencia a las Sentencias del Tribunal Supremo de 15 de marzo de 2018	148
2.3. Reclamación de los gastos de gestión	156
2.4. Reclamación de los gastos de tasación	158
2.5. Otros argumentos para oponerse a la declaración de abusividad	160
2.5.1. En vía extrajudicial	160
A. La intervención de un fedatario público en la suscripción del contrato	160
B. Las cantidades abonadas fueron recibidas por terceros ajenos a la entidad bancaria	161
2.5.2. En sede judicial	161
A. La posible no aplicación de la cláusula	161
B. El retraso desleal del demandante en el ejercicio de la acción de nulidad	162
III. Conclusiones	163
IV. Jurisprudencia analizada	164
V. Bibliografía	168

CAPÍTULO 4

LA NULIDAD DE LA CLÁUSULA DE VENCIMIENTO ANTICIPADO EN LAS HIPOTECAS CONTRAÍDAS CON UN CONSUMIDOR	171
--	------------

TERESA PUCHOL SORIANO

I. Planteamiento	171
II. Redacción de la cláusula de vencimiento anticipado	172
III. Aplicación práctica de la cláusula ante el incumplimiento	178
IV. Examen de la validez de la cláusula por el juez	181
V. Consecuencias de una posible declaración de nulidad	182
VI. Conclusiones	190

CAPÍTULO 5

LA SOCIEDAD ANÓNIMA COTIZADA DE INVERSIÓN EN EL MERCADO INMOBILIARIO (SOCIMI) COMO INSTRUMENTO JURÍDICO-MERCANTIL PARA UNA POLÍTICA DE FOMENTO DEL MERCADO DE ALQUILER DE VIVIENDAS 193

PEDRO-JOSÉ BUESO GUILLÉN

I.	Consideraciones preliminares	193
II.	Regulación aplicable a las SOCIMI: Evolución	195
III.	Régimen fiscal de la SOCIMI y su consideración como sociedad anónima cotizada	198
	1. <i>Régimen fiscal especial</i>	199
	2. <i>La SOCIMI como sociedad anónima cotizada</i>	202
IV.	La SOCIMI como sociedad anónima sometida a normas especiales de derecho societario	206
	1. <i>Objeto social</i>	207
	2. <i>Denominación social</i>	211
	3. <i>Capital social</i>	212
	4. <i>Régimen financiero: requisitos en materia de inversión y de distribución de resultados</i>	213
	5. <i>Transparencia contable</i>	218
V.	La SOCIMI y entidades conexas	218
VI.	Conclusiones: la SOCIMI y el mercado de alquiler de vivienda	221
VII.	Bibliografía	224

CAPÍTULO 6

CROWDFUNDING INMOBILIARIO. ALTERNATIVAS PARA SU ARTICULACIÓN JURÍDICA Y RIESGOS PARA EL INVERSOR 229

ESTHER HERNÁNDEZ SAINZ

I.	El «crowdfunding» inmobiliario: una nueva modalidad de financiación participativa de creciente importancia	230
-----------	---	------------

	<u>Página</u>
II. El concepto de «crowdfunding» inmobiliario y sus distintas variantes	234
1. <i>«Crowdfunding» inmobiliario: delimitación conceptual</i>	<i>234</i>
2. <i>Las modalidades de «crowdfunding» inmobiliario practicadas en España y su clasificación</i>	<i>236</i>
2.1. <i>Clasificación en función del instrumento jurídico empleado para la captación de financiación</i>	<i>236</i>
2.2. <i>Clasificación en función del rol que desempeña el titular de la plataforma</i>	<i>240</i>
III. Riesgos a los que se enfrenta el inversor en proyectos de «crowdfunding» inmobiliario	241
1. <i>Riesgos en relación con la adopción de la decisión de inversión</i>	<i>242</i>
2. <i>Riesgos asumidos tras la aportación de financiación</i>	<i>243</i>
IV. La protección del inversor en el «crowdfunding» inmobiliario intermediado. La LFFE	246
1. <i>La necesaria autorización previa de la plataforma para operar como intermediario</i>	<i>247</i>
2. <i>La limitación de las modalidades de articulación jurídica de la inversión</i>	<i>248</i>
3. <i>Los deberes de transparencia impuestos a las plataformas y a los promotores</i>	<i>251</i>
3.1. <i>Información sobre el funcionamiento de la plataforma, las modalidades de financiación participativa practicadas y los riesgos que asume el inversor</i>	<i>251</i>
3.2. <i>La información sobre el promotor, el medio de financiación y el proyecto</i>	<i>255</i>
3.3. <i>La plataforma como garante último de la transparencia</i>	<i>259</i>
4. <i>Los límites de inversión</i>	<i>262</i>
4.1. <i>Aplicación exclusiva a los inversores no acreditados</i>	<i>262</i>
4.2. <i>Contenido y alcance de los límites de inversión</i>	<i>264</i>

	<u>Página</u>
V. La desprotección del inversor en el «crowdfunding» inmobiliario directo	268
1. <i>El «crowdfunding» directo mediante contratos de cuentas en participación</i>	268
1.1. La alegación de esta modalidad de crowdfunding inmobiliario y la desprotección del inversor	275
2. <i>El «crowdfunding» inmobiliario directo mediante oferta pública de suscripción de participaciones</i>	276
VI. La inviabilidad del «crowdfunding» inmobiliario mediante adquisiciones en proindiviso	277
VII. Conclusiones. La necesidad de un marco normativo homogéneo de protección del inversor en cualesquiera modalidades de crowdfunding inmobiliario	278
VIII. Referencias	280
1. <i>Bibliografía</i>	280
2. <i>Documentos de interés</i>	284

CAPÍTULO 7

MI CASA NO ES MÍA: USUFRUCTO, USO Y HABITACIÓN COMO VÍAS DE ACCESO A LA VIVIENDA	285
MIGUEL LACRUZ MANTECÓN	

I. El usufructo: generalidades	286
1. <i>Origen histórico y regulación actual del derecho</i>	286
2. <i>Naturaleza y caracteres del usufructo</i>	288
3. <i>Contenido de derechos y obligaciones</i>	289
3.1. <i>Obligaciones del usufructuario: inventario y fianza</i>	289
3.2. <i>Derechos del usufructuario</i>	291
4. <i>Obligaciones del usufructuario durante el usufructo: Conservación, cuidado y custodia de la cosa</i>	292
4.1. <i>La conservación de la cosa (salva rerum substantia)</i>	292
4.2. <i>Obras, reparaciones y mejoras</i>	294

	<i>Página</i>
4.3. Contribuciones e impuestos; otros gastos	296
5. <i>Obligación a la terminación del usufructo: restitución de la cosa</i>	298
II. Constitución, duración y extinción	299
1. <i>Modos de constitución</i>	299
2. <i>Duración y extinción del usufructo</i>	300
III. El uso y la habitación	301
1. <i>Los derechos de uso y de habitación</i>	301
2. <i>La diferenciación de derechos</i>	303
3. <i>La regulación legal de estos derechos</i>	305
3.1. <i>Normativa: sujetos y objeto</i>	305
3.2. <i>Contenido</i>	308
3.3. <i>Constitución y extinción</i>	309
IV. La vivienda como objeto de usufructo, uso y habitación	310
1. <i>La idoneidad de la vivienda como objeto del usufructo</i>	310
2. <i>Uso y habitación de viviendas y su aplicación en la práctica</i> .	311
V. Modos de constitución y finalidades atendibles con estos derechos	313
1. <i>Constitución mediante reserva o «deductio»</i>	313
1.1. <i>El usufructo como mecanismo de anticipación de la herencia sin perder el disfrute de la vivienda</i> .	313
1.2. <i>Usufructo, uso y habitación como mecanismo para constituir una renta</i>	315
2. <i>Surgimiento legal de estos derechos en supuestos de disolución familiar</i>	318
2.1. <i>La atribución del uso en la liquidación de la sociedad conyugal</i>	318
2.2. <i>Constitución con finalidad asistencial en casos de separación y divorcio</i>	320
3. <i>La protección de la discapacidad del 822 Cc</i>	325
VI. La posibilidad de acceso a vivienda pública o protegida a través de estos derechos reales limitados	326
1. <i>La política de Viviendas de Protección Oficial</i>	326
2. <i>La búsqueda de títulos alternativos a la propiedad</i>	328

	<u>Página</u>
3. <i>El arrendamiento como alternativa a la propiedad de la vivienda habitual</i>	331
3.1. El mercado del arrendamiento	331
3.2. La expropiación del uso para la formación de bolsas de vivienda para alquiler público	334
4. <i>Uso y habitación frente a arrendamiento privado o social</i>	339
4.1. La preferencia del uso y la habitación frente al usufructo como título para la utilización de viviendas	339
4.2. Motivos de preferencia del uso y habitación frente al arrendamiento	341
4.3. La interposición de cooperativas en la atribución del uso	343
VII. Bibliografía (por autores citados)	345

CAPÍTULO 8

LA TEMPORALIDAD DEL DERECHO DE SUPERFICIE Y LOS EFECTOS DE SU EXTINCIÓN

349

(Principal inconveniente para que sirva de vía de acceso a la vivienda)

M^a TERESA ALONSO PÉREZ

I. Introducción	350
II. Aspectos generales del derecho de superficie	352
1. <i>Concepto</i>	352
2. <i>Estructura jurídica del inmueble gravado con un derecho de superficie</i>	354
3. <i>Regulación</i>	357
4. <i>Derechos y obligaciones del superficiario</i>	361
5. <i>Las características de la propiedad superficiaria</i>	362
5.1. <i>Propiedad disociada</i>	362
5.2. <i>Duración de la propiedad superficiaria</i>	364
6. <i>Planteamiento del estudio y esbozo de las líneas de trabajo</i> ...	365
III. Los efectos de la extinción del derecho de superficie temporal	366

	<u>Página</u>
1. <i>¿Quién adquiere o puede adquirir la propiedad ordinaria del inmueble?</i>	366
2. <i>Abono de alguna compensación en el momento de la extinción</i>	370
2.1. Si la propiedad se concentra en manos del concedente	370
2.2. Cuando el propietario superficiario deviene propietario ordinario de la vivienda	372
IV. Análisis de la posibilidad o conveniencia de un derecho de superficie perpetuo	373
1. <i>Análisis de la temporalidad del derecho de superficie en Derecho estatal y su razón de ser</i>	374
2. <i>El carácter imperativo de la temporalidad y su explicación</i> ...	378
2.1. Fundamentos ideológicos de las codificaciones decimonónicas	378
2.2. El principio de accesión inmobiliaria	378
3. <i>La perpetuidad del derecho de superficie en otros Ordenamientos</i>	379
4. <i>La perpetuidad del derecho de superficie no agota el contenido del derecho de propiedad sobre la finca gravada con el mismo</i>	381
5. <i>Figuras que podrían implicar una derogación perpetua del principio de accesión inmobiliaria: los complejos inmobiliarios y las propiedades separadas superpuestas</i>	383
5.1. Los complejos inmobiliarios como vía para encauzar desde el punto de vista jurídico-privado la atribución perpetua de propiedades superpuestas con puntos de conexión	384
5.2. La superposición de propiedades independientes sin puntos de conexión	388
6. <i>Reflexiones sobre derecho de superficie perpetuo y la seguridad jurídica en la atribución de titularidades del derecho de propiedad</i>	392
V. Conclusiones	395
VI. Bibliografía	396

CAPÍTULO 9

COHOUSING: ¿UTOPIA O UNA POSIBLE SOLUCIÓN A LOS PROBLEMAS HABITACIONALES EN NUESTRO PAÍS? 401

MIGUEL VIELA CASTRANADO

I.	Planteamiento	401
II.	Breve reseña histórica: orígenes	403
III.	Naturaleza jurídica	404
IV.	Caracteres y notas diferenciales con otras figuras jurídicas del ordenamiento jurídico español	406
	<i>1. Caracteres</i>	<i>406</i>
	1.1. Coexistencia entre espacios habitacionales de uso o propiedad privada, y equipamientos comunitarios, de la índole más diversa	406
	1.2. El cohousing es un sistema auto gestionado por los propios residentes	409
	1.3. Ausencia de estructura jerárquica	411
	1.4. Estructura de dirección y gestión asamblearia ...	412
	1.5. Proceso participativo por los residentes en todo el desarrollo de la comunidad	413
	<i>2. Notas diferenciales con otras figuras jurídicas del ordenamiento jurídico español</i>	<i>415</i>
	2.1. Cohousing y propiedad horizontal	415
	2.2. Cohousing y cooperativa	419
	2.3. Cohousing y otras figuras jurídicas	422
V.	Principales ámbitos sociales de aplicación del cohousing ..	424
VI.	Experiencias de cohousing nacionales e internacionales ...	429
VII.	Problemas planteados. Propuestas	439
	1. <i>Duración del cohousing</i>	<i>439</i>
	2. <i>Posible conflictividad en las decisiones cotidianas</i>	<i>442</i>
	3. <i>Elevado coste económico del cohousing</i>	<i>443</i>
	4. <i>Delimitación de tareas</i>	<i>446</i>

VIII. Conclusión. Propuesta de estructuración jurídica del cohousing y su viabilidad en nuestro entorno jurídico más próximo	447
IX. Bibliografía y documentación	450

CAPÍTULO 10

LAS TENENCIAS INTERMEDIAS: LA PROPIEDAD COMPARTIDA (PC) Y LA PROPIEDAD TEMPORAL (PT)	453
---	------------

GEMMA CABALLÉ FABRA

I. Introducción	453
II. Justificación de las tenencias intermedias	456
III. Origen	463
1. <i>En Europa</i>	463
2. <i>En Cataluña</i>	464
IV. Amparo constitucional: la sentencia del TC de 6 de julio de 2017	465
V. La propiedad compartida	468
1. <i>Concepto y características esenciales</i>	468
2. <i>Derechos y obligaciones de las partes</i>	472
VI. La propiedad temporal	473
1. <i>Concepto y características esenciales</i>	473
2. <i>Derechos y obligaciones de las partes</i>	476
VII. Usos prácticos	477
VIII. Conclusión	480
IX. Bibliografía	482

Thomson Reuters ProView. Guía de uso