

sante (siendo preferidos a todo acreedor del difunto sobre los bienes del heredero que no procedan de la sucesión).

Concluye la Prof. Itziar Alkorta Idiakez este capítulo mostrando también las importantes dudas que estas novedades legislativas vienen planteando en un sistema sucesorio que sirvió de inspiración al nuestro, sin ocultar tampoco algunas serias críticas que se han realizado (como la relativa a la extinción de los créditos no declarados en la aceptación hasta el límite del activo neto, o el excesivo protagonismo del heredero en este procedimiento, entre otras), por una quizás excesiva sobreprotección dispensada por el legislador a los sucesores en detrimento de los acreedores. En cualquier caso y como dice esta Profesora, sirva esta reforma como referencia para el necesario camino que ya toca emprenda el legislador español para la actualización de nuestro sistema sucesorio en estas y otras cuestiones pendientes.

Resulta obligado concluir esta reseña afirmando que falta en ella dar cuenta de la aportación del Prof. Ibon Viteri Zubia en el marco del proyecto de investigación que compartió con los autores de esta obra, y que a buen seguro hubiera contribuido con brillantez a mejorar aún más este magnífico libro sobre la responsabilidad hereditaria que sus compañeros y amigos con todo cariño le dedican en reconocimiento a su figura.

Antonio GÁLVEZ CRIADO  
Profesor Titular de Derecho civil  
Universidad de Málaga

**MUÑIZ ESPADA, Esther: *La nueva regulación de los contratos de crédito inmobiliario. Una ulterior evolución doctrinal hacia la vivienda colaborativa*, Aranzadi, Cizur Menor, 2018, 208 pp.**

La presente obra se centra en el nuevo movimiento de la vivienda colaborativa como una evolución más que se ha producido en el mercado inmobiliario, habiéndose ocupado la autora, a través de diversos proyectos de investigación, de los cambios que sucesivamente se han ido acumulando en este sector económico y jurídico, de modo que ahora se trata de una nueva derivación centrada en la protección del consumidor en este ámbito.

Si ciertamente el fenómeno de la economía colaborativa no es nuevo, sí lo hace novedoso su desarrollo a través de la digitalización; en la era de las nuevas tecnologías ello nos enfrenta a numerosos retos respecto de los cuales ya el ordenamiento español se sitúa con bastante retraso respecto a lo emprendido por otros ordenamientos, sin ir más lejos el Derecho francés, ocupándose especialmente de los conflictos que se plantea en su uso a través de las plataformas *on line*.

Si bien hablemos de economía colaborativa, su terminología es variada y, por ello, confusa, y de numerosas maneras la afronta especialmente el ámbito jurídico anglosajón, en todo caso, todas ellas relacionadas con la economía circular. Así mismo, tanto la denominada *sharing economy* como una de sus aplicaciones que es la vivienda colaborativa integran realidades muy dispares. Esta confusión esconde un hecho más real, que aunque se pretende encajilar el fenómeno bajo una denominación específica al menos buena parte de los modelos de vivienda colaborativa no son más que una derivación o expansión de nuestras clásicas instituciones del Derecho de usufructo, uso y habi-

tación, o simplemente formas de propiedad compartida, pero su ejercicio preferente a través de las plataformas *online* enfrentan ciertamente a consumidores y a proveedores ante nuevos conflictos. A su vez, esta problemática no se verá alejada de las nuevas metodologías que nos exigirá en breve en el ámbito inmobiliario la tecnología *blockchain*.

La cifras económicas que ofrece la economía colaborativa, con previsiones por encima de la economía tradicional para el 2025, son suficientes para evidenciar la trascendencia del tema, así como las diversas intervenciones de la Comisión Europea para su promoción y ordenación, entre otras a través de los documentos COM(2017), 228 final, *Un mercado único digital conectado para todos*, de 10 de mayo de 2017, COM(2016) 356 final *Una Agenda Europea para la economía colaborativa*.

Como señala la autora, el origen de los actuales fenómenos relacionados con la economía colaborativa no se presenta exento de causalización; en efecto, la renovada atención por los bienes comunes y la relativización de la propiedad, como elementos característicos de la *sharing economy*, tiene su explicación en una sociedad más fácilmente conectada o abierta al mundo que le permite compartir y relacionarse por el desarrollo de las nuevas tecnologías, pero también por haber sido forzada a alejarse de los canales oficiales por su escepticismo en su funcionamiento, y sobre todo, por ser cada vez más caro acceder a determinados recursos, lo que se ha producido, en buena parte, por modelos económicos y políticos que han llevado a un control cada vez más intenso sobre la economía y sobre los individuos; ello ha instaurado una nueva configuración en el reparto de poder y, por tanto, a una nueva racionalidad.

Ciertamente, la crisis ha dejado numerosas secuelas, la dificultad al acceso a los recursos ha sido la principal, así frente al desempleo han surgido nuevas formas de emprendimiento facilitado por internet, redes sociales, plataformas digitales..., de otro lado, las doctrinas económicas de los años 90 han promocionado otros planteamientos de producción y consumo, a lo que se ha unido diferentes comportamientos sociales caracterizados por un cierto compromiso hacia la reutilización de los recursos. Por todo ello, se comprende una preferencia por el uso frente a la propiedad, si bien esta economía del compartir es más una necesidad o una salida posible y razonable que una verdadera preferencia del individuo. La crisis ha enseñado la utilidad de nuevos instrumentos jurídicos que rentabilizan específicamente, por razones obvias, las facultades de uso y disfrute. Siendo, como expresa la autora, buena parte de los modelos de vivienda colaborativa una prolongación de las tenencias intermedias mayormente explotadas a raíz de la crisis económica, de lo que dio cuenta en una monografía anterior.

La especificidad de estas transacciones inmobiliarias preferentemente a través de las plataformas *on line* introduce en el tratamiento de los conflictos derivados del especial deber de información a favor del consumidor a través de este medio, siendo que el consumidor que aparece en este nuevo fenómeno es de unas condiciones muy distintas al consumidor que hasta ahora ha considerado el Derecho de consumo. Así la autora justifica cómo por lo que afecta al Derecho de consumo ya no estamos ante la necesidad de una legislación que ha de ofrecer en todo caso un modelo detallado y paternalista a favor del consumidor, sino ante un cambio radical en la forma de consumir que necesita, al contrario que hasta el momento, un Derecho de consumo con reglas más generales, se necesitaría una simplificación, una ordenación más elástica. El modelo ha cambiado esencialmente, ya no es un consumidor que prefiere adquirir en propiedad, tampoco es necesariamente el destinatario del bien, es

un consumidor que produce, que concurre con profesionales, es un individuo más «ambivalente», la información la obtiene en mayor medida por fuentes ajenas a las oficiales, puede ser un consumidor pero también un financiador, prefiere las relaciones entre iguales C2C, y prefiere la resolución de sus conflictos por sí mismo, se promociona la resolución de conflictos de manera previa incluso a una posible mediación. Así, las clásicas reglas del Derecho de consumo, más estrictas o «sobreerreguladoras», no se adaptan a los nuevos modelos de consumo, pues el consumidor es más autosuficiente, la detallada regulación propia del Derecho de consumo y las típicas reglas supuestamente protectoras ralentizan la agilidad necesaria, hasta casi respondería mejor la normativa general para los actuales modos de consumir, justifica la autora. Lo que advierte de la necesidad de ulteriores evoluciones sobre la figura del consumidor, quedando ya incluso obsoleta la sustitución por la de contratante vulnerable, cuya modelo trata ampliamente.

Esta evolución se prolonga con un estudio de revisión sobre el sentido actual de la vigente regulación del Derecho de consumo y sus relaciones e influencia sobre el Derecho común o sobre la renovada teoría general desde una vertiente crítica, incidiendo sobre los excesos del Derecho de consumo y la renovada relación entre sistemas ante los nuevos actores del mercado de la economía colaborativa.

Las relaciones a través de la plataforma en línea obliga a considerar el contenido, las modalidades y las condiciones de aplicación de las obligaciones de información, en qué condiciones y dentro de qué límites las plataformas tendrían que verificar o responder de las informaciones proporcionadas por el oferente, aunque, en principio, su prestación de servicios solo consista en poner en relación a los usuarios.

A estos efectos de determinación de la responsabilidad, queda claro, aquí también, que las reglas de protección del consumidor se aplican interviniendo un profesional, por lo que en el caso de un consumidor-proveedor habrá que delimitar si cabe, por el modo de su actuación, su asimilación a un profesional o, a pesar de su actividad, puede encuadrarse en la categoría de consumidor, así, la normativa habrá de determinar primeramente las condiciones para el paso de una categoría a otra. También se tratan las relaciones del proveedor con la plataforma, donde este podría tratarse o asimilarse, según las circunstancias, más a un consumidor, en parte por su vinculación o dependencia con la plataforma, en cuanto le marcara unas condiciones y reglas de utilización, porque en este caso solo sería un usuario del servicio, sobre todo si se trata de un particular, no obstante, no tendría sentido que se beneficiara de un régimen especial si lógicamente fuera un profesional con una posición más fuerte que la propia plataforma.

Las relaciones a través de la plataforma en línea no serán tampoco ajenas no solo a las obligaciones de información sino también a las adecuadas pautas o buenas prácticas, respeto de las cuales no podrán tales plataformas ser neutrales. Se alude a las características de este deber de información respecto del mismo objetivo que se pretende en la modalidad tradicional, de lo cual se tendría que hacer partícipe a la propia plataforma aunque actúe a título gratuito. La advertencia de las especialidades en relación con estas obligaciones muestra sus signos distintivos como garantía para su expansión. Igualmente está en juego la información en cuanto al contrato que se realiza por vía de la plataforma, donde se implica a la propia plataforma, como respecto de los oferentes que proporcionan bienes y servicios, sean profesionales o no. La plataforma tiene una obligación de transparencia en la información precon-

tractual, cuya irregularidad se enfrenta a las tradicionales sanciones para la protección del consumidor, no siendo ajenas a la normativa general europea de las respectivas directivas.

Dada la dicción literal del art. 2 del proyecto de ley de contratos de crédito inmobiliario algunos de estos modelos de vivienda colaborativa se encontrarán incluidos si para su acceso fuera necesaria la adquisición de préstamo, pues se entiende incluida en la protección de la futura ley la adquisición del préstamo para cualquier modalidad de acceso. Este nuevo texto legislativo en ciernes, de tardía transposición de la Directiva del crédito hipotecario, se analiza en la obra desde un punto de vista crítico, en su proyección sistemática y desde el ámbito de su aplicación objetiva como respecto de los sujetos protegidos por la norma, teniendo en cuenta el tratamiento, así mismo, del Derecho comparado.

La futura Ley básicamente va a comprender: las normas de transparencia que han de regir los contratos de crédito inmobiliario, incluyéndose las normas de conducta aplicables a la actividad de prestamistas, intermediarios de crédito inmobiliario, representantes designados y asesores; el régimen jurídico de los intermediarios de crédito inmobiliario, sus representantes y prestamistas del crédito; y el régimen de supervisión y de sanción.

Así, la nueva Ley es simplemente una normativa sectorial para la ordenación de una parte del ámbito financiero y bancario en relación a la concesión del crédito o préstamo inmobiliario o con garantía inmobiliaria, donde el eje central no es el consumidor o prestatario, sino la ordenación de ese mercado, como apunta críticamente la autora; de modo que, aunque se trate de una relación contractual donde una parte se encuentre en diferente posición de negociación, no es esta la razón de la especialidad de la norma o la justificación de cada una de las opciones o decisiones, lo son las necesidades de ese mercado, lo que tiene su importancia también para su clasificación y articulación entre los diversos subsistemas normativos.

Si bien, de un modo particular el estudio se centra, posteriormente, en la unidad temática de la formación del contrato, no solo porque representa las especificidades más destacadas del presente régimen –como la propia Ley en ciernes reconoce–, con las correspondientes consecuencias sobre futuras derivaciones dogmáticas, sino en cuanto permite destacar su expansión doctrinal a alguno de los nuevos fenómenos de la vivienda colaborativa; es decir, que sin haber digerido aún una nueva ordenación, con sus respectivas consecuencias, se insta una nuevo movimiento, que afecta especialmente al mercado inmobiliario.

La futura Ley se centra en el reforzamiento del formalismo en el que se detiene especialmente la autora desde un punto de vista crítico. Este procedimiento pretende ser el medio de prueba del cumplimiento de los deberes de información, que el legislador quiere presentar con un cierto viso de novedad.

La futura Ley introducirá una serie de actuaciones pautadas más precisas y detalladas que se analizan pormenorizadamente en la obra. La esencia ya estaba, ahora lo desgrana procedimentalmente incluyendo algunas formalidades específicas más, pero la cuestión, como se plantea el estudio, es si esto va a servir realmente para las finalidades pretendidas. Desde este punto de vista el estudio se presenta crítico, especialmente por lo que afecta al art. 84LGDCU, pues las virguerías que se pretenden introducir, siguiendo a la autora, no añaden mucho si se deja en pie el art. 84 LGDCU prácticamente sin reformar, pues tan importante como el art. 13 de este proyecto de ley lo es