ÍNDICE

ABREVIATURAS 13

INTRODUCCIÓN 15

1. EL PRÉSTAMO HIPOTECARIO COMO INSTRUMENTO DE FINANCIACIÓN EFICAZ . 17
1.1. Nueva hipoteca vs. hipoteca preexistente: subrogación de deudor, compraventa con retención o descuento 19
1.1.1. Compraventa con subrogación. 20
1.1.2. Compraventa con retención o descuento. 23
1.2. Pacto comisorio y venta en garantía. Pacto marciano 25
1.2.1. Pacto comisorio 25
1.2.2. Pacto marciano 32
1.3. La ejecución especial 38
1.3.1. Dación en pago 41
1.4. La conexión contractual entre hipoteca y compraventa 48
1.4.1. La teoría del negocio jurídico complejo como reveladora de una conexión contractual 52
1.4.2. Consecuencias de la conexión 57
1.4.2.A) Protección al consumidor. en particular, negocios conexos a la hipoteca: ventas vinculadas y combinadas 57
1.4.2.B) Repercusión de la nulidad de la compraventa en la hipoteca. Un supuesto de «desconexión contractual»: el acreedor hipotecario como tercero protegido 61
1.5. Una hipoteca desconectada de la compraventa: el hipotecante no deudor 69
1.5.1. Concepto y naturaleza jurídica 69
1.5.1.A) Afinidad con la hipoteca de responsabilidad limitada. . . . 73
1.5.1.B) Diferencias con el tercer poseedor 75
1.5.2. Deslinde de la fianza personal y la fianza real 77

2. GARANTÍAS PERSONALES EN OPERACIONES INMOBILIARIAS. 87
2.1. La fianza 87

2.1.1. Caracteres, modalidades y beneficios del fiador 87
2.1.2. Aplicación de la fianza al sector inmobiliario: la superposición de garantías. Solidaridad y renuncias. Validez de la cláusula de afianzamiento y protección al consumidor 97
2.2. Las garantías personales a primer requerimiento: especial referencia al aval y seguro de caución en garantía de cantidades entregadas a cuenta de viviendas en construcción 108
2.2.1. Garantías de las cantidades anticipadas en la compraventa de viviendas 113

3. NUEVAS FORMAS DE FINANCIACIÓN 121
3.1. *Crowdfunding* inmobiliario 122
3.1.1. Introducción: Cuestiones generales 122
3.1.2. Modalidades 126
a) El *crowdfunding* basado en donaciones (*donation-based*) 127
b) El *crowdfunding* basado en recompensas (*reward-based*) 128
c) El *crowdfunding* de préstamo (*lending* o *debt-based*) 129
d) El *crowdfunding* de inversión (*equity-based*) 130
3.1.3. *Crowdfunding* inmobiliario: concepto, naturaleza, modalidades 130
3.1.3.A) ¿*Crowdfunding* inmobiliario no financiero? 132
3.1.3.B) ¿*Crowdfunding* inmobiliario directo? 133
3.1.3.C) Modalidades *crowdfunding* inmobiliario de inversión 135
a) Modalidad de *equity crowdfunding* 135
b) Modalidad de *lending crowdfunding* 140
3.1.4. Regulación en España y su armonización con la normativa europea . . 144
3.1.5. La protección del inversor 149
3.1.6. *Crowdfunding* y Ley 5/2019 154
3.1.7. La posición de la plataforma de financiación participativa 156
3.2. Leasing inmobiliario y arrendamiento con opción de compra 159
3.2.1. Leasing inmobiliario: concepto y esquema operativo 159
3.2.2. Marco normativo del leasing inmobiliario 164
3.2.3. La discutida naturaleza jurídica del leasing inmobiliario 167
3.2.3.A) Contrato innominado, mixto o coligado 167
3.2.3.B) Operación crediticia: préstamo 173
3.2.3.C) Compraventa a plazos 176
3.2.3.D) Arrendamiento 180
3.2.3.E) La relación con la venta en garantía 182
3.2.4. Diferencia entre leasing y arrendamiento con opción 186
3.2.5 ¿Es posible un leasing residencial? 189
3.2.6. La experiencia italiana: el *rent to buy* 190
3.3. *Tokenización* de activos inmobiliarios 198
3.3.1. Tecnología *Blockchain* o cadena de bloques como punto de partida . . . 199
3.3.2. Aplicación del *blockchain* al activo inmobiliario: *tokenización* 201
3.3.3. La *tokenización*, sus ventajas y la financiación de la vivienda 204
3.3.4. Problemas derivados de la *tokenización* 209
3.3.5. La tecnología de cadena de bloques, la transmisión de derechos y el Registro de la Propiedad 213
3.3.6. Recapitulación: la *tokenización* de inmuebles en España hoy 219

EPÍLOGO: HACIA UNA FINANCIACIÓN DE LA VIVIENDA SOSTENIBLE EN ANDALUCÍA 221
1. La financiación de la vivienda como presupuesto del derecho de acceso a la propiedad 223
2. La superación del monopolio hipotecario: hacia un ecosistema de financiación inmobiliaria 224
3. Andalucía como escenario para una financiación de la vivienda más diversificada. 226
4. El papel de los poderes públicos andaluces en el fomento de nuevas formas de financiación. 228
5. Propuestas de *lege ferenda*: hacia un nuevo modelo jurídico de financiación de la vivienda 230
   1) La construcción de un estatuto jurídico de la financiación privada de la adquisición de vivienda 230
   2) La coordinación de las distintas garantías del precio aplazado. 231
   3) Un marco jurídico para los modelos híbridos de adquisición. 232
   4) Adaptación del Derecho civil a la transformación digital del mercado inmobiliario 232
   5) La financiación sostenible como principio inspirador del Derecho patrimonial 233

BIBLIOGRAFÍA 235

ÍNDICE DE RESOLUCIONES CITADAS 247
Tribunal Supremo 247
Resoluciones DGRN y DGSJFP 251