

*SHARING ECONOMY Y DERECHOS REALES: DE LA
PROPIEDAD A NUEVAS FORMAS DE GOCE EN TIEMPO
COMPARTIDO*

*SHARING ECONOMY AND PROPERTY RIGHTS: FROM OWNERSHIP
TO NEW FORMS OF TIME-SHARING*

Actualidad Jurídica Iberoamericana N° 20, febrero 2024, ISSN: 2386-4567, pp. 596-621

Marco FARINA

ARTÍCULO RECIBIDO: 19 de noviembre de 2023

ARTÍCULO APROBADO: 12 de enero de 2024

RESUMEN: La multipropiedad, en sus varias facetas, se difunde rápidamente como instituto que logra maximizar la productividad de la *res*, componiendo el interés empresarial con el interés del usuario en una gestión eficiente y racional de los bienes inmuebles. Analizada la complejidad del fenómeno y el rol central que la autonomía negocial tiene en este contexto, el ensayo se enfoca en la contribución sistemática de la multipropiedad a la reconceptualización de la relación entre *res* y propiedad en la economía del intercambio. Siguiendo la trayectoria evolutiva más reciente, el análisis se concentra en las potencialidades de las nuevas tecnologías, investigando el posible rol que sistemas de registro distribuido y *token* pueden jugar en la circulación inmobiliaria y en la difusión de nuevas formas de goce en tiempo compartido.

PALABRAS CLAVE: Derechos reales; multipropiedad; circulación inmobiliaria; *sharing economy*; *token*.

ABSTRACT: *Time-sharing, in its various models, rapidly spreads as a tool that manages to maximize the productivity of goods, combining both the entrepreneurial interest and the user's interest in an efficient and rational management of real estate wealth. After analyzing the complexity of the phenomenon and the central role played in this context by private autonomy, the essay focuses on the systematic contribution of time-sharing in the reconceptualization of the relationship between res and ownership in the sharing economy. Following the most recent evolutionary trajectory, the analysis moves to the potential of new technologies, investigating the possible role that distributed ledger technologies and tokens can play in real estate circulation and in the diffusion of new forms of time-sharing.*

KEY WORDS: *Property rights; time-sharing; real-estate circulation; sharing economy; token.*

SUMARIO.- I. MULTIPROPIEDAD Y *TIME-SHARING*: EVOLUCIÓN DEL INSTITUTO. – II. TIPICIDAD DE LOS DERECHOS REALES, MODELOS DE MULTIPROPIEDAD Y GOCE EN TIEMPO COMPARTIDO DE LOS BIENES INMUEBLES. – III. DERECHO DE PROPIEDAD Y PODER DE DISPOSICIÓN: DE LA EXCLUSIVIDAD AL ACCESO. – IV. *TOKEN* Y NUEVAS FORMAS DE ACCESO AL GOCE COMPARTIDO DE LOS BIENES INMUEBLES.

I. MULTIPROPIEDAD Y *TIME-SHARING*: EVOLUCIÓN DEL INSTITUTO.

El término “multipropiedad” es bastante polisémico. De hecho, actualmente el concepto de multipropiedad designa, de manera atécnica, una pluralidad de operaciones económicas con rasgos peculiares que no se pueden subsumir en una única situación¹.

Junto al tradicional contrato de multipropiedad—sobre el cual se ha pronunciado ampliamente la doctrina² para aclarar la naturaleza del derecho que nace en cabeza del multipropietario y en virtud del cual un bien susceptible de utilidad repetida se convierte en objeto de goce en tiempo compartido por parte de más sujetos— se han agregado técnicas negociales atípicas que, aunque no incidan en la transferencia de un derecho real o una cuota, se han revelado idóneas para satisfacer intereses económicos sustancialmente análogos a aquellos subyacentes a la multipropiedad tradicional que ya se ha mencionado arriba³.

En su forma históricamente más difundida, el contrato de multipropiedad (llamado “inmobiliario”) permite la enajenación de una cuota de propiedad de un inmueble o de un complejo inmobiliario en favor de varios sujetos, normalmente realizada en una localidad turística. Dichos sujetos se hacen copropietarios del bien y adquieren el derecho “perpetuo y transmisible” de gozar del mismo de

- 1 Véase, *infra*, esp. § III con referencia a los llamados contratos de *time-sharing*; pero *cfr.* también el más antiguo MAJELLO, U.: “I problemi di legittimità e di disciplina dei negozi atipici”, *Rivista di diritto civile*, 1987, p. 493 ss., esp. p. 499.
- 2 Véase, sin pretensión de exhaustividad, GRANELLI, C.: “Le cosiddette vendite in multiproprietà (analisi di una prassi commerciale)”, *Rivista di diritto civile*, 1979, p. 687 ss.; ALPA, G.: “La multiproprietà: fenomeno reale o ‘montagejuridique’”, *Rivista del notariato*, 1980, p. 1187 ss.; PELOSÌ, A.C.: “La multiproprietà tra comunione e proprietà temporanea”, *Rivista di diritto civile*, 1983, p. 463 ss.; SANTORO PASSARELLI, F.: “Multiproprietà e comproprietà”, *Rivista trimestrale di diritto e procedura civile*, 1984, p. 19 ss.; CONFORTINI, M.: *La multiproprietà*, Cedam, Padova, 1983, p. 6 ss.; MORELLO, U.: “Multiproprietà”, *Digesto Discipline Privatistiche*, sezione civile, XI, Utet, Torino, 1994, p. 490 ss.; DI ROSA, G.: *Proprietà e contratto. Saggio sulla multiproprietà*, Giuffrè, Milano, 2002, p. 33 ss.
- 3 Véase, *ex multis*, CALICE, E.: *Vendite di diritti di «godimento ripartito» di beni immobili: formalismo e tutela dell'acquirente*, Giappichelli, Torino, 2006, *passim*; GENNARI, A. y NURRA, M.G.: *Multiproprietà e timesharing. L'evoluzione delle tipologie di prodotto nel settore della ricettività turistica*, Il Sole 24 ore, Milano, 2005, p. 8 ss.; FINESSI, A.: “La nuova disciplina del contratto di multiproprietà”, *Nuove leggi civili commentate*, 2012, p. 509 ss.; BERNES, A.: “Il turismo residenziale fra proprietà e consumo: il modello del *condhotel*”, *Persona e mercato*, 2020, p. 252 ss., esp. p. 253, que subraya la cada vez mayor proclividad del mercado a ofrecer “nuevos” productos negociales para satisfacer los intereses emergentes de los contrayentes.

• Marco Farina

Ricercatore di Diritto Privato, Università di Milano. Correo electrónico: marco.farina@unimi.it

forma plena y exclusiva durante un periodo limitado en el curso del año y repetido en el tiempo⁴.

La génesis del instituto se encuentra en la oportunidad de responder contextualmente a dos distintos ordenes de exigencias⁵: la del propietario-constructor del complejo residencial o turístico (generalmente operador profesional) de recoger capital por montos superiores a los que resultarían de ventas ordinarias, y la del sujeto adquirente de poder acceder, con costos de adquisición y administración reducidos, a soluciones de alojamiento que puedan ser dispuestas, por el periodo acordado, como segunda casa y satisfacer así el interés por vacaciones, ahora objeto de protección jurídica por parte del ordenamiento⁶. Por un lado, para maximizar las ganancias, el empresario que comercializa la multipropiedad diferencia el precio de goce por turnos según la temporada, en razón de la utilidad económica que el bien puede producir en determinados periodos del año. Así, se amplía la posibilidad de despertar el interés de distintas categorías de adquirentes e inversionistas y se tiende a un aprovechamiento integral del valor de uso del

- 4 MORAND, M.: "La copropriété saisonnière ou multipropriété depuis dix ans", *Gazette du Palais*, 1979, p. 245 ss.; QUADRI, E.: "La «multipropriété» tra logica speculativa e interessi sociali", *Foro italiano*, 1984, c. 225 ss.; CERVALE, M.C.: "La proprietà «plurale»: un itinerario tra condominio e multiproprietà", *Rassegna di diritto civile*, 2014, p. 358 ss. Más ampliamente, sobre la función de la autonomía privada y del contrato en la creación de nuevas situaciones jurídicas, véase SANGIORGI, S., *Multiproprietà immobiliare e funzione del contratto*, Jovene, Napoli, 1983, y, también con referencia a la multipropiedad, LIPARI, N.: *Le categorie del diritto civile*, Giuffrè, Milano, 2013, esp. p. 123, quien afirma que la multipropiedad representa un ejemplo concreto en el cual "el contrato toma un papel decisivo porque ya no se limita a componer los intereses de las partes con respecto a un bien", sino que "participa en la determinación del nacimiento, es decir, configura un punto de referencia objetivo de la posible configuración de una definición", *Actualidad Jurídica Iberoamericana*, 2022, p. 2666 ss. [Todas las traducciones del italiano son propias].
- 5 LEZZA, A. y SELVAROLO, S.G.: "Un modello di proprietà: la «multiproprietà»", *Rivista giuridica dell'edilizia*, 1977, p. 17 ss.; GRANELLI, C.: "Le cosiddette vendite in multiproprietà", cit., p. 686; FADDA, M.L.: "Il problema della multiproprietà", *Vita notarile*, 1984, p. 755 ss.; QUADRI, E.: "La «multiproprietà» tra logica speculativa e interessi sociali", cit., esp. p. 227 ss.
- 6 A este propósito ver la previsión del art. 46 del Código del turismo (decreto legislativo del 23 de mayo de 2011, n. 79), que establece el derecho del viajero a obtener la reparación del daño por "vacaciones arruinadas" (en efecto, según el primer inciso de la disposición, "[en] el caso en el incumplimiento de las prestaciones que son objeto del paquete no sea de escasa importancia según el art. 1455 c.c., el viajero puede pedir al organizador o al vendedor, según la responsabilidad por la violación de las obligaciones respectivas derivadas de los relativos contratos, una reparación del daño relativo al tiempo de vacaciones transcurrido inútilmente y a la irrepitibilidad de la ocasión perdida, además, e independientemente, de la resolución del contrato."). Dicha disposición eleva las "vacaciones" a bien jurídico protegido por el ordenamiento como fuente de bienestar y, por lo tanto, funcional para la plena realización de la personalidad individual. Al respecto, cfr. MORANDI, F.: "Il danno da vacanza rovinata", *Il danno esistenziale: una nuova categoria della responsabilità civile* (ed. P. CENDON e P. ZIVIZ), Giuffrè, Milano 2000, p. 638 ss.; ROMEO, F.: "Il "nuovo" danno da vacanza rovinata: primi rilievi sull'art. 47 del codice del turismo", *Responsabilità civile e previdenza*, 2011, p. 56 ss.; VENCHIARUTTI, A.: "Il danno da vacanza rovinata tra normativa nazionale ed europea", *ivi*, 2013, p. 1075 ss.; PALMIERI, A.: "In tema di danno da vacanza rovinata", *Foro italiano*, 2017, c. 3615 ss. En la jurisprudencia, v. Cas. 10 de enero de 2011, n. 297, *Giurisprudenza italiana*, 2011, p. 2537 ss., con nota de RUFO SPINA, C.: "Tutela del consumatore-viaggiatore e termini per il reclamo"; Cas., 11 de mayo de 2012, n. 7256, *Repertorio del foro italiano*, 2012, voz "Danni in materia civile", n. 223; y, por último Cas., 9 de julio de 2019, n. 18320, *Rivista italiana di diritto del turismo*, 2021, p. 87 ss., con nota de RUGGIERO PERRINO, C.: "Responsabilità del vettore aereo per smarrimento del bagaglio e risarcimento del danno esistenziale", según quien "[e]l daño por vacaciones arruinadas en cuanto daño no patrimonial debe entenderse como daño existencial, tratándose de un perjuicio que altera los hábitos de vida y la configuración relacional de la persona, alterando su cotidianidad y privándola de ocasiones para expresar y realizar su personalidad en el mundo exterior".

inmueble acelerando además los tiempos de colocación en el mercado⁷. Por el otro, quien adquiere en multipropiedad accede a una forma de goce pleno, aunque circunscrito temporalmente, de un inmueble durante determinados periodos del año, con evidentes consecuencias económicas apreciables con referencia al precio de adquisición y a los costos de administración⁸. Además, para el adquirente se agregan los beneficios por la certeza de disponibilidad de un alojamiento turístico, que comporta el ahorro de tiempo y energía en el agotador intento de reservar un hospedaje adecuado.

Estas premisas son suficientes para identificar los intereses —patrimoniales y no patrimoniales— que el fenómeno de la multipropiedad compone y para poner en evidencia el peculiar rol de la autonomía negocial en tal contexto. En efecto, en este contexto la misma expresa su máximo potencial, incidiendo en las situaciones dominicales de pertenencia y desarticulando el derecho de propiedad para permitir una administración aún más productiva de la *res*⁹. La necesidad de conciliar las aspiraciones económicas del profesional y, al mismo tiempo, las expectativas, incluso no patrimoniales, del contratante no profesional promueve la difusión de paradigmas de goce de bienes en tiempo compartido y de disfrute de servicios comunes en los cuales la relación entre la *res* y quien la usa no se puede reconducir a uno de los modelos tradicionalmente conocidos de derecho real (o incluso menor o parcial)¹⁰.

La praxis conoce hoy distintos modelos de multipropiedad que, en distinta medida, realizan la operación económica descrita. La primera consagración

-
- 7 Además, SANTAGATA, R.: *Diritto del turismo*, Utet, Torino, 2014, esp. p. 252, considera los perfiles ventajosos para el profesional.
 - 8 ALPA, G.: “Multiproprietà. Problemi attuali e prospettive di normazione”, *Rivista del notariato*, 1987, p. 1097 ss.; DI ROSA, G.: *Proprietà e contratto*, cit., p. 28.
 - 9 GAMBARO, A.: “Il diritto di proprietà”, *Trattato di diritto civile e commerciale* (diretto da A. CICU e F. MESSINEO, continuato L. MENGONI), Giuffrè, Milano, 1995, p. 147 ss.; RUSCELLO, F.: *Comunità condominiale e regole di convivenza*, Aracne, Roma, 2012, p. 11 ss.; ALCARO, F.: “Comunione e condominio. Introduzione”, *Trattato di diritto immobiliare* (diretto da G. VISINTINI), III, *La comunione e il condominio*, Cedam, Padova, 2013, p. 1 ss.; MEZZANOTTE, F.: *La conformazione negoziale delle situazioni di appartenenza*, Jovene, Napoli, 2015, *passim*; BERNES, A.: “Il turismo residenziale fra proprietà e consumo”, cit., p. 256, quien nota que “[de] una visión idiosincrática de la propiedad se pasa a una objetiva, que, sin perder de vista la centralidad del *dominus*, se enfoca en los múltiples intereses conectados al recurso y, sobre todo, en las técnicas contractuales de satisfacción de los mismos”.
 - 10 Véase DRUDI, A.M.: “Multiproprietà”, *Contratto e impresa*, 1985, p. 239 ss., según quien la referencia a la “propiedad” en el contrato de multipropiedad tiene, con respecto a las cláusulas sobre el goce y la administración de la estructura, unos puntos de ruptura con el contenido típico de la propiedad. Sobre el mismo tema, véase GRITTI, F. e LEIXNER, C.: “Diritto di godimento a tempo parziale di beni immobili: il *time-sharing*, la direttiva CE, il *teilzeitnutzungsgesetz* (TNG) austriaco”, *Vita notarile*, 2003, p. 1059 ss.; CATERINI, E.: “Proprietà”, in *Trattato di diritto civile del Consiglio Nazionale del Notariato* (diretto da P. PERLINGIERI), Edizioni Scientifiche Italiane, Napoli, 2005, esp. p. 273 ss.; CAPPONI, M.C.: “Multiproprietà e comproprietà alberghiere: vecchi e nuovi profili d'indagine”, *Contratto e impresa*, 2007, p. 30 ss.; FINESSI, A.: “Contratti su multiproprietà”, *Trattato dei contratti* (dir. V. ROPPO), IV, *Opere e servizi*, Giuffrè, Milano, 2014, p. 549 ss.; ALVISI, C.: *Il diritto del turismo nell'ordine giuridico del mercato*, Giappichelli, Torino, 2015, p. 67 ss. En la jurisprudencia, refiriéndose específicamente a la propiedad accionaria, *cfr.* Cas. pen., 31 de enero 1987, *Banca borsa e titoli di credito*, 1988, p. 173 ss., con nota de BIFFANI, A.: “Riflessioni in tema di multiproprietà azionaria”; Cas. 10 de mayo de 1997, n. 4088, *Giustizia civile*, 1998, I, p. 1147 ss., con nota de PROTO, M.: “Nuove prospettive in tema di multiproprietà azionaria (in attesa dell'intervento del legislatore)”.

positiva está en el decreto legislativo del 9 de noviembre de 1998, n. 427 (cuyo contenido fue transcrito en los artículos 69 ss. del Código del consumo), establecido para dar aplicación a la directiva europea sobre *time-sharing* (dir. 1994/47/CE)¹¹. Las características peculiares del fenómeno, que irrumpe en un sistema definido por el principio del llamado *numerus clausus* de los derechos reales, hacen que el legislador de inmediato advierta apremiantes exigencias de orden definitorio y clasificatorio en interés del consumidor/adquiriente final y del correcto funcionamiento del mercado interno. El contrato de “multipropiedad” es tal si pretende la transferencia o promesa de transferencia de “un derecho real u otro derecho que tenga por objeto en tiempo compartido de uno o más inmuebles”: en primer lugar, el elemento distintivo de la situación es, entonces, el derecho de goce (real, pero también personal) de un inmueble¹².

Llega luego el decreto legislativo del 23 de mayo de 2011 n. 79 que, dando cumplimiento a la directiva europea 2008/122/CE, elimina significativamente la referencia a la realidad del derecho: el goce de un alojamiento limitado a un periodo de tiempo determinado y recurrente se vuelve un rasgo constante en la complejidad del fenómeno de la multipropiedad¹³. Según el art. 69 del Código del consumo, en su versión actual, la multipropiedad se define como “un contrato de duración superior a un año mediante el cual el consumidor adquiere a título oneroso el derecho de goce sobre uno o más alojamientos para pernoctar por más de un periodo de ocupación”.

Una definición así —que se emancipa del dificultoso contraste con el llamado principio del *numerus clausus* de los derechos reales¹⁴— induce a preguntarse sobre las técnicas negociales que hoy permiten la circulación de la multipropiedad entendida tradicionalmente, así como sobre los instrumentos negociales de los cuales se puede valer la autonomía privada para llevar a cabo operaciones económicas funcionalmente equiparables a la transferencia de una cuota de multipropiedad, en lo concerniente a los intereses configurados.

11 Sobre el tema, véase SMORTO, G.: “La multiproprietà e la tutela dei consumatori: il recepimento della direttiva 94/47/CE”, *Europa e diritto privato*, 1999, p. 296 ss.; DI CIOMMO, F.: “Multiproprietà: l’attuazione italiana della direttiva a tutela dell’acquirente”, *Foro italiano*, 1999, c. 37 ss.; MILETTI, A.: “Dalla multiproprietà ai “condhotel”: l’inestricabile intreccio dei nuovi diritti tra mutevolezza e rischi di gestione, diritti di godimento ed equilibri precari”, *Rivista di diritto dell’impresa*, 2019, p. 453 ss.

12 Es más, el art. 4, inciso I, d. lgs. 427/1998, establecía que “el vendedor utiliza el término ‘multipropiedad’ en el documento informativo, en el contrato y en la publicidad comercial relacionada con el bien inmueble sólo cuando el derecho objeto del contrato es un derecho real”.

13 Lo subrayan, entre otros, PARODI, N.: “Multiproprietà”, *Trattato dei diritti reali* (dirs. A. GAMBARO y U. MORELLO), II, *Diritti reali parziari*, Giuffrè, Milano, 2011, p. 449 ss.; DI ROSA, G.: “Profili ricostruttivi della nuova disciplina del condominio negli edifici”, *Rivista di diritto civile*, 2013, p. 791 ss.

14 Realmente, no ha faltado quien ha considerado el contrato de multipropiedad como un contrato mediante el cual se constituye un derecho real atípico, admisible en lo que concierne a su contenido, establecido mediante contrato celebrado, y que realiza un interés merecedor de tutela ex art. 1322 c.c. y art. 42 Const. (para todos), ver CASELLI, G.: *La multiproprietà. Problemi giuridici*, Giuffrè, Milano, 1984, *passim*.

II. TIPICIDAD DE LOS DERECHOS REALES, MODELOS DE MULTIPROPIEDAD Y GOCE EN TIEMPO COMPARTIDO DE LOS BIENES INMUEBLES.

La determinación de la naturaleza jurídica de la multipropiedad es, sin duda, funcional para aclarar las características del derecho del multipropietario y, de este modo, establecer —aunque no expresamente regulado por las disposiciones de los artículos 66 ss. del Código del consumo— las reglas aplicables en la circulación de los modelos multipropietarios¹⁵.

En tal contexto, la posición de quien adquiere una cuota de multipropiedad asume relevancia tanto en las relaciones con los terceros, respecto de los cuales es necesario garantizar a un mismo tiempo la oponibilidad del derecho y su idoneidad para circular, como en las relaciones con los otros multipropietarios o con el administrador de los servicios comunes, para definir las modalidades de goce del alojamiento y de los servicios esenciales coligados¹⁶. Aparece de inmediato evidente cómo, al margen de la perspectiva que se prefiera¹⁷ y no obstante la articulada taxonomía del fenómeno multipropietario, la “relacionalidad” intrínseca a la multipropiedad determina, sin duda, la existencia de un complejo de relaciones en las cuales coexisten aspectos de realidad y aspectos de obligatoriedad¹⁸.

En lo atinente a las relaciones internas, la doctrina ha evocado principalmente las reglas dictadas para la comunidad y para el condominio, consideradas como un parámetro útil de referencia para la identificación de la disciplina de las partes y de los servicios comunes del edificio en donde se encuentra la unidad objeto de la relación¹⁹. Por su parte, respecto de las relaciones externas y, más precisamente,

15 CIATTI, A.: “Il recepimento della direttiva comunitaria in tema di godimento turnario di beni immobili (multiproprietà)”, *Contratto e impresa. Europa*, 1999, p. 520 ss.; BULGARELLI, A.: “Contratti relativi all’acquisizione di un diritto di godimento a tempo parziale di beni immobili: note in tema di tutela dell’acquirente”, *Rivista del notariato*, 2001, p. 535 ss.; DE MARZO, G.: “Trasparenza contrattuale e multiproprietà”, *Corriere giuridico*, 1999, p. 16 ss.; DE NOVA, G.: “Multiproprietà e disciplina dei contratti”, *Rivista di diritto privato*, 1999, p. 5 ss.

16 V. BERNES, A.: “Il turismo residenziale fra proprietà e consumo”, cit., p. 261; MORELLO, U.: *Multiproprietà e autonomia privata*, Giuffrè, Milano, 1984, p. 71 ss.

17 Sin querer reconstruir completamente el debate doctrinal acerca de la naturaleza del fenómeno multipropietario, es suficiente recordar la posición de SANTORO PASSARELLI, F.: “Multiproprietà e comproprietà”, cit., p. 19 ss.; VALBONESI, F.: “La multiproprietà quale ipotesi di coesistenza di proprietà esclusive: verso il condominio?”, *Rassegna di diritto civile*, 1994, p. 48 ss., per le analogie tra multiproprietà e condominio; BIANCA, C.M.: *Diritto civile, VI, La proprietà*, Giuffrè, Milano, 2017, esp. p. 397, quien reconduce la multipropiedad a una forma de comunión ordinaria; CALLIANO, O.: “La multiproprietà”, en *Trattato di diritto privato* (dirigido por P. RESCIGNO), VII, Utet, Torino, 1982, p. 245 ss., para la configuración de un derecho real sometido a un límite temporal; DRUDI, A.M.: “Multiproprietà”, cit., 1985, p. 238 ss., quien traslada el nivel de investigación de la cotitularidad de un mismo derecho a la coexistencia de más derechos de propiedad. Recentemente, RICCI, A.: “Sulla rinunciabilità del diritto di multiproprietà immobiliare”, *Giustizia civile*, 2020, p. 480 ss, ha recurrido sintéticamente las principales orientaciones doctrinales concernientes la naturaleza de la multipropiedad.

18 DI ROSA, G.: *Proprietà e contratto*, cit., p. 33 ss.

19 Sobre el tema, véase ALPA, G.: “Aspetti e problemi attuali della multiproprietà”, cit., p. 96 ss.; DE CUPIS, A.: “La durata della proprietà turnaria”, *Giurisprudenza italiana*, p. 193 ss.; VINCENTI, U.: “Multipropietario apparente e responsabilità per il pagamento delle spese di gestione”, *Responsabilità civile e previdenza*, 1993, p. 848 ss.; Id., “Sull’amministrazione delle cosiddette multiproprietà”, *Giurisprudenza italiana*, 1990, c. 199

de las modalidades de circulación de la multipropiedad, dicha configuración ha permitido afirmar la libre transferibilidad por acto entre vivos de la porción de cada multipropietario a título gratuito oneroso y, en opinión de algunos, la posibilidad de constituir derechos reales menores y derechos personales de goce sobre el bien objeto de multipropiedad²⁰.

Según esta configuración, en la definición de las relaciones entre multipropietarios de las unidades inmobiliarias y el eventual administrador de las partes comunes restan amplios espacios de operatividad para la autonomía privada: salvo las cargas impuestas al profesional por el Código del consumo en relación con la información precontractual, los requisitos del contrato de multipropiedad y el derecho de retracto del consumidor (ex art. 71 ss. del Código del consumo)²¹, las normas sobre la comunidad se aplican de manera residual y allí donde los intereses de las partes no sean objeto de reglamentación específica. En tal sentido, cuando se suscriben los contratos de transferencia de la copropiedad de la unidad inmobiliaria o de la entera estructura, los adquirentes aprueban un reglamento de relaciones internas, estableciendo los periodos de utilización exclusiva y, generalmente, estableciendo la indivisibilidad del bien, derogando el principio general según el cual cada participante en la comunión puede pedir la división²².

Antes de incluir limitaciones convencionales del derecho constituido a favor de cada multipropietario, por ejemplo previendo como condición para su transferencia la aceptación del reglamento por parte del tercero adquirente²³, con el contrato de multipropiedad la autonomía privada crea un bien jurídico nuevo, que no existe hasta cuando los contrayentes lo califiquen como tal²⁴.

ss.; FUSARO, A.: "Una pronuncia in tema di multiproprietà", *Nuova giurisprudenza civile commentata*, 1995, p. 951 ss.; AVANCINI, E.: "Sui rapporti tra titolari di un diritto di multiproprietà e il condominio di cui l'immobile in multiproprietà fa parte", *Giurisprudenza di merito*, 2008, p. 1863 ss.; TRAPANI, G.: "La multiproprietà e la coerenza ipocatastale", *Studio CNN n. 426-2011C*; nonché con riferimento alla formulazione dell'art. 1117 c.c., TRIOLA, R.: *La riforma del condominio tra novità e occasioni mancate*, Giuffrè, Milano, 2014, espec. p. 31.

- 20 En este sentido, GRANELLI, C.: "Le cosiddette vendite in multiproprietà", cit., p. 668; GUIZZI, G.: "In tema di rinunciabilità al diritto di multiproprietà", *Rivista del notariato*, 2014, p. 876. Sostiene una posición contraria DI ROSA, G.: *Proprietà e contratto*, cit., p. 146 ss.; RICCI, A.: "Sulla rinunciabilità del diritto di multiproprietà immobiliare", cit., p. 495 ss.; Trib. Torino 18 de junio de 2008, *Dejure Giuffrè*, que habla de "comunidad en escala industrial" con finalidades turístico-industriales. En sentido contrario, App. Genova, 29 de septiembre de 2000, *Nuova giurisprudenza civile commentata*, 2001, p. 537 ss., con una nota de VIOTTI, G.: "La multiproprietà: un nuovo diritto reale", quien identifica una figura autónoma de derecho real, considerando superado el principio de tipicidad de los derechos reales.
- 21 Véase, *ex multis*, DE CRISTOFARO, G.: "Contratto di timesharing, attuata la direttiva comunitaria", *Studium iuris*, 1999, p. 603 ss.
- 22 V. SANTORO PASSARELLI, F.: "Multiproprietà e comproprietà", cit., p. 25 ss., quien justifica la superación del límite temporal fijado para el pacto de indivisibilidad por el art. 1111 c.c. por medio de una aplicación extensiva del art. 1112 c.c., fundada en la función del contrato de multipropiedad; CALICE, E.: "La rivendita di quote di multiproprietà: questioni di tecnica redazionale", *Immobili e proprietà*, 2012, p. 705 ss.; BERNES, A., "Il turismo residenziale fra proprietà e consumo", cit., p. 256 ss., quien afirma que "los reglamentos de la comunidad, al margen de sus distintas clasificaciones –asambleario o contractual respecto de la fuente, interno o externo considerando la iniciativa– representan, sin duda, un modelo adecuado para la conformación de relaciones presentes en el edificio".
- 23 LEZZA, A. y SELVAROLO, S.G.: "Un modello di proprietà: la «multiproprietà»", cit., p. 24.
- 24 LIPARI, N.: *Le categorie del diritto civile*, cit., p. 122 ss.

Entonces, no sorprende que la jurisprudencia haya advertido necesidades de tipo práctico que sugieren concentrarse en los elementos esenciales del contrato mediante los cuales la multipropiedad se constituye o transfiere y, en particular, en el objeto del contrato, o en la naturaleza del derecho asociado a la “multipropiedad”²⁵.

Concretamente, dos esquemas contractuales principales encuentran difusión para la reventa de un inmueble en multipropiedad “inmobiliaria”: o el multipropietario adquiere una cuota de una específica unidad inmobiliaria de un complejo, con derechos proporcionales sobre las partes comunes; o adquiriendo una cuota indivisible del complejo del condominio en la cual están presentes servicios comunes, se hace titular del derecho de goce de manera específica de una unidad que lo compone²⁶.

La situación jurídica que se constituye en cabeza del adquirente, desde un punto de vista estructural, hace emerger de manera evidente el perfil funcional de la multipropiedad y la perspectiva plural que debe analizarse para apreciar el fenómeno en su globalidad, aun sin descuidar las posiciones de los individuos. La valorización de la función de la configuración multipropietaria en la composición de los intereses de los sujetos que participan en la constitución y modificación de un *aliquid* merecedor de tutela por parte del ordenamiento²⁷ comporta el reconocimiento de la libertad de los contratantes también para identificar la

-
- 25 Cfr., *ex multis*, Trib. Trieste, 27 de septiembre 2007, *Foro it.*, 2008, I, c. 1342 ss., que declara la nulidad por indeterminación del objeto del contrato relativo al disfrute en multipropiedad de un inmueble que, con referencia exclusiva a una semana de vacaciones, no permite determinar duración y periodicidad del goce en tiempo compartido; Cas., 16 de marzo de 2010, n. 6352, *Giurisprudenza italiana*, 2011, p. 60 ss., con nota de GALASSO, R.: “Loggetto della multiproprietà e la disciplina del contratto”, quien afirma que “considerando que el goce en tiempo compartido del mismo hospedaje por parte de varios copropietarios en distintos periodos del año incide en la entidad de las respectivas cuotas de pertenencia [...] con sus inevitables reflejos, en particular sobre el respectivo precio de venta y la entidad de la participación en los gastos comunes [...] la cuantificación de la medida de dicha cuota o, en todo caso, la previsión negocial de los criterios con base en los cuales determinarla influyen en la determinación del objeto del contrato mismo”; Cas., 19 de marzo de 2018, n. 6750, *Dejure Giuffrè*. En el plano contractual, el adquirente puede disfrutar eventualmente de la tutela prevista para enfrentar las cláusulas vejatorias: en ese sentido, cfr. Trib. Firenze, 19 de febrero de 2003, *Foro toscano*, 2003, p. 155 ss., con nota de MONNINI, M.: “Brevi note in tema di azione inibitoria cautelare urgente ex art. 1469 sexies c.c. con riferimento a clausole riconosciute vessatorie in tema di contratti in materia di multiproprietà”, quien concluye que es vejatoria la cláusula que identifica la reglamentación de las relaciones entre los titulares de los certificados de asociación y la disciplina relativa al goce del apartamento con referencia a la convención y al reglamento de administración que entregan al adquirente y se declaran conformes a los originales depositados; y la cláusula que, por el ejercicio del retracto, prevé el pago de sumas calificadas como gastos, pero que no tienen dicha naturaleza.
- 26 Cfr., también para reflexiones más amplias sobre los perfiles catastrales y la técnica de redacción, CALICE, E.: “La rivendita di quote di multiproprietà”, cit., p. 705 ss.
- 27 Cfr., *ex multis*, GAZZONI, F.: “Atipicità del contratto, gratuità del vincolo e funzionalizzazione degli interessi”, *Rivista di diritto civile*, 1978, I, p. 52 ss.; FERRI, G.B.: “Ancora in tema di meritevolezza dell’interesse”, *Rivista di diritto commerciale*, 1979, p. 1 ss.; PERLINGIERI, G.: “Il patto di famiglia tra bilanciamento dei principi e valutazione comparativa degli interessi”, *Rassegna di diritto civile*, 2008, p. 146 ss.; BIANCA, M.: “Alcune riflessioni sul concetto di meritevolezza degli interessi”, *Rivista di diritto civile*, 2011, p. 789 ss.; PERLINGIERI, P.: “«Controllo» e «conformazione» degli atti di autonomia negoziale”, *Rassegna di diritto civile*, 2017, p. 204 ss.; Id.: *Stagioni del diritto civile*, Edizioni Scientifiche Italiane, Napoli, 2021, p. 126 ss.

estructura más idónea para alcanzar la utilidad prefijada por las partes²⁸. En otras palabras, la relevancia económica del fenómeno indujo al legislador comunitario a imponer prescripciones normativas aplicables también a los contratos sobre productos vacacionales a largo plazo, relativas: a) al reforzamiento de la posición del consumidor en la fase precontractual y a la imposición de cargas particulares en la promoción comercial del producto; b) al *ius poenitendi* del consumidor y a la simplificación de las modalidades de ejercicio; y c) a la imposición de la forma vinculada (prevista *ad substantiam* según el art. 72 del Código del consumo).

Desde del punto de vista del contenido, el contrato debe incluir la información reportada en el documento informativo estándar, predispuesto y entregado en los términos que establece el art. 70 del Código del consumo; además, según lo que prevé el art. 72, inc. 5 del mismo código, el contrato debe incluir la identidad, el lugar de residencia y la firma de cada una de las partes; y la fecha y lugar de celebración del contrato. La indicación de estos dos últimos datos ciertamente es funcional para la correcta identificación de la disciplina aplicable, asegurando de esta manera un mayor grado de certeza en interés del consumidor. En cambio, los detalles instrumentales para identificar a las partes pueden considerarse una petición superflua: de hecho, se mantiene la necesidad de indicar las generalidades de los contratantes en cualquier contrato, la precisión no parece ser en ningún modo un obstáculo para una desviación de los efectos del negocio celebrado a favor de un sujeto distinto (recorriendo el supuesto de hecho de los arts. 1401 ss. del Código civil cuando en el contrato de multipropiedad se incluya una reserva de nombramiento, o eventualmente, el del artículo 1411 del Código civil cuando la adquisición de la multipropiedad se incluya en una estipulación a favor de terceros)²⁹.

Faltan prescripciones de detalles respecto de las modalidades para reglamentar y disponer del derecho de goce en tiempo compartido. En particular, no es fácil identificar el instrumento negocial que permita hacer programas de “intercambio” entre situaciones jurídicas de multipropietarios distintos que, promovidos por el mismo vendedor o un tercero escogido por él, permitan modificar los periodos de goce o, incluso, consientan permutar, por el mismo periodo o uno distinto, el goce de bienes en multipropiedad ubicados en localidades turísticas diferentes.

28 V. RAVAZZONI, A.: *La formazione del contratto*, II, *Regole di comportamento*, Giuffrè, Milano, 1974, p. 17 ss.; BENEDETTI, A.M.: *Autonomia privata procedimentale. La formazione del contratto fra legge e volontà delle parti*, Giappichelli, Torino, 2002, esp. p. 423 ss.

29 En efecto, en relación con dicho perfil, las problemáticas que podrían surgir son de orden sistemático y se refieren, sobre todo, a la naturaleza “favorable” de los efectos traslativos y, entonces, a la posibilidad de celebrar un contrato a favor de tercero con eficacia real. Sobre el punto, cfr. MOSCARINI, L.V.: *I negozi a favore di terzo*, Giuffrè, Milano, 1970, p. 286 ss.; SESTA, M.: “Contratto a favore di terzo e trasferimento di diritti reali”, *Rivista trimestrale di diritto e procedura civile*, 1993, p. 953 ss.; STEFINI, U.: “Contratti costitutivi di servitù”, *Trattato Roppo*, I, Giuffrè, Milano, 2006, p. 1451 ss.

Es evidente que un interés de intercambio tal, aunque frecuente y merecedor de tutela, es de difícil realización allí donde esté anclado al paradigma propietario, según el cual cada sujeto goza del bien bajo el presupuesto (ineludible) de ser titular de un derecho real sobre el mismo bien.

Un cambio de paradigma resulta útil para realizar la operación económica descrita, en efecto, respecto de dicha cuestión a la multipropiedad “inmobiliaria” se le deja preferir la llamada multipropiedad “accionaria”, caracterizada por la concesión del inmueble en una sociedad, en la que participan los sujetos que pretenden repartirse el goce³⁰. El “multipropietario-socio” puede “depositar” el periodo de goce que le reconocen un una “spacebank” virtual, de la cual puede “retirar” el derecho de alojamiento en un bien inmueble de la sociedad por un periodo con un valor económico análogo al depositado³¹. En este caso, el intercambio presupone la atribución al administrador del espacio virtual del poder de asignar a terceros el derecho de goce del multipropietario “depositante” y se perfecciona en el momento en que se identifica un periodo/lugar de alojamiento alternativo al asignado originalmente. El rol del gestor de las multipropiedades en la formación del intercambio es neurálgico incluso cuando la formación del supuesto de hecho sea progresiva y se configure sobre un modelo de petición-depósito que calque la dinámica clásica de intercambio de propuesta y aceptación. En tal caso, el “multipropietario/socio” solicita un alternativa al administrador, quien desempeña el rol de intermediario: sin poder reubicar directamente la utilidad del multipropietario, él busca soluciones temporales o espaciales que puedan satisfacer la petición recibida y el intercambio sucede solo luego de una actividad negocial ulterior de los multipropietarios involucrados y de su “confirmación de intercambio”³².

30 Con referencia a la multipropiedad accionaria, *cf.* CALIENDO, B.: “La multiproprietà azionaria alla luce della riforma delle società di capitali, *Notariato*, 2009, p. 207 ss.; Cas., 4 de junio 1999, n. 5494, *Rivista del notariato*, 1999, p. 1562 ss., con comentario de SARTORE, A., quien afirma que la violación de la obligación de conferir el inmueble asume una connotación de indudable gravedad y justifica por sí sola la resolución del contrato de transferencia de la participación social; Cas., 10 de mayo de 1997, n. 4088, *Foro italiano*, 1998, I, c. 2255, con nota de DI CIOMMO, F.: “La multiproprietà azionaria”, donde se estableció que la atribución a un socio del derecho personal de goce del inmueble y de los servicios comunes por una determinada fracción espacio-temporal, con base en una relación derivada de convención entre la sociedad y el socio mismo, no viola la regla que impide al socio servirse del patrimonio social para fines ajenos a los de la sociedad, ni impide identificar un objetivo de lucro. Se aclaró también que la limitación del derecho personal de goce debe considerarse verificada positivamente cuando la duración de tal derecho se haga coincidir, en la convención atributiva del mismo, con la de la sociedad.

31 *Cfr.* SPREDICATO, T.: *La multiproprietà tra diritto nazionale e diritto comunitario*, Halley, Matelica, 2006, p. 116 ss.; CASCELLA, G.: *La nuova multiproprietà*, Cedam, Padova, 2012, p. 271 ss.

32 Sobre las modalidades de funcionamiento del intercambio, véase BÜTTER, M.: *Immobilien-Time-Sharing und Verbraucherschutz. Eine ökonomische und juristische Analyse*, Deutscher Universitätsverlag, Wiesbaden, 2000, p. 75 ss.; SPREDICATO, T.: *La multiproprietà tra diritto nazionale e diritto comunitario*, cit., p. 117 ss.

III. DERECHO DE PROPIEDAD Y PODER DE DISPOSICIÓN: DE LA EXCLUSIVIDAD AL ACCESO.

Los esquemas negociales examinados hasta ahora, aunque tengan diferencias en los mecanismos técnicos, sugieren inevitablemente la oportunidad de un nuevo enfoque en el análisis del rol de la autonomía negocial en ámbito inmobiliario. De hecho, desde esta perspectiva se podría afirmar que la multipropiedad ofrece una contribución sistemática significativa para reconceptualizar la relación entre *res* y propiedad, valorizando en una óptica funcional –y entonces plenamente en línea con la disposición del art. 42 constitucional³³– nuevas formas de goce y usos de los bienes.

Más precisamente, se trata de una tendencia que seguramente tomó impulso de la multipropiedad, pero que se desarrolló ulteriormente, encontrando terreno fértil en un contexto económico como lo es el contemporáneo³⁴, que cada vez más ignora el paradigma propietario, para privilegiar formas de compartición de los bienes, basadas en el acceso temporal como alternativa eficiente a la adquisición y al consumo propietario (llamada *sharing economy*)³⁵.

En esta trayectoria evolutiva, las nuevas tecnologías jugaron un rol fundamental, en cuanto ofrecen instrumentos eficaces para la administración productiva de los bienes. A este propósito, es ejemplar el rol de las plataformas digitales en línea³⁶, que permiten con enorme facilidad la puesta a disposición y el disfrute de bienes y servicios por parte de los usuarios.

Así, la economía de red se articula en distintos segmentos colaborativos, consistentes en la producción del servicio, en el consumo del servicio, en la subvención de la actividad y, en fin, en la valoración del servicio ofrecido³⁷. En

-
- 33 . SANDULLI, A.M.: "Profili costituzionali della proprietà privata", *Rivista trimestrale di diritto e procedura civile*, 1972, p. 465 ss.; SANTORO PASSARELLI, F.: "Proprietà privata e Costituzione", *ivi*, 1972, p. 953 ss.; MENGONI, L.: "Proprietà e libertà", *Rivista critica di diritto privato*, 1988, p. 442 ss.; PERLINGIERI, P.: "Principio «personalista», «funzione sociale della proprietà» e servitù coattiva di passaggio", *Rassegna di diritto civile*, 1999, p. 688 ss.; GAMBARO, A.: "La proprietà. Beni, proprietà, possesso", *Trattato di diritto privato* (dir. G. IUDICA y F. ZATTI), Giuffrè, Milano, 2017, p. 284 ss.
- 34 Véase para todos, GANSKY, L.: *The Mesh. Why the Future of Business is Sharing*, Penguin, New York, 2012, *passim*; Pisani, G.: *Costruire il Comune. Solidarietà e cooperazione nella Sharing Economy*, en *Rispondere alla crisi, Comune, cooperazione sociale e diritto* (ed. A. QUARTA y M. SPANO), Ombre Corte, Verona, 2017, p. 42 ss.
- 35 Cfr. BOTSMAN, R. e ROGERS, R.: *What's Mine is Yours. How Collaborative Consumption is Changing the Way We Live*, Collins, Londra, 2010, p. 83 ss.; SMORTO, G.: "Verso la disciplina giuridica della *sharing economy*", *Mercato concorrenza e regole*, 2015, p. 245 ss.
- 36 Sobre todas, piénsese en Airbnb. Sobre el tema, véase ALBANO, G.: "Problematiche della "sharing economy": l'esperienza della "Airbnb Tax"", *Corriere tributario*, 2018, p. 1760 ss.; BAZZONI, G.: "Il caso "airbnb": un complesso bilanciamento rimediabile tra tutela della comunità e autonomia negoziale durante la pandemia", *Persona e mercato*, 2020, p. 452 ss.; MORAIS CARVALHO, J.: "Airbnb Ireland Case: One More Piece in the Complex Puzzle Built by the CJEU Around Digital Platforms and the Concept of Information Society Service", *The Italian Law Journal*, 2020, p. 463 ss.
- 37 Cfr. BOTSMAN, R.: "The Sharing Economy Lacks a Shared Definition", *Fast Company*, 2013, disponible en <https://www.fastcompany.com/3022028/the-sharingeconomy-lacks-a-shared-definition>; ID., *Defining The Sharing Economy: What Is Collaborative Consumption—And What Isn't?*, *ivi*, 2015, disponible en [https:// www](https://www).

consecuencia, se asiste a una radical subversión de la lógica propietaria tradicional: de una construcción del sistema fundada en el derecho de propiedad que, justamente por sus características de plenitud y exclusividad, atribuye a su titular el *ius excludendi alios*, se pasa hacia una cultura de la compartición y el acceso. Ella encuentra plena justificación en una dimensión tanto micro como macro económica, ya que mediante la inclusión de otros sujetos en el aprovechamiento de la utilidad generada por una res de la cual el titular no tiene ningún interés de goce, o mejor tiene un interés de goce solo en parte, se racionalizan los recursos, se maximiza el valor, con indudables beneficios que se pueden apreciar en el plano individual y social³⁸.

Entonces, los sistemas digitales y la red permiten un doble orden de ventajas económicas. Las primeras ligadas a la posibilidad de recabar una utilidad del bien que puede transformarse patrimonialmente, que no es aprovechado integralmente en su valor de uso mediante su puesta a disposición de terceros. Las segundas representan el lógico corolario de las primeras y son consecuencia directa de la posibilidad de acceder al uso y, por ende, al goce de un bien sin tener ningún derecho real sobre el mismo³⁹.

La transición de la propiedad exclusiva al acceso compartido de bienes y servicios por periodos de tiempo limitados comporta un cambio en la estructura misma de los mercados, en la definición de sus actores principales e involucra, sin duda, también al sector inmobiliario. En relación con el perfil subjetivo, según una tendencia señalada ampliamente en la doctrina⁴⁰, los consumidores — tradicionalmente considerados actores pasivos y, en cuanto tales, destinatarios de medidas de “protección”— se vuelven consumidores activos, en cuanto participan en la definición de los equilibrios del mercado y en la creación de valor. La gestión de las transacciones mediante plataformas digitales en las cuales los usuarios acceden de forma directa, en efecto, reduce las intervenciones y los costos

fastcompany.com/3046119/delineing-the-sharing-economy-what-is-collaborativeconsumption-and-what-isnt; BARDHI, F. y ECKHARDT, G.: “Access Based Consumption: The Case of Car Sharing”, *Journal of Consumer Research*, 2012, p. 881 ss.

38 Cfr. MERRILL, T.W.: “Property and the Right to Exclude”, *Nebraska Law Review*, 1998, p. 730 ss.; RIFKIN, J.: *L'era dell'accesso. La rivoluzione della new economy*, Mondadori, Milano, 2000, p. 6 ss.; GROSSI, P.: *Trasformazioni dominicali*, in *Invertire la rotta. Idee per una riforma della proprietà pubblica* (ed. U. MATTEI, E. REVIGLIO y S. RODOTÀ), Il Mulino, Bologna, 2007, p. 49 ss.; ID., *Un altro modo di possedere. L'emersione di forme alternative di proprietà alla coscienza giuridica postunitaria*, Pacini, Milano, 2017, p. 9 ss.; BOTSCHAN, R. y ROGERS, R.: *What's Mine is Yours*, cit., passim; QUARTA, A.: *Non-proprietà. Teoria e prassi dell'accesso ai beni*, Edizioni Scientifiche Italiane, Napoli, 2016, p. 215 ss.; con referencia al interés a “excluire”, véase también TENELLA, SILLANI, C.: *I «limiti verticali» della proprietà fondiaria*, Giuffrè, Milano, 1994, p. 3 ss.

39 Véase MATTEI, U.: voz “Proprietà (nuove forme di)”, en *Enciclopedia del diritto*, Annali, V, XXVII, Giuffrè, Milano, 2012, p. 1117 ss.

40 Cfr. HESSELINK, M.: “European Contract Law: A Matter of Consumer Protection, Citizenship, or Justice?”, *European Review of Private Law*, 2007, p. 323 ss.; DAVIES, J.: *The European Consumer Citizen in Law and Policy*, Palgrave Macmillan, London-New York, 2011, p. 78 ss.; MAK, V. e TERRY, E., “Circular Economy and Consumer Protection: The Consumer as a Citizen and the Limits of Empowerment Through Consumer Law”, *Journal of Consumer Policy*, 2020, p. 227 ss.; MICKLITZ, H.W.: “Squaring the Circle? Reconciling Consumer Law and the Circular Economy”, *Journal of European Consumer and Market Law*, 2019, p. 229 ss.

de intermediación desbancando a las figuras de mediadores tradicionales⁴¹ y convirtiendo a cada singular operador en el inmediato protagonista de la actividad y, en última instancia, del sector de mercado en el que hace sus propias elecciones.

En cambio, desde el punto de vista objetivo, la llegada de la *sharing economy* en el ámbito de la administración y disfrute del patrimonio inmobiliario pone en crisis los modelos propietarios tradicionales. Sobre el interés estático, que reposa en la relación entre propietario y bien, prevalece el interés dinámico en la administración productiva y el goce del bien, sobre la base de un enfoque que se concentra más en el valor de uso que en el valor de intercambio de la res, la cual interesa de forma prevalente por las utilidades que se pueden extrapolar de la misma y por los intereses —no exclusivos— que se pueden satisfacer con ella.

IV. TOKEN Y NUEVAS FORMAS DE ACCESO AL GOCE COMPARTIDO DE LOS BIENES INMUEBLES.

Lo anotado hasta ahora induce a identificar una progresiva, pero ineludible, superación de la multipropiedad como fenómeno estrictamente conectado al derecho real inmobiliario y, en consecuencia, la obsolescencia de las técnicas negociales tradicionalmente usadas para su circulación⁴².

Sin embargo, nuevas formas de multipropiedad accionaria podrían recibir savia vital de las nuevas tecnologías y, en particular de los sistemas de registro distribuido (*distributed ledger technology* - “DLT”) idóneos para alojar la circulación de *token* representativos de derechos de distinta naturaleza⁴³. Todo esto, si y solo si estas nuevas formas de multipropiedad se colocan en un renovado escenario económico de tipo colaborativo, en el cual los privados, mediante plataformas en línea, puedan acceder al mercado del disfrute y goce de bienes ajenos y participar en primera persona en la definición de la oferta disponiendo de los propios

41 Para todos, véase COASE, R.H.: *The Firm, the Market and the Law*, University of Chicago Press, Chicago, 1988, *passim*.

42 Ver *supra* § III.

43 Sobre el tema véase, *ex multis*, SARZANA, F., IPPOLITO, S. y NICOTRA, M.: *Diritto della Blockchain, intelligenza artificiale e IoT*, Wolters Kluwer, Milano, 2018, *passim*; GARAVAGLIA, M.: *Tutto su Blockchain: capire la tecnologia e le nuove opportunità*, Hoepli, Milano, 2018, *passim*; MÖSLEIN, F.: “Legal Boundaries of Blockchain Technologies: Smart Contracts as Self-Help?”, en *Digital Revolution – New Challenges for Law* (ed. A. DE FRANCESCOCHI y R. SCHULZE), Nomos, Munich, 2019, p. 313 ss.; GENOVESE, A.: “Innovazione tecnologica e trasformazione del settore finanziario tra Initial Coin Offerings (ICOS) e Investement Crowdfunding: quali sfide per l'autorità di controllo?”, en *Fintech: diritti, concorrenza, regole. Le operazioni di finanziamento tecnologico* (ed. G. FINOCCHIARO e V. FALCE), Zanichelli, Milano, 2019, p. 17 ss.; MARI, M.: “Prime ipotesi per una disciplina italiana delle Initial Token Offerings (ITOs): token crowdfunding e sistemi di scambio di *crypto-asset*”, *Orizzonti del diritto commerciale*, 2019, p. 267 ss. Para reflexiones más amplias sobre el impacto de las nuevas tecnologías en el derecho y las relaciones civiles, *cfr.* PERLINGIERI, C.: “L'incidenza dell'utilizzazione della tecnologia robotica nei rapporti civilistici”, *Rassegna di diritto civile*, 2015, p. 1235 ss.; PERLINGIERI, G.: “L'influenza delle nuove tecnologie sulla scienza giuridica e sulla vita dell'uomo. Il fenomeno dell'Ecommerce”, en PERLINGIERI, G. y LAZZARELLI, F.: *Il contratto telematico. Internet e il contratto*, en *Manuale di diritto dell'informatica* (ed. D. VALENTINO), Napoli, 2016, p. 269 ss.

derechos en provecho de otros. En esta perspectiva de frontera, dos categorías de *asset* digitales, clasificados según una taxonomía que valoriza el perfil funcional, podrían revelarse de particular interés como instrumentos a disposición de la iniciativa económica privada para permitir a sus poseedores el goce en tiempo compartido de unidades inmobiliarias existentes en el mundo real⁴⁴. Por un lado, el cuño del llamado *utility token* podría hacer conseguir a su poseedor una utilidad ligada al acceso a un servicio (llamado *usage token* en sentido estricto), o a otras funcionalidades de red⁴⁵. Por el otro, los *asset-based security token*, conectados al proceso de “tokenización” de un bien inmueble subyacente, podrían asegurar al titular del bien inmaterial el derecho al uso exclusivo del bien real, como traspuesto en el mundo virtual⁴⁶. En el primer caso, el instrumento incorporaría una situación jurídica que, pensando en las categorías tradicionales, refleja un derecho personal de goce; en cambio, en el segundo caso, un derecho real de goce. En ambos casos, desarrollando nuevos modelos organizativos de las infraestructuras de mercado⁴⁷, el uso de sistemas DLT emancipa la circulación de la riqueza de las rígidas reglas dictadas por los ordenamientos nacionales en materia de transferencias inmobiliarias.

Las ventajas ligadas a estas nuevas tecnologías han sido ampliamente señaladas en la literatura: en particular, los registros de sistema distribuido aseguran una mayor transparencia y rapidez de las transacciones, la reducción de los costos de intermediación y, en fin, una más fácil inclusión de una platea heterogénea de usuarios en el acceso a los servicios digitales⁴⁸.

- 44 Para una clasificación de los *token*, véase OLIVEIRA, L., BAUER, L., ZAVOLOKINA, I y SCHWABE, G.: “To Token or Not To Token: Tools For Understanding Blockchain Tokens”, *International Conference on Information Systems*, University of Zurich, Zurich Open Repository and Archive, Ottobre 2018, disponible en https://www.zora.uzh.ch/id/eprint/157908/1/To%20Token%20or%20not%20to%20Token_%20Tools%20for%20Understanding%20Blockchain%20Toke.pdf. Ver también GARCIA TERUEL, R.M. y SIMÓN-MORENO, H.: “The Digital Tokenization of Property Rights. A Comparative Perspective”, *Computer Law and Security Review*, 2021, disponible en <https://reader.elsevier.com/reader/sd/pii/S0267364921000169?token=03D2683F6679FF1E80ED5E5520B35A84FF3F62DE8279C35E897BF49B42628C0D72CFFC80E41AB512612CID3E8BEE58E3&originRegion=eu-west-1&originCreation=20221026132322>; ORSINI, V., *Initial Coin Offerings and Crypto-Assets*, Documento para la discusión CONSOB – 5 de junio de 2019.
- 45 Cfr. The European Union Blockchain Observatory & Forum, *Blockchain and the Future of Digital Assets*, febrero de 2020, p. 12 disponible en https://www.eublockchainforum.eu/sites/default/files/report_digital_assets_v1.0.pdf?width=1024&height=800&iframe=true, quien afirma que los *utility token* “typically enable access to a specific product or service, often provided using a DLT platform, but are not accepted as a means of payment for other products or services. For example, in the context of cloud services, a token may be issued to facilitate access”.
- 46 Cfr. DE CARIA, R.: “L’impatto della tokenizzazione sui diritti di proprietà”, *Medialaws online*, 2019, p. 90 ss.; Id., “Il diritto di fronte alla tokenizzazione dell’economia”, *Il diritto dell’economia*, 2020, p. 855 ss.
- 47 Cfr. KAKAVAND, H., KOST DE SEVRES, N. e CHILTON, B.: *The Blockchain Revolution: An Analysis of Regulation and Technology Related to Distributed Ledger Technologies*, 2017, disponible en <http://dx.doi.org/10.2139/ssrn.284925>; LIERMANN, V. e STEGMANN, C.: *The Impact of Digital Transformation and FinTech on the Finance Professional*, Springer, Cham, 2019, p. 1 ss.; NATALE, M.: “Dal “cripto-conferimento” al “cripto-capitale”?”, *Banca borsa e titoli di credito*, 2019, p. 741 ss.
- 48 Cfr., *ex multis*, MANENTE, M.: “Blockchain: la pretesa di sostituire il notaio”, *Notariato*, 2016, p. 211 ss.; GARCIA TERUEL, M., “Legal Challenges and Opportunities of Blockchain Technology in the Real Estate Sector”, *Journal of Property, Planning and Environmental Law*, 2020, p. 129 ss.; LEOCANI, P.; MALVAGNA, U., SCIARRONE ALIBRANDI, A. y TRANQUILLINI, A.: “Tecnologie di registro distribuito (“distributed ledger technologies”) per la rappresentazione digitale di strumenti finanziari (“security token”): tra diritto cartolare e disciplina delle

Sin embargo, no faltan aspectos problemáticos que se pueden reconducir esencialmente a la necesidad de que una adquisición de un bien, de un derecho, o, en general, de una utilidad en DLT pueda gozar de ese grado de reconocimiento y certeza tales que aseguren la protección del sistema jurídico. A tal propósito, los desafíos propuestos al operador del derecho por la revolución digital inducen a adelantar una reflexión más profunda sobre la compatibilidad de la disciplina general del Código con el funcionamiento de los sistemas de registro distribuido y sobre la aplicabilidad de la disciplina general de los contratos a los *Smart contracts*, que permiten las transacciones al interior de dichas infraestructuras tecnológicas innovadoras⁴⁹.

Con referencia más específica a las fronteras que podrían explorarse, precisamente gracias a la DLT en la realización de un conjunto de intereses análogo al subyacente en la multipropiedad accionaria en un sistema co-administrado de forma descentralizada por usuarios interconectados por medio de una plataforma digital, las cuestiones sobre las cuales interrogarse son, sin duda, múltiples.

Estas no se refieren tanto a la pretensión de “tokenizar” un derecho real existente sobre un bien material, que presenta indudables problemas de compatibilidad con la *ratio* subyacente a las reglas de validez y oponibilidad a las cuales se someten las transacciones que tienen por objeto bienes inmuebles⁵⁰. Más bien, las principales cuestiones insisten en la necesidad de aclarar, desde un punto de vista aplicativo, la disciplina aplicable a la circulación del *token* y, desde un punto de vista aplicativo, la naturaleza y los términos de la responsabilidad del sujeto que administra y ofrece servicio a través de la plataforma digital. En fin, desde una perspectiva orientada a la tutela del mercado, se trata de precisar los poderes de vigilancia y control sobre tales infraestructuras. En la medida en que estos problemas encuentran una respuesta adecuada y sistemáticamente coherente, las nuevas tecnologías podrían hacer florecer nuevamente la multipropiedad. Esta vería revitalizada su propia relevancia económica en una economía que se funda cada vez menos sobre valores inmobiliarios, en la óptica de permitir el acceso a nuevas formas de goce temporal tales que maximicen la utilidad económica del bien y, al mismo tiempo, concreten la función social de la propiedad.

infraestructure di mercato”, *Rivista di diritto bancario*, 2022, p. 73 ss.; MORINGIELLO, J.M. y ODINET, C.K.: “The Property Law of Tokens”, *Florida Law Review*, 2022, en prensa.

49 Cfr. DI SABATO, D.: “Gli smartcontracts: robot che gestiscono il rischio contrattuale”, *Contratto e impresa*, 2017, p. 378 ss.; DE CARIA, R.: “The Legal Meaning of Smart Contracts”, *European Review of Private Law*, 2019, p. 746 ss.; MAUGERI, M.R.: *Smart Contracts e disciplina dei contratti*, Il Mulino, Bologna, 2021, *passim*; MARTONE, I.: *Gli Smart Contracts. Fenomenologia e funzioni*, Edizioni Scientifiche Italiane, Napoli, 2022, *passim*.

50 DE CARIA, R.: “L’impatto della tokenizzazione sui diritti di proprietà”, cit., p. 90 ss.; SCOTTI, G.: “Blockchain, criptovalute e ICO: analisi tecnica e giuridica della più recente innovazione fintech”, *Camminodiritto*, 2020, disponible en https://rivista.camminodiritto.it/public/allegatiarticoli/56621_VKF2WKRI.pdf.

BIBLIOGRAFÍA

ALBANO, G.: "Problematiche della "sharing economy": l'esperienza della "Airbnb Tax"", *Corriere tributario*, 2018, p. 1760 ss.

ALCARO, F.: "Comunione e condominio. Introduzione", *Trattato di diritto immobiliare* (dirigido por G. VISINTINI), III, *La comunione e il condominio*, Cedam, Padova, 2013, p. I ss.

ALPA, G.: "La multiproprietà: fenomeno reale o 'montagejuridique'", *Rivista del notariato*, 1980, p. 1187 ss.

ALPA, G.: "Multiproprietà. Problemi attuali e prospettive di normazione", *Rivista del notariato*, 1987, p. 1097 ss.

ALVISI, C.: *Il diritto del turismo nell'ordine giuridico del mercato*, Giappichelli, Torino, 2015

AVANCINI, E.: "Sui rapporti tra titolari di un diritto di multiproprietà e il condominio di cui l'immobile in multiproprietà fa parte", *Giurisprudenza di merito*, 2008, p. 1863 ss.

BARDHI, F. y ECKHARDT, G.: "Access Based Consumption: The Case of Car Sharing", *Journal of Consumer Research*, 2012, p. 881 ss.

BAZZONI, G.: "Il caso "airbnb": un complesso bilanciamento rimediabile tra tutela della comunità e autonomia negoziale durante la pandemia", *Persona e mercato*, 2020, p. 452 ss.

BENEDETTI, A.M.: *Autonomia privata procedimentale. La formazione del contratto fra legge e volontà delle parti*, Giappichelli, Torino, 2002, esp. p. 423 ss.

BERNES, A.: "Il turismo residenziale fra proprietà e consumo: il modello del condhotel", *Persona e mercato*, 2020, p. 252 ss.

BIANCA, C.M.: *Diritto civile*, VI, *La proprietà*, Giuffrè, Milano, 2017

BIANCA, M.: "Alcune riflessioni sul concetto di meritevolezza degli interessi", *Rivista di diritto civile*, 2011, p. 789 ss.

BIFFANI, A.: "Riflessioni in tema di multiproprietà azionaria", *Banca borsa e titoli di credito*, 1988, p. 173 ss.

BOTSMAN, R. y ROGERS, R.: *What's Mine is Yours. How Collaborative Consumption is Changing the Way We Live*, Collins, Londra, 2010

BOTSMAN, R.: "The Sharing Economy Lacks a Shared Definition", *Fast Company*, 2013, disponibile en <https://www.fastcompany.com/3022028/the-sharingeconomy-lacks-a-shared-definition>

BOTSMAN, R.: *Defining The Sharing Economy: What Is Collaborative Consumption—And What Isn't?*, ivi, 2015, disponibile en <https://www.fastcompany.com/3046119/delining-the-sharing-economy-what-is-collaborativeconsumption-and-what-isnt>

BULGARELLI, A.: "Contratti relativi all'acquisizione di un diritto di godimento a tempo parziale di beni immobili: note in tema di tutela dell'acquirente", *Rivista del notariato*, 2001, p. 535 ss.

BÜTTER, M.: *Immobilien-Time-Sharing und Verbraucherschutz Eine ökonomische und juristische Analyse*, Deutscher Universitätsverlag, Wiesbaden, 2000

CALICE, E., *Vendite di diritti di «godimento ripartito» di beni immobili: formalismo e tutela dell'acquirente*, Giappichelli, Torino, 2006

CALIENDO, B.: "La multiproprietà azionaria alla luce della riforma delle società di capitali", *Notariato*, 2009, p. 207 ss.

CALLIANO, O.: "La multiproprietà", en *Trattato di diritto privato* (dirigido por P. RESCIGNO), VII, Utet, Torino, 1982, p. 245 ss.

CAPPONI, M.C.: "Multiproprietà e comproprietà alberghiere: vecchi e nuovi profili d'indagine", *Contratto e impresa*, 2007, p. 30 ss.

CASCELLA, G.: *La nuova multiproprietà*, Cedam, Padova, 2012

CASELLI, G.: *La multiproprietà. Problemi giuridici*, Giuffrè, Milano, 1984

CATERINI, E.: "Proprietà", en *Trattato di diritto civile del Consiglio Nazionale del Notariato* (dirigido por P. PERLINGIERI), Edizioni Scientifiche Italiane, Napoli, 2005

CERVALE, M.C.: "La proprietà «plurale»: un itinerario tra condominio e multiproprietà", *Rassegna di diritto civile*, 2014, p. 358 ss.

CIATTI, A.: "Il recepimento della direttiva comunitaria in tema di godimento turnario di beni immobili (multiproprietà)", *Contratto e impresa. Europa*, 1999, p. 520 ss.

CILLEPI, A.: "'Multiproprietà': alla ricerca di una definizione", *Actualidad Juridica Iberoamericana*, 2022, p. 2666 ss.

COASE, R.H.: *The Firm, the Market and the Law*, University of Chicago Press, Chicago, 1988

CONFORTINI, M.: *La multiproprietà*, Cedam, Padova, 1983

DAVIES, J.: *The European Consumer Citizen in Law and Policy*, Palgrave Macmillan, London-New York, 2011

DE CARIA, R.: "Il diritto di fronte alla tokenizzazione dell'economia", *Il diritto dell'economia*, 2020, p. 855 ss.

DE CARIA, R.: "L'impatto della tokenizzazione sui diritti di proprietà", *Medialaws online*, 2019, p. 90 ss.

DE CARIA, R.: "The Legal Meaning of Smart Contracts", *European Review of Private Law*, 2019, p. 746 ss.

DE CRISTOFARO, G.: "Contratto di *timesharing*, attuata la direttiva comunitaria", *Studium iuris*, 1999, p. 603 ss.

DE CUPIS, A.: "La durata della proprietà turnaria", *Giurisprudenza italiana*, p. 193 ss.

DE MARZO, G.: "Trasparenza contrattuale e multiproprietà", *Corriere giuridico*, 1999, p. 16 ss.

DE NOVA, G.: "Multiproprietà e disciplina dei contratti", *Rivista di diritto privato*, 1999, p. 5 ss.

DI CIOMMO, F.: "La multiproprietà azionaria", *Foro italiano*, 1998, I, c. 2255 ss.

DI CIOMMO, F.: "Multiproprietà: l'attuazione italiana della direttiva a tutela dell'acquirente", *Foro italiano*, 1999, c. 37 ss.

DI ROSA, G.: "Profili ricostruttivi della nuova disciplina del condominio negli edifici", *Rivista di diritto civile*, 2013, p. 791 ss.

DI ROSA, G.: *Proprietà e contratto. Saggio sulla multiproprietà*, Giuffrè, Milano, 2002

DI SABATO, D.: "Gli smartcontracts: robot che gestiscono il rischio contrattuale", *Contratto e impresa*, 2017, p. 378 ss.

DRUDI, A.M.: "Multiproprietà", *Contratto e impresa*, 1985, p. 239 ss.

FADDA, M.L.: "Il problema della multiproprietà", *Vita notarile*, 1984, p. 755 ss.

FERRI, G.B.: "Ancora in tema di meritevolezza dell'interesse", *Rivista di diritto commerciale*, 1979, p. 1 ss.

FINESSI, A.: "Contratti su multiproprietà", *Trattato dei contratti* (dirigido por V. ROPPO), IV, *Opere e servizi*, Giuffrè, Milano, 2014, p. 549 ss.

FINESSI, A.: "La nuova disciplina del contratto di multiproprietà", *Nuove leggi civili commentate*, 2012, p. 509 ss.

FUSARO, A.: "Una pronuncia in tema di multiproprietà", *Nuova giurisprudenza civile commentata*, 1995, p. 951 ss.

GALASSO, R.: "L'oggetto della multiproprietà e la disciplina del contratto", *Giurisprudenza italiana.*, 2011, p. 60 ss.

GAMBARO, A.: "Il diritto di proprietà", *Trattato di diritto civile e commerciale* (dirigido por A. CICU y F. MESSINEO, continuado por L. MENGONI), Giuffrè, Milano, 1995, p. 147 ss.

GAMBARO, A.: "La proprietà. Beni, proprietà, possesso", *Trattato di diritto privato* (dirigido por G. IUDICA y F. ZATTI), Giuffrè, Milano, 2017, p. 284 ss.

GANSKY, L.: *The Mesh. Why the Future of Business is Sharing*, Penguin, New York, 2012

GARAVAGLIA, M.: *Tutto su Blockchain: capire la tecnologia e le nuove opportunità*, Hoepli, Milano, 2018

GARCIA TERUEL, M., "Legal Challenges and Opportunities of Blockchain Technology in the Real Estate Sector", *Journal of Property, Planning and Environmental Law*, 2020, p. 129 ss.

GARCIA TERUEL, R.M. y SIMÓN-MORENO, H.; "The Digital Tokenization of Property Rights. A Comparative Perspective", *Computer Law and Security Review*, 2021, disponible en <https://reader.elsevier.com/reader/sd/pii/S0267364921000169?token=03D2683F6679FF1E80ED5E5520B35A84FF3F62DE8279C35E897BF49B42628COD72CFFC80E41AB512612CID3E8BEE58E3&originRegion=eu-west-1&originCreation=20221026132322>

GAZZONI, F.: "Atipicità del contratto, gratuità del vincolo e funzionalizzazione degli interessi", *Rivista di diritto civile*, 1978, I, p. 52 ss.

GENNARI, A. y NURRA, M.G.: *Multiproprietà e timesharing. L'evoluzione delle tipologie di prodotto nel settore della ricettività turistica*, Il Sole 24 ore, Milano, 2005

GENOVESE, A.: "Innovazione tecnologica e trasformazione del settore finanziario tra Initial Coin Offerings (ICOS) e Investment Crowdfunding: quali sfide per l'autorità di controllo?", en *Fintech: diritti, concorrenza, regole. Le operazioni di finanziamento tecnologico* (ed. por G. FINOCCHIARO y V. FALCE), Zanichelli, Milano, 2019, p. 17 ss.

GRANELLI, C.: "Le cosiddette vendite in multiproprietà (analisi di una prassi commerciale)", *Rivista di diritto civile*, 1979, p. 687 ss.

GRITTI, F. y LEIXNER, C.: "Diritto di godimento a tempo parziale di beni immobili: il time-sharing, la direttiva CE, il *teilzeitnutzungsgesetz* (TNG) austriaco", *Vita notarile*, 2003, p. 1059 ss.

GROSSI, P.: *Trasformazioni dominicali*, en *Invertire la rotta. Idee per una riforma della proprietà pubblica* (ed. por U. MATTEI, E. REVIGLIO y S. RODOTÀ), Il Mulino, Bologna, 2007

GROSSI, P., *Un altro modo di possedere. L'emersione di forme alternative di proprietà alla coscienza giuridica postunitaria*, Pacini, Milano, 2017, p. 9 ss.;

GUIZZI, G.: "In tema di rinunciabilità al diritto di multiproprietà", *Rivista del notariato.*, 2014, p. 876 ss.

HESSELINK, M.: "European Contract Law: A Matter of Consumer Protection, Citizenship, or Justice?", *European Review of Private Law*, 2007, p. 323 ss.

KAKAVAND, H., KOST DE SEVRES, N. y CHILTON, B.: *The Blockchain Revolution: An Analysis of Regulation and Technology Related to Distributed Ledger Technologies*, 2017, disponible en <http://dx.doi.org/10.2139/ssrn.284925>

LEOCANI, P., MALVAGNA, U., SCIARRONE ALIBRANDI, A. y TRANQUILLINI, A.: "Tecnologie di registro distribuito ("distributed ledger technologies") per la rappresentazione digitale di strumenti finanziari ("security token"): tra diritto cartolare e disciplina delle infrastrutture di mercato", *Rivista di diritto bancario*, 2022, p. 73 ss.

LEZZA, A. y SELVAROLO, S.G.: "Un modello di proprietà: la «multiproprietà»", *Rivista giuridica dell'edilizia*, 1977, p. 17 ss.

LIERMANN, V. y STEGMANN, C.: *The Impact of Digital Transformation and FinTech on the Finance Professional*, Springer, Cham, 2019

LIPARI, N.: *Le categorie del diritto civile*, Giuffrè, Milano, 2013

MAJELLO, U.: "I problemi di legittimità e di disciplina dei negozi atipici", *Rivista di diritto civile*, 1987, p. 493 ss.

MAK, V. y TERRY, E., "Circular Economy and Consumer Protection: The Consumer as a Citizen and the Limits of Empowerment Through Consumer Law", *Journal of Consumer Policy*, 2020, p. 227 ss.

MANENTE, M.: "*Blockchain: la pretesa di sostituire il notaio*", *Notariato*, 2016, p. 211 ss.

MARI, M.: "Prime ipotesi per una disciplina italiana delle *Initial Token Offerings* (ITOs): *token crowdfunding* e sistemi di scambio di *crypto-asset*", *Orizzonti del diritto commerciale*, 2019, p. 267 ss.

MARTONE, I.: *Gli Smart Contracts. Fenomenologia e funzioni*, Edizioni Scientifiche Italiane, Napoli, 2022

MATTEI, U.: voce "Proprietà (nuove forme di)", in *Enciclopedia del diritto*, Annali, V, XXVII, Giuffrè, Milano, 2012, p. 1117 ss.

MAUGERI, M.R.: *Smart Contracts e disciplina dei contratti*, Il Mulino, Bologna, 2021

MENGONI, L.: "Proprietà e libertà", *Rivista critica di diritto privato*, 1988, p. 442 ss. PERLINGIERI, P.: "Principio «personalista», «funzione sociale della proprietà» e servitù coattiva di passaggio", *Rassegna di diritto civile*, 1999, p. 688 ss.

MERRILL, T.W.: "Property and the Right to Exclude", *Nebraska Law Review*, 1998, p. 730 ss.

MEZZANOTTE, F.: *La conformazione negoziale delle situazioni di appartenenza*, Jovene, Napoli, 2015

MICKLITZ, H.W.: "Squaring the Circle? Reconciling Consumer Law and the Circular Economy", *Journal of European Consumer and Market Law*, 2019, p. 229 ss.

MILETTI, A.: "Dalla multiproprietà ai "condhotel": l'inestricabile intreccio dei nuovi diritti tra mutevolezza e rischi di gestione, diritti di godimento ed equilibri precari", *Rivista di diritto dell'impresa*, 2019, p. 453 ss.

MONNINI, M.: "Brevi note in tema di azione inibitoria cautelare urgente ex art. 1469 sexies c.c. con riferimento a clausole riconosciute vessatorie in tema di contratti in materia di multiproprietà", *Foro toscano.*, 2003, p. 155 ss.

MORAIS CARVALHO, J.: "Airbnb Ireland Case: One More Piece in the Complex Puzzle Built by the CJEU Around Digital Platforms and the Concept of Information Society Service", *The Italian Law Journal*, 2020, p. 463 ss.

MORAND, M.: "La copropriété saisonnière ou multipropriété depuis dix ans", *Gazette du Palais*, 1979, p. 245 ss.

MORANDI, F.: "Il danno da vacanza rovinata", *Il danno esistenziale: una nuova categoria della responsabilità civile* (ed. por P. CENDON y P. ZIVIZ), Giuffrè, Milano 2000, p. 638 ss.

MORELLO, U., "Multiproprietà", *Digesto Discipline Privatistiche*, sezione civile, XI, Utet, Torino, 1994, p. 490 ss.

MORELLO, U.: *Multiproprietà e autonomia privata*, Giuffrè, Milano, 1984, p. 71 ss.

MORINGIELLO, J.M. y ODINET, C.K.: "The Property Law of Tokens", *Florida Law Review*, 2022, en prensa

MOSCARINI, L.V.: *I negozi a favore di terzo*, Giuffrè, Milano, 1970, p. 286 ss.

MÖSLEIN, F.: "Legal Boundaries of Blockchain Technologies: Smart Contracts as Self-Help?", in *Digital Revolution – New Challenges for Law* (ed. por A. DE FRANCESCHI y R. SCHULZE), Nomos, Munich, 2019, p. 313 ss.

NATALE, M.: "Dal "cripto-conferimento" al "cripto-capitale"?", *Banca borsa e titoli di credito*, 2019, p. 741 ss.

OLIVEIRA, L., BAUER, L., ZAVOLOKINA, I y SCHWABE, G.: "To Token or Not To Token: Tools For Understanding Blockchain Tokens", *International Conference on Information Systems*, University of Zurich, Zurich Open Repository and Archive, Ottobre 2018, disponible en https://www.zora.uzh.ch/id/eprint/157908/1/To%20Token%20or%20not%20to%20Token_%20Tools%20for%20Understanding%20Blockchain%20Toke.pdf

ORSINI, V., *Initial Coin Offerings and Crypto-Assets*, Documento para la discusión CONSOB – 5 de junio de 2019

PALMIERI, A.: "In tema di danno da vacanza rovinata", *Foro italiano*, 2017, c. 3615 ss.

PARODI, N.: "Multiproprietà", *Trattato dei diritti reali* (dirigido por A. GAMBARO y U. MORELLO), II, *Diritti reali parziari*, Giuffrè, Milano, 2011, p. 449 ss.

PELOSI, A.C.: "La multiproprietà tra comunione e proprietà temporanea", *Rivista di diritto civile*, 1983, p. 463 ss.

PERLINGIERI, C.: "L'incidenza dell'utilizzazione della tecnologia robotica nei rapporti civilistici", *Rassegna di diritto civile*, 2015, p. 1235 ss.

PERLINGIERI, G.: "Il patto di famiglia tra bilanciamento dei principi e valutazione comparativa degli interessi", *Rassegna di diritto civile*, 2008, p. 146 ss.

PERLINGIERI, G.: "L'influenza delle nuove tecnologie sulla scienza giuridica e sulla vita dell'uomo. Il fenomeno dell'Ecommerce", in PERLINGIERI, G. y LAZZARELLI, F.: *Il contratto telematico. Internet e il contratto*, in *Manuale di diritto dell'informatica* (ed. por D. VALENTINO), Napoli, 2016, p. 269 ss.

PERLINGIERI, P.: "«Controllo» e «conformazione» degli atti di autonomia negoziale", *Rassegna di diritto civile*, 2017, p. 204 ss.

PERLINGIERI, P.: *Stagioni del diritto civile*, Edizioni Scientifiche Italiane, Napoli, 2021, p. 126 ss.

PISANI, G.: *Costruire il Comune. Solidarietà e cooperazione nella Sharing Economy*, in *Rispondere alla crisi, Comune, cooperazione sociale e diritto* (ed. por A. QUARTA y M. SPANÒ), Ombre Corte, Verona, 2017, p. 42 ss.

PROTO, M.: "Nuove prospettive in tema di multiproprietà azionaria (in attesa dell'intervento del legislatore)", *Giustizia civile*, 1998, I, p. 1147 ss.

QUADRI, E.: "La «multiproprietà» tra logica speculativa e interessi sociali", *Foro italiano*, 1984, c. 225 ss.

QUARTA, A.: *Non-proprietà. Teoria e prassi dell'accesso ai beni*, Edizioni Scientifiche Italiane, Napoli, 2016, p. 215 ss.

RAVAZZONI, A.: *La formazione del contratto*, II, *Regole di comportamento*, Giuffrè, Milano, 1974

RICCI, A.: "Sulla rinunciabilità del diritto di multiproprietà immobiliare", *Giustizia civile*, 2020, p. 480 ss.

RIFKIN, J.: *L'era dell'accesso. La rivoluzione della new economy*, Mondadori, Milano, 2000

ROMEO, F.: "Il «nuovo» danno da vacanza rovinata: primi rilievi sull'art. 47 del codice del turismo", 2011, p. 56 ss.

RUFO SPINA, C.: "Tutela del consumatore-viaggiatore e termini per il reclamo", *Giurisprudenza italiana*, 2011, p. 2537 ss.

RUGGIERO PERRINO, C.: "Responsabilità del vettore aereo per smarrimento del bagaglio e risarcimento del danno esistenziale", *Rivista italiana di diritto del turismo*, 2021, p. 87 ss.

RUSCELLO, F.: *Comunità condominiale e regole di convivenza*, Aracne, Roma, 2012

SANDULLI, A.M.: "Profili costituzionali della proprietà privata", *Rivista trimestrale di diritto e procedura civile*, 1972, p. 465 ss.

SANGIORGI, S., *Multiproprietà immobiliare e funzione del contratto*, Jovene, Napoli, 1983

SANTAGATA, R.: *Diritto del turismo*, Utet, Torino, 2014

SANTORO PASSARELLI, F., "Multiproprietà e comproprietà", *Rivista trimestrale di diritto e procedura civile*, 1984, p. 19 ss.

SANTORO PASSARELLI, F.: "Proprietà privata e Costituzione", *Rivista trimestrale di diritto e procedura civile*, 1972, p. 953 ss.

SARZANA, F., IPPOLITO, S. y NICOTRA, M.: *Diritto della Blockchain, intelligenza artificiale e IoT*, Wolters Kluwer, Milano, 2018

SCOTTI, G.: "Blockchain, critpovalute e ICO: analisi tecnica e giuridica della più recente innovazione fintech", *Camminodiritto*, 2020, disponibile en https://rivista.camminodiritto.it/public/allegatiarticoli/56621_VKF2WKRI.pdf

SESTA, M.: "Contratto a favore di terzo e trasferimento di diritti reali", *Rivista trimestrale di diritto e procedura civile*, 1993, p. 953 ss.

SMORTO, G.: "La multiproprietà e la tutela dei consumatori: il recepimento della direttiva 94/47/CE", *Europa e diritto privato*, 1999, p. 296 ss.

SMORTO, G.: "Verso la disciplina giuridica della *sharing economy*", *Mercato concorrenza e regole*, 2015, p. 245 ss.

SPREDICATO, T.: *La multiproprietà tra diritto nazionale e diritto comunitario*, Halley, Matelica, 2006

STEFINI, U.: "Contratti costitutivi di servitù", *Trattato Roppo*, I, Giuffrè, Milano, 2006, p. 1451 ss.

TENELLA, SILLANI, C.: *I «limiti verticali» della proprietà fondiaria*, Giuffrè, Milano, 1994

TRAPANI, G.: "La multiproprietà e la coerenza ipocatastale", *Studio CNN* n. 426-2011C

TRIOLA, R.: *La riforma del condominio tra novità e occasioni mancate*, Giuffrè, Milano, 2014

VALBONESI, F.: "La multiproprietà quale ipotesi di coesistenza di proprietà esclusive: verso il condominio?", *Rassegna di diritto civile*, 1994, p. 48 ss.

VENCHIARUTTI, A.: "Il danno da vacanza rovinata tra normativa nazionale ed europea", *Responsabilità civile e previdenza*, 2013, p. 1075 ss.

VINCENTI, U.: "Multiproprietario apparente e responsabilità per il pagamento delle spese di gestione", *Responsabilità civile e previdenza*, 1993, p. 848 ss.

VINCENTI, U.: "Sull'amministrazione delle cosiddette multiproprietà", *Giurisprudenza italiana*, 1990, c. 199 ss.

VIOTTI, G.: "La multiproprietà: un nuovo diritto reale", *Nuova giurisprudenza civile commentata*, 2001, p. 537 ss.