
HOUSING



UNIVERSITAT
ROVIRA I VIRGILI
Càtedra de Vivenda



Revista de la Càtedra UNESCO de Vivenda de la Universitat Rovira i Virgili

Número 21, junio 2024

21





1

Presentación

Prof. Dr. Sergio Nasarre Aznar

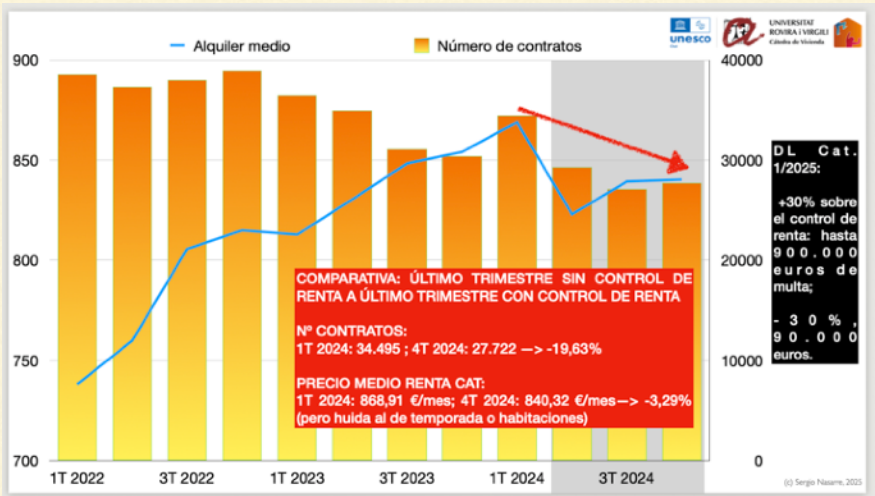
Catedrático de Derecho Civil
Universidad Rovira i Virgili



Este semestre estuvo marcado por la prórroga de la moratoria de la suspensión de los lanzamientos de los okupas (actualmente extendido hasta diciembre de 2025) y por ser Cataluña la primera Comunidad Autónoma en declarar uno o

dos zonas tensionadas que incluyen al 90% de la población residente en dicha Comunidad. Es sorprendente cómo el gobierno de Cataluña no aprendió de los efectos que se sucedieron de la inconstitucional Ley 11/2020, donde tuvo lugar una importante reducción de la oferta y un aumento de los precios de las rentas. Sin sorpresa alguna, los 9 primeros meses desde marzo 2024 a diciembre de este mismo año, la oferta de alquiler residencial se redujo un 19,63% mientras la renta se redujo un 3,29% (30 euros para una renta de 1.000 euros); ambos datos de la Agencia Catalana de la Vivienda. Mucha de esta oferta se ha ido al alquiler de temporada y al de habitaciones, precarizando de este modo el acceso a la vivienda de los que menos tienen, al quedarse sin las protecciones de la LAU y encareciéndolo sobremanera (mucho

más que ese 3%). Esta pequeña reducción en el alquiler residencial puede explicarse de diversas maneras; que la huida de los nuevos contratos a dichos mercados haya dejado congelada la renta media calculada solo sobre los contratos ya existentes o, también, por el miedo a las posibles multas que, desde enero de 2025, efectivamente, se ha concretado que pueden llegar a 900.000 euros si se supera el precio de referencia obligatorio.



En cualquier caso, es evidente que el acceso a la vivienda no ha mejorado (en enero de 2025 se sitúa en la mayor preocupación de los españoles según el CIS. Y todo ello a pesar de la ingente normativa que sobre vivienda se va sacando a todos los niveles, como puede verse en la sección de Actualidad que con regularidad lleva el Dr. Simón.

En la sección de Contribuciones, encontramos la propuesta conciliadora con la Ley de vivienda de modificación de la LAU del Dr. Vigil, registrador de la propiedad, sobre rehabilitación por parte del Colegio

de Arquitectos Técnicos y sobre accesibilidad de las personas con discapacidad por parte de la Fundación Mutua de Propietarios.

Como resultado de la investigación llevada a cabo en el sí del Cátedra, se presentan dos trabajos breves de los diplomados en el que fue nuestro Postgrado de políticas de vivienda y el trabajo que venimos desarrollando sobre vivienda turística.

En la sección de Publicaciones, y en esta última línea de trabajo, se destaca el libro de la Dra. S. Canales (hoy en la Universidad de Gerona) titulado *Consumidores y plataformas de alojamiento turístico en Derecho Internacional Privado*, que se incluye en la colección Derecho de la vivienda.

Cierra este número la Agenda, que da buena cuenta del ingente trabajo desarrollado por la Cátedra: cuarenta y cinco actividades en seis meses de investigación, transferencia y docencia universitarias de primer nivel. Felicidades a todos.

Finalmente, solamente añadir que pudimos llevar a cabo una edición impresa y limitada a quince ejemplares de la revista “Housing” con los veinte primeros números, resultando un volumen encuadernado extraordinario. Cada partner de la Cátedra obtuvo un ejemplar.



2

Actualidad

Dr. Héctor Simón Moreno

Profesor Agregado de Derecho Civil, Director de la Cátedra UNESCO de Vivienda, Universidad Rovira i Virgili



Reseña de las novedades legislativas y jurisprudenciales (enero - junio 2024)

A) Legislación

A nivel estatal podemos destacar las siguientes medidas:

I. El Real Decreto-ley 1/2024, de 14 de mayo, por el que se prorrogan las medidas de suspensión de lanzamientos sobre la vivienda habitual para la protección de los colectivos vulnerables, que modifica el artículo 1.1 de la Ley 1/2013, de 14 de mayo, de medidas para reforzar la protección a los deudores hipotecarios, reestructuración de deuda y alquiler social, de modo que “Hasta transcurridos quince años desde la entrada en vigor de esta ley, no procederá el lanzamiento cuando en un proceso judicial o extrajudicial de ejecución hipotecaria se hubiera adjudicado al acreedor, o a cualquier otra persona física o jurídica la vivienda habitual de perso-

nas que se encuentren en los supuestos de especial vulnerabilidad y en las circunstancias económicas previstas en este artículo”.

Y a nivel autonómico, las siguientes:

1. La [Ley 1/2024, de 8 de febrero, de Transición Energética y Cambio Climático](#) del País Vasco, que prevé que las administraciones públicas vascas impulsarán políticas activas que fomenten la rehabilitación energética del parque de viviendas.

2. El [Decreto ley 1/2024, de 19 de febrero, de medidas urgentes en materia de vivienda](#) de Canarias, que tiene por objeto establecer medidas extraordinarias y urgentes para aumentar la oferta de suelo y de edificaciones con destino a vivienda en las Islas Canarias, así como adecuar la regulación de las viviendas protegidas para agilizar su construcción, con el fin de contribuir a la efectividad del derecho de todas las personas a una vivienda digna y adecuada.

3. El [Decreto-ley 6/2024, de 24 de abril, de medidas urgentes en materia de vivienda](#) de Cataluña, que preveía disposiciones para los arrendamientos suscritos con carácter temporal. No fue convalidado por [Resolución de 23 de mayo de 2024](#).

4. La [Ley 3/2024, de 3 de mayo, de medidas urgentes en materia de vivienda](#) de las Islas Baleares, que tiene por objeto la adopción de medidas extraordinarias y urgentes para

aumentar la oferta de vivienda a precio asequible en las Illes Balears con el fin de contribuir a la efectividad del derecho a la vivienda. La Ley regula una nueva figura, denominada vivienda de precio limitado, prevé un registro obligatorio de intermediarios y incluye la posibilidad de reconversión en viviendas de locales existentes de planta baja y la posibilidad de incrementar las alturas máximas permitidas por el planeamiento urbanístico.

5. La [Ley 7/2024, de 20 de junio, de Patrimonio Cultural de Castilla y León](#), que tiene por objeto establecer el régimen jurídico de la gestión del Patrimonio Cultural de Castilla y León, entendida esta como el conocimiento, investigación, protección, acrecentamiento, conservación, disfrute, uso y difusión de los bienes que lo integran.

6. La [Ley 2/2024, de 29 de mayo, de medidas en materia territorial y urbanística para la recuperación económica y social de la isla de La Palma tras la erupción volcánica de Cumbre Vieja](#), que tiene por objeto establecer las condiciones para facilitar la recuperación de los espacios públicos y privados en el valle de Aridane en las mismas condiciones existentes antes de la erupción, siempre que sea viable técnica y materialmente.

7. El [Decreto ley 5/2024, de 24 de junio, por el que se modifica la Ley 6/2022, de 27 de diciembre, de cambio climático y transición energética de Canarias](#), que prevé que las Administraciones públicas de Canarias promoverán políticas que reorienten las actividades de construcción y edificación hacia la consecución de los objetivos de eficiencia energética en el sector.

8. La [Ley 3/2024, de 28 de junio, de medidas urbanísticas para la promoción de vivienda protegida](#) de la Comunidad de Madrid, que busca adaptar la actividad urbanística a las nuevas demandas sociales y económicas, especialmente en el ámbito de vivienda protegida, eliminando para ello cargas urbanísticas innecesarias.

B) Jurisprudencia

De la jurisprudencia del **Tribunal Supremo** podemos resaltar las sentencias que versan sobre la responsabilidad del banco por las cantidades anticipadas por la compra de viviendas en construcción ([Sentencia de 12 de abril de 2024](#)); la imposición de las costas en caso de allanamiento del banco a la demanda de nulidad por abusiva de la cláusula de gastos hipotecarios ([Sentencia de 25 de abril de 2024](#)); la limitación temporal del uso de la vivienda familiar adjudicada en la sentencia de divorcio a la madre e hijo con discapacidad

tras la reforma introducida por la Ley 8/2021 ([Sentencia de 29 de mayo de 2024](#)); a quién corresponde la reparación de la terraza comunitaria que usa uno de los propietarios en caso de desgaste de la tela asfáltica que impermeabiliza el edificio ([Sentencia de 23 de enero de 2024](#)); la prohibición de usar el trastero como garaje ([Sentencia de 23 de febrero de 2024](#)); si hospedaría y vivienda turística son equiparables a efectos de la prohibición de uso prevista en los estatutos comunitarios ([Sentencia de 30 de enero de 2024](#)); la prescripción de la acción de reclamación de los gastos hipotecarios abonados indebidamente ([Sentencia de 14 de junio de 2024](#)); si son privativos del esposo los inmuebles originariamente adquiridos por su padre cuando estaba soltero y que le transmitió sin contraprestación una vez casado ([Sentencia de 15 de enero de 2024](#)); el derecho del arrendatario a ser indemnizado por clientela tras la extinción del arrendamiento del local destinado a bar con terraza ([Sentencia de 19 de junio de 2024](#)); la compra conjunta de la vivienda familiar antes del matrimonio y eficacia del acuerdo privado por el que los cónyuges se atribuyen su propiedad en distinta proporción ([Sentencia de 8 de mayo de 2024](#)); validez del acuerdo que niega a los propietarios de dos viviendas que originariamente integraban un local la autorización para abrir puertas de acceso

desde el portal ([Sentencia de 24 de enero de 2024](#)); la inclusión en el pasivo ganancial de las cuotas comunitarias, derramas, IBI y gastos útiles y necesarios realizados por la exesposa en una vivienda común tras la disolución de la sociedad de gananciales ([Sentencia de 25 de abril de 2024](#)); la legitimación del presidente de la comunidad para reconvenir ejercitando una acción de nulidad ([Sentencia de 27 de junio de 2024](#)); la cualificación de la prestataria, licenciada en empresariales, que no puede suplir la falta de información y no excluye el carácter abusivo del clausulado multidivisa ([Sentencia de 4 de junio de 2024](#)); la obligación de las comunidades de propietarios de pagar la tarifa de la póliza de suministro de agua contra incendios ([Sentencia de 7 de febrero de 2024](#)); la validez del pacto de renuncia expresa por la arrendataria a la ejecución por el arrendador de las obras de reparación del local ([Sentencia de 8 de mayo de 2024](#)); la legalidad de la instalación en el patio interior de chimeneas de evacuación de humos y gases que siguen el trayecto de las preexistentes, adaptándolas a la normativa vigente ([Sentencia de 30 de enero de 2024](#)); la vulneración del honor del avalista por incluirle en un fichero de morosos cuando la entidad prestamista había incumplido su obligación de eliminar la cláusula suelo declarada nula ([Sentencia de 16 de enero de 2024](#)); si una vez vendida

la vivienda, el promotor de la misma puede o no reclamar a la aseguradora la indemnización que pagó por vicios de la edificación ([Sentencia de 4 de junio de 2024](#)); la nulidad de la hipoteca constituida antes de la inscripción del título del hipotecante ([Sentencia de 8 de mayo de 2024](#)); la Ley 57/1968 y una cooperativa de viviendas titular del derecho de superficie sobre el suelo en el que se debían construir viviendas con fines residenciales ([Sentencia de 15 de abril de 2024](#)); el juicio de desahucio por precario y ejecutada hipotecaria que permanece en la vivienda tras su adjudicación y venta posterior a un tercero ([Sentencia de 26 de febrero de 2024](#)); la instalación ex novo de ascensor y contribución de los propietarios de locales a los gastos de instalación, aunque estén exentos de los gastos de mantenimiento ([Sentencia de 6 de febrero de 2024](#)); el seguro de vida con cobertura de invalidez vinculado a préstamo hipotecario ([Sentencia de 1 de abril de 2024](#)); la inclusión de la actividad turística en la prohibición estatutaria ([Sentencia de 29 de enero de 2024](#)); la acción reivindicatoria y venta de elemento común y de anejos privativos por el promotor sin poder de disposición ([Sentencia de 8 de mayo de 2024](#)); la cláusula suelo ([Sentencia de 13 de mayo de 2024](#)); la tutela posesoria frente al despojo o perturbación ([Sentencia de 17 de junio de 2024](#)); la resolución de con-

trato de arrendamiento urbano de una vivienda por expiración del plazo contractual y de las prórrogas legales y la tácita reconducción ([Sentencia de 20 de febrero de 2024](#)); la legitimación de la promotora para el ejercicio de acciones judiciales contra el aparejador para reparar los vicios derivados de su intervención en la obra en virtud de los vínculos contractuales existentes entre las partes aunque no los hubiera reparado ([Sentencia de 17 de abril de 2024](#)); la novación de cláusula suelo inserta en un préstamo hipotecario ([Sentencia de 3 de mayo de 2024](#)); el aprovechamiento por turno ([Sentencia de 11 de marzo de 2024](#)); la nulidad de contrato de préstamo y de garantía hipotecaria vinculados a productos financieros complejos por la participación de entidades de inversión colectiva que no tienen autorización para actuar en España ([Sentencia de 6 de marzo de 2024](#)); o la nulidad de la cláusula de imposición de gastos e impuestos al consumidor y la distribución de los gastos tras la declaración de abusividad ([Sentencia de 5 de marzo de 2024](#));

Del **Tribunal de Justicia de la Unión Europea** podemos destacar la [Sentencia de 25 de enero de 2024](#), de forma que los artículos 6, apartado 1, y 7, apartado 1, de la Directiva 93/13/CEE del Consejo, de 5 de abril de 1993, sobre las cláusulas abusivas en los contratos celebrados con

consumidores, en relación con el principio de efectividad, deben interpretarse en el sentido de que se oponen a una interpretación jurisprudencial del Derecho nacional según la cual, a raíz de la anulación de una cláusula contractual abusiva por la que se imponen al consumidor los gastos de formalización de un contrato de préstamo hipotecario, la acción restitutoria relativa a tales gastos está sujeta a un plazo de prescripción de diez años a contar desde que la referida cláusula agota sus efectos con la realización del último pago de dichos gastos, sin que se considere pertinente a estos efectos que ese consumidor conozca la valoración jurídica de esos hechos. La compatibilidad de las normas por las que se rige un plazo de prescripción con las citadas disposiciones debe apreciarse teniendo en cuenta el conjunto de esas normas; y la [Sentencia de 25 de abril de 2024](#), sobre las cláusulas abusivas en los contratos celebrados con consumidores, presentada en el marco de un litigio entre dos consumidores y la entidad de crédito Caixabank, S. A., en relación con una pretensión de restitución de determinadas cantidades pagadas en virtud de una cláusula contractual declarada abusiva por resolución judicial firme (ver también, el caso del mismo día sobre [Banco Santander](#)).

Del **Tribunal Constitucional** puede destacarse la [Sentencia de 16 de enero de](#)

2024, el artículo 2.2 del Real Decreto-ley 16/2021, de 3 de agosto, por el que se adoptan medidas de protección social para hacer frente a situaciones de vulnerabilidad social y económica; Sentencia de 29 de enero de 2024, en relación con las resoluciones dictadas por un juzgado de primera instancia e instrucción de Alzira (Valencia) en procedimiento de ejecución hipotecaria; Sentencia de 12 de febrero de 2024, respecto de las resoluciones dictadas por un juzgado de primera instancia e instrucción de Igualada (Barcelona) en juicio verbal de desahucio; Sentencia de 12 de febrero de 2024, en relación con las resoluciones dictadas por un juzgado de primera instancia e instrucción de Coslada (Madrid) en procedimiento de ejecución hipotecaria; Sentencia de 13 de febrero de 2024, en relación con la Ley del Parlamento de Andalucía 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía; Sentencia de 11 de marzo de 2024, en relación con las resoluciones dictadas por un juzgado de primera instancia e instrucción de El Puerto de Santa María (Cádiz) en procedimiento hipotecario; Sentencia de 12 de marzo de 2024, en relación con diversos preceptos de la Norma Foral del territorio histórico de Gipuzkoa 16/1989, de 5 de julio, del impuesto sobre el incremento del valor de los terrenos de naturaleza urbana; Sentencia

de 8 de abril de 2024, respecto de las resoluciones dictadas por un juzgado de primera instancia de Santa Cruz de Tenerife en procedimiento de ejecución hipotecaria; Sentencia de 21 de mayo de 2024, en relación con diversos preceptos de la Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda; o la Sentencia de 3 de junio de 2024, respecto de las resoluciones dictadas por un juzgado de primera instancia de Alicante en juicio verbal de desahucio arrendaticio.



3

Contribuciones

En cada número se invita a nuestros partners a participar en la Revista.

1. **Una salida sencilla a la complejidad de la LAU.** Dr. Diego Vigil de Quiñones Otero. Registrador de la Propiedad.
2. **El futuro pasa por la rehabilitación. El arquitecto técnico como pieza fundamental.** Colegio de Aparejadores, Arquitectos Técnicos e Ingenieros de Edificación de Tarragona (COAATT).
3. **Estudio “La Voz de la Accesibilidad”.** Sra. Cristina Pallàs Caballero. Directora de la Fundación Mutua de Propietarios. .

I. Una salida sencilla a la complejidad de la LAU



Dr. Diego Vigil de Quiñones Otero. Registrador de la Propiedad.

Como es sabido por todos, el arrendamiento en España es una materia en la que nunca ha llegado la paz legislativa. Pese a la claridad y sencillez del régimen del arrendamiento en el Código civil (aplicable a las cosas para las que no rigen las leyes especiales de arrendamientos urbanos y rústicos, como son las plazas de garaje o los solares), el legislador ha procurado con múltiples leyes a lo largo del tiempo dar solución a las demandas populares de protección a los inquilinos. Por citar únicamente las del último medio siglo, debemos mencionar el Decreto Boyer del 85, la Ley de arrendamiento urbanos (LAU) de 1994, y sus interminables reformas por la Ley 4/2013, la Ley 7/2019 o las reformas añadidas por la Ley de vivienda 12/2023... (por el momento).

Todas esas leyes, han sido un continuo ir y venir de ampliaciones o restricciones de la

libertad contractual: primero se podía pactar libremente el tiempo del arrendamiento, luego se pusieron cinco años de prórroga forzosa, después se bajaron a tres, luego se han subido a siete para los grandes tenedores y a cinco para los pequeños, y finalmente se han introducido medidas de prórroga y limitación de renta. El resultado de las medidas protectoras del último lustro (tras la Ley 7/2019), ha sido demoledor: la oferta ha caído en más de un 25%, buscando los arrendadores las opciones más variadas que ofrece el mercado y el Derecho (arrendamientos de temporada, turísticos, contratos de hospedaje etc). Ello, unido al incremento de la demanda, ha generado una subida de precios insoportable para cualquier ciudadano normal.

Si nos fijamos de los antecedentes, y de lo que dicen los economistas, la vía para ampliar la oferta estaría en incrementar la seguridad (cuestión esta, la de la agilidad de los desahucios, que dejó a los procesalistas) y la libertad. De ser cierta la hipótesis, sin tantos límites de renta y tantas prórrogas forzadas, los pisos disponibles serían más.

Y al ser más, serían más baratos. No obstante, como podemos comprender que ciertas restricciones sean necesarias para los arrendatarios más vulnerables, deberíamos preguntarnos ¿Sería posible entonces más libertad sin renunciar a mantener ciertos límites de protección? Pienso que sí, y la solución es más sencilla de lo que parece: saquemos del mercado “regulado” a los inquilinos menos necesitados de protección. Para ello sugiero una solución mucho más ágil y sencilla que las complejas reformas hoy existentes, tocando un único apartado de un único artículo de la LAU:

El Artículo 4.2 LAU párrafo segundo, dispone que “Se exceptúan...los arrendamientos de viviendas cuya superficie sea superior a 300 metros cuadrados o en los que la renta inicial en cómputo anual exceda de 5,5 veces el salario mínimo interprofesional en cómputo anual y el arrendamiento corresponda a la totalidad de la vivienda. Estos arrendamientos se regirán por la voluntad de las partes, en su defecto, por lo dispuesto en el Título II de la presente ley y, supletoriamente, por las disposiciones del Código Civil”. Es decir, que cuando se trate de arrendamientos de lujo, las limitaciones de la ley no rigen. Y la cuestión es, ¿Podríamos definir el lujo de una forma más extensa que 300 metros de vivienda o rentas de más de 7376€ al mes (que es lo que resulta de multiplicar por 5,5 el salario

mínimo vigente repartido en doce mensualidades)? Creo que es evidente que sí. Y una buena forma de hacerlo sería pensar en aquellos arrendamientos que, por estar por encima de la media, únicamente son accesibles a privilegiados. Así sería el caso, creo yo, de cualquier apartamento de 50 metros en que se pagase más de 1323€ (salario mínimo en doce mensualidades).

Me meto en un portal muy famoso a hacer la prueba: de casi 7500 pisos en Madrid, únicamente 999 superan los 1300€ para entre 40 y 60 metros; y únicamente 619 viviendas superan los 2000€ para entre 80 y 100 metros. Repito la operación en Barcelona, y 787 pisos sobre 4500 superan los 1300€ entre 40 y 60 metros. Así, a bote pronto, con una redacción más flexible del Art. 4.2-2 extraeríamos de la LAU un porcentaje considerable de las viviendas de las zonas más pobladas. Previsiblemente, aumentaría la oferta en ese segmento, y por tanto en el conjunto.

La redacción podría ser la siguiente: “Se exceptúan...los arrendamientos de viviendas cuya renta anual exceda, por metro cuadrado, del resultado de dividir el salario mínimo profesional entre cincuenta. Estos arrendamientos se regirán por la voluntad de las partes, en su defecto, por lo dispuesto en el Título II de la presente ley y, su-

pletoriamente, por las disposiciones del Código Civil”.

Además, otra forma de aumentar la libertad y promover el incremento de la oferta, sería utilizar la categoría legal de zona de mercado residencial tensionado creada por la Ley de vivienda (Art. 18) y, al igual que se conecta esa categoría con la LAU para por ejemplo limitar la elevación de la renta (Art. 17.6 LAU), se utilice para determinar el ámbito de aplicación de la LAU, dejando fuera de sus limitaciones a los lugares no tensionados, pero en los que la oferta crecería seriamente con más libertad contractual.

Naturalmente todo podría venir acompañado de estímulos fiscales, pero eso, al igual que las cuestiones procesales, excede de los límites del presente comentario.

2. El futuro pasa por la rehabilitación. El arquitecto técnico como pieza fundamental



Colegio de Aparejadores, Arquitectos Técnicos e Ingenieros de Edificación de Tarragona (COAATT).

En el siempre dinámico mundo de la construcción, la figura del arquitecto técnico es primordial para garantizar

que los proyectos se desarrollen con la máxima calidad, seguridad y eficiencia. Estos profesionales, con una formación académica específica y una extensa experiencia en el sector, son los responsables máxi-

mos de la integridad de los edificios y se convierten en indispensables para aquellos que quieran construir, reformar o rehabilitar un inmueble. Su versatilidad y conocimientos técnicos les permiten intervenir en todas las fases de un proyecto, asegurando que cada detalle se gestione de forma adecuada.

La principal función del arquitecto técnico es la gestión integral del proceso constructivo. Desde la fase inicial de planificación,

éste se encarga de diseñar el proyecto, elaborando la documentación técnica necesaria para su ejecución. Esto implica el estudio de viabilidad, la redacción de los planos, la preparación de los presupuestos y la solicitud de permisos administrativos. Gracias a su conocimiento de la normativa vigente, el arquitecto técnico garantiza que

todos los aspectos legales estén cubiertos, minimizando el riesgo de problemas futuros.

Una vez aprobado el proyecto, asume el rol de director de obra. En esta etapa, su responsabilidad es coordinar a

todos los agentes implicados en el proceso, desde los constructores hasta los proveedores. Esto implica supervisar el trabajo de los contratistas, controlar los costes, gestionar los recursos y asegurarse de que los plazos de ejecución se cumplan. Su capacidad para resolver problemas y gestionar imprevistos es clave para el éxito de cualquier proyecto, garantizando que todo funcione de forma fluida. Cabe decir que la dirección de obra es una de las tareas más



críticas del arquitecto técnico, porque no se trata sólo de velar por el cumplimiento de los planos y la calidad de los materiales, sino también de gestionar las relaciones entre los distintos elementos involucrados, que no son pocos. Los arquitectos técnicos actúan como mediadores, facilitando la comunicación entre clientes, constructores y otros profesionales implicados en el proyecto.

Esta coordinación es esencial, puesto que cualquier descoordinación puede provocar retrasos o errores que pueden ser costosos. Además, el arquitecto técnico debe garantizar que los trabajos se ejecuten según los estándares de seguridad establecidos. Esto incluye la supervisión del cumplimiento de las normativas de seguridad laboral, así como la implementación de protocolos que protejan tanto a los trabajadores como a los futuros usuarios del edificio. Otra función vital del arquitecto técnico es la gestión del mantenimiento de los inmuebles una vez finalizadas las obras. Su formación les capacita para la elaboración de planes de mantenimiento preventivo, que aseguran que el edificio se mantenga en buen estado a lo largo del tiempo. Esta labor no sólo prolonga la vida útil del inmueble, sino que también contribuye a la seguridad de sus ocupantes.

El mantenimiento de un edificio es un proceso continuo que implica la realización de inspecciones regulares, reparaciones y mejoras. Los arquitectos técnicos son los responsables de programar y gestionar estos trabajos, además de supervisar su ejecución. Esto incluye la redacción de manuales de uso y mantenimiento, que son documentos esenciales para la correcta conservación del inmueble. Una de las labores más importantes de este profesional es la gestión de trámites administrativos. Él se encarga de gestionar la documentación necesaria para obtener certificados de habitabilidad, licencias de obra y realizar inspecciones técnicas de edificios (ITE).

También ellos, los arquitectos técnicos, son responsables de obtener los certificados de eficiencia energética, que evalúan el consumo energético de un edificio y su sostenibilidad. Estas certificaciones son cada vez más importantes, puesto que las administraciones fomentan la construcción de edificios más eficientes y sostenibles. El arquitecto técnico, con sus conocimientos, puede asesorar a los clientes sobre las mejores opciones para mejorar la eficiencia energética de sus inmuebles.

En los últimos años, la sostenibilidad se ha convertido en uno de los temas centrales en arquitectura y construcción. Los arquitectos técnicos son conscientes de las nue-

vas tendencias y normativas relacionadas con la sostenibilidad y eficiencia energética, especialmente cuando se habla de los fondos Next Generation.

Saben que ellos son quienes mejor pueden contribuir a la sostenibilidad de un edificio mediante la optimización de la orientación y la distribución de los espacios, el uso de sistemas de recogida de agua pluvial y la instalación de sistemas de energías renovables, como paneles solares. Estas acciones no sólo mejoran la eficiencia energética del edificio, sino que también pueden traducirse en ahorros económicos para sus propietarios. El avance de las nuevas tecnologías también ha revolucionado la forma en que trabajan los arquitectos técnicos. Con la aparición de software avanzado y herramientas digitales, pueden gestionar los proyectos de forma más eficiente y precisa. Esto incluye el uso de modelado de información de construcción (BIM), que permite visualizar el proyecto en tres dimensiones y facilitar la detección de posibles problemas antes de su ejecución.

Además, las aplicaciones móviles y plataformas digitales han mejorado la comunicación entre los arquitectos técnicos y sus clientes. Esto es especialmente relevante en un momento en el que la sociedad busca soluciones rápidas, eficientes y seguras en el mundo de la construcción. El uso de

tecnologías digitales no sólo mejora la eficiencia, sino que facilita la transparencia en la gestión de los proyectos. Un ejemplo destacado de cómo la tecnología puede beneficiar tanto a los profesionales como a los clientes es el portal Obras con Garantía, www.obresambgarantia.com, impulsado por el Colegio de Aparejadores y Arquitectos Técnicos de Tarragona (COAATT) desde 2015. Esta plataforma proporciona un servicio que conecta a clientes con profesionales cualificados, asegurando que cada proyecto sea gestionado por un técnico acreditado.

Obras con Garantía destaca por su triple garantía en los trabajos realizados, lo que aporta tranquilidad a sus clientes. Los usuarios pueden estar seguros de que cualquier problema que pueda surgir durante o después de la finalización del proyecto será solucionado, lo que crea un ambiente de confianza y seguridad. Además, la plataforma ofrece una transparencia en la gestión de presupuestos, permitiendo a los usuarios comparar hasta tres ofertas distintas. Esta funcionalidad facilita la toma de decisiones informadas y reduce el estrés asociado a la búsqueda de profesionales para la realización de obra o reforma.

Obras con Garantía es fácil de utilizar y ésta es otra de sus ventajas, ya que permite a los usuarios gestionar su proyecto desde

la comodidad de su casa. Los clientes pueden solicitar presupuestos, describir sus proyectos y recibir ofertas en pocos clics, ahorrando tiempo y esfuerzo.

Con el apoyo de iniciativas innovadoras como Obras con Garantía, los arquitectos técnicos no sólo pueden concentrarse en sus funciones técnicas, sino que también tienen a su disposición herramientas que mejoran su capacidad de trabajo y la comunicación con sus clientes.

Viendo las funciones que realiza y de la forma en que beneficia a la sociedad, el arquitecto técnico es una figura fundamental en el mundo de la construcción y la rehabilitación de edificios. Su formación y experiencia les permite gestionar todos los aspectos de un proyecto, desde la planificación hasta el mantenimiento, garantizando la calidad y la seguridad en cada etapa. Si le sumamos la existencia de iniciativas como Obras con Garantía, se refuerza su papel social y esto es muy importante porque estamos en un momento en que la sociedad busca cada vez más eficiencia y seguridad en sus inversiones inmobiliarias. Con este punto de partida, queda claro que es fundamental contar con profesionales cualificados y herramientas que faciliten la gestión de los proyectos, de modo que la arquitectura técnica responde a esta demanda y ayuda a construir un futuro más segu-

ro y sostenible para todos, convirtiendo a quienes lo ejercen en un pilar fundamental.

3. Estudio “La Voz de la Accesibilidad”



Sra. Cristina Pallàs Caballero. Directora de la Fundación Mutua de Propietarios.

Desde el Observatorio de la Accesibilidad de

la Fundación Mutua de Propietarios hemos llevado a cabo, por séptimo año consecutivo, un estudio destinado a poner de manifiesto las necesidades y los retos imprescindibles para conseguir un parque de viviendas más accesible, además de sensibilizar a la sociedad en la necesidad de promover un entorno libre de barreras arquitectónicas.

En 2024, hemos elaborado el estudio “La Voz de la Accesibilidad” en colaboración con la Cátedra UNESCO de Vivienda de la URV, con el objetivo de dar voz a los más de 2,4 millones de personas con movilidad reducida y problemas de accesibilidad que residen en España, de los que 270.000 (un 11%) son mayores de 65 años. En este sentido, en el estudio hemos querido explorar cómo la sociedad actual los escucha y los percibe, una percepción en la que los medios de comunicación desempeñan una

importante función. Además, el estudio proporciona una perspectiva en primera persona sobre los desafíos y barreras que se presentan en la vida cotidiana de este colectivo, y presenta un análisis de las características de los edificios y viviendas de todas las comunidades del estado español.

En la Fundación Mutua de Propietarios estamos plenamente comprometidos y concienciados de la importancia que tiene garantizar a las personas con discapacidad motora puedan vivir en una vivienda accesible de la que puedan entrar y salir sin dificultades. De esta forma, queremos concienciar a la sociedad y a los actores políticos para ayudarnos a crear edificios de viviendas accesibles para aquellas personas con discapacidad, movilidad reducida o con edad avanzada.

El informe recoge que más de la mitad de los españoles (52%) tendría dificultades para desplazarse en silla de ruedas por las áreas comunes del edificio en el que residen, mientras que un 55% tendría problemas para moverse dentro de su propia vivienda. Unas barreras arquitectónicas que, para un 40% de los españoles, serían difíci-

les de solventar por la complicación que supone poner a todos los vecinos de acuerdo, especialmente si la inversión en obras de adaptación supera los 2.000€ por vecino.

Las dificultades para transitar libremente no solo aparecen en los espacios comunes de su edificio o vivienda. El acceso a edificios públicos es el mejor valorado desde el punto de vista de la accesibilidad (5,65), ya que muchos disponen de rampas o ascensores, seguidos por los pasos de peatones (5,61), y el transporte público adaptado ha sido valorado con un aprobado justo (5,25). Sin embargo, la falta de amplitud y deficiente estado de las aceras ha sido puntuado con un suspenso (4,4). Para los participantes en el estudio, la accesibilidad de los municipios españoles es calificada con un suspenso (4,7) entre quienes tienen problemas de movilidad. El estudio también pone de manifestó que cuatro de cada cinco españoles no se plantean cambiar de lugar de residencia por estos motivos, ya que consideran que el resto de las localidades se encuentran en la misma situación en materia de accesibilidad.

El informe “La Voz de la Accesibilidad” explora cómo la sociedad española percibe el día a día de las personas con movilidad reducida. En este sentido, hacer deporte (87%), viajar (84%), subir al transporte pú-

blico (76%), hacer la compra (74%), o llevar a cabo las tareas cotidianas (73%) son las acciones que consideramos que entrañan más dificultad para realizar en silla de ruedas.

Aunque la sociedad conoce la existencia de barreras arquitectónicas no es plenamente conscientes de lo difícil que pueden llegar a ser estos obstáculos por lo que las acciones sensibilización y concienciación social resultan fundamentales para alcanzar una plena igualdad de derechos. En este sentido, en el estudio “La Voz de la Accesibilidad” hemos detectado que el 82% de los españoles está de acuerdo en que habría que sensibilizar más a la sociedad sobre las barreras cotidianas que afrontan las personas con discapacidad motora.

Si observamos el papel de los medios de comunicación, la investigación desvela que para el 81% de los españoles, los medios y las redes sociales no prestan suficiente atención a los problemas de las personas con movilidad reducida ni las representan adecuadamente, reproduciendo estereotipos que no contribuyen a normalizar su situación (76%). Solo el 65% manifiesta recordar haber visto a personas de este colectivo en los medios. Asimismo, en las películas el porcentaje supone un 58%, en las series solo un 39%, y más de la mitad (55%) considera que su presencia es esporádica.

Según el informe, los deportes adaptados y el ejemplo de superación, 65% y 62%, respectivamente, son los principales motivos de su proyección pública.

La equidad y la diversidad constituyen pilares esenciales de nuestra sociedad. Garantizar que todas las personas tengan acceso a sus viviendas refleja un compromiso con la justicia, permitiendo a cada individuo pueda llevar una vida independiente y digna. Es imprescindible que los edificios de viviendas sean accesibles para todas y cada una de las personas de nuestra sociedad, sin distinción de sus habilidades físicas o sensoriales.

Para alcanzar esta meta, es necesario implementar acciones concretas que aseguren la accesibilidad universal en las viviendas. Esto implica la incorporación de elementos que facilitan la movilidad como ascensores, rampas y diversos mecanismos que permitan el libre acceso y movilidad en todas las zonas de los edificios. Es crucial asegurar que las áreas comunes, incluidas las entradas y espacios compartidos, estén diseñadas para ser utilizadas por todas las personas.



4

Investigación

En cada número se explica detalladamente alguno de los proyectos de investigación de la Cátedra.

Se puede encontrar el listado de los proyectos activos y finalizados en <http://housing.urv.cat/es/>

1. Las viviendas de uso turístico y las políticas de vivienda. Dr. Héctor Simón Moreno. Profesor Agregado de Derecho Civil y Director de la Cátedra UNESCO de Vivienda de la Universidad Rovira i Virgili.

2. La asequibilidad en circunstancias de exclusión residencial en Cataluña. Sra. Maira Costa Casas. Codirectora de la Fundación Mambré. Diplomada del Postgrado de Políticas de Vivienda de la Universitat Rovira i Virgili*

3. Creación, organización funcional y planificación de objetivos de la nueva Área de la Vivienda del Ayuntamiento de Palafrugell. Sr. Estèfan Garcia Moreno. Responsable del Área de la Vivienda del Ayuntamiento de Palafrugell. Diplomado del Postgrado de Políticas de Vivienda de la Universitat Rovira i Virgili*

* Diplomado/a del Postgrado de Políticas de Vivienda que impulsa la Cátedra UNESCO de Vivienda de la Universitat Rovira i Virgili. Las contribuciones son un resumen del Trabajo de Fin de Postgrado.

I. Las viviendas de uso turístico y las políticas de vivienda



Dr. Héctor Simón Moreno. Profesor Agregado de Derecho Civil y Director de la Cátedra UNESCO de Vivienda de la Universidad Rovira i Virgili.

Las políticas erráticas de vivienda que se han llevado a cabo en España desde la crisis financiera internacional han sido erráticas sin basarse en datos empíricos (Nasarre Aznar y García Teruel, 2022), con una laceración progresiva de la propiedad privada y una intromisión creciente de los poderes públicos en las relaciones jurídico-privadas. Como ejemplos tenemos el amparo de la okupación como solución habitacional, la expropiación de viviendas vacías, la implementación de un control de renta de los alquileres -que ha tenido consecuencias negativas y contraproducente en el acceso a la vivienda- y el nuevo régimen estatutario de la propiedad de una vivienda en la Ley estatal 12/2023 (Simón Moreno, 2023). Todo ello bajo el paraguas de la función social de la propiedad (art. 33.2 de la Constitución Española).

De todo ello no se han librado las viviendas de uso turístico (VUT), que son el resultado del ejercicio de una facultad dominical de todo propietario (artículo 348 del Código Civil español; art. 541-1 del Código Civil de Cataluña), pero que se sujeta cada vez más al cumplimiento de la normativa de naturaleza administrativa.

El origen de la problemática se encuentra en la **Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos** (LAU), cuya reforma de 2013 modificó el art. 5.1.e) y excluyó de su ámbito de aplicación “*La cesión temporal de uso de la totalidad de una vivienda amueblada y equipada en condiciones de uso inmediato, comercializada o promocionada en canales de oferta turística y realizada con finalidad lucrativa, cuando esté sometida a un régimen específico, derivado de su normativa sectorial*”; es decir, la LAU delegaba su regulación a las Comunidades Autónomas, que desde entonces han dictado normativa administrativa con algunas notas comunes: el carácter turístico de las cesiones; su onerosidad, habitualidad y temporalidad; los medios de comercialización o la sumisión a requisitos técnicos de calidad y seguridad

(Giménez Abad, 2023). Mientras que algunas limitaciones han sido admitidas por el Tribunal Supremo (por ejemplo, el exigir la licencia de primera ocupación, cédula de habitabilidad o la limitación del período de alojamiento a tres meses, **STS 1-6-2020**), otras no lo han sido, como la prohibición de alquilar por habitaciones (**STS 15-1-2019**). Además, y por efecto de la **Directiva 2006/123/CE del Parlamento Europeo y del Consejo, de 12 de diciembre**, relativa a los servicios en el mercado interior, el inicio de la actividad quedaba sujeto a la presentación de una declaración responsable de inicio de actividad. Los aspectos civiles, pues, quedaban relegados a la normativa general del Código Civil español.

El control de los requisitos de la normativa autonómica corresponde a los municipios, quienes tienen la competencia para ello. Mas allá de las potestades de control y sanción, ciertos municipios han decidido ir un paso más allá y tomar medidas para sujetar las viviendas de uso turístico a una licencia previa a través de las normas de ordenación urbana. En este sentido, la **Sentencia TJUE 22-9-2020** (“Cali Apartments”) avaló el régimen de autorización previa municipal previsto en el Código Francés de la Construcción al entender que el acceso a la vivienda era una razón imperiosa de interés general (lo que exige

la Directiva 2006/123 para establecer excepciones a la regla general de declaraciones responsables). Y a nivel estatal, sendas Sentencias del TS de **19-11-2020** (Bilbao) o de **2-6-2021** (Barcelona) refrendaban la STJUE y la actuación municipal.

Aprovechando esta coyuntura, el legislador catalán aprobó el **Decreto Ley 3/2023, de 7 de noviembre, sobre el régimen urbanístico de las viviendas de uso turístico**, que busca limitar estas viviendas en los 262 municipios que la norma considera con problemas de acceso a la vivienda o en riesgo de romper el equilibrio del entorno urbano por una alta concentración de VUT. De este modo, las VUT sólo serán compatibles con el uso de vivienda si lo permite expresamente el planeamiento urbanístico (que los municipios deberán modificar) y se justifique la suficiencia de suelo calificado para el uso de vivienda destinada al domicilio habitual. Acreditados estos extremos, las personas propietarias y las personas físicas o empresas gestoras de VUT necesitarán una licencia previa para el ejercicio de esta actividad (hasta ahora era suficiente una declaración responsable), que tendrá una limitación temporal de cinco años, y en ningún caso los municipios podrán otorgar más licencias que las resultantes de aplicar un máximo de 10 viviendas de uso turístico por 100 habitantes. La norma también prevé

un régimen transitorio para las VUT que ya cuenten con la habilitación correspondiente.

Este Decreto Ley plantea problemas de diversa índole. En primer lugar, es dudoso que la norma cumpla con la Directiva 2006/123, que sólo admite el sometimiento de una determinada actividad a licencia previa cuando existan imperiosas razones de interés general (ej. seguridad pública, protección de los consumidores o, en el caso del Decreto Ley, la “protección del medio ambiente y el entorno urbano”) y no resulte eficaz el control a posteriori de los riesgos, defectos o peligros del servicio. De este modo, está por ver, primero, si una ordenanza municipal (el 80% de los 262 municipios carecen de ella) no permitiría llevar a cabo el citado control de una manera menos restrictiva, y segundo, en qué medida el porcentaje de viviendas turísticas sobre el total de viviendas en los municipios afectados tiene un impacto en el “medio ambiente y el entorno urbano”. Téngase en cuenta que según el **INE**, las viviendas de uso turístico representaban en noviembre de 2024 un 1,38% del total de de viviendas, con cierta concentración en algunas ciudades y zonas concretas, en particular en zonas costeras. En este sentido, el Decreto presupone que las VUT tienen un efecto directo en el acceso a una vivienda en alquiler en estos municipios,

pero no aporta datos o estudios pormenorizados a nivel local de este impacto ni tiene en cuenta el rol que pueden desempeñar otros elementos, como el marco legal del arrendamiento, la localización de la vivienda, su estado de conservación, etc. De hecho, en la memoria sólo se aporta un estudio en referencia a Barcelona.

La pregunta, pues, es si las viviendas de uso turístico tienen un impacto en el mercado privado de alquiler. El Decreto lo presupone así en su Exposición de Motivos (“*Se ha demostrado que la aparición del fenómeno de las viviendas de uso turístico tiene efectos directos sobre la dimensión del mercado de alquiler de vivienda permanente y habitual*”), pero es falso, dado que no se aportan estudios para los 261 municipios restantes. De hecho, estudios acreditan dicho impacto en ciudades como Madrid (Febitur, 2018) o Valencia (Mesval, 2022), pero de forma relativa o moderada y focalizado en zonas concretas de las ciudades. De modo categórico, la Comisión Nacional de los Mercado y de la Competencia afirmaba en 2018 que “*no existe evidencia de una relación directa y exclusiva entre la oferta de viviendas turísticas y el precio de las viviendas*”. También cuestionaba la normativa catalana la **Comisión Europea**. Por tanto, falta más evidencia empírica (Francesco Sandulli, 2023).

En segundo lugar, la norma tampoco justifica la limitación legal, es decir, por qué la limitación es de 10 viviendas de uso turístico por 100 habitantes y no 15, 20 o 25 (de hecho, la propia memoria afirma que no hay estudios concretos sobre ello) y presupone que las VUT se destinarán al alquiler residencial, cuando muchas de ellas son segundas residencias que, en el mejor de los casos, se pondrán a la venta ante la inseguridad jurídica existente en el mercado de vivienda en alquiler. En efecto, el Decreto no recoge ninguna medida que incentive la puesta de estas viviendas en el mercado privado de alquiler, al tiempo que es necesario un ecosistema legal que permita a las personas propietarias apostar por el mercado privado de alquiler. Evidentemente, medidas como la que prevé la Ley 12/2023 (controles de renta, etc.) no contribuyen a crear ese marco.

Y, en tercer lugar, está por ver de qué manera los municipios cumplirán con los principios de objetividad, imparcialidad, transparencia y concurrencia competitiva para otorgar la licencia a unas personas propietarias, personas físicas o empresas gestoras de VUT y a otras no. Eso si deciden modificar el planeamiento dado que, si no lo hacen, no se podrá saber si existe suficiente vivienda disponible para las VUT. Así tiene pensado actuar el [**Ayuntamiento de Barcelona**](#) para 2028.

Esta intromisión en el derecho de propiedad privada también ha tenido lugar a nivel estatal. El [**Real Decreto-ley 7/2019, de 1 de marzo**](#) ya habilitó a las comunidades de propietarios a prohibir la actividad si se contaba con el voto favorable de las tres quintas partes del total de los propietarios que, a su vez, representen las tres quintas partes de las cuotas de participación (art. 17.12 Ley de Propiedad Horizontal), lo que ha sido refrendado por las [**SSTS 29-II-2023**](#) y [**3-IO-2024**](#), que definen el alquiler a turistas como una actividad económica y no como una facultad de dominio, llevando conceptos administrativos al Derecho civil (Nasarre Aznar, 2024).

Recientemente se ha aprobado el [**Real Decreto 1312/2024, de 23 de diciembre, por el que se regula el procedimiento de Registro Único de Arrendamientos y se crea la Ventanilla Única Digital de Arrendamientos para la recogida y el intercambio de datos relativos a los servicios de alquiler de alojamientos de corta duración**](#), que obliga a los servicios de alquiler de alojamientos de corta duración, incluidas las VUTs a obtener previamente un número de registro del Registro de la Propiedad o en el de Bienes Muebles a los efectos de poder ofrecer sus servicios a través de las plataformas en línea. Sobre el papel, el registro único ayudará a frenar el aumento

de alquileres no regularizados y garantizará una mayor transparencia en el sector, pero este nuevo proceso de control puede incrementar considerablemente los trámites burocráticos y, por lo tanto, desincentivar a muchos propietarios. Además, el Decreto sólo afecta a alquileres publicitados online, quedando el resto fuera de las normas de registro, de modo que los alquileres ilegales encontrarán vías para saltarse fácilmente el trámite, anunciándose fuera de internet.

La penúltima norma ha sido la **Ley Orgánica 1/2025, de 2 de enero**, que añade un nuevo apartado 3º al art. 7 LPH: *“El propietario de cada vivienda que quiera realizar el ejercicio de la actividad a que se refiere la letra e) del artículo 5 de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, en los términos establecidos en la normativa sectorial turística, deberá obtener previamente la aprobación expresa de la comunidad de propietarios, en los términos establecidos en el apartado 12 del artículo diecisiete de esta Ley”*.

En fin, la evidencia empírica existente demuestra que las VUT tienen cierto impacto en el mercado privado de alquiler en ciertas ciudades y en zonas concretas, pero ello no justifica la adopción de medidas restrictivas para su ejercicio conculcando el derecho de propiedad privada, como lo hace el Decreto Ley catalán 3/2023, y

cuando pudiera estar justificado (según el TS, lo estuvo en los casos de Bilbao o Barcelona), cabe preguntarnos si ello ha contribuido a mejorar la asequibilidad del acceso a la vivienda. En Barcelona, por ejemplo, el precio de los alquileres firmados durante el segundo trimestre de 2024 es casi un 70% más elevado que los celebrados durante el mismo periodo de 2014 (**Público, 21-II-2024**), cuando Barcelona implementó la moratoria de concesión de licencias. Y desde el punto de vista del Derecho civil, ¿la problemática de las VUT en las comunidades de propietarios es tal que justifica un quorum -3/5 partes- y una aprobación expresa distintos a los requeridos para la prohibición ordinaria de cualquier otra actividad comercial en los elementos privativos? Según el Barómetro del CIS, los problemas derivados del turismo (masificación) lo son solo para el 0,5% de la población (**Barómetro de diciembre de 2024 del CIS**). ¿No sería suficiente el ejercicio de la acción de cesación (art. 7.2 LPH) cuando se llevan a cabo actividades molestas? Las VUT no tienen un carácter perjudicial *per se*, como presupone la LPH. Y finalmente, ¿no se pervierte el espíritu original de la LPH -y el art. 33.1 CE- al permitir a la comunidad restringir las facultades dominicales de las personas propietarias de los elementos privativos?

Referencias

CÀTEDRA MODEL ECONÒMIC
SOSTENIBLE VALÈNCIA I ENTORN,
El impacto de los apartamentos turísticos
en el precio de los alquileres en València:
Estudio comparado con Madrid y Bar-
celona, 2022. Disponible en: [https://
www.uv.es/mesval/Informes-2022/
MESVAL_2022_DT_05 -
AIRBNB.pdf](https://www.uv.es/mesval/Informes-2022/MESVAL_2022_DT_05-AIRBNB.pdf).

Comisión Nacional de los Mercado y de la
Competencia, Estudio sobre la regulación
de las viviendas de uso turístico en España,
2018. Disponible en: [https://
www.cnmc.es/sites/default/files/
3750422_2.pdf](https://www.cnmc.es/sites/default/files/3750422_2.pdf).

Fevitur, *El impacto de las viviendas de uso tu-
rístico (VUTs) en el mercado de viviendas en
alquiler de Madrid*, 2018. Disponible en:
[https://madridaloja.org/wp-content/
uploads/2019/03/2018-fevitur-mad-
def_180127.pdf](https://madridaloja.org/wp-content/uploads/2019/03/2018-fevitur-mad-def_180127.pdf).

Nasarre Aznar, Sergio, Otro clavo en el
ataúd de la propiedad privada: el Tribunal
Supremo avala que tus vecinos decidan qué
puedes hacer y qué no con tu piso, Hay
Derecho, 9-10-2024. Disponible en:
[https://www.hayderecho.com/
2024/10/09/tribunal-supremo-alqui-
ler-turistico/](https://www.hayderecho.com/2024/10/09/tribunal-supremo-alquiler-turistico/).

Nasarre Aznar, Sergio, y Garcia Teruel,
Rosa Maria, Quince años sin solución para

la vivienda. La innovación legal y la ciencia
de datos en política de vivienda. Revista
Crítica de Derecho Inmobiliario, núm.
789, 2022, pp. 183-224.

Sandulli, Francesco, EL IMPACTO DE
LAS VIVIENDAS DE USO TURÍSTI-
CO EN ESPAÑA. Informe de mitos y
realidades, 2023. Disponible en: [https://
www.democrata.es/wp-content/
uploads/2024/04/Informe-Francesco-
Sandulli-I-El-impacto-de-las-VUT-
en-Espana.pdf](https://www.democrata.es/wp-content/uploads/2024/04/Informe-Francesco-Sandulli-I-El-impacto-de-las-VUT-en-Espana.pdf).

2. La asequibilidad en circunstancias de exclusión residencial en Cataluña



Sra. Maira Costa Casas. Codirectora de la Fundación Mambré. Diplomada del Postgrado de Políticas de Vivienda de la Universitat Rovira i

Virgili.

La asequibilidad (o mejor dicho, inasequibilidad) en la vivienda se ha convertido, en las últimas décadas, en una preocupación capital tanto en Cataluña como en Europa y en el contexto internacional, debido a las crecientes dificultades para acceder y mantener una vivienda para una proporción cada vez mayor de la población. Como manifiesta la Comisión Económica de Naciones Unidas por Europa, la inasequibilidad es un indicador de un sistema de vivienda disfuncional (1).

La asequibilidad es un concepto complejo; sin embargo, todos los agentes toman como valor referente genérico aceptado internacionalmente el 30% (aunque recientemente ha sido cuestionado por falta de base científica y de actualización desde finales del siglo XIX - principios del XX)

(2)), y se asume el 40% en el contexto europeo. Pero, ¿son estos umbrales garantía de asequibilidad para todos?

En el escenario de creciente subida del precio de la vivienda, al tiempo que de estancamiento de los ingresos especialmente en el quintil de renta inferior, la tasa AROPE (2023) indica que el 24,4% de la población catalana se encuentra en riesgo de pobreza y un 8,3% sufre privación material severa (3). Las prestaciones de garantía de ingresos como la Renta Garantizada de Ciudadanía (RGC) no están consiguiendo ser el soporte para la salida de la situación de pobreza. Los hogares con ingresos de RGC o inferiores viven sobre todo en alquiler y entre un 50% y un 77% de estos hogares destinan más del 40% de la renta neta al gasto de vivienda, situándose en alto riesgo de pérdida de la vivienda o de imposibilidad de acceso.

En este contexto el trabajo de fin de postgrado analiza cuál sería el método de medida y el valor umbral referente de asequibilidad más adecuados para las rentas más bajas y/o situaciones de exclusión residencial y sinhogarismo, que permitan satisfac-

cer tanto la necesidad de vivienda como el resto de necesidades básicas. Para ello se llevó a cabo una revisión del cuerpo normativo y de las diversas políticas y actuaciones en materia de vivienda con impacto en Cataluña, así como una encuesta sobre los criterios de asequibilidad que aplican algunas entidades del tercer sector social.

La asequibilidad es un concepto controvertido y todavía en discusión dada su multidimensionalidad y la complejidad de su medida. Sin embargo, como concluye Lambea, “la vivienda asequible es un concepto paraguas que engloba toda aquella vivienda que no suponga un coste exagerado y desproporcionado para una unidad familiar (entre el 30% y el 40% de sus ingresos como máximo) y que además se adecua a la estructura y necesidades familiares (estándar de vivienda)” (4), en consonancia con la definición más aceptada y citada en varios estudios e informes, propuesta por MacLennan y Williams (5).

Sin embargo, estos umbrales estándar, tanto del 30% como del 40%, tienen limitaciones. El 30% o el 40% de los ingresos familiares destinados a vivienda en familias con ingresos muy bajos puede suponer que estas familias no puedan hacer frente con el 70-60% de la renta familiar disponible restante al resto de necesidades que se consideran básicas para una vida digna, fe-

nómeno descrito por Stone como “pobreza después de vivienda” o “shelter poverty” (6).

El método de ingreso residual, propuesto por el propio Stone, sería la mejor alternativa de medida actual para los hogares con ingresos bajos dado que incorpora a la ecuación la variable de los gastos que no corresponden a la vivienda, entendiendo la asequibilidad como la capacidad de los hogares de sostener el gasto de vivienda manteniendo al mismo tiempo la capacidad de hacer frente a otros gastos no relacionados con la vivienda.

En el ámbito español y catalán el adjetivo “asequible” se utiliza con frecuencia, tanto en la normativa como en la planificación de políticas sociales de vivienda, pero sin una definición precisa, hasta la Ley 12/20203, de 23 de mayo, por el derecho a la vivienda a nivel estatal, que define las condiciones asequibles como las condiciones del precio de la vivienda que eviten un esfuerzo financiero excesivo de los hogares teniendo en cuenta sus ingresos netos y sus características particulares, considerando tanto la cuota hipotecaria o la renta arrendaticia como los gastos y suministros básicos que corresponda satisfacer al propietario hipotecado o al arrendatario, que no deben superar con carácter general el 30 por ciento de los ingresos de la unidad de

convivencia; obvia sin embargo el gasto familiar no relacionado con la vivienda. El resto de normas, aun incorporando el adjetivo “asequible”, no aportan concreción del concepto o medida.

La integración de los gastos no relacionados con la vivienda requiere poder determinar un presupuesto estándar mínimo, es decir, ¿cuál sería la remuneración o ingresos familiares suficientes (salario de vida) para hacer frente a las necesidades básicas y vivir dignamente? Presupuesto, éste, también controvertido. Sin embargo, para el ámbito de este trabajo, se ha considerado el Salario de Referencia Metropolitano (SRM) que desde 2016 publica el Área Metropolitana de Barcelona (AMB) (7). En 2023, un 43% de los hogares del AMB disponían de una renta inferior al presupuesto de necesidades básicas (54% en el caso de hogares unipersonales, 69% en el caso de hogares monoparentales).

Tipologia de llar	Barcelona	Resta AMB	Total AMB
Persona sola	1.845,52 €	1.518,32 €	1.639,28 €
Persona sola amb fills/es	2.650,52 €	2.341,03 €	2.628,07 €
Dos adults	1.261,88 €	1.063,43 €	1.131,38 €
Parella sense fills/es	1.279,19 €	1.164,69 €	1.201,13 €
Parella amb un/a fill/a	1.580,69 €	1.415,57 €	1.455,66 €
Parella amb 2 o més fills/es	1.906,83 €	1.757,27 €	1.781,84 €
Llars de tres adults sense fills/es	1.038,57 €	908,09 €	951,80 €
Llars de tres adults amb fills/es	1.335,12 €	1.203,91 €	1.250,03 €
Total ponderat	1.638,56 €	1.452,90 €	1.516,73 €

Tabla 1. Salario de referencia por tipología de hogar (en euros), 2023 (7)

Eurostat define la tasa de sobreesfuerzo como el porcentaje de población que vive en hogares en los que los costes totales de la vivienda incluidos los suministros básicos representan más del 40% de la renta disponible, habiendo descontado las ayudas o subsidios por la vivienda. En Cataluña, en 2023 esta tasa era del 9,6% (3), por encima de la media europea. Y se incrementaba hasta el 46,5% para la población que vive en alquiler de mercado en el AMB.

La siguiente Tabla 2 ilustra el sobreesfuerzo y la inasequibilidad en hogares con ingresos procedentes de la Renta Garantizada de Ciudadanía en el AMB a través de la aplicación aproximada del ingreso residual. Sólo los hogares unipersonales dispondrían de un escaso remanente para hacer frente a la vivienda y los gastos asociados.

Las políticas sociales de vivienda en Cataluña son diversas. Las más estables y extendidas, como la vivienda de protección oficial y las ayudas ordinarias al alquiler, establecen unos requisitos de ingresos que excluyen a los hogares de rentas bajas y en situación vulnerable, de modo que éstas sólo pueden acceder a políticas o medidas previstas para la emergencia o programas de inser-

ción social, que aplican requisitos y umbrales de asequibilidad dispares generando agravios comparativos y desigualdad, al tiempo que no integran la renta restante para satisfacer las necesidades básicas.

Tras este análisis de contexto, el trabajo de postgrado proyecta dos situaciones de acceso a una vivienda a través de la Mesa de emergencias social (ME) y a través de una vivienda adquirida en tanteo y retracto por entidades sociales adheridas a la Red de Viviendas de Inserción Social (XHIS), para hogares perceptores de RGC o con ingresos menores, tomando como presupuesto familiar estándar el Salario de Referencia Metropolitano para integrar los gastos no relacionados con la vivienda, con el fin de establecer un umbral de asequibilidad que permita la salida de situaciones de privación material (ver anexo).

Los cálculos evidencian que, de forma general, la aplicación de los umbrales mínimos establecidos tanto para el mecanismo de Mesa como del tanteo y retracto no permiten hacer frente a los gastos de vivienda y demás necesidades básicas para ninguna tipología de hogar. Ante la propuesta de umbrales de asequibilidad del 10% o del 5%, tampoco se revertiría la situación de inasequibilidad a pesar de suavizarse para los hogares compuestos por una persona sola o dos personas adultas.

Para los casos con niños a cargo continuaría la situación crítica de inasequibilidad en la vivienda y de pobreza y privación material.

Para que la vivienda sea asequible para el quintil de rentas inferior y para circunstancias de exclusión residencial con ingresos de RGC o inferiores, no es suficiente aplicar unas ratios basadas en los ingresos y el precio de la vivienda ponderadas según las características de la unidad familiar, sino que es necesario integrar las políticas de vivienda (con la necesaria ampliación del parque de vivienda pública asequible y social y la contención de los precios de alquiler en mercado privado), con las políticas de garantía de ingresos y salarios, así como con ayudas económicas.

Por último se proponen los siguientes ítems a integrar de manera más urgente en los instrumentos vigentes para garantizar el acceso a una vivienda asequible para rentas familiares muy bajas (exclusión social y residencial).

Unidad familiar
• Ingresos ponderados según composición, tamaño y discapacidad más ajustados a la diversidad de tipologías • Distribución del gasto familiar • Renta residual disponible después del gasto de vivienda
Vivienda
• Establecimiento de la contraprestación de alquiler en el 10% como máximo de los ingresos ponderados • Bajar el tope de ingresos inferior para acceder a adjudicaciones de VPO para facilitar el acceso a rentas bajas • Ubicación – ponderación territorial para compensar el mayor coste de vida según territorio
Ayudas públicas – prestaciones económicas
• Ayuda para la vivienda adicional en la RGC de gestión integrada en la solicitud inicial de la RGC para los hogares con hipoteca o contrato de alquiler, o bien que la ayuda de alquiler ordinaria pueda sumar a la RGC. • Facilitar la gestión y tramitación de las ayudas ordinarias al alquiler con la exención parcial de estar al corriente de pago del alquiler, la ampliación del período de convocatoria y el pago regular de la ayuda. • Homogeneizar los requisitos para acceder a las ayudas y otras prestaciones, así como los porcentajes que se establecen para la renta de alquiler. • Aumento de las cuantías de la RGC

Tabla 2. Ítems a integrar de manera más urgente en los instrumentos vigentes para garantizar el acceso a una vivienda asequible . Fuente: elaboración propia.

1.
HOUSING EUROPE, #Housing2030. Effective policies for affordable housing in the UNECE region. UUNN economic commission for Europe, 2021.

2. HEYLE, K. i HAFFNER, M. “A ratio or budget benchmark for comparing affordability across countries?”, Journal of Housing and the Built Environment”, vol. 28, núm. 3, 2013, pp 547-565.

3. IDESCAT. Enquesta sobre condicions de vida, 2023. <https://www.idescat.cat/indicadors/?id=ue&n=I6235&t=2010000>.

4. LAMBEA LLOP, N. La gestión de la vivienda social en clave europea. Ed. Tirant lo Blanch, València, 2022.

5. MACLENNAN, D. I WILLIAMS, R., “Affordable housing in Britain and Ameri-

ca”. York: Joseph Rowntree Foundation, 1990. p. 9.

6. STONE, M. E. (1993). Shelter Poverty: New Ideas on Housing Affordability. Temple University Press. <http://www.jstor.org/stable/j.ctt14bt4bs>.

7. DALEPH. “Càlcul del Salari de Referència de l’Àrea Metropolitana de Barcelona”. Àrea Metropolitana de Barcelona. 2023.

Inasequibilidad según medida de acceso a la vivienda (Mesa de emergencias o vivienda de TiR de la XHIS).
Fuente: elaboración propia.

Tipologia de llar	Pressupost de necessitats bàsiques (per llar) estàndard		Ingressos RGC (€/mes) (D)		Situació d'accés a Mesa d'emergències econòmiques i socials				Situació d'accés a la XHIS (habitatges adquirits per entitats socials en tanteig i retracte)			
	Despeses de la llar (B)	No habitatge (C.)			Import lloguer Mesa €/mes) (E.)	% ingressos ponderats	Pressupost si Mesa (B+C+E)	Dèficit (inasequible)	Import lloguer habitatges TiR (€/mes) (F)	% ingressos ponderats	Pressupost familiar si TiR (B+C+F)	Dèficit (inasequible)
Persona sola	224,84	620,19	755,82		56,69	10%	901,72	-145,90	85,03	15%	930,06	-174,24
Persona sola amb 2 infants	274,36	1.417,00	1247,1		156,57	18%	1.847,93	-600,83	260,96	30%	1.952,32	-705,22
parella sense fills/es	280,63	1.156,98	1133,73		148,46	18%	1.586,07	-452,34	247,44	30%	1.685,05	-551,32
Parella amb 1 fill/a	323,90	1.667,16	1247,1		156,57	18%	2.147,63	-900,53	260,96	30%	2.252,02	-1.004,92
Parella amb 2 fills/es	308,44	2.279,75	1360,47		165,3	18%	2.753,49	-1.393,02	275,5	30%	2.863,69	-1.503,22
Parella amb 3 fills/es (nombrosa general)	308,44	2.279,75	1375,59		167,13	18%	2.755,32	-1.379,73	278,56	30%	2.866,75	-1.491,16
Llar de 3 adults sense fills/es	288,54	1.700,33	1247,1		156,57	18%	2.145,44	-898,34	260,96	30%	2.249,83	-1.002,73
Llar de 3 adults amb 2 fills/es	311,56	2.372,81	1375,59		167,13	18%	2.851,50	-1.475,91	278,56	30%	2.962,93	-1.587,34

Dos propuestas para el establecimiento de renta de alquiler asequible Fuente: elaboración propia.

Tipologia de llar	Pressupost de necessitats bàsiques (per llar) estàndard		Ingressos RGC (€/mes) (D)		Proposta 1 (10%)			Proposta 2 (5%)		
	Despeses de la llar (B)	No habitatge (C.)			Lloguer del 10% ingressos ponderats en tots els casos (G)	Pressupost familiar si TiR (B+C+G)	Dèficit (inasequible)	Lloguer del 5% ingressos ponderats en tots els casos (H)	Pressupost familiar si TiR (B+C+H)	Dèficit (inasequible)
Persona sola	224,84	620,19	755,82		56,69	901,72	-145,90	28,34	873,37	-117,55
Persona sola amb 2 infants	274,36	1.417,00	1247,1		86,99	1.778,35	-531,25	43,49	1.734,85	-487,75
parella sense fills/es	280,63	1.156,98	1133,73		82,48	1.520,09	-386,36	41,24	1.478,85	-345,12
Parella amb 1 fill/a	323,90	1.667,16	1247,1		86,99	2.078,05	-830,95	43,49	2.034,55	-787,45
Parella amb 2 fills/es	308,44	2.279,75	1360,47		91,83	2.680,02	-1.319,55	45,92	2.634,11	-1.273,64
Parella amb 3 fills/es (nombrosa general)	308,44	2.279,75	1375,59		92,85	2.681,04	-1.305,45	46,43	2.634,62	-1.259,03
Llar de 3 adults sense fills/es	288,54	1.700,33	1247,1		86,99	2.075,86	-828,76	43,49	2.032,36	-785,26
Llar de 3 adults amb 2 fills/es	311,56	2.372,81	1375,59		92,85	2.777,22	-1401,63	46,43	2.730,80	-1.355,21

3. Creación, organización funcional y planificación de objetivos de la nueva Área de la Vivienda del Ayuntamiento de Palafrugell



Sr. Estèfan Garcia Moreno. Responsable del Área de la Vivienda del Ayuntamiento de Palafrugell. Diplomado del Postgrado de Políticas de Vivienda de la Universitat Rovira i Virgili.

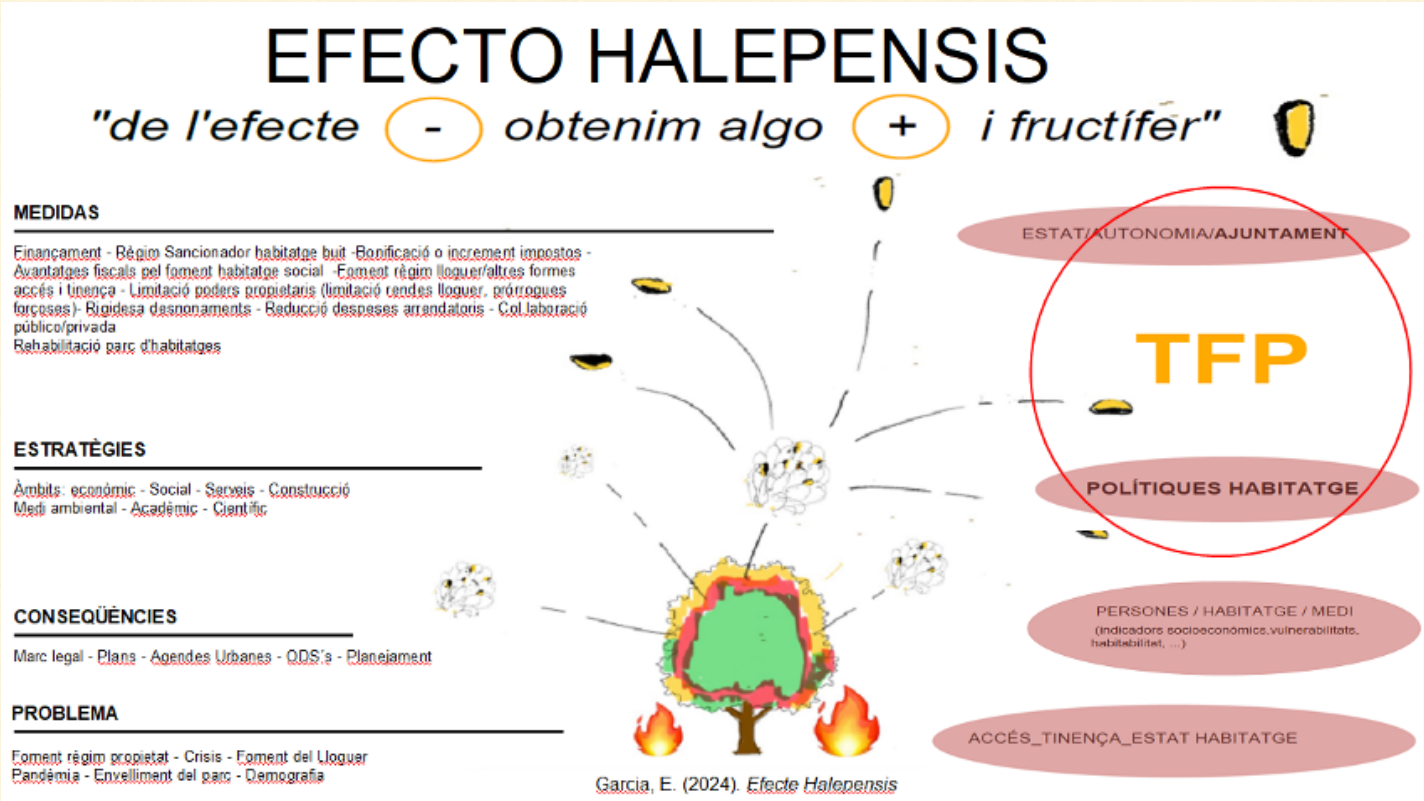
Este documento, elaborado como trabajo final de postgrado en Políticas de Vivienda, se centra en la creación, organización funcional y planificación de objetivos para la nueva Área de Vivienda del Ayuntamiento de Palafrugell.

Antes de resumir brevemente el contenido del trabajo, quiero comparar la situación de la vivienda al proceso natural que se origina en un bosque mediterráneo cuando

se produce un incendio forestal. Se trata del “Efecto Halepensis” del que observamos que “del efecto negativo obtenemos algo positivo y fructífero”. En el siguiente esquema se pueden comparar el origen del incendio, sus consecuencias, las estrategias de supervivencia y las medidas de mantenimiento y reproducción, y como ello tiene

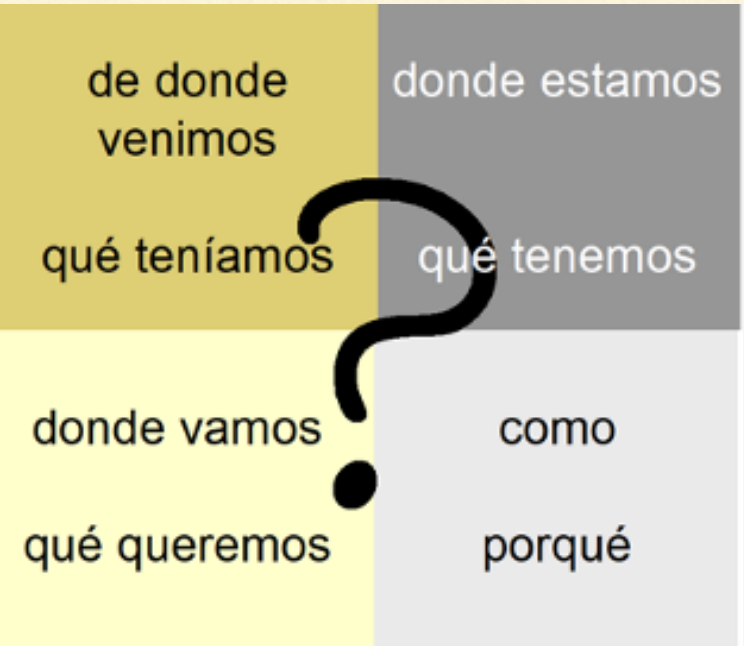
una relación con las políticas de la vivienda. En el apartado de introducción

se hace referencia a la inquietud de la Concejalía de Vivienda para encontrar soluciones a la escasez de vivienda y para ofrecer a los ciudadanos servicios para garantizar su derecho a una vivienda. Esto



lleva a plantearnos preguntas trasladables a muchos de los municipios de nuestro país:

¿Qué y cómo debemos hacerlo? , ¿qué referencias, guías o protocolos tenemos para fundamentar una administración local para alcanzar los propósitos de la nueva ley de vivienda[1]?, ¿qué estructura debe tener nuestra organización para que podamos realizar el estudio de la vivienda desde el punto de vista holístico, y para que las políticas y procesos internos vayan alineados con objetivos que complementen a nuestro



ordenamiento jurídico?, ¿cómo debemos responder a las necesidades reales y diversas de las familias que tienen el derecho social y principio constitucional de disfrutar de una vivienda digna y adecuada[2]?

A medida que el trabajo avanza, se van filtrando y se profundiza en las respuestas a 4 bloques de información:

Se abordan diversas problemáticas relacionadas con el acceso a la vivienda, la necesidad de una respuesta y gestión activa, estructurada y eficiente por parte de las administraciones locales, y la importancia de establecer políticas que garanticen el derecho a un hogar digno. Pero esto solo se argumenta que será posible si existe una motivación para asumir un nuevo rol en un departamento de vivienda, de ámbito municipal, que deberá disponer de competencias suficientes, para abordar la urgencia de encontrar soluciones a la crisis habitacional: el Área de la Vivienda quedará adscrita al Ámbito de Territorio y Espacio Público pero con conexión con el Ámbito de Acción Social.

El marco estratégico será clave para diseñar un plan que se pueda desarrollar alineado con las políticas de vivienda existentes. Para su elaboración en el trabajo se lleva a cabo una exhaustiva búsqueda de información en materia de vivienda llevada a cabo por el Ayuntamiento en años anteriores, que se analiza y filtra para obtener unos indicadores válidos para el estudio y resolución de las problemáticas.

El gráfico de la página siguiente representa el inicio de su estructura y funcionamiento.

El trabajo se estructura en torno a la identificación de las problemáticas para obte-

ner un diagnóstico inicial que irá progresando, estableciendo objetivos claros mediante la elaboración de

una metodología para poder analizar las necesidades del municipio, así como la creación de una base sólida para la nueva área de vivienda. En este sentido se incluye un apartado de políticas de vivienda comparadas, donde se analizan las políticas de vivienda de distintos entes públicos (las capitales de provincia catalanas, los consejos comarcales de Girona y tres municipios de la Costa Brava de Girona), y se comparan sus presupuestos con el presupuesto municipal de la vivienda del 2024, y con la planificación presupuestaria del Plan Local de la Vivienda Municipal y el Plan Territorial Sectorial de la Vivienda en Cataluña.

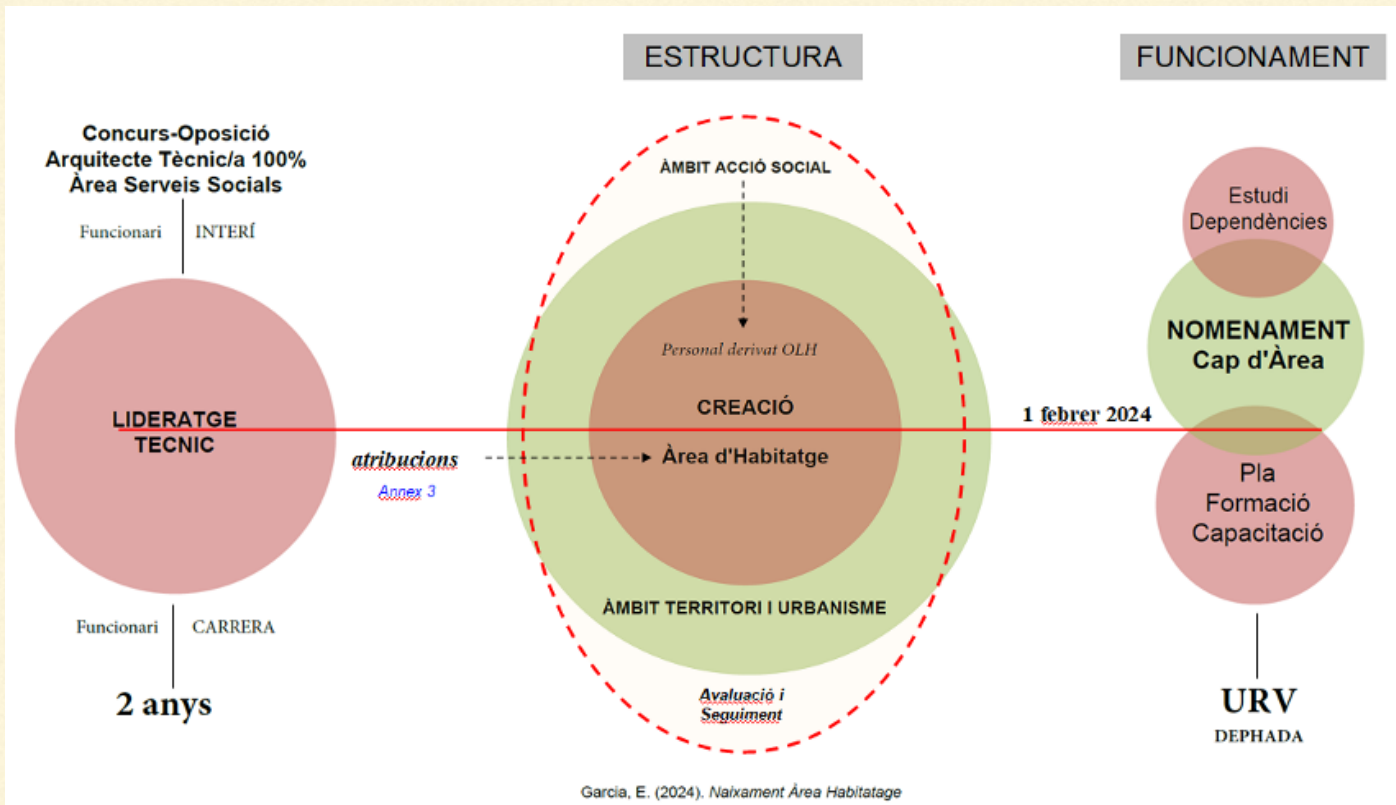
Para localizar y profundizar en la problemática habitacional del municipio, el trabajo también aporta datos geográficos, socio-demográficos e información sobre los

colectivos vulnerables, mediante la consulta a los datos nacionales o autonómicos publicados, así como de los da-

tos del Plan Local de la Vivienda Municipal y otros medios contrastados. Se consigue diferenciar entre las problemáticas internas y las externas a la organización, se determinan sus retos y se elabora un análisis DAFO para diseñar la planificación estratégica de la futura Área de la Vivienda.

La creación del Área se desarrolla en dos fases, una “Previa” para determinar la organización interna y la definición de competencias, y otra de “Transición y Nacimiento” que en primer lugar define las atribuciones y a continuación analiza la incidencia estructural y funcional que la nueva Área conllevará dentro de la corporación local.

Todo esto, sin olvidar el cumplimiento de un marco legal y estratégico relacionado

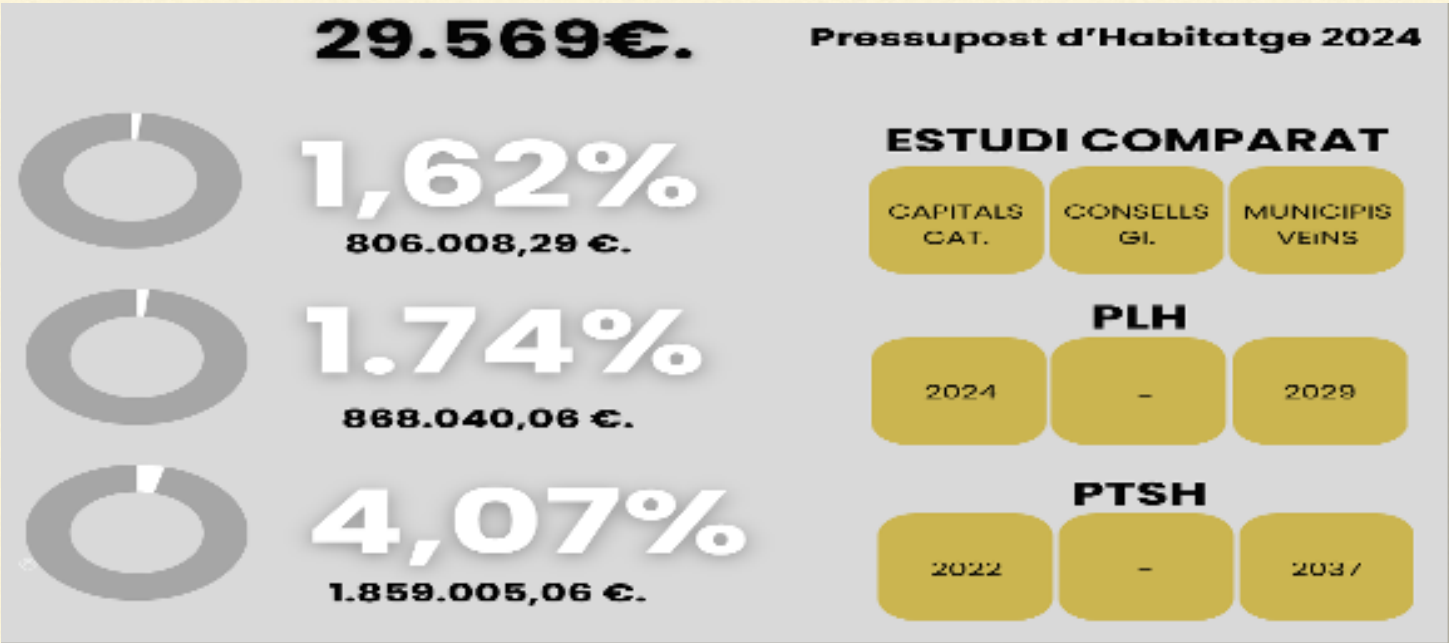


con las políticas de vivienda: la legislación vigente y también los planes y proyectos que se están promoviendo desde el Ayuntamiento de Palafrugell que se sitúan en el primer lugar del índice del trabajo.

Para completar el trabajo se ha ce hincapié en la gestión de

las personas y el diseño del trabajo que deben motivar y mejorar el rendimiento, dentro del apartado de organización funcional y planificación de objetivos. Aquí se relacionan los objetivos específicos para mejorar la gestión de los equipos y personas que deberán conformar la nueva Área de la Vivienda, listando su categoría profesional y sus tareas. Se planifican los objetivos a 6 años vista, considerando que las actividades deberán ser persistentes, flexibles y en crecimiento cuantitativo o cualitativo, y antes de llegar a las conclusiones, se calculan los recursos económicos que serán necesarios en base al estudio comparado, la memoria económica del PTSH y a las propuestas del PLH.

El siguiente gráfico representa un resumen del estudio comparado donde se determina el presupuesto destinado a políticas de vivienda y su porcentaje respecto al total del presupuesto del ente público analizado:



Garcia E. (2004). Presupuesto de Vivienda Comparado. Elaboración propia.

Final-

mente, el trabajo aporta conclusiones en dos direcciones: las que hacen referencia a el Área de la Vivienda y el municipio, y las derivadas de la propia elaboración del estudio científico. Está demostrado que existen potenciales óptimos, pero insuficientes para revertir la situación causada por la escasez de: vivienda digna y adecuada, recursos humanos suficientes y especializados, y presupuesto para políticas de vivienda.

“El Área de Vivienda tiene mucho potencial de trabajo transversal dentro del Ayuntamiento, pero no puede avanzar sola, porque las conexiones filamentosas que tiene la vivienda en relación con las personas, el marco legal, la arquitectura y la ciudad, economía, la salud, etc. forman un tejido enquistado que necesitará años para ser flexible, adaptarse y resolver las problemáticas

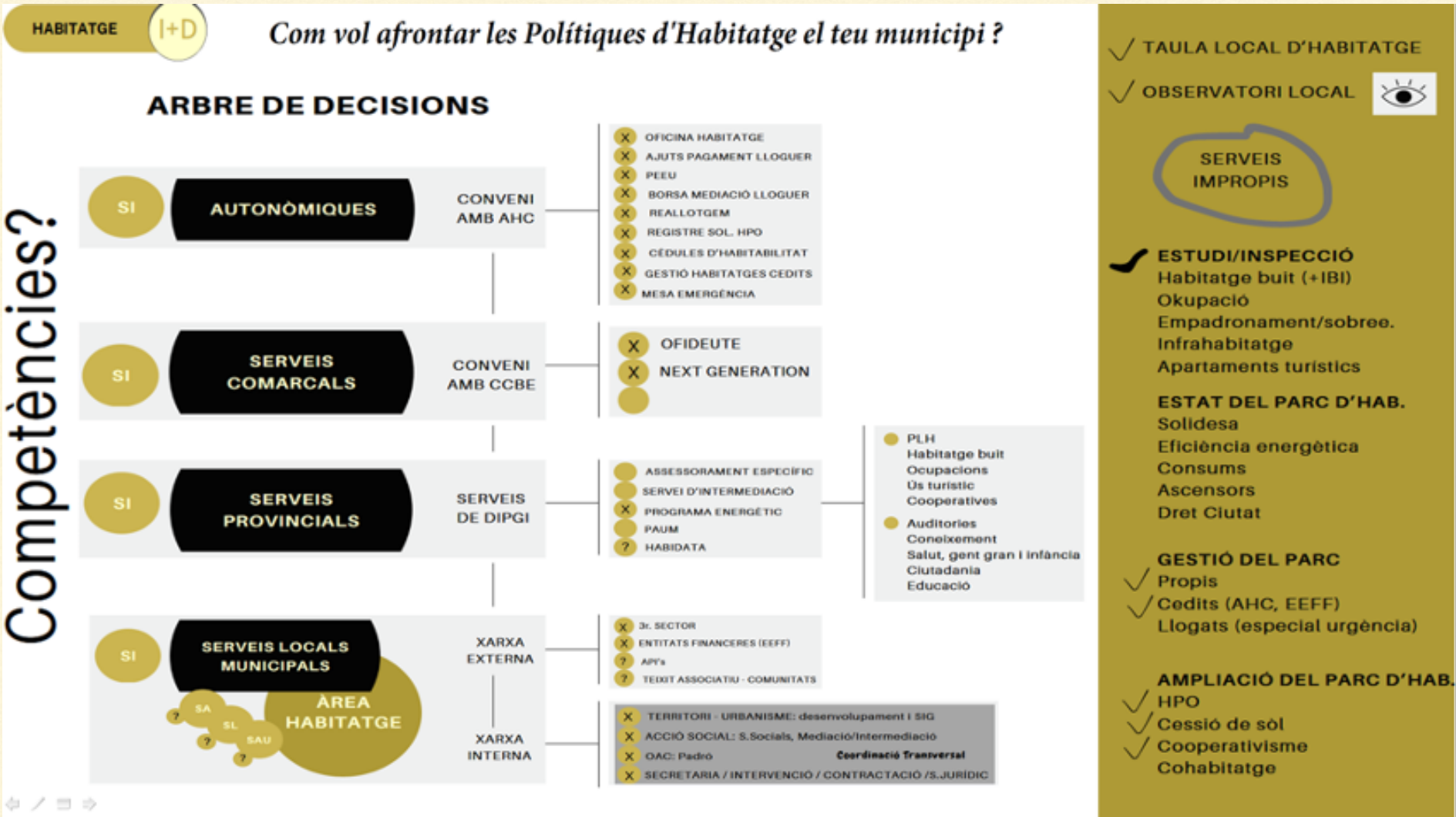
actuales” (Garcia E. (2004). Ejemplo de conclusión del TFP).



En la defensa del trabajo ante el tribunal, se expuso la necesidad del municipio en “Sostener” las políticas de la vivienda locales, insistiendo en afirmar contra quien lo niega, y se aportaba el siguiente esquema justificativo:

Este trabajo está acotado en el ámbito geográfico y administrativo del municipio de Palafrugell, pero se parte del concepto de flexibilidad entendiendo que los resultados el estudio académico son abiertos, flexibles y en el ámbito profesional se pueden orientar en diversas direcciones.

Por este motivo sobre la base del trabajo científico, en la defensa el autor desarrolla el siguiente árbol de decisiones:



Cabe destacar que el documento presenta tablas, figuras y un apartado de anejos que presentan datos claros y relevantes que apoyan el análisis, las conclusiones y las propuestas de intervención.

El trabajo contribuirá a la cultura de las políticas de la vivienda del Ayuntamiento y puede, pero el sistema es inestable, depende del programa y estabilidad de los Gobiernos Local y Autonómico, i implícitamente de todos los ámbitos organizativos del Ayuntamiento. Si no hay consenso no se avanzará, continuaremos en retroceso incrementando la magnitud de las problemáticas.

Enlaces de interés

Trabajo final de postgrado edición 2023-2024: Creación, organización funcional y planificación de objetivos de la nueva Área de la Vivienda del Ayuntamiento de Palafrugell. https://housing.urv.cat/wp-content/uploads/2024/11/TFP_-GARCIA-MORENO-ESTEFAN.pdf

Plan Local de la Vivienda Municipal. <https://www.palafrugell.cat/1-ajuntament/plans-i-projectes-estrategics/pla-local-d-habitatge-2024-2029>

Plan Territorial Sectorial de la Vivienda en Cataluña. <https://habitatge.gencat.cat/>

[ca/ambits/pla-territorial-sectorial-dhabitatge/index.html](https://www.gencat.cat/ambits/pla-territorial-sectorial-dhabitatge/index.html)

Referencias

[1] Llei 12/2023, de 24 de maig, pel dret a l'habitatge

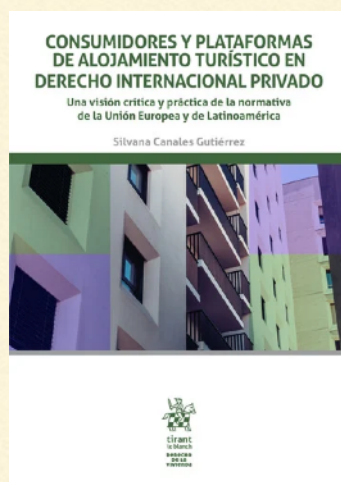
[2] CE article 47, accedit 23 d'abril 2024, <https://www.parlament.cat/document/intrade/29640>



5

Publicaciones

En cada número se destaca una publicación promovida por la Cátedra o en la que participan investigadores de la misma.



Silvana Canales Gutiérrez, *Consumidores y plataformas de alojamiento turístico en Derecho Internacional Privado*, Tirant lo Blanch, 2024.

Los contratos en línea celebrados por los consumidores con plataformas de alojamiento turístico (Airbnb, Booking, Tripadvisor, Vrbo, etc.) generan una serie de derechos y obligaciones para el turista y la plataforma que, en caso de controversia, varían según el ordenamiento jurídico en el cual se pretende interponer la reclamación. El abanico de opciones se expande cuando contratamos con una plataforma extranjera o cuando nos vamos de vacaciones fuera de España o de la Unión Europea. El Derecho internacional privado (DIPr) del país del foro debe concedernos las respuestas a las clásicas preguntas sobre tribunal competente y ley aplicable, pero el análisis debe ser riguroso, por cuanto las reglas que siguen los contratos tradicionales no siempre pueden apli-

carse a los contratos en línea. La investigación llevada a cabo en este libro parte de un estudio minucioso, que va de lo general a lo particular, y de una visión práctica de las normas de consumo del DIPr de la Unión Europea, España, Italia y Francia, y algunos países de Latinoamérica, como Colombia, México, Argentina y Brasil. Para ello, se indica cómo los derechos de los consumidores pueden cambiar de acuerdo con criterios como el domicilio y la residencia habitual de las partes, el pacto de ley aplicable y las normas imperativas de protección a los consumidores.

El libro forma parte de la Colección “Derecho de la Vivienda” de la Editorial Tirant lo Blanch. Disponible [aquí](#).



6

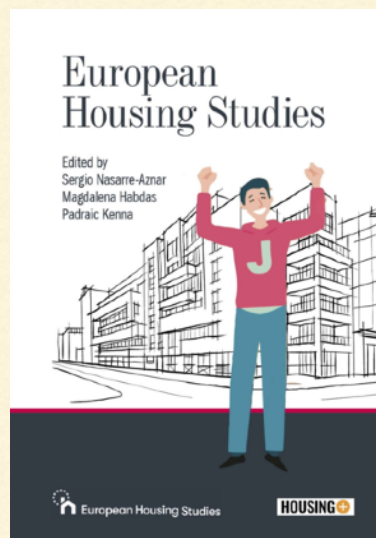
Agenda

En cada número se destacan algunas de las actividades llevadas a cabo hasta el momento por la Cátedra o sus miembros.

1. Agenda de la Cátedra (15 de enero de 2024)

Ya está disponible la Agenda núm. 30 de la Cátedra de los meses de enero-febrero de 2024. Link a todas las agendas: <https://housing.urv.cat/es/agenda/>.

2. Publicación del libro oficial de EHS (18 de enero de 2024)



Se ha publicado el libro oficial de EHS. European Housing Studies es un libro único en su tipo. Es el resultado del trabajo realizado por 31 expertos multidisciplinares en vivienda de 11 países europeos durante tres años. Cada colaborador ha proporcionado información y comentarios expertos y condensados sobre una variedad de temas en capítulos estructurados que van desde la teoría de los estudios de vivienda y el derecho a la vivienda hasta el desarrollo, el acceso y la pérdida de la vivienda. También contiene

secciones dedicadas a la vivienda como mercado, los profesionales de la vivienda, la vivienda y la tecnología y las interacciones entre vivienda, ciudad, territorio y medio ambiente.

El libro ha sido diseñado para ser utilizado como un manual independiente para aquellos interesados en un solo volumen que contenga todos los temas clave actuales relacionados con la vivienda, y como un libro de texto vinculado al curso en línea de Estudios Europeos de Vivienda (<https://www.housingstudies.eu>), que ha sido diseñado por el consorcio Housing+ y cofinanciado por la Unión Europea.

3. Congreso Internacional SC-UNPAR2024 (25 de enero de 2024)

El Prof. Dr. Sergio Nasarre imparte diversas conferencias en la “International Student Conference 2024”, que en esta edición lleva por temática “Empowering Youth and Local Voices para Human-Centric, Sustainable, and Inclusive Smart Cities” y tiene lugar del 22 al 27 de enero

de 2024. El congreso lo organiza la Universitas Katolik Parahyangan (Indonesia).

Más información en: <https://isc-io.unpar.ac.id>.

4. Publicación de artículo científico sobre el European Housing Studies (31 de enero de 2025)

El Prof. Dr. Sergio Nasarre ha publicado el artículo «El European Housing Studies: la primera formación europea para profesionales inmobiliarios» en la obra colectiva «Innovación docente y renovación pedagógica en derecho Especial referencia a experiencias exitosas de proyectos de innovación docente y la utilización de herramientas y metodologías colaborativas», coordinada por Carlos Soria Rodríguez (Dykin-

son, 2023).

El artículo se puede descargar de forma gratuita en:

<https://www.dykinson.com/libros/innovacion-docente-y-renovacion-pedagogica-en-derecho/9788411703581/>.

Join us in Bandung!

International Student Conference

Bandung, Indonesia | 22nd - 27th January 2024

Course Offer

- Human-Centric Solutions: Building Smarter Cities with Socioeconomic Inclusivity and Sustainability Beyond Technology
- Connecting Minds, Building Communities: Pioneering Local Initiatives and Fostering Local Government Involvement
- Unlocking the Power of Individuals: Engaging Youth in Building Sustainable Cities through Innovation and Collaboration

Key Speakers*

Mayor of Bandung, Ministry of Home Affairs, Ministry of Communication and Information, Department of Agriculture and Food Security Bandung City, Women's World Banking, Local Community Initiatives from Bandung and surroundings (Food Bank Bandung & Buran Sae), International Network of Universities (INU) speakers

Site Visits*

Bandung City Hall, Kampung Cibunut, Gedung Sate, Buran Sae, Foodbank, Babakan Silwangi City Forest Saung Udjo, Batik Komar

Registration Fee:

Early Bird Period: ~~CLOSED~~ No later than 15th October 2023

Regular: 350\$ No later than 30th November 2023

This registration fee including:

- Accommodation
- Meals during event (breakfast & lunch)
- Pick up service from Soekarno-Hatta International Airport (one time only)

Eligibility:

- Undergraduate/Bachelor and Postgraduate degree students
- Open for all study background
- Cover letter from Campus
- Motivation Letter (1 page)

Register Here: bit.ly/RegistrationISC2024

@isc_unpar | isc-io.unpar.ac.id | isc_io@unpar.ac.id | +62 896 817 65734 (Levina)

5. Consejo Asesor de la Vivienda (12 de febrero de 2024)

El Dr. Héctor Simón asistió el pasado 8 de febrero de 2024 al Consejo Asesor de la Vivienda en representación de la Cátedra UNESCO de Vivienda, un órgano consultivo y asesor del Gobierno en materia de vivienda creado por iniciativa del Departamento de Territorio y Sostenibilidad de la Generalidad de Cataluña. La reunión tuvo lugar en Barcelona y versó sobre el Plan Territorial Sectorial de Vivienda.

6. Plan de Actuación Municipal de Vivienda de Salomó (16 de febrero de 2024)

La Cátedra UNESCO de Vivienda ha sido la adjudicataria de la redacción del Plan de Actuación Municipal de Vivienda del Ayuntamiento de Salomó (Tarragona).

7. Jornada Administradores de Fincas de Galicia (19 de febrero de 2024)

La Dra. Gemma Caballé participa en las «III Jornadas Gallegas Jacinto Peleteiro Otero», organizadas por el Colegio de Administradores de Fincas de Galicia y que tendrán lugar el jueves 22 y el viernes 23 de febrero.

La Dra. Caballé participa en la Mesa Redonda sobre “Colegiación Obligatoria”.

8. Conferencia (23 de febrero de 2024)

El Prof. Dr. Sergio Nasarre Aznar participa en la Jornada «Política de vivienda y Registro de la Propiedad», organizada por la Cátedra de Derecho Inmobiliario Registral «Bienvenido Oliver» de la Universidad de Valencia y que tendrá el lunes el 26 de febrero de 2024.

Más información en: <https://catedraderechoinmobiliario.ua.es>.

9. Conferencia (26 de febrero de 2024)

El Prof. Dr. Sergio Nasarre Aznar participa en el ciclo de la Fundación Cultural Ángel Herrera Oria «El futuro de la economía y el bien común» para hablar sobre la Ley de vivienda, organizado por la Universidad CEU San Pablo. El acto tendrá lugar el miércoles el 28 de febrero de 2024. Más información en: <https://www.herreraoria.es/eventos/desmontando-la-ley-de-vivienda>.

10. Comparecencia en el Parlamento de Cataluña (4 de marzo de 2024)

El Dr. Héctor Simón Moreno ha sido invitado al Parlamento de Cataluña el martes 5 de marzo para dar su opinión sobre el Decreto ley catalán 3/2023 y su impacto en las viviendas de uso turístico, un Decreto sin evidencias de su necesidad ni de su impacto. Más información en: https://www.parlament.cat/web/actualitat/ordre-dia/index.html?p_odo=0129713002.

11. Jornada sobre okupación (8 de marzo de 2024)

El Dr. Héctor Simón Moreno ha participado el viernes 8 de marzo en la «Jornada sobre las políticas relacionadas con la problemática de la ocupación irregular», organizada por la Diputación de Girona y que tuvo lugar en el Colegio de la Abogacía de Girona.

12. Jornada sobre vivienda social (11 de marzo de 2024)

La Dra. Núria Lambea participa el miércoles 13 de marzo en las “VI Jornadas de vivienda social. Desafíos y oportunidades”, organizadas por la Empresa Municipal de la Vivienda de Sevilla (EMVISESA). Más información en: <https://www.emvisesa.org/las-vi-jornadas-de-vivienda-social-de-sevilla-organizadas-por-emvisesa-se-celebraran-los-dias-13-y-14-de-marzo-en-el-hogar-virgen-de-los-reyes/>.

13. Acto de clausura de la 10ª Edición del Curso «Agente Inmobiliario y

Gestión de la Propiedad» (16 de marzo de 2024)

El sábado 16 de marzo tuvo lugar la última sesión y la clausura de la 10ª edición del curso «Agente inmobiliario y gestión de la propiedad» 2023/2024 que ofrece la Cátedra UNESCO de Vivienda.

14. Revista Housing (21 de marzo de 2024)

Ya se ha publicado en abierto el núm. 19 de la revista semestral “Housing” de la Cátedra correspondiente

al mes de junio 2023. Se puede descargar en <https://housing.urv.cat/wp-content/uploads/2024/03/HousingCHURV19.pdf>. Todos los números están en: <https://housing.urv.cat/es/portada/investigacion/newsletter/>.

15. Conferencia (28 de marzo de 2024)

El Prof. Dr. Sergio Nasarre Aznar impartió una conferencia en el Centro Pignatelli de Zaragoza sobre «La crisis de la vivienda, Entre la financialización y la okupación».



El acto tuvo lugar en Zaragoza el miércoles 20 de marzo de 2024.

16. Informe Semanal (1 de abril de 2024)

El Prof. Dr. Sergio Nasarre Aznar participa en el reportaje «Inquilinos al límite» del programa de RTVE «Informe Semanal», dedicado al acceso a una vivienda de alquiler (23-3-2024). El programa está disponible en: <https://www.rtve.es/play/videos/informe-semanal/inquilinos-limite/16029554/>.

17. Agenda (3 de abril de 2024)

Ya está disponible la Agenda núm. 32 de la Cátedra de los meses de abril-mayo de 2024. Link a todas las agendas: <https://housing.urv.cat/es/agenda/>.

18. Conferencia (5 de abril de 2024)

La Dra. Gemma Caballé impartió una conferencia para el Clúster de Servicios Inmobiliarios (CSIM) y dio su perspectiva sobre la necesidad de regulación de la profesión del Administrador de fincas, así como las nuevas funciones que el sector solicita. El acto tuvo lugar el martes 26 de marzo de 2024. Más información en: <https://csim.es/esdeveniments/trobada-csim-amb-gemma-caballe/>.

19. Conferencia (10 de abril de 2024)

El Prof. Dr. Sergio Nasarre Aznar imparte la conferencia “Una aproximación distributista al problema de la vivienda” el miérco-

les 10 de abril de 2024, en el marco del curso «¿Preferir lo moderno o atreverse con lo antiguo? G. K. Chesterton acerca del progreso y la tradición» organizado por la Fundación Universitaria Española.

20. Conferencia (12 de abril de 2024)

El Dr. Héctor Simón imparte la conferencia «Las políticas de vivienda en España: de la propiedad a la precarización» el viernes 12 de abril de 2024, en el marco del Seminario «Acceso a la vivienda en la ciudad turística» organizado por la Cátedra de Estudios Urbanos de la Universidad de las Islas Baleares.

Más información en: <https://fueib.org/ca/urbans/718/eventos/144/seminari-acces-a-lhabitatge-en-la-ciutat-turistica>.

21. Taller del Postgrado (15 de abril de 2024)

Estudiantes y profesorado del Postgrado en Políticas de Vivienda realizaron un Taller con Cáritas Diocesana de Barcelona el jueves 11 de abril de 2024. Más información del Postgrado en: <https://housing.urv.cat/portada/docencia/postgrau-en-politiques-dhabitatge/>.



22. Conferencia (19 de abril de 2024)

El Sr. Andrés Labella impartió la conferencia «Los derechos humanos desde la perspectiva registral: la accesibilidad universal a la publicidad formal» el lunes 15 de abril de 2024, en el marco de la Jornada «Coordinadas jurídicas de la discapacidad. Construir desde la dignidad y la autonomía» organizada por el Decanato de Registradores de la Propiedad, Mercantiles y de Bienes Muebles de Cataluña, la Facultad de Derecho y la Cátedra de Derecho Registral UB.

23. Encuentro de la Red Leonardo 2024 (22 de abril de 2024)

El Dr. Héctor Simón participó en el encuentro de la Red Leonardo 2024 de la Fundación BBVA, de la que forma parte, una comunidad de conocimiento a la vanguardia en investigación científica y creación cultural. El acto tuvo lugar en Madrid el 22 de abril de 2024. Más información en: <https://www.redleonardo.es>.

24. Conferencia (24 de abril de 2024)

El Dr. Héctor Simón participa en una mesa redonda en la Jornada «El gran teneedor: concepto y consecuencias en el contrato de arrendamiento urbano y en el desahucio», organizada por la Cátedra de Derecho Registral de la Universidad de Barcelona. El acto tendrá lugar en la Facultad de Derecho de la UB el jueves 25 de abril de 2024.

Más información en: <https://www.icab.cat/ca/formacio/cursos/Jornada-El-gran-tenedor-concepte-i-consequencies-al-contracte-d39arrendament-i-al-desnonament/>.

25. Conferencia (29 de abril de 2024)

El Prof. Dr. Sergio Nasarre Aznar participó en el Webinar «Prácticas Deliberativas y Vivienda Modos de resolver dilemas políticos con la ciudadanía», donde se ha discutido la creación de una Convención Ciudadana de Vivienda que permita llegar a acuerdos en torno a las políticas públicas de vivienda a largo plazo. El webinar tuvo lugar el 17 de abril de 2024.

Más información en: <https://www.convencionciudadanavivienda.es/la-propuesta>.

26. Mesa redonda (1 de mayo de 2024)

El Dr. Héctor Simón participa en la Mesa Redonda «POUM Tarragona: retos y oportunidades», organizada por la Cámara de la

Propiedad Urbana de Tarragona. El acto tendrá lugar el jueves 2 de mayo de 2024 en la sede de la Cámara. Más información en:

<https://www.cambropiedad.org/es/noticia/invitacion-a-la-mesa-redonda-poum-de-tarragona-retos-y-oportunidades>.

27. Artículo (3 de mayo de 2024)

El Prof. Dr. Sergio Nasarre publica el artículo «El progresivo debilitamiento de la propiedad privada de la vivienda: la regulación catalana del contrato de arrendamiento de temporada y por habitaciones» en el blog de la Fundación Hay Derecho (2-5-2024). El artículo está disponible en: <https://www.hayderecho.com/2024/05/02/vivienda-progresivo-debilitamiento/>.

28. Conferencia (6 de mayo de 2024)

El Prof. Dr. Sergio Nasarre Aznar ha sido invitado a impartir una conferencia en el Seminario organizado por el Centre of European Law and Politics (ZERP), coordi-

nado por el Dr. Christoph Schmid, que tuvo lugar el jueves 2 de mayo de 2024.

29. Conferencia (18 de mayo de 2024)



El Prof. Dr. Sergio Nasarre Aznar participa en la Jornada de Formación «Últimas novedades legales en

arrendamientos de vivienda, de temporada y por habitaciones», que tuvo lugar en la Cámara de la Propiedad Urbana de Barcelona el martes 7 de mayo de 2024.

Más información en: https://www.enfoquexxi.com/wp-content/uploads/seminaris/seminari_992.pdf.

30. International Research Forum on Multi-owned Properties (IFMOP) (13 de mayo de 2024)

36 ponentes de once países y cinco continentes se reúnen entre el miércoles 15 y el viernes 17 de mayo de 2024 en el Centro Tarraconense el Seminario de Tarragona para debatir sobre la propiedad horizontal y otras formas de vivir en comunidad en el 7º International Research Forum on Multi-owned Properties, organizado por la Cáte-

dra UNESCO de Vivienda de la Universidad Rovira i Virgili y el City Futures Research Centre (UNSW de Australia).

2024 International Research Forum on Multi-owned Properties

15-17 May 2024
University Rovira i Virgili
Tarragona, Spain



UNSW
SYDNEY



UNSW
City Futures
Research Centre



UNIVERSITAT
ROVIRA I VIRGILI
Housing Chair



Photo: Pere Ferré



Más información en: <https://diaridigital.urv.cat/forum-propietat-horitzontal-2024/?tv=sp>

31. Nueva profesora visitante en la Cátedra de vivienda (17 de mayo de 2024)

La Dra. Philippa Hughes, profesora de la Universidad de Liverpool, y el Sr. Rogelio Loera-Gonzalez, Jefe de Planificación, Dirección y Promoción de la Vivienda del Ayuntamiento de Guadalajara, México, realizan una estancia de investigación en la Cátedra durante los meses de abril a junio. Además, la Dra. Hugues es beneficiaria de una beca en el marco del programa europeo de ayudas postdoctorales “Marie Skłodowska Curie Actions – Postdoctoral Fellowships”, que le permitirá realizar una estancia de investigación en la Cátedra a partir del mes de septiembre.

32. Conferencia (22 de mayo de 2024)

La Dra. Núria Lambea Llop participa en la jornada “Los retos para el incremento y la gestión del parque de vivienda social” el

jueves 23 de mayo, organizada por el Ob-

servatorio Metropolitano de la Vivienda de Barcelona (OH-B) y el Instituto Metròpoli. Más información en: <https://www.institutmetropoli.cat/ca/noticias/reptes-increment-i-gestio-parc-habitatge-social-jornada/>.

33. Encuestas proyecto «Liquid Housing» (24 de mayo de 2024)

El Dr. Héctor Simón lidera el proyecto “Liquid Housing”, que busca examinar y comprender el fenómeno del sinhogarismo oculto en la ciudad de Tarragona, que se caracteriza por la idea de que casi cualquier cosa puede considerarse hoy en día como una vivienda adecuada. Para obtener datos, la Cátedra ha puesto en marcha un cuestionario, que permitirá obtener y analizar datos esenciales para este proyecto y poder trabajar con posibles soluciones. Encuesta miembro de la junta de la comunidad de propietarios (ej. Presidente): <https://forms.office.com/e/wCkb7AhFpx>

Encuesta ciudadanía: <https://forms.office.com/e/7TDAXd2h87>

34. Conferencia (27 de mayo de 2024)

El Prof. Dr. Sergio Nasarre Aznar imparte una conferencia en el Seminario «¿Por qué los jóvenes no pueden acceder a la vivienda?», organizado por la Fundación Reformismo21. El acto tiene lugar el lunes 27 de mayo de 2024 en Madrid.

35. Podcast «Economía para quedarse sin amigos» (29 de mayo de 2024)

El Prof. Dr. Sergio Nasarre Aznar ha participado en el programa «Economía para quedarse sin amigos» el martes 28 de mayo de 2024. El programa está disponible en: <https://podcasts.apple.com/es/podcast/econom%C3%ADa-para-quedarte-sin-amigos/id1485716642?i=1000657486267>.

36. Seminario MUDEC (31 de mayo de 2024)

La Dra. Philippa Hughes, investigadora postdoctoral en la Universidad de Liverpool y que realiza una estancia de investigación en la Cátedra, participó el miércoles 29 de mayo en el Seminario de la asignatura «Contratación Inmobiliaria» del Máster en Derecho de la Empresa y la Contratación (MUDEC) de la Universidad Rovira i Virgili, con la ponencia «Collaborative and community-led housing; drivers governance, and challenges».

Más información sobre el Master en: <https://www.urv.cat/ca/estudis/masters/oferta/dret-empresa/>.

37. Sesión de trabajo – Ministerio de Derechos Sociales (3 de junio de 2024)

La Dra. Núria Lambea Llop fue invitada a participar el jueves 30 de mayo de 2024 en una sesión de trabajo en el Ministerio de Derechos Sociales en representación de la Cátedra UNESCO de Vivienda para analizar la promoción de las denominadas *housing associations* en España.

38. Agenda de la Cátedra (5 de junio de 2024)

Ya está disponible la Agenda núm. 33 de la Cátedra del mes de junio de 2024. Link a todas las agendas: <https://housing.urv.cat/es/agenda/>.

39. Taller del Postgrado (12 de junio de 2024)

Estudiantes y profesorado del Postgrado en Políticas de Vivienda realizaron un Taller con la Fundación Arrels de Barcelona el martes 11 de junio de 2024. Más información del Postgrado en: <https://housing.urv.cat/portada/docencia/postgrau-en-politiques-dhabitatge/>

40. Jornada Provivienda – Gestores vivienda social (14 de junio de 2024)

La Dra. Núria Lambea Llop fue invitada a participar en una Jornada sobre gestores de vivienda social organizada por Provivienda, que tuvo lugar en Madrid el miércoles 12 de junio de 2024.

41. Acto de bienvenida nuevos colegiados (17 de junio de 2024)

La Dra. Gemma Caballé Fabra fue invitada a participar en el acto de bienvenida y entrega de diplomas a los nuevos colegiados del Colegio Administradores de Fincas Barcelona-Lleida. El acto tuvo lugar el jueves 13 de junio de 2024.

42. Chesterton (19 de junio de 2024)

El Prof. Dr. Sergio Nasarre Aznar ha realizado una estancia en la ciudad de Londres para conocer de primera mano la impronta que dejó en la ciudad G. K. Chesterton.

43. Workshop internacional sobre control de renta (21 de junio de 2024)

El Prof. Dr. Sergio Nasarre Aznar impartió la conferencia «Regulatory framework and first effects of rent control in Spain» en el «4th Workshop on Rent Con-



trol», organizado por el German Institute for Economic Research (DIW) Berlin, que



tuvo lugar los días 20 y 21 de junio de 2024 en Turín.

44. Participación en «Inmoción» (26 de junio de 2024)

La Dra. Gemma Caballé Fabra fue invitada a participar como ponente en la edición 2024 de «Inmoción», organizado por el Spanish International Realty Alliance (SIRA). El acto tuvo lugar en Valencia los días 20 y 21 de junio de 2024. Más información en: <https://inmocionate.sira.com>

45. Workshop del proyecto «Liquid Housing» (26 de junio de 2024)

El miércoles 19 de junio tuvo lugar el primer workshop del proyecto «Liquid Housing» en el Palacio de Congresos de Tarragona,

donde se analizaron las causas o factores que influyen en este fenómeno y cómo puede evolucionar de cara al futuro. El acto contó con la asistencia del Dr. Padraic Kenna, Profesor de la National University of Ireland, quien hizo el discurso inaugural, así como de diferentes entidades del territorio relacionadas con la vivienda.

Más información sobre el proyecto en: <https://housing.urv.cat/liquid-housing/>.

PARTNERS DE LA CÁTEDRA UNESCO DE VIVIENDA URV (2024)



Sobre esta Revista

Esta Revista (antes Newsletter) se distribuye ordinariamente a los *partners* y al comité científico de la Cátedra UNESCO de Vivienda de la URV, así como a todo el mundo a través de iBooks en formato multimedia. También existe una versión en PDF en al web de la Cátedra.

Ni la Cátedra UNESCO de Vivienda, ni los editores, ni la URV, ni la UNESCO coinciden necesariamente con las opiniones expresadas en los artículos aquí publicados.

La Revista tiene una periodicidad semestral.

Editores:

Sergio Nasarre Aznar, Héctor Simón Moreno, Gemma Caballé Fabra

ISSN: 2386-2068

Cátedra UNESCO de Vivienda de la Universidad Rovira i Virgili

Avda. Catalunya, 35, 43002, Tarragona (España)

Telf. +34_977558724

Correo electrónico: office.housing@urv.cat

Web: housing.urv.cat

Twitter: [@housingchairurv](https://twitter.com/housingchairurv)



UNIVERSITAT
ROVIRA I VIRGILI
Cátedra de Vivienda

