HOUSING

UNIVERSITAT ROVIRA i VIRGILI
Cátedra de Vivienda

Revista de la Cátedra UNESCO de Vivienda de la Universidad Rovira i Virgili

Número 23, junio 2025

23

housing.urv.cat - office.housing@urv.cat - @housingchairurv

1

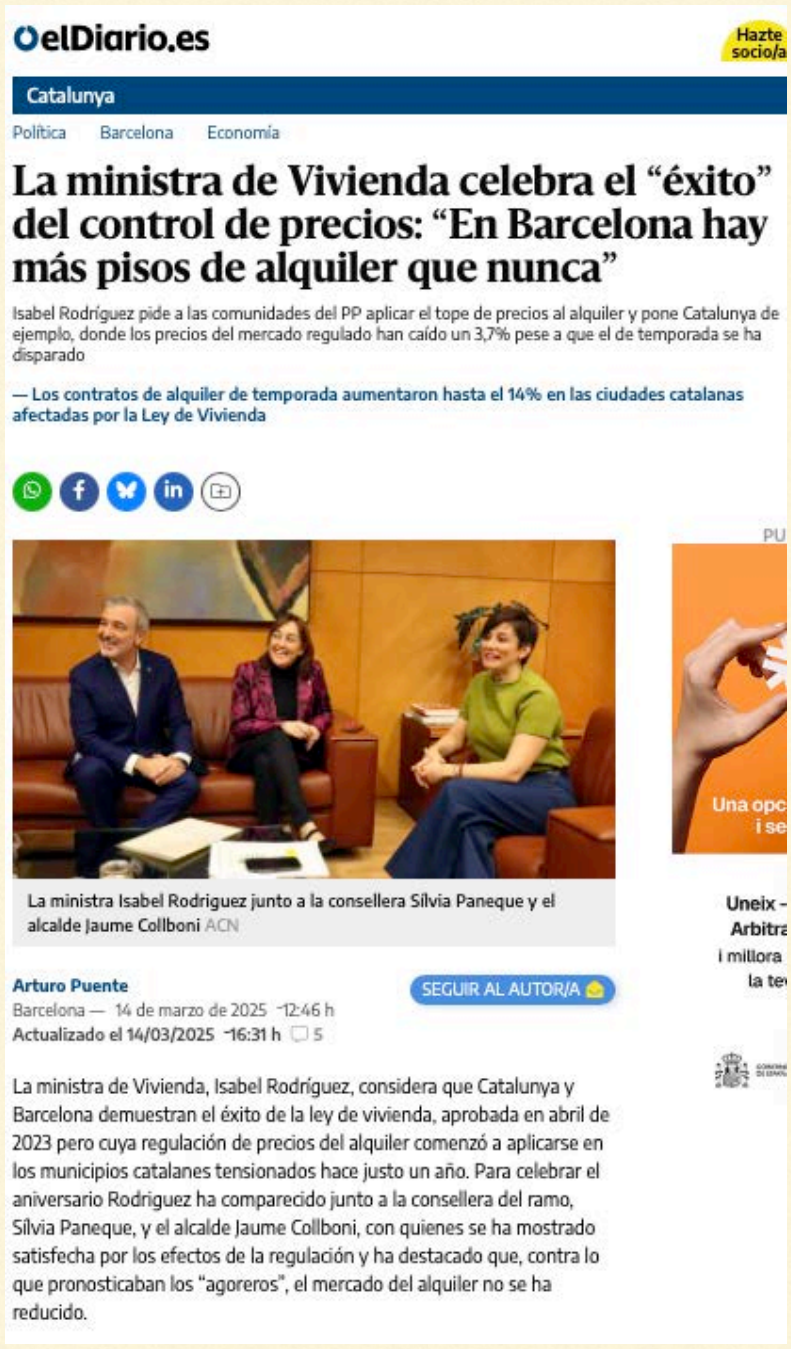
Presentación

Prof. Dr. Sergio Nasarre Aznar

Catedrático de Derecho Civil
Fundador de la Cátedra
Universidad Rovira i Virgili

Más intervención en la vivienda es lo que nos ha traído el primer semestre de 2025. Deben destacarse lo DL 1/2025 y 2/2025 catalanes reseñados en nuestro apartado de "Actualidad", con sanciones hasta 900.000 euros si se supera el control de renta establecido en marzo de 2024 para dicha Comunidad Autónoma, controlando aún más el contenido de los contratos de arrendamiento de vivienda, reservas de suelo cada vez más amplias que dificultan los nuevos desarrollos, tanteos y retractos públicos en las ventas de áreas tensionadas, etc. A nivel estatal, la LO 1/2025, la misma que ha creado el caos en los juzgados de toda España y ha dificultado el cobro de deudas sobremanera a través de los MASC, ha permitido que los copropietarios en una propiedad horizontal puedan decidir si otro copropietario puede o no alquilar su vivienda a turistas, sentando un grave precedente de injerencia en el poder de disfrute de un propietario de una unidad organizada en un edificio en propiedad horizontal, lo que me encargué de criticar aquí.

Mientras tanto, los problemas de acceso a la vivienda se acrecentan, especialmente en las grandes ciudades españolas. Barcelona sigue liderando la inasequibilidad de la vivienda en alquiler a pesar de que el control de renta cumple un año. En Cataluña, si la media de los alquileres residenciales era de 868,91 euros/m2 el primer trimestre de 2024 (el último sin control de renta), el tercer trimestre de 2025 ya ascendía a 876,83 euros/m2, con pisos cada vez más pequeños en la ciudad de Barcleona, con superficie media de 75 m2 antes del control de renta a 71 m2 tras dicho contol. La huída hacia los alquileres de temporada y de habitaciones no cesa. La reducción de la oferta de pisos de alquiler se redujo un 22%. Todos ellos son datos oficiales del Gobierno de Cataluña, pues los datos de operaciones y oferta en los portales son aún más dramáticos. A pesar de todo, las autoridades estatales, autonómicas y el alcalde de Barcelona lo celebraron, como se ven la imagen.



elDiario.es

Hazte socio/a

Catalunya

Política Barcelona Economía

La ministra de Vivienda celebra el "éxito" del control de precios: "En Barcelona hay más pisos de alquiler que nunca"

Isabel Rodríguez pide a las comunidades del PP aplicar el tope de precios al alquiler y pone Catalunya de ejemplo, donde los precios del mercado regulado han caído un 3,7% pese a que el de temporada se ha disparado

— Los contratos de alquiler de temporada aumentaron hasta el 14% en las ciudades catalanas afectadas por la Ley de Vivienda

La ministra Isabel Rodriguez junto a la consellera Sílvia Paneque y el alcalde Jaume Collboni ACN

Arturo Puente

SEGUIR AL AUTOR/A

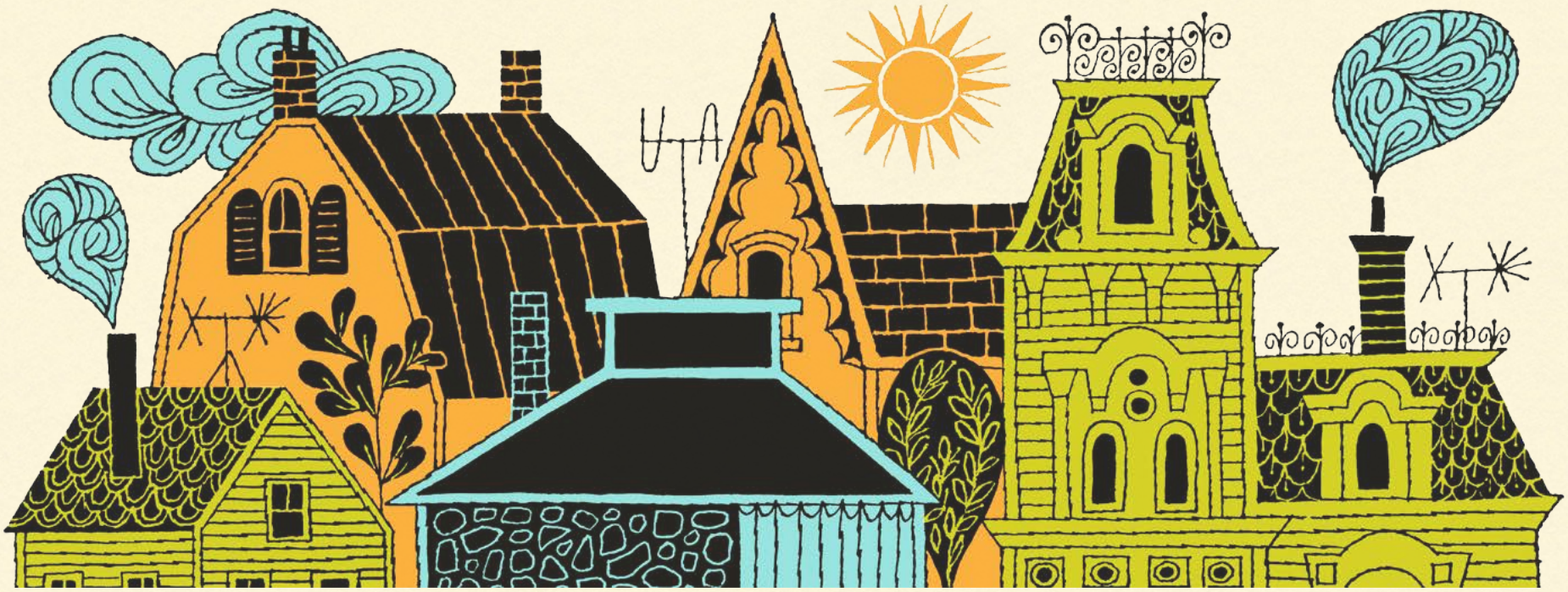
Barcelona — 14 de marzo de 2025 -12:46 h

Actualizado el 14/03/2025 -16:31 h 5

La ministra de Vivienda, Isabel Rodríguez, considera que Catalunya y Barcelona demuestran el éxito de la ley de vivienda, aprobada en abril de 2023 pero cuya regulación de precios del alquiler comenzó a aplicarse en los municipios catalanes tensionados hace justo un año. Para celebrar el aniversario Rodriguez ha comparecido junto a la consellera del ramo, Sílvia Paneque, y el alcalde Jaume Collboni, con quienes se ha mostrado satisfecha por los efectos de la regulación y ha destacado que, contra lo que pronosticaban los "agoreros", el mercado del alquiler no se ha reducido.

En fin. Este ejemplar les dará algunas claves de cómo hemos llegado a esta situación. Sin embargo, también queda sitio para la esperanza. Las contribuciones de nuestros colaboradores les ayudan a comprender como huir del alquiler de habitaciones catalán, a mejorar la accesibilidad universal de los edificios y analizan el aumento de la construcción. El urbanismo, la mediación, los cohousings y la prohibición de compras de inmuebles con fines no residenciales son las contribuciones de la Sección de "Investigación".

Las 66 actividades organizadas o en las que han participado los investigadores de la Cátedra estos seis meses dan buena cuenta de la fuerza y necesidad de la misma. Adelante.



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 2025)

A) Legislación

A nivel estatal podemos destacar las siguientes medidas:

I. El Real Decreto-ley 1/2025, de 28 de enero, por el que se aprueban medidas urgentes en materia económica, de transporte, de Seguridad Social, y para hacer frente a situaciones de vulnerabilidad, que establece la suspensión hasta el 31 de diciembre de 2025 de los procedimientos de desahucio y lanzamientos en los supuestos y de acuerdo con los trámites ya establecidos, así como, en consonancia, la posibilidad de solicitar hasta el 31 de enero de 2026 compensación por parte del arrendador o propietario recogida en el Real Decreto-ley 37/2020, de 22 de diciembre, de medidas urgentes para hacer frente a las situaciones de vulne-

rabilidad social y económica en el ámbito de la vivienda y en materia de transportes.

2. La Ley Orgánica 1/2025, de 2 de enero, de medidas en materia de eficiencia del Servicio Público de Justicia, que reforma profundamente el Servicio Público de Justicia en España con el objetivo de mejorar su eficiencia organizativa y procesal, introduciendo la implantación de Tribunales de Instancia y Oficinas de Justicia en los municipios, modificando la Ley Orgánica del Poder Judicial y diversas normas procesales para agilizar procedimientos, promover métodos alternativos de resolución de conflictos, especializar órganos judiciales y homogeneizar prácticas, así como adaptar la estructura judicial a las necesidades actuales de la sociedad para reducir plazos, mejorar accesibilidad y racionalizar recursos en el sistema judicial español.

Y a nivel autonómico, las siguientes:

1. La Ley 1/2025, de 13 de junio, para prevenir la celebración de fiestas y actividades molestas en viviendas que se comercialicen como estancias turísticas de las Islas Baleares, que introduce los cambios normativos precisos para que los propietarios y/o comercializadores adopten las medidas necesarias para evitar la celebración o la organización de fiestas u otros tipos de eventos que puedan ir en contra de las normas básicas de convivencia por parte de los residentes en los inmuebles que sean comercializados como estancias turísticas en viviendas.

2. La Ley 3/2025, de 22 de mayo, de protección y ordenación de la costa valenciana, que tiene por objeto la protección, ordenación y gestión integrada del litoral de la Comunitat Valenciana, en el marco de las competencias asumidas por el Estatuto de Autonomía.

3. La Ley 1/2025, de 15 de mayo, de modificación del Decreto Legislativo 1/2011, de 22 de marzo, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba, con el título de «Código del Derecho Foral de Aragón», el Texto Refundido de las Leyes civiles aragonesas, en materia de custodia o convivencia de los hijos y de sucesiones por causa de muerte, que modifica el art. 454 (disposición habiendo legitimarios), de modo que, si existen legitimarios, para la eficacia de los actos de disposición de inmuebles por naturaleza, empresas y explotaciones económicas, valores mobiliarios u objetos preciosos, será necesaria la autorización de cualquiera de los legitimarios con plena aptitud para el ejercicio de su capacidad jurídica, y si todos son menores o sin aptitud plena, de la Junta de Parientes o del Juez competente.

4. La Ley 1/2025, de 28 de febrero, de medidas urgentes para el acceso a la vivienda

de La Rioja, por la que se procede a la aprobación de un tipo reducido del 4% aplicable en el impuesto sobre transmisiones patrimoniales onerosas y actos jurídicos documentados (modalidad de transmisiones patrimoniales) devengado por la adquisición de primera vivienda habitual por jóvenes menores de cuarenta años.

5. El Decreto ley catalán 1/2025, de 28 de enero, de medidas urgentes en materia de contención de rentas, que establece medidas urgentes de contención de rentas en Cataluña reforzando la regulación y aplicación efectiva de los mecanismos que limitan los incrementos de precios en zonas declaradas de mercado residencial tensado; modifica la Ley 18/2007 del derecho a la vivienda y el Código de consumo de Cataluña para incluir nuevas obligaciones de información en anuncios y contratos de arrendamiento, adaptar las ofertas de alquiler a los índices de referencia y sancionar el incumplimiento de estas obligaciones, derogando determinados preceptos anteriores y marcando un plazo breve para adaptar los anuncios de arrendamiento a las previsiones establecidas.

6. El Decreto ley catalán 2/2025, de 25 de febrero, por el que se adoptan medidas urgentes en materia de vivienda y urbanismo, que establece medidas urgentes en materia de vivienda y urbanismo en Cataluña para responder a la crisis del acceso a la vivienda en un contexto de prórroga presupuestaria, introduciendo modificaciones en múltiples normas para agilizar y reforzar políticas públicas en estas materias; incluye cambios legislativos para simplificar procedimientos urbanísticos y de obra pública, fomentar la construcción y gestión de vivienda protegida, orientar inversiones de fianzas de alquiler hacia vivienda pública, garantizar mayor transparencia y participación en planeamiento urbanístico, ampliar y concretar derechos de tanteo y retracto para movilizar vivienda al parque protegido, actualizar límites de precios, mejorar el régimen jurídico de instrumentos de gestión urbanística y facilitar la continuidad de explotaciones agrarias en suelo rústico, así como establecer ajustes normativos transitorios con el objetivo de aumentar la oferta de vivienda asequible y garantizar el derecho fundamental al acceso a una vivienda digna.

B) Jurisprudencia

De la jurisprudencia del **Tribunal Supremo** podemos resaltar las sentencias que versan sobre la nulidad por abusiva de la cláusula de gastos hipotecarios (Sentencia de 7 de enero 2025); la cláusula suelo y la validez del contrato privado de novación por el que se sustituye temporalmente el

sistema de interés variable por un interés fijo, para después volver a aplicar el sistema de interés variable sin límites a la variabilidad del interés (Sentencia de 7 de enero 2025); el pago de deudas del legitimario y cesión de vivienda a título de precario como atribuciones a título gratuito (Sentencia de 7 de enero 2025); la liquidación de la sociedad de gananciales y el Pago del IBI y gastos de comunidad de la vivienda familiar, privativa del marido, pero cuyo uso se atribuyó a la esposa en la sentencia de divorcio (Sentencia de 7 de enero 2025); el título de ocupación de los precaristas, adjudicación de vivienda a hijo discapacitado en procedimiento matrimonial (Sentencia de 7 de enero 2025); la cláusula suelo y la validez del acuerdo privado de novación por el que se pacta la suspensión de la aplicación de la cláusula suelo durante 5 años (Sentencia de 8 de enero 2025); acción declarativa de dominio interpuesta por la adquirente de una finca en virtud de escritura de compraventa contra los ejecutantes y adjudicatarios en subasta declarada desierta en procedimiento de ejecución de títulos judiciales, contra la entidad ejecutada y contra la cesionaria del remate (Sentencia de 16 de enero 2025); la nulidad por abusividad del clausulado multidivisa por falta de transparencia (Sentencia de 22 de enero 2025); el contrato de aprovechamiento por turno o producto vacacional de larga duración y vicio en el consentimiento por déficit de información (Sentencia de 30 de enero 2025); la demanda formulada por uno de los herederos, albacea testamentario, contra la coheredera que posee en exclusiva el local ganancial de la que dispuso el causante (padre de los litigantes) en su testamento (Sentencia de 3 de febrero 2025); la estimación de la acción declarativa de vencimiento anticipado del préstamo por incumplimiento grave y esencial de las obligaciones del prestatario por impago de las cuotas pactadas (Sentencia de 3 de febrero 2025); la acción de nulidad de la hipoteca constituida sobre inmueble de sociedad asistente en garantía de un préstamo concedido a otra sociedad para la compra del inmueble hipotecado (Sentencia de 6 de febrero 2025); la falta de idoneidad del juicio declarativo para impugnar las condiciones de la subasta y la adjudicación llevada a cabo en la misma (Sentencia de 12 de febrero 2025); la nulidad y cancelación de la inscripción registral del testimonio del decreto de adjudicación. Decreto por el que se adjudica la finca (que no constituye vivienda habitual) ex art. 671 LEC por una cantidad inferior al 50% del valor de tasación (Sentencia de 12 de febrero 2025); la acción de cesación de la actividad de alquiler turístico en un piso. Jurisprudencia de la sala sobre la posible limitación de las facultades dominica-

les de los titulares de los pisos y locales sometidos a dicho régimen (Sentencia de 18 de febrero 2025); el contrato de compraventa y arras penitenciales (Sentencia de 19 de febrero 2025); la resolución de contrato de arrendamiento de vivienda. Demanda de resolución del contrato por actividades incómodas o insalubres (Sentencia de 19 de febrero 2025); el contrato de obra y desistimiento unilateral de la propiedad (Sentencia de 26 de febrero 2025); la petición de declaración de nulidad de un contrato de arrendamiento urbano por falta de facultades suficientes del director gerente (Sentencia de 26 de febrero 2025); la protección de los derechos reales inscritos en el registro de la propiedad (Sentencia de 27 de febrero 2025); arrendamientos urbanos y desahucio por expiración del plazo y prórroga extraordinaria de seis meses del RDL 11/2020, de 31 de marzo (Sentencia de 27 de febrero 2025); la restitución de cantidades anticipadas por compradores de viviendas en construcción.Ley 57/1968 (Sentencia de 4 de marzo 2025); cooperativas de viviendas y peticiones de baja de la cooperativa no fundadas en la falta de entrega de las viviendas en plazo (Sentencia de 4 de marzo 2025); la nulidad de compraventa por ausencia de consentimiento contractual. Enajenación con apoderamiento falso, posterior a la muerte de los poderdantes (Sentencia de 5 de marzo 2025); la reclamación de indemnización por la promotora al arquitecto por la conducta negligente de este (Sentencia de 5 de marzo 2025); el juicio ordinario reclamando indemnización pactada por resolución unilateral y anticipada de contrato de arrendamiento de local de negocio (Sentencia de 17 de marzo 2025); la reclamación por parte de uno de los cónyuges contra el otro cónyuge, casados en régimen de separación de bienes, de las cuotas que abonó en exceso del préstamo hipotecario contratado para la adquisición de la vivienda familiar (Sentencia de 24 de marzo 2025); la propiedad horizontal y alteración unilateral de elemento común que contraviene lo dispuesto en el inciso segundo del art. 7.1 LPH y a la que no es aplicable la doctrina que considera obras intrascendentes determinados cerramientos (Sentencia de 27 de marzo 2025); el desahucio de local y falta de pago parcial de la renta, tras una enervación previa, en el estado de alarma por Covid, con ulterior pago unos días después antes de conocer la demanda. (Sentencia de 3 de abril 2025); el préstamo con derivado implícito. Nulidad por error vicio: efectos restitutorios. Devolución al cliente de los intereses de las cuotas del préstamo percibidas por el banco (Sentencia de 3 de abril 2025); la demanda presentada por los arrendatarios de varias viviendas y aplicación de la exclusión

del derecho de adquisición preferente recogida en el art. 25.7 LAU (Sentencia de 21 de abril 2025); la custodia compartida y atribución del uso de la vivienda familiar. (Sentencia de 21 de abril 2025); los vicios en la construcción aparecidos en el periodo de garantía de tres años (Sentencia de 28 de abril 2025); un contrato de arrendamiento urbano de protección oficial y repercusión de los servicios del inmueble al arrendatario según la legislación autonómica (Sentencia de 9 de mayo 2025); las consecuencias de la nulidad de la cláusula de intereses moratorios pactada en un préstamo hipotecario sobre la cuota del IAJD (Sentencia de 13 de mayo 2025); la acción de repetición por aseguradora frente a codeudor por defectos constructivos por el importe que correspondería de acuerdo con la sentencia de apelación (Sentencia de 13 de mayo 2025); una demanda de reclamación del importe de las cuotas comunitarias y aplicación de la responsabilidad del art 9.1 e) de la Ley 8/2013 (Sentencia de 27 de mayo de 2025); la acción reivindicatoria de las pinturas murales de la sala capitular del Monasterio de Sijena (Sentencia de 27 de mayo de 2025); la propiedad horizontal y falta de legitimación activa. Interpretación del art. 16.2 LPH (Sentencia de 2 de junio de 2025); un contrato administrativo de compraventa de fincas municipales con obligación de construcción de edificaciones y desarrollo de determinadas actividades en un plazo de tiempo y condición resolutoria con cláusula penal (Sentencia de 12 de junio de 2025); la resolución el contrato de permuta por incumplimiento (de finca por obra futura) (Sentencia de 12 de junio de 2025); la acción divisoria de cosa común de vivienda adquirida con carácter privativo por los litigantes, titular cada uno del 50% del pleno dominio (Sentencia de 17 de junio de 2025); la acción reivindicatoria ejercitada por el Ayuntamiento de Santiago de Compostela contra la esposa del que fue Jefe del Estado, sustituida por sus herederos, sobre dos esculturas románicas atribuidas al Maestro Mateo y en su día situadas en el pórtico exterior de la catedral de la ciudad (Sentencia de 18 de junio de 2025); una servidumbre de paso. Artículos 539 y 633 CC (Sentencia de 23 de junio de 2025); la propiedad horizontal y impugnación del acuerdo de junta de propietarios de contribución a satisfacer gastos de ascensor a propietario que había sido liberado a contribuir a los gastos de conservación y mantenimiento (Sentencia de 25 de junio de 2025); y una acción reivindicatoria ejercitada por la comunidad de propietarios sobre un patio comunitario (Sentencia de 25 de junio de 2025).

Del **Tribunal de Justicia de la Unión Europea** podemos destacar la Sentencia

de 27 de febrero de 2025, en el contexto de dos procedimientos de control de constitucionalidad iniciados por determinadas sociedades inmobiliarias —entre ellas AEON nepremiČnine d.o.o. y otros y STAN nepremičnine d.o.o.— y por el Državni svet Republike Slovenije (Consejo Nacional de la República de Eslovenia) en relación con una normativa nacional referida a los servicios de intermediación inmobiliaria que limita la comisión que se aplica por tales servicios al adquirir, vender o arrendar inmuebles; la Sentencia de 27 de febrero de 2025, en el contexto de un litigio entre el Verein für Konsumenteninformation (en lo sucesivo, «VKI»), una asociación austriaca para la protección de los consumidores, y BAWAG P.S.K. Bank für Arbeit und Wirtschaft und Österreichische Postsparkasse AG (en lo sucesivo, «BAWAG»), un banco austriaco, por no indicar este último, en la información general facilitada a los consumidores, ejemplos representativos de un contrato de crédito a tipo fijo y de un contrato de crédito que combina un tipo fijo y un tipo variable; la Sentencia de 13 de marzo de 2025, en el contexto de un litigio entre MF, una consumidora, y Banco Santander, S. A., en relación con la pretensión de declaración de nulidad de una cláusula de un contrato de préstamo por abusiva; la Sentencia de 29 de abril de 2025, en el contexto de un litigio entre, por un lado, E. sp. z o.o. (en lo sucesivo, «sociedad E») y, por otro lado, el Prezydent Miasta Mielca (Alcalde del municipio de Mielec, Polonia; en lo sucesivo, «Alcalde de Mielec») en relación con la negativa de este último a conceder a esta sociedad una exención del impuesto sobre bienes inmuebles; la Sentencia de 30 de abril de 2025, en el contexto de un litigio entre FG y Caja Rural de Navarra, S. C. C., en relación con el carácter supuestamente abusivo de una cláusula contractual relativa a una comisión de apertura de un préstamo; la Sentencia de 8 de mayo de 2025, en un procedimiento entre OF, EI y RI, por un lado, y M.K., en calidad de liquidador de Getin Noble Bank S.A., actualmente en liquidación, por otro, en relación con la solicitud de medidas cautelares presentada por OF, EI y RI en un procedimiento de declaración de nulidad de un contrato de préstamo hipotecario indexado a una moneda extranjera y de devolución de las cantidades pagadas en ejecución de dicho contrato que habían celebrado con Getin Noble Bank; la Sentencia de 19 de junio de 2025, en el contexto de dos litigios entre, respectivamente, mBank S.A., por una parte, y BL y CY, por otra parte, y entre PU y QS, por una parte, y mBank, por otra, en relación con demandas de restitución de las cantidades abonadas en cumplimiento de contratos de

préstamo declarados inválidos por la presencia de cláusulas abusivas; y la Sentencia de 24 de junio de 2025, en el contexto de un litigio entre GR REAL s. r. o., por una parte, y PO y RT, por otra, en relación, por un lado, con la expulsión de estos últimos de su vivienda familiar a raíz de su adquisición por dicha sociedad en una subasta extrajudicial y, por otro lado, con una demanda reconvencional mediante la que PO y RT impugnan la legalidad de la transmisión de la propiedad de dicho bien inmueble.

Del **Tribunal Constitucional** puede destacarse la Sentencia de 13 de enero de 2025, en relación con los autos dictados por un juzgado de primera instancia de Eivissa en procedimiento de ejecución hipotecaria. Vulneración del derecho a la tutela judicial sin indefensión: emplazamiento mediante edictos sin agotar las posibilidades de notificación personal al administrador de la mercantil demandada; la Sentencia de 29 de enero de 2025, en relación con diversos preceptos de la Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda. Nulidad parcial de los preceptos legales que regulan la inadmisión de las demandas que pretendan la recuperación de la posesión de una finca cuando el demandante tenga la condición de gran tenedor; extensión de los efectos de la declaración de nulidad al precepto que enumera los documentos que deben acompañar a las demandas ejecutivas; la Sentencia de 28 de febrero de 2025, en relación con diversos preceptos de la Ley del Parlamento de Cataluña 1/2022, de 3 de marzo, de modificación de la Ley 18/2007, la Ley 24/2015 y la Ley 4/2016, para afrontar la emergencia en el ámbito de la vivienda. Competencias sobre vivienda, condiciones básicas de igualdad en el ejercicio de los derechos y cumplimiento de los deberes constitucionales, legislación procesal y civil y régimen de expropiación forzosa. nulidad parcial del precepto legal autonómico que regula la expropiación forzosa de viviendas; interpretación conforme con la Constitución del precepto que tipifica como infracción grave el incumplimiento de los requisitos de la propuesta obligatoria de alquiler social; la Sentencia de 24 de febrero de 2025, respecto de las resoluciones de la Audiencia Provincial de Almería y un juzgado de primera instancia e instrucción de El Ejido en procedimiento de ejecución hipotecaria. Vulneración del derecho a la tutela judicial efectiva (resolución fundada en Derecho): resoluciones judiciales que, ignorando el principio de efectividad del Derecho de la Unión Europea, deniegan la imposición de costas en un proceso en el que se ha declarado el carácter abusivo de cláusulas contractuales; y la Sentencia de 13 de marzo de 2025, en relación con diversos preceptos

del Decreto-ley del Gobierno de la Generalitat de Cataluña 3/2023, de 7 de noviembre, de medidas urgentes sobre el régimen urbanístico de las viviendas de uso turístico. Límites de los decretos-leyes: justificación de la concurrencia del presupuesto habilitante para el dictado de una norma de urgencia que, en determinados municipios, supedita la posibilidad de destinar viviendas para uso turístico a la previsión expresa en el planeamiento urbanístico y la obtención de licencia previa, limitada en número y vigencia.

3 Contribuciones

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

1. **Escape Room (nuevas tendencias en la gentrificación, o cómo escapar de un futuro de "habitación con derecho a cocina").** Sr. Rafael Castiñeira Carnicero. Registrador de la Propiedad de Cerdanyola del Vallès.

2. **El sector de la construcción cierra el 2025 con más obra nueva, mayor inversión y optimismo para los próximos años.** Colegio Oficial de la Arquitectura Técnica de Tarragona (COATT)

3. **Sumando Voces: barreras arquitectónicas y autonomía personal en España.** Sra. Cristina Pallàs Caballero. Directora de la Fundación Mutua de Propietarios.

1. Escape Room (nuevas tendencias en la gentrificación, o cómo escapar de un futuro de "habitación con derecho a cocina")

Sr. Rafael Castiñeira Carnicero. Registrador de la Propiedad de Cerdanyola del Vallès 1.

Una "escape room" o sala de escape es un juego que consiste en encerrar a un grupo de jugadores en una habitación, donde deberán solucionar enigmas de todo tipo para conseguir escapar antes de que finalice el tiempo fijado para ello. Pero podría acuñarse hoy en día una nueva acepción. Jóvenes, y no tan jóvenes, viven en habitaciones con derecho a cocina en pisos compartidos, no ya como una solución residencial de carácter temporal, sino indefinida. Y sin visos de que su situación vaya a cambiar en breve. Por supuesto que les gustaría escapar de semejante "escape room", pero no saben cómo.

Es más, hay discusiones serias en el ámbito normativo para empezar a regular esta situación, aceptando el mar menor de que es mejor regularla que simplemente dejarla a su libre albedrío, por supuesto con intenciones principalmente protectoras de quienes se encuentran en tan precaria coyuntura. Cuando en el ámbito del urbanismo ya se contempla con seriedad regular unidades residenciales inferiores a un piso, por pequeño que éste sea, parece que se dibuja un futuro bastante oscuro para las jóvenes generaciones y quizás sea labor ineludible de los intelectuales y operadores jurídicos en la actualidad escapar de ese concepto, ofreciendo soluciones a un complicado panorama urbanístico ge-

nerado por la gentrificación. Que vaya palabra...

El diario "La Vanguardia" publicó, el 21 de julio de 2018, un artículo de la entonces Decana del Col·legi de l'Advocats de Barcelona, Maria Eugènia Gay, titulado "La reforma de la LAU", donde la autora señalaba que: "Estos últimos días se ha puesto de manifiesto (...) la necesidad de llevar a cabo una reforma de la Ley de Arrendamientos Urbanos (LAU), una evidencia que responde a una voluntad común de todos los operadores jurídicos. El nivel de precios que están alcanzando los alquileres no es asumible para muchas familias y, desde luego, menos aún para los jóvenes que consiguen incorporarse al mercado laboral. La situación corre el riesgo de volver a generar una

burbuja inmobiliaria, si no la está causando ya, derivando al ciudadano hacia la compra de una vivienda, en lugar de optar por el alquiler, porque el precio de éste sea tan inasumible que valga más la pena endeudarse (o sobreendeudarse) con una hipoteca (...). Esperamos que esas propuestas sean estudiadas y debatidas y, en todo caso, que la Ley se modifique para permitir en adelante un alquiler de viviendas estable y asequible para todos, en garantía de un derecho tan esencial como es el de la vivienda".

La regulación de la LAU, reformada en 2013, que era objeto de crítica en aquel artículo, fue reformada en los años 2018, 2019 y 2023; y, sin embargo, el contenido del citado artículo sigue tan de actualidad que las palabras reseñadas pudieran bien referirse a la situación actual. Estas reflexiones llevan invariablemente a la conclusión, no tanto que las reformas hayan sido insuficientes o equivocadas, ya que en esta vida no sólo cuenta el resultado del intento, también lo hace la intención del mismo, sino que el problema es profundo y requiere precisamente lo que señalaba la entonces Decana de los abogados barceloneses: debate, estudio y propuestas variadas y provenientes de distintos campos. Se trata de un problema muy complejo y difícil de resolver, pero no por ello hay que tirar la toalla, sino afrontarlo con tanto valor como seriedad, y desde todos los sectores implicados.

La transformación de la economía a escala global durante las últimas cuatro décadas no sólo ha conllevado efectos como la pérdida de importancia del sector secundario en relación al terciario, en lo que respecta a las principales fuentes de empleo, además de una creciente influencia de las tecnologías de la información, las cuales han transformado las relaciones sociales no sólo desde el plano económico o cultural, sino que también han suscitado transfor-

maciones en la organización de las ciudades. De Mattos, investigador urbano uruguayo, señala que en las últimas décadas hemos presenciado un radical proceso de transformación urbana, donde la influencia de las tecnologías de la información y la búsqueda de inserción y participación en el circuito mundial de acumulación de capital ha cambiado la estructura y morfología de las urbes.

Por ejemplo, Germani destaca que la expansión demográfica entre los años cuarenta y sesenta del siglo veinte produjo una expansión de las ciudades generada por las migraciones, al ver la ciudad como un espacio de movilidad e integración a los nuevos parámetros sociales. Una de las grandes transformaciones tiene que ver con la creciente suburbanización, porque para los estratos bajos de la población las ciudades poseen una mayor estructura de oportunidades que los sectores agrícolas, y para los estratos altos, surge la oportunidad tan nombrada de "escapar" del centro y reubicarse de manera segregada como émbolo de distinción cultural, plasmándolo de manera territorial. Y de ahí la idea de la que brota este artículo.

Ruth Glass, socióloga británica, creó en 1964 el término "gentrification" para denominar a las alteraciones del mercado de la vivienda en ciertas áreas de Londres, bien como causa o como consecuencia de la llegada progresiva de población de clase media y alta a barrios de la capital que hasta entonces habían sido obreros. Decidió escoger el término por su derivación de "gentry", que se refiere en la cultura inglesa tanto a la media y baja nobleza como a la burguesía. Académicos como Chris Hamnett, Jon Caulfield o Neil Smith, han contribuido a matizar el concepto, pero su delimitación exacta es objeto de debate aún, ya que el uso del término puede referirse a realidades diversas, cada una con sus propias especialidades. El fenómeno se ha producido en las grandes ciudades del mundo, como Londres, París, Berlín, Roma o Nueva York, y en España se da tanto en Barcelona como en Madrid.

Según un estudio de la Fundación Bankinter, Anita Roth, responsable de investigación de políticas en la empresa Airbnb, estima que las ciudades necesitarán entre doscientos y mil millones de viviendas nuevas para la mitad de este siglo, ya que la Organización de las Naciones Unidas considera que en 2050 la población mundial alcanzará los 9700 millones. "La combinación de las grandes tendencias demográficas y de la distribución de la riqueza nos pueden llevar a un cambio radical en el desarrollo social de las ciudades", apunta Jens Schulte-Bockum, responsable de operaciones de la compañía sudafricana de te-

lecomunicaciones MTN Group y patrono de la Fundación Innovación Bankinter. Algunas de las soluciones propuestas pasan por el teletrabajo: cada vez más profesionales trabajan de forma remota, de manera que no necesitan mudarse a las grandes ciudades para desarrollar su profesión. Kyle Corkum, cofundador y consejero delegado de la promotora LStar Ventures, señala que se están creando nuevos paradigmas para el transporte, el alojamiento o el trabajo, a partir de empresas tecnológicas que influyen en los citados ámbitos y cuyos nombres conocemos todos.

El Director de la Cátedra UNESCO de Vivienda, Sergio Nasarre Aznar, en una entrevista realizada por Raquel Quelart al antecitado diario La Vanguardia, ponía encima de la mesa la necesidad de hacer crecer la tasa de alquiler, que a día de hoy en nuestro Estado se sitúa entre el 13% y el 15%. El modelo que propone este Catedrático pasa por hacer atractivo el alquiler para las clases medias, lo que se podría conseguir con contratos de alquiler indefinidos, con rentas referenciadas a precio de mercado y con la aplicación de límites en zonas de muy alta demanda, entre otras medidas.

En un foro, organizado en mayo de este mismo año por la Cátedra en Mercado Inmobiliario de la Universidad de Zaragoza e Ibercaja, los profesionales del sector de la construcción achacan la falta de inmuebles asequibles a la inseguridad jurídica, y han señalado a la generación de suelo y la industrialización como claves para paliar el problema a largo plazo, preocupados porque el mercado no se está adaptando a la realidad social, ya que cada vez viven menos personas en los hogares.

El Índice Registral de Actividad Inmobiliaria (Irai), elaborado por el Colegio de Registradores desde 2022, continúa actualmente su tendencia al alza con tres trimestres consecutivos de crecimiento. Este indicador, único en su especie, combina los datos tanto del lado de la demanda (compraventas, precios e hipotecas), como de la oferta (actividad mercantil en los sectores de la construcción e inmobiliario), ofreciendo una visión global del comportamiento del sector. En el primer trimestre de 2025, el Irai aumentó un 2,8% respecto al trimestre anterior, impulsado principalmente por un avance en el área de propiedad. En contraste, el área mercantil experimentó una ligera caída. El Irai suavizado, corregido de efectos estacionales, también muestra una evolución positiva del 2,1%, manteniendo la fuerte inercia de crecimiento iniciada el pasado año y, con un valor de 145,9, el índice alcanza su máximo histórico, superando incluso los niveles registrados en el año 2007. No es la solución

al problema, pero al menos son datos esperanzadores.

Las Naciones Unidas, planteándose si las ventajas económicas de la gentrificación pueden utilizarse en beneficio del resto de la ciudad, consideran que es posible, siempre y cuando se haga por medio de programas cuidadosamente estructurados, ya sea adoptando políticas económicas redistributivas, al dirigir los recursos a zonas menos céntricas susceptibles de regeneración social y económica; bien reteniendo a la población residente y su tejido social mediante la mejora de la cantidad y calidad de las viviendas, a través de programas y políticas sociales; o bien a través de medidas indirectas, como el fomento de la pequeña y mediana empresa con microcréditos, creación de nuevos servicios comunitarios, o la restauración de viviendas abandonadas o deterioradas. En definitiva, mejorando los espacios públicos ya existentes mediante intervenciones físicas y una mayor interacción social. Es decir, no sólo construyendo, sino también "dándole vida" a las calles de las ciudades.

2. El sector de la construcción cierra el 2025 con más obra nueva, mayor inversión y optimismo para los próximos años

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

El sector de la construcción en la demarcación de Tarragona cierra el 2025 con un balance globalmente positivo y con indicadores que apuntan a una continuidad en el crecimiento. Así lo indican los datos elaborados por el Colegio Oficial de la Arquitectura Técnica de Tarragona (COATT).

El dato principal de 2025 es el incremento del 6,8% en viviendas de nueva construcción, con una inversión que asciende a cerca de un 15% y supera los 265 millones de euros de presupuesto de ejecución material (PEM). Así, la demarcación pasa de 1.725 viviendas en 2024 a 1.835 en 2025, y de 230,7 millones de euros a 265,2 millones. Esta diferencia de crecimiento tiene mucha relación con el hecho de que se han hecho proyectos de mayor dimensión o por una apuesta más marcada por calidad y prestaciones.

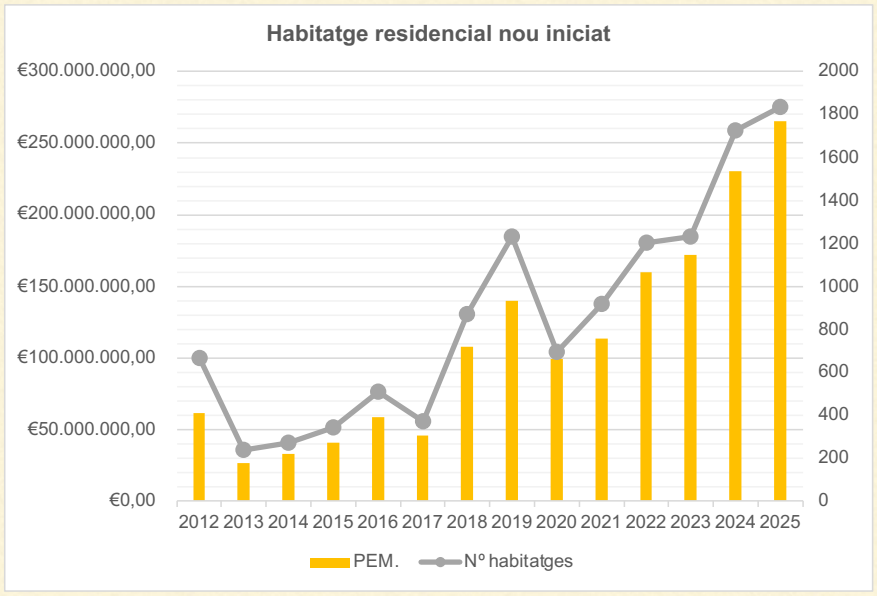
Como viene siendo habitual, el crecimiento refleja dinámicas territoriales muy marcadas con algunos municipios que destacan sobre los demás. En 2025 se han producido incrementos especialmente elevados de nueva construcción en El Vendrell (135%), Roda de Berà (75%) y Salou (75%). En el caso de Salou, el aumento es muy relevante porque se ha pasado de 182 viviendas nuevas en 2024 a 319 en 2025. En El Vendrell, la cifra alcanza las 80 viviendas nuevas. Estos datos evidencian el fuerte papel de la construcción en municipios del litoral.

Por tipología y según los datos del COATT, cabe decir que en 2025 ha bajado la vivienda unifamiliar, más de un 15%, pero que ha crecido con mucha fuerza la construcción en bloque, más de un 77% respecto a 2024. En paralelo, los finales de obra comunicados, 432 en total, registran un ligero descenso del 6,09% respecto al año anterior;

sin embargo, la lectura no es contradictoria con el impulso de 2025, ya que los finales de obra responden al decalaje temporal propio de la ejecución.

	Vivienda residencial nueva 2024			Vivienda residencial nueva 2025		
	Número de obras	Número de viviendas	PEM	Número de obras	Número de viviendas	PEM
Total	430	1.725	230.720.584,30 €	440	1.835	265.194.525,59 €

Vivienda residencial nueva iniciada (PEM y Número de viviendas)



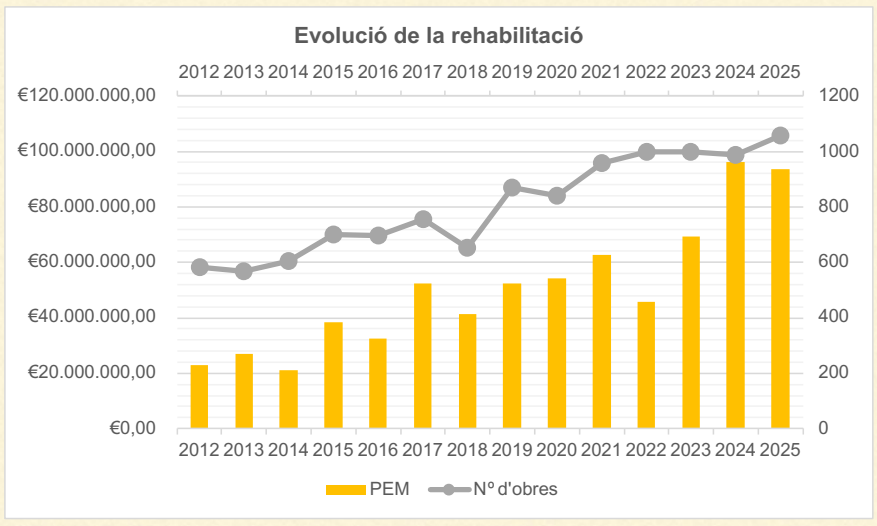
La rehabilitación mantiene su peso en el sector

El informe elaborado por el Colegio Oficial de la Arquitectura Técnica de Tarragona indica que la rehabilitación mantiene un peso sólido en la actividad del sector. En 2025 se han iniciado 1.058 obras, creciendo en número de actuaciones respecto a las 989 de 2024. La inversión desciende ligeramente un 2,5% pero aumenta sensiblemente la inversión en cada obra, alcanzando en global los 93,7 millones de euros. Por tanto, hay continuidad de decisiones de rehabilitar y mantener, con un volumen que da oxígeno a empresas y oficios.

Y concretamente en el ámbito de la rehabilitación, los datos apuntan a una bajada de actuaciones en Tarragona y Reus (en torno al 14%) y a descensos en Valls, Vendrell, Calafell o Cunit (entre el 10% y el 25%). Asimismo, el incremento en los municipios pequeños compensa esta dinámica y explica el crecimiento global en número de obras.

	Obras de rehabilitación 2024		Obras de rehabilitación 2025	
	Número de obras	PEM	Número de obras	PEM
Total	989	96.149.855,18 €	1.058	93.748.228,12 €

Evolución de la rehabilitación (PEM y Número de obras)



Aumento de las actividades profesionales del sector

La actividad profesional vinculada al sector también crece. En 2025 registra 10.944 intervenciones, frente a 10.467 en 2024, es decir, un aumento del 4,56%. Este indicador refleja mayor volumen de trabajo técnico y más movimiento en proyectos, pero también en informes, certificados y otra

documentación imprescindible para la obra nueva o la rehabilitación.

El peso de técnicos de fuera de la provincia en intervenciones en Tarragona alcanza casi el 38%, y en paralelo los técnicos de la demarcación incrementan su trabajo fuera del territorio hasta 686 intervenciones, un 30% más que en el 2024.

En conjunto, 2025 cierra con una idea clara: el sector no sólo suma volumen, sino que gana estructura. El crecimiento de la obra nueva y el mantenimiento de un alto nivel de rehabilitación indican capacidad de inversión y recorrido; el aumento de intervenciones, por su parte, muestra un tejido profesional activo y más especializado. En un contexto de transformación (eficiencia energética, renovación del parque construido y nuevas exigencias técnicas), la demarcación entra en 2026 con una sólida base para sostener este impulso.

Buenas previsiones de cara a los próximos años

Según el informe Euroconstruct, en España los indicadores sectoriales de 2025 dibujan un escenario favorable para la actividad constructora, se eleva la estimación de crecimiento del PIB de 2025 hasta el 2,9% y se señala que la demanda interna gana protagonismo, mientras los principales termómetros del sector mantienen un tono alcista. La visión general del ciclo 2025-2028 permite tener datos y previsiones optimistas. El conjunto de la construcción, sobre las previsiones que marca este documento, crecerá un 3,6% en 2026, el 3,2% en 2027 y el 2,2% en 2028 en términos reales. El motor principal es la edificación residencial, seguida por la obra civil impulsada por los fondos Next Generation hasta 2026.

3. Sumando Voces: barreras arquitectónicas y autonomía personal en España

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

Desde hace ocho años, la Fundación Mutua de Propietarios elabora y difunde estudios que analizan las dificultades relacionadas con la accesibilidad y las barreras arquitectónicas en el parque residencial español. Esta serie de investigaciones, reconocida por su impacto en los medios de comunicación y en la agenda pública, responde al propósito fundacional de la entidad: mejorar la calidad de vida de la personas con movilidad reducida facilitando la accesibilidad a la vivienda y su entorno.

El informe Sumando Voces 2025, realizado junto a COCEMFE, ofrece una radiografía actualizada del impacto de las barreras arquitectónicas en la vida cotidiana de las personas con movilidad reducida en España. El estudio parte de un enfoque claro: escuchar directamente a quienes conviven con estas limitaciones y situar sus experiencias en el centro del análisis social y académico. Su objetivo es doble: por un lado, genera una evidencia empírica sobre la persistencia de barreras físicas en viviendas y entornos urbanos, y en segundo lugar, sensibiliza a la ciudadanía y a los responsables políticos acerca de la urgencia de avanzar hacia la accesibilidad universal.

Los resultados evidencian que las barreras arquitectónicas no solo restringen la movilidad física, sino que, además, condicionan profundamente la vida social, emocional y laboral de las personas, vulnerando derechos fundamentales. El 79% de las personas con movilidad reducida se ve obligada a renunciar a una vida activa por falta de accesibilidad en su entorno inmediato, con limitaciones que afectan tanto al ámbito familiar en un 74% como al laboral en un 49% y al formativo en un 54%. Estas restricciones generan sentimientos negativos, predominando la frustración en un 32% de los encuestados y la impotencia en un 27%. La mayor incidencia se produce en las mujeres, cuyo porcentaje alcanza el 35% frente al 28% de los hombres. La dependencia del entorno familiar resulta especialmente significativa, ya que el 69% de las personas afectadas depende de los convivientes,

frente a un escaso 5% que recibe apoyo de la administración pública y, apenas, un 3% del voluntariado. Asimismo, el envejecimiento agrava la problemática: un 77% de las personas mayores de 65 años se enfrenta a barreras arquitectónicas a diario, aunque solo un 27% dispone de viviendas están adaptadas.

El estudio pone de relieve una contradicción significativa: aunque la legislación española reconoce el derecho a la accesibilidad, su aplicación práctica es todavía insuficiente. La falta de adaptación de viviendas, espacios públicos e infraestructuras no solo limita la movilidad, sino que se traduce en renuncias sociales y laborales que deterioran la calidad de vida y la salud emocional. Además, se constata una doble vulnerabilidad en las mujeres y en la población de mayor edad. Se trata de colectivos que sufren mayor incidencia emocional y una dependencia más acentuada del entorno familiar, lo que refuerza la necesidad de integrar la perspectiva de género y la interseccionalidad en las políticas de accesibilidad.

El citado informe subraya que la accesibilidad no debe abordarse únicamente como un asunto técnico, sino como un desafío social y de derechos humanos. En este sentido, en sus conclusiones se destaca la necesidad de un mayor compromiso por parte de las administraciones públicas. También, se incide en implementar políticas de accesibilidad universal, promocionar el diseño inclusivo en viviendas, ciudades y servicios, y desarrollar programas de sensibilización social como la campaña Ser tu voz de la Fundación Mutua de Propietarios, que utiliza la música como herramienta de concienciación. Además, de impulsar la innovación tecnológica y la investigación aplicada, claves para favorecer la autonomía de las personas con movilidad reducida.

En definitiva, Sumando Voces 2025 confirma que la accesibilidad es una condición indispensable para el ejercicio pleno de la ciudadanía y para contribuir a la cohesión social. El estudio no solo aporta datos objetivos, sino también da voz a un colectivo frecuentemente invisibilizado, y señala la necesidad de construir una alianza colectiva entre instituciones, sociedad civil y sector privado que permita avanzar hacia entornos verdaderamente inclusivos y justos.

.

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. La prohibición de adquisición de inmuebles para uso no residencial. Dr. Héctor Simón Moreno. Profesor Agregado de Derecho Civil y Director de laCátedra UNESCO de Vivienda de la Universidad Rovira i Virgili.

2. El impacto del urbanismo en el acceso a la vivienda, los conceptos relacionados. Dr. Alvaro Cerezo Ibarrondo. Arquitecto en Sostenibilidad y Regeneración Urbana (PCD). Profesor de la Cátedra UNED-Lincoln de Políticas de Suelo.

3. La mediación como medio adecuado de solución de controversias: especial mención a su uso en edificación, urbanismo y vivienda. Dra. Elena Fernández de la Iglesia. Profesora Ayudante de la Universidad Autónoma de Madrid.

4. La primera Ley de vivienda colaborativa. Dra. Mª. Paula Rodríguez Liévano. Investigadora postdoctoral Cátedra UNESCO de Vivienda de la Universidad Rovira i Virgili.

1. La prohibición de adquisición de inmuebles para uso no residencial

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

Suma y sigue. Poco a poco se van conociendo más detalles de otra medida estrella para hacer frente a la falta de asequibilidad de la vivienda en Cataluña: la prohibición de lo que se ha denominado como "compra especulativa" de inmuebles. El objetivo es impedir las adquisiciones de viviendas o de edificios enteros cuando la persona adquirente no los destine, según el caso, a su residencia habitual o al alquiler residencial. La medida cuenta con informes a favor y en contra y con un grupo de trabajo creado *ad hoc* para el estudio de la viabilidad de esta medida. Más allá de la dificultad en precisar el concepto de "compra especulativa", ajeno al Derecho civil, la medida cuenta con diversos obstáculos para su implementación.

En primer lugar, la medida supone una limitación a la libre circulación de capitales (artículos 63 y siguientes del **Tratado de Funcionamiento de la Unión Europea**). Ciertamente el Tribunal de Justicia de la Unión Europea ha admitido restricciones a esta libertad comunitaria si existen razones de orden público, o por razones imperiosas de interés general, siempre que no resulten discriminatorias y sean proporcionadas al objetivo perseguido, es decir, han de ser adecuadas para garantizar, de manera coherente y sistemática, la realización del objetivo perseguido y no han de ir más allá de lo necesario para alcanzarlo. Ver en este sentido la **Sentencia del Tribunal de Justicia de 1 de junio de 1999**, Klaus Konle contra Republik Österreich (Asunto Konle (C-302/97), que analizaba la normativa austriaca por la que las autoridades regionales podían limitar la compra por parte de extranjeros de terrenos destinados a la construcción de viviendas dado que era necesaria una autorización previa, la cual sólo era otorgada si el terreno no iba a ser destinado a segunda residencia del adquirente; o la **Sentencia del Tribunal de Justicia de 15 de mayo de 2003**, Asunto Salzmann (C-300/01).

De este modo, los impulsores de la medida deberán justificar con datos objetivos que el encarecimiento de las viviendas está vinculado con su adquisición por parte de extranjeros o inversores, y que esta medida se aprueba después de que otras no hayan obtenido los resultados deseados. Pues bien, los informes que validan esta medida no aportan la evidencia empírica necesaria (ej. perfil del adquirente de vivienda, influencia de estas adquisiciones en el mercado residencial, etc.), al tiempo que el ejecutivo catalán deberá justificar la conveniencia y urgencia de una medida que, paradójicamente, busca resolver una problemática alimentada por el propio ejecutivo con las políticas adoptadas en los últimos años (por poner un ejemplo, en un año de vigencia del control de renta de los alquileres, la oferta de alquiler residencial en Tarragona se ha reducido en un 30%).

Por otra parte, los valedores de la medida defienden que no se altera el estatuto básico del derecho de propiedad sobre los inmuebles ya que sería temporal y aplicable únicamente en las zonas de mercado residencial tensionado (donde vive más del 90% de la población catalana). Sin embargo, ello no excluye la aplicación del principio de proporcionalidad para valorar la injerencia en el derecho de propiedad privada tal y como exige el Tribunal Constitucional. Desde esta perspectiva, la medida afectaría al contenido esencial del derecho y sería, por tanto, inconstitucional.

Finalmente, el informe publicado no analiza el potencial impacto de la medida en la oferta de nuevas viviendas o en la rehabilitación de edificios existentes, lo que podría agravar la actual escasez de vivienda. De hecho, la desaparición de una parte de los posibles adquirentes de viviendas no garantiza ni que bajen los precios ni que las familias con menos poder adquisitivo vayan a ocupar su lugar: se encontrarán con las mismas dificultades que ahora para acceder a financiación hipotecaria.

En fin, si los poderes públicos quieren cumplir con el mandato del artículo 47 de la Constitución Española y facilitar el acceso a una vivienda en propiedad de una manera estable y asequible deberían potenciar fórmulas ya recogidas en el Código Civil de Cataluña: la propiedad compartida y la propiedad temporal. Ello permitiría democratizar el acceso a una vivienda en propiedad e impedir su progresiva concentración en manos de unos pocos.

.

2. El impacto del urbanismo en el acceso a la vivienda, los conceptos relacionados

Dr. Alvaro Cerezo Ibarrondo. Arquitecto en Sostenibilidad y Regeneración Urbana (PCD). Profesor de la Cátedra UNED-Lincoln de Políticas de Suelo.

....no debe olvidarse, con carácter preliminar, que también en el entramado del T.R.L.S. el aprovechamiento urbanístico susceptible de apropiación y su valoración constituyen en cierto modo las dos caras de una misma moneda, no fácilmente escindibles. STC 61/1997 FJ20

La vivienda, el suelo y la economía forman un complejo entramado jurídico, que no deja de ser una lucha de poderes y concepciones de la propiedad. Sin embargo, como operadores jurídicos no puede significar que renunciemos a dar soluciones a los eventuales conflictos, sobre todo ante las novedades urbanísticas, de vivienda y de sus materias vinculadas.

En los últimos tiempos estamos viendo que diversos postulados están tratando de disociar los tres conceptos, para tratar de negar la condición de bien de mercado del suelo y sobre todo de la vivienda, con el objetivo de socializar o colectivizar todos los deberes inherentes a la propiedad y, por ende, a la vivienda.

Por ello, desde la óptica urbanística interesa describir los tres instrumentos de análisis económico que relacionan la vivienda, el suelo y la economía como son la Viabilidad económico-financiera, la Sostenibilidad económica y la Viabilidad económica de las actuaciones sobre el medio urbano. Tres análisis y comprobaciones distintas que no deben confundirse porque tienen objetos y utilidades distintas.

En primer lugar, la Viabilidad económico-financiera de los instrumentos de planeamiento urbanístico puede suponer dos comprobaciones. Si la ejecución de la actuación es pública implica para la administración que lo aprueba el aseguramiento de que dispone de los recursos económicos suficientes para expropiar y urbanizar. Pero si la ejecución es privada, que es la circunstancia más habitual, implica la garantía de beneficio de la actuación o, lo que es lo mismo, que los Ingresos previsibles sean superiores a los gastos previsibles.

En urbanismo los beneficios siempre se han identificado con el valor de la edificabilidad patrimonializable (toda la edificabi-

lidad menos el porcentaje de participación de la comunidad en las plusvalías que fija cada comunidad autónoma en función del tipo de actuación) y las cargas son, en términos generales, los costes de urbanización, indemnizaciones y realojos de la actuación.

Precisamente, si nos centramos en la composición de la cesta de las edificabilidades de los ámbitos residenciales observaremos que tenemos viviendas libres (bienes de mercado con precio fluctuante), viviendas de protección pública en venta (bienes con precio administrativo limitado), ahora también viviendas de protección pública en alquiler (bienes con alquiler social y por tanto, deficitario) y otros usos lucrativos (bienes de mercado con precio fluctuante). Es en este punto donde la Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda (LVIV), y la modificación del Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana (TRLSRU) que lleva consigo, ha introducido una determinación uniformizadora que resulta ajena a las posibles condiciones particulares de cada localización y de cada actuación, lo que puede provocar ciertas disfunciones e, incluso, inviabilidad.

Recordemos que, de acuerdo con el TRLSRU, en las actuaciones de nueva urbanización de ámbitos residenciales se debe reservar un 40% de la edificabilidad residencial a vivienda sujeta a un régimen de protección pública que, al menos, permita establecer su precio máximo en venta, alquiler u otras formas de acceso a la vivienda, como el derecho de superficie o la concesión administrativa. Y en el caso de las actuaciones de reforma o renovación de la urbanización dicho porcentaje es del 20% (art. 20.1.b TRLSRU). Pero la LVIV añade que, de dichas reservas, la mitad debe destinarse obligatoriamente a vivienda pública en alquiler, por tanto el suelo debe disponer de esa calificación urbanística y valor (art. 15.1.d LVIV).

Alguien podría pensar que estas determinaciones no resultan de aplicación sin que cada comunidad autónoma no las incorpore a su ordenamiento o, más aún, sin que cada plan general no las incorpore con ocasión de una revisión o modificación puntual por no tenerlas ya planificadas, craso error. Dada la condición básica de los dos artículos señalados son de aplicación directa desde el momento de la entrada en vigor de cada una de las dos leyes del Estado. Así lo reconoció la STS 739/2021 FJ2 Raimundo Fdez. Villaverde, Madrid, al señalar que "no es una determinación que el Legislador básico imponga como preceptiva incorporación al planeamiento y, por la vinculación de éste, a su desarrollo o ejecución. Lo que dispone el precepto es que toda actuación

de urbanización, que se lleve a cabo tras la mencionada fecha de entrada en vigor de la Ley del Suelo de 2007, debe hacer dicha reserva, con independencia de las determinaciones que se contengan en el planeamiento que habilita dicha actuación. Es decir, esa reserva, por imposición de la normativa básica, se impone a la hora de llevar a cabo la actuación de transformación urbanística, lo contemple o no el planeamiento que la habilita, porque se trataría de una determinación que se impone ope legis".

¿Cuáles son los efectos de esta determinación? Siempre con la cautela de tener que analizar caso por caso y considerando que los costes de transformación del suelo están disociados de la edificabilidad (los potenciales ingresos), en términos generales cabe deducir cinco corolarios: 1) A mayor reserva de vivienda de protección pública en venta y más si es en alquiler la viabilidad/rentabilidad de la actuación baja; 2) si el saldo es negativo o si la operación no supera la rentabilidad comparada con otros medios de inversión, la operación no sale; 3) las operaciones solo salen en escenarios de precios crecientes de bienes de mercado, especialmente de la vivienda libre; 4) se crea una polarización de precios progresiva (cada vez mayor diferencia de precios entre los dos tipos de vivienda, la libre y la protegida); y 5) los segmentos intermedios de vivienda de mercado desaparecen.

Pero los efectos no se limitan al momento de la finalización de la actuación urbanizadora, sino que también hay efectos en el tiempo, que inciden en la sostenibilidad económica igualmente exigida a los instrumentos de ordenación urbanística (aunque parece que se pretende pasar de soslayo en ese juego de disociaciones señalado al inicio).

Como señala el TRLSRU la sostenibilidad económica es el análisis del "impacto de la actuación en las Haciendas Públicas afectadas por la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras necesarias o la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes, así como la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos". Por tanto, se trata de comprobar y justificar dos cosas: 1) los impactos sobre las Haciendas Públicas, fundamentalmente la local, receptora de la urbanización y la autonómica, que es la que desarrolla las políticas de vivienda y 2) la suficiencia y adecuación de los usos productivos. En este caso nos centraremos en el primer aspecto y, concretamente, en los impactos sobre las administraciones de la prestación de servicios de vivienda pública, prioritariamente en alquiler, toda vez que el efecto de la vivienda pública en venta no

resulta significativo sobre la sostenibilidad en tanto y cuando que se transmite la propiedad y con ella sus deberes y costes.

La sostenibilidad económica de las actuaciones de urbanización para la administración que despliegue el servicio de vivienda pública en alquiler supone evaluar el saldo anualizado y capitalizado de los ingresos limitados de los alquileres públicos y en igual medida de los costes de construcción de dichas viviendas públicas y los de mantenimiento, aseguración, impuestos, suministros, más los costes de renovación/reposición durante su vida útil. Esta sencilla regla supone la adopción de un mecanismo de moderación y racionalidad económica basada, como dice la definición Brundtland, en no enviar pasivos a las generaciones venideras para satisfacer nuestras propias necesidades.

¿Cuál es el efecto de una eventual falta de sostenibilidad económica en las actuaciones de urbanización? Pues que estamos enviando pasivos económicos a las generaciones futuras cuando los alquileres sociales, cuyos ingresos no cubren los costes iniciales (gastos de producción), ni los de mantenimiento, ni los de reposición, no consideran esos saldos capitalizados y estos emergerán en el futuro. Además, eliminamos bienes inmobiliarios que contribuyen a la cesta de tributos que sirven para sostener los servicios públicos y, sobre todo, para el mantenimiento del otro gran damnificado, el medio urbano, todo lo que rodea a la vivienda, la ciudad.

Por esta y otras razones emerge el tercer instrumento de análisis económico, la viabilidad económica de las actuaciones sobre el medio urbano, de manera especialmente significativa en relación a la actuación de regeneración y renovación urbana, que es la que permite afrontar la recuperación integral del medio urbano.

La viabilidad económica de las actuaciones sobre el medio urbano se define como la comprobación de que los costes de la actuación del medio urbano (de régimen especial y separado de las de régimen general) asegure “su viabilidad económica, en términos de rentabilidad, de adecuación a los límites del deber legal de conservación y de un adecuado equilibrio entre los beneficios y las cargas derivados de la misma, para los propietarios incluidos en su ámbito de actuación”.

En consecuencia, es necesario que haya bienes de mercado de manera generalizada que incrementen de valor para poder contraponer y poder exigir los costes de reurbanización y recuperación de los tejidos urbanos (que se distribuyen precisamente en proporción a dicho incremento de valor), lo cual resultará difícilmente posible

en un escenario creciente de viviendas de protección pública de precio limitado o de deficitarias de viviendas de alquiler.

De esta breve exposición y que en otro formato posibilitaría una mayor matización y descripción de casuísticas, cabe concluir que la vivienda, el suelo y la economía conforman un trinomio inescindible y que la evolución normativa reciente tiende a incrementar los deberes, pero que parece resultar ajena a las consecuencias y exigencias económicas derivadas a corto y medio a medio plazo sobre el medio urbano.

En segundo lugar, que los estándares de vivienda de protección pública, en compra y alquiler, se han incrementado sin considerar los efectos colaterales (de distinto orden), pudiendo llegar a generar actuaciones inviables con carácter sobrevenido, así como una "polarización" de precios por la congelación de precios de la vivienda pública y subida extraordinaria de la vivienda libre, sin posibilidad de disposición de un abanico de soluciones habitacionales y precios intermedios.

En tercer lugar, nadie mira la sostenibilidad económica del sistema, ni del servicio público ni de la reposición del medio urbano, lo cual aboca a enviar pasivos a la generaciones futuras y donde el gran problema a medio plazo será la obsolescencia del medio urbano.

Por ello, necesitamos bienes de mercado y en propiedad de distintos segmentos que permitan afrontar los retos de vivienda, urbanos y de sostenibilidad que tenemos por delante.

Referencias

Cerezo Ibarrondo, A. (2023): Viabilidad y Sostenibilidad económica: los 3 documentos económicos en los instrumentos de ordenación urbanística, Revista de Derecho Urbanístico y Medioambiente (RDUyMA), N.º 362, Madrid.

—, y Llamas Escribano, C. (2023): Las reservas de suelo con destino a vivienda pública, la Viabilidad y la Sostenibilidad económica de las actuaciones de urbanización, Revista de Derecho Urbanístico y Medioambiente (RDUyMA), N.º 365-366, Madrid.

—, Lora-Tamayo Vallvé, M. y Tejerina González, J. I. (2025): Las actuaciones sobre el Medio Urbano en España 2024. Ciudad y territorio, Estudios territoriales, N.º 223, Madrid.

—, y Tejerina González, J. I. (2018a): Viabilidad y sostenibilidad económicas del planeamiento urbanístico: ¿dos requisitos o un cambio de enfoque? Ciudad y territorio, Estudios territoriales, N.º 197, Madrid.

3. La mediación como medio adecuado de solución de controversias: especial mención a su uso en edificación, urbanismo y vivienda

Dra. Elena Fernández de la Iglesia. Profesora Ayudante de la Universidad Autónoma de Madrid.

El conflicto es un elemento esencial de cualquier mecanismo de resolución de disputas y el mismo surge con las relaciones ya que representa una forma de interacción entre individuos, es consustancial al ser humano y su carácter social. El conflicto para cualquier medio adecuado de resolución de conflictos (en adelante MASC) es un elemento esencial que se debe analizar en profundidad para poder llevar este a buen puerto. Esto se extiende a la mediación ya que la misma es un MASC.

Los MASC son los medios adecuados de solución de controversias que consisten en la resolución del conflicto por vía no jurisdiccional. Su aplicación pretende potenciar la negociación entre las partes y reducir el conflicto social basándose en los principios de buena fe, transparencia, confidencialidad, voluntariedad, neutralidad, igualdad de las partes, trabajo en equipo y la consecuente renuncia a la vía judicial mientras se aplica el MASC.

La tradicional clasificación de sistemas de resolución de conflictos elaborada por la doctrina procesalista diferencia tres modelos: la autotutela, la autocomposición y la heterocomposición. La mediación entra dentro de los medios autocompositivos, que son aquellos en los que intervienen las partes interesadas en conflicto, para, de forma voluntaria, tratar de alcanzar una solución consensuada. Las partes ponen fin a sus disputas de manera pacífica, sin usar la fuerza. Pueden hacerlo de forma directa los propios sujetos o a través de un tercero que colabore inter partes.

Según lo establecido por la Ley 5/2012, de 6 de julio, de mediación en asuntos civiles y mercantiles, en adelante LMACM, se entiende por mediación aquel medio de solución de controversias, cualquiera que sea su denominación, en que dos o más partes intentan voluntariamente alcanzar por sí mismas un acuerdo con la intervención de un mediador. Aunque en dicha definición parece que el objetivo es resolver el conflicto, debemos fijarnos en que no se garantiza en ningún momento que se llegue a esa solución.

En definitiva, la mediación surge cuando dos o más personas tienen un conflicto y,

tras intentar solucionarlo por sí mismas sin haber llegado a la solución esperada, acuden a una tercera persona para que esta les guíe en la gestión del conflicto, pretendiendo llegar a una solución. De esta definición podemos deducir que toda mediación debe contar con tres elementos necesarios, en primer lugar, el conflicto, en segundo lugar, las partes implicadas y, en tercer lugar, el tercero mediador que no toma decisiones, pero facilitará el acuerdo.

La mediación actuará positivamente, ayudando a los sujetos a ver el conflicto desde otros ángulos considerando así posibles soluciones.

Debemos tener en cuenta que no es adecuado el uso de la mediación en todos los conflictos, en la LMACM se establece que las materias susceptibles de someterse a mediación son las civiles y mercantiles, pero no significa que no pueda llevarse a cabo en otras áreas como laboral, penal, contencioso-administrativa, social o concursal.

Con la novedad de la Ley Orgánica 1/2025, de 2 de enero, de medidas en materia de eficiencia del Servicio Público de Justicia, en adelante LOESPJ, se incluyen dos novedades relevantes en la justicia española. En primer lugar, la reforma organizativa de la Administración de Justicia y, en segundo lugar, la potenciación de los MASC. Los ejes de dicha norma son la agilización de los procedimientos, la sostenibilidad de los recursos y la potenciación de acuerdos previos.

Si acudimos al artículo 5.2 y 3 LOESPJ podemos ver que el uso de estos MASC es un requisito de procedibilidad en determinados procesos, cuestión que nos lleva a plantear que se pueden estar incumpliendo determinados principios de los MASC, especialmente el de voluntariedad de las partes. Con la Directiva 2008/52/CE del Parlamento Europeo y del Consejo, de 21 de mayo de 2008, sobre ciertos aspectos de la mediación en asuntos civiles y mercantiles, en adelante Directiva de 2008, se incluye la posibilidad de que los Estados miembros impongan una mediación previa obligatoria como condición para acceder al sistema judicial, por lo tanto la voluntariedad de la mediación se contempla en cuando al desarrollo y la permanencia del proceso, pero no para su inicio.

La mediación en materia de vivienda es un proceso para resolver conflictos inmobiliarios (como impagos, desahucios, problemas de convivencia, o disputas entre propietario e inquilino) a través de un tercero imparcial, un mediador. Su objetivo es facilitar un acuerdo entre las partes para evitar un juicio, siendo una vía más rápida y económica. La mediación puede ser de

carácter civil o de derecho administrativo, y su uso se está volviendo obligatorio en muchos casos antes de acudir a los tribunales.

En el mercado inmobiliario, encontramos nuevas reglas de juego traídas con la LOESPJ, la cual no limita su ámbito objetivo a la incorporación de medidas procesales, sino que modifica varias normas sustantivas, entre las cuales podemos recalcar: Las nuevas reglas de juego aplicables a las subastas inmobiliarias derivadas de procedimientos de ejecución; el impulso a los procedimientos penales relacionados con la desocupación de inmuebles y otras medidas tendentes a acelerar los desalojos civiles; y el endurecimiento de los requisitos para las cesiones de viviendas en alquiler turístico.

Además de ello, la llegada de la LOESPJ ha introducido esos requisitos de procedibilidad en determinados procedimientos de ámbito inmobiliario que se han visto sumamente afectados por la exigencia del uso de un MASC, ya que, en casos de desavenencias entre propietarios e inquilinos, impagos, morosidad o disputas entre agentes y clientes, no se podrá acudir directamente a los tribunales sin haber pasado previamente por un proceso de mediación, u otro MASC que elijan las partes.

Aunque esta exigencia puede hacernos creer que nuestra libertad de elección se ve un poco más coartada, debemos tener en cuenta que el uso de la mediación tiene beneficios frente a la vía judicial:

Agilidad: Evita los largos procesos judiciales.

Reducción de costes: Es un procedimiento menos costoso que el litigio.

Flexibilidad: Permite alcanzar acuerdos creativos y adaptados a las necesidades de las partes.

Ejecución y preservación de relaciones: Los acuerdos alcanzados suelen tener una alta tasa de cumplimiento por parte de los involucrados y resuelven el conflicto de forma más amistosa.

Esta área abarca una tipología muy amplia de disconformidades entre las partes. Entre ellas, podemos encontrar conflictos en obras de construcción, entre promotores y compradores de inmuebles, entre arrendatarios e inquilinos; desavenencias en comunidades de propietarios o contrariedades en distribuciones de herencias.

Pongamos un ejemplo de su aplicación. En este supuesto un inquilino ha dejado a deber rentas y no se le puede localizar para cumplir con el requisito de procedibilidad de aplicación de un MASC: en este caso, tiene que presentarse una declaración res-

ponsable debidamente motivada sobre la localización del inquilino y debe solicitarse la averiguación del domicilio por el Juzgado. Por lo que, aunque parece que se está generando una dilatación del procedimiento, no puede considerarse que no se haya cumplido con el requisito de procedibilidad y, además, estas averiguaciones que se realizan en este período también tendrían que hacerse en vía judicial para poder notificar al inquilino la reclamación.

En conclusión, el uso de estos MASC pretende que en la sociedad prime la autocomposición de los conflictos para así favorecer el diálogo y la negociación como la forma básica de gestionarlos. Se pretende con ello que los tribunales tengan una función de "segundo escalón" en caso de que la autogestión no de resultado y así se contribuya a rebajar la sobrecarga de trabajo de los tribunales. Debemos tener en cuenta que, en cualquier caso, el buen fin de un acuerdo depende de muchos factores, principalmente de los intereses de las personas implicadas y de la fase del conflicto en que se encuentren.

Referencias

Fernández de la Iglesia, E. (2024) Los negocios jurídicos de la mediación. Aspectos civiles y procesales. Ed. Tirant lo Blanch

Fernández de la Iglesia, E. (2025) La responsabilidad civil del mediador. Ed. Dykinson

Fuentes-Lojo Rius, A. (2025) Novedades procesales en los juicios de desahucio arrendaticios de la LO 1/2025 y otras leyes. Elderecho.com

Escuela Internacional Mediación (2020) Mediación en edificación y urbanismo. eimediacion.edu.es

STJUE 18 de marzo de 2010, asunto Alassini y otros, C-317/08 a C-320/08

STJUE 14 de junio de 2017, asunto Menini y Rampanelli, C-75/16

4. La primera Ley de vivienda colaborativa

Dra. Mª. Paula Rodríguez Liévano. Investigadora postdoctoral Cátedra UNESCO de Vivienda de la Universidad Rovira i Virgili.

La vivienda colaborativa, que en España toma especialmente el formato de cooperativas de vivienda en la modalidad de cesión de uso, cada vez goza de mayor visibilidad con ayuda del esfuerzo en su difusión, que proviene tanto del sector privado como del público. De hecho, cada vez son más los interesados en formar nuevos grupos o en adherirse a los proyectos existentes, habiendo aproximadamente 65 proyectos en desarrollo en la actualidad. Sin embargo, uno de los grandes desafíos que ha venido enfrentando este modelo de vivienda es su falta de seguridad jurídica, al no disponer de un marco jurídico suficiente, sistemático y diferencial que favorezca su replicabilidad.

En esta dirección, la Comunidad Valenciana expidió recientemente la primera Ley en España que intenta regular la vivienda colaborativa (Ley 3/2023, de 13 de abril, DOGV nº. 9578 de 19/04/2023), siendo, de momento, la única comunidad en dar respuesta a la demanda surgida de aquellos colectivos y asociaciones que reivindican al cohousing como una alternativa a la propiedad privada y al alquiler.

Así pues, entre los aspectos más importantes de esta normativa se encuentran: la definición del derecho de 'uso' como un derecho societario, de carácter personalísimo, que no constituye un derecho real; la regulación de los derechos y las obligaciones tanto de los socios/asociados (titulares del derecho de 'uso') como de las cooperativas/asociaciones (titulares de la propiedad o posesión de toda la edificación); la distinción entre las viviendas colaborativas con aquellas de interés social; la inclusión de medidas de fomento (supuestos de tanteo y retracto a favor de la Generalitat, posibilidades de financiación pública y de prestación de garantías, la compatibilidad de la cesión de suelo público y la concesión de ayudas directas, etc.); entre las más relevantes.

Con todo, la mencionada normativa resulta cuestionable en varios aspectos. A modo

ilustrativo, el concepto de 'vivienda colaborativa' resulta inadecuado al reducirse a un solo formato jurídico, un diseño exclusivo y una única tenencia; desconociendo los avances científicos en este sentido y la práctica heterogénea de este modelo a nivel internacional. Asimismo, deriva en una contradicción el uso de la terminología de 'disfrute' de las viviendas y los espacios de uso común por parte de los socios/asociados, al mismo tiempo que la inclusión de la prohibición de estos de transmitir sus derechos sobre dichas viviendas y espacios.

Adicionalmente, la prohibición legal de transmitir el derecho de 'uso' por parte de los socios/asociados se entiende razonable en las cooperativas/asociaciones destinatarias de las ayudas públicas (como aquellas consideradas por esta Ley como de 'interés social'), pero no para aquellas entidades puramente privadas que no reciben financiación pública (autonomía privada).

De otro lado, la Ley omite la posibilidad de arrendar las viviendas que quedasen disponibles a favor de terceros no miembros, tras la finalización de la promoción y una vez que a todos los socios/asociados se les haya asignado una vivienda; lo que puede afectar la estabilidad económica de la cooperativa/asociación (posibilidad que sí se contempla, por ejemplo, en la Ley estatal de cooperativas con un límite máximo de viviendas).

Pues bien, estas son algunas de las problemáticas que supone la Ley valenciana, además de que se echa en falta la regulación de otros parámetros básicos que les permita a los actuales y futuros miembros prever lo que pueda acontecer en las relaciones jurídicas en este ámbito, por ejemplo, las causas de baja justificada y de expulsión disciplinaria. Aun así, la Ley 3/2023 constituye un escalón importante en este proceso complejo de convertir a las cooperativas de vivienda en cesión de uso en un modelo funcional a largo plazo, que en efecto requiere un mayor y mejor análisis jurídico.

5 Publicaciones

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

María Paula Rodríguez Liévano, *Los Derechos Humanos en la vivienda colaborativa*, Tirant lo Blanch, 2025.

La presente obra aborda el tema de la vivienda colaborativa en España, la cual generalmente adopta la forma jurídica de cooperativas, especialmente la modalidad de «vivienda en cesión de uso», e incorpora las dinámicas propias de las comunidades cohousing (entendidas como una modalidad de vivienda colaborativa, que responde al deseo de un entorno doméstico más práctico y social, cuya organización, planificación y gestión está a cargo de las mismas personas que residen en la comunidad). Este modelo está adquiriendo una mayor visibilidad gracias al esfuerzo de difusión realizado por los sectores privado y público y, aunque su representatividad en el mercado continúa siendo limitada, cada vez más personas y actores están

interesados en formar nuevos grupos o en adherirse a los proyectos existentes. En todo caso, la legislación cooperativa, a pesar de mencionar el cooperativismo de vivienda en cesión de uso, no ofrece un marco normativo adecuado, suficiente y diferenciado, delegando dicha responsabilidad en la autonomía privada de cada cooperativa. Lo anteriormente mencionado, en conjunto con las dinámicas específicas y diferenciadoras de este modelo residencial, particularmente aquellas relacionadas con las relaciones de proximidad, la alta interacción social y la vida colectiva, conllevan un riesgo potencial de restricción de los derechos humanos a la igualdad, el respeto de la vida privada y familiar, el libre desarrollo de la personalidad, la libertad ideológica, religiosa y de expresión. Con el propósito de verificar la anterior hipótesis, la autora ha empleado el método de estudio de casos y su análisis de carácter multidisciplinar que abarca las áreas del la Filosofía del Derecho y el Derecho civil, a través de la metodología de la dogmática jurídica, el Derecho comparado y la historia.

El propósito de la obra es examinar el modelo de vivienda colaborativo, prestando especial atención a las comunidades cohousing y su fórmula de cooperativas de vivienda en cesión de uso (por ser estos los esquemas impulsados en España como alternativas habitacionales en constante auge), así como llevar a cabo un análisis de la operatividad de los derechos humanos en el acceso, durante el disfrute y en el cese de la estancia en estos entornos comunitarios. Lo anterior, con miras a detectar las problemáticas que se presentan y proponer mejoras que puedan fortalecer el ejercicio de los derechos humanos en este modelo de vivienda.

En aras de la consecución de los objetivos planteados, la presente obra se estructura en cuatro capítulos. Previamente al análisis de la operatividad de los derechos humanos en la vivienda colaborativa, ha sido imprescindible, en primer lugar, conceptualizar el concepto de «vivienda colaborativa», así como analizar y contextualizar su práctica en España

En la segunda y primera parte del tercer capítulo, se aborda el paradigma de los derechos humanos, ya que estos representan el enfoque global a partir del cual se examinaron las comunidades objeto de la presente investigación. En este sentido, se ha llevado a cabo un estudio exhaustivo del fenómeno de los derechos humanos, abarcando aspectos como la panorámica general, la fundamentación legal, los deslindes competenciales, las prestaciones, las garantías y otros elementos relevantes. Se ha prestado especial atención al derecho a la vivienda adecuada y a aquellos derechos

que puedan verse comprometidos durante su realización.

En la segunda parte del tercer capítulo, se procedió al análisis de la operatividad de los derechos que potencialmente podrían estar en riesgo de vulneración en el contexto de la vivienda colaborativa. Dichos derechos incluyen el derecho a la igualdad, el respeto a la vida privada y familiar, el libre desarrollo de la personalidad, la libertad ideológica, religiosa y de expresión. Este análisis se llevó a cabo a través de estudios de casos derivados de los hechos y circunstancias revelados en la investigación de campo, complementado con escenarios simulados en los que la autora procuró incorporar una amplia gama de fenómenos (supuestos fácticos originados tanto de su ingenio como inspirados en la obra European Condominium Law, que sigue la metodología del Common Core de la Universidad de Trento). Este análisis se llevó a cabo en tres etapas distintas: al inicio, durante la estancia y al concluir esta.

En el cuarto capítulo, a raíz de las problemáticas identificadas en el tercer capítulo, se presentan propuestas concretas para fortalecer los derechos humanos en estos entornos comunitarios. Se trata de dos tipos de medidas, las primeras de ellas destinadas al legislador, con el propósito de facilitar la creación de un marco legal idóneo para el desarrollo del cooperativismo de vivienda en cesión de uso. En segundo lugar, destinadas a las cooperativas, las cuales son medidas potestativas en respeto de su autonomía privada, pero en coherencia con el carácter fundamental de los derechos que convergen en la vivienda, la consideración de la vivienda como un bien que satisface una necesidad básica y el papel que han venido asumiendo estas organizaciones como actores sociales reivindicativos.

Como contribución al campo del conocimiento, la obra presenta un concepto de vivienda colaborativa, un análisis de la operatividad de los derechos humanos en este ámbito y algunas propuestas de medidas para su fortalecimiento. Con el propósito de establecer pautas que contribuyan a la construcción de un marco jurídico necesario para el cooperativismo de vivienda en cesión de uso, la autora presenta propuestas de medidas que abordan uno de los principales desafíos que enfrentan estos modelos de vivienda en la actualidad: la inseguridad jurídica. Sin desestimar los múltiples desafíos de carácter multidisciplinario que requieren atención, especialmente en lo concerniente a la financiación, es indudable que la implementación de un marco jurídico adecuado, sistemático y diferencial propiciará la funcionalidad de estos modelos de vivienda a largo plazo y permi-

tirá su uso como una alternativa tangible a las tendencias tradicionales en España.

El libro está 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 (7 de enero de 2025)

Ya está disponible la Agenda núm. 39 de la Cátedra del mes de enero de 2025. Link a todas las agendas: https://housing.urv.cat/es/agenda/.

2. Publicación (10 de enero de 2025)

La Dra. Philippa Hugues, que realiza una estancia de investigación en la Cátedra UNESCO de Vivienda gracias a una beca Marie Curie, ha publicado el artículo «Regional intermediary actors and professionalism in community-led housing: implications of the enabler hub network in England» en la prestigiosa revista «Housing Studies».

Más información en: https://www.tandfonline.com/doi/full/10.1080/02673037.2024.2439455#abstract

3. Exposición «10 años de la Cátedra UNESCO de vivienda» (14 de enero de 2025)

Hoy hemos inaugurado la exposición «10 años de la Cátedra UNESCO de vivienda» en la Biblioteca del Campus Catalu-

ña de la Universidad Rovira i Virgili. Se muestran, hasta finales de enero, la colección íntegra «Derecho de la vivienda» de la editorial Tirant lo Blanch, las tesis doctorales leídas en el seno de la Cátedra, vídeos de presentación, fotografías históricas, la experiencia de gamificación «El Umbral» sobre desahucios y sinhogarismo, la compilación de los 20 ejemplares de la revista «Housing» o el curso European Housing Studies.

4. Publicación (17 de enero de 2025)

El Dr. Pablo Ruiz Osuna ha publicado la monografía «La personalidad jurídica de los autómatas inteligentes» en la Editorial Aranzadi, fruto de su tesis doctoral. El trabajo versa sobre el que sea posiblemente el gran invento de este siglo: los autómatas inteligentes. La investigación trata de determinar su naturaleza jurídica (¿qué son?) y propone para ellos un régimen jurídico-privado básico, en tanto que nuevos ciudadanos y agentes en el tráfico jurídico-económico.

Más información en: https://tienda.aranzadilaley.es/la-personalidad-juridica-de-los-automatas-inteligentes?srsltid=AfmBOopot68QhMFEqv_cm4LSmsRSxArhhLS2KHkYi4TJSfXtNnTbndt8

5. Conferencia (20 de enero de 2025)

El lunes 20 de enero el Prof. Dr. Nasarre imparte la conferencia 'La propiedad compartida y la propiedad temporal' en el Colegio de Abogados de Barcelona.

6. Conferencia (21 de enero de 2025)

El Prof. Dr. Sergio Nasarre Aznar impartió una conferencia sobre las viviendas de uso turístico en la Universidad Complutense de Madrid el lunes 21 de enero de 2025..

7. Tercer Workshop del proyecto «Liquid Housing» (23 de enero de 2025)

El miércoles 22 de enero tuvo lugar el tercer workshop del proyecto «Liquid Housing» en el Campus Cataluña de la Universidad Rovira i Virgili, donde se analizaron las políticas para abordar este fenómeno. El acto contó con la asistencia de distintas entidades del territorio relacionadas con la vivienda.

Más información sobre el proyecto en:
https://housing.urv.cat/liquid-housing/
https://futuresilience.eu/future-resilience-labs/liquidhousing

8. Conferencia (24 de enero de 2025)

La Dra. Gemma Caballé participó en una Mesa Redonda sobre Resolución alternativa de conflictos (ADR) el jueves 23 de enero de 2025. El Centro de Mediación del Consejo de Colegios de Administradores de Fincas de Cataluña (CEMCAF) organizó en la sede del Colegio de Administradores de Fincas de Tarragona una Mesa Redonda sobre el papel de los Administradores de Fincas en la resolución alternativa de conflictos (ADR), en la que participaron la Dra. Gemma Caballé junto con Dª. Isabel Morales Quílez, Abogada presidenta de la comisión de mediación ICAT, Dª. Emma López Sole, Abogada y consultora del CEMCAF y con la colaboración de Dª. Ana Bozalongo, Asesora Jurídica del Colegio de Administradores de Fincas de Tarragona.

9. Comparecencia ante el Parlamento Europeo (28 de enero de 2025)

La plataforma ciudadana «Mercaderies per l'Interior» y la asociación «Tarragona Avança», representadas por el Prof. Dr. Sergio Nasarre Aznar, defienden ante el Parlamento europeo que los trenes de mercancías del Corredor del Mediterráneo no pasen por el centro de la ciudades, pues pueden causar daños a la vida y salud de las personas, al patrimonio histórico y al medio ambiente, con violación de diversos preceptos europeos y nacionales y de derechos humanos.

La petición es aceptada por todos los grupos del Parlamento, excepto por el grupo socialista.

Las adhesiones a la petición pueden realizarse en el siguiente enlace: https://tinyurl.com/PMIEU .

10. Seminario FutuResilience (29 de enero de 2025)

El miércoles 29 de enero tuvo lugar el Seminario «FutuResilience. Policy Roundtable on Resilience and Social Integration», organizado por el proyecto europeo Futuresilience. Asistieron el Dr. Héctor Simón, el Sr. Ignacio García Latorre, teniente Alcalde de Urbanismo y Territorio del Ayuntamiento de Tarragona y el Sr. Josep Casas i Miralles, subdirector de la Agencia Catalana de la Vivienda de la Generalidad de Cataluña, en representación del proyecto «Liquid Housing», liderado por la Cátedra UNESCO de vivienda.

Más información en: https://futuresilience.eu

11. Conferencia & Sociedad Chesterton de España (31 de enero de 2025)

El Prof. Dr. Sergio Nasarre Aznar impartió la conferencia «Derecho a la vivienda y distributismo» en las «Jornadas sobre distributismo» organizadas por el Club Chesterton de Granada. El acto, que tuvo lugar en Granada el viernes 31 de enero de 2025, sirvió para presentar oficialmente la Sociedad Chesterton de España.

Más información sobre esta sociedad en: https://www.sociedadchesterton.es/

12. Agenda de la Cátedra (3 de febrero de 2025)

Ya está disponible la Agenda núm. 40 de la Cátedra de los meses de febrero y marzo de 2025. Link a todas las agendas: https://housing.urv.cat/es/agenda/

13. Comparecencia en el Parlamento de Cataluña (5 de febrero de 2025)

La Dra. Blanca Deusdad ha sido invitada al Parlamento de Cataluña el martes 4 de febrero de 2025 para dar su opinión sobre el Proyecto de Ley de la Agencia de Atención Social y Sanitaria de Cataluña. Más información en: https://www.parlament.cat/ext/f?p=700:15:0:::15:P15_ID_VIDEO,P15_ID_AGRUPACIO:15708057,13090449

14. Canal de Youtube (10 de febrero de 2025)

El Prof. Dr. Sergio Nasarre Aznar ha participado al debate «¿El PROBLEMA de la VIVIENDA es por falta de oferta o por especulación?» del Canal de Youtube de Eduardo Garzón Espinosa el jueves 6 de febrero de 2025. El programa está disponible en: https://www.youtube.com/live/to9bgKNxSHM

15. Publicación (17 de febrero de 2025)

El Prof. Dr. Sergio Nasarre Aznar y la Dra. María Paula Rodríguez de Liévano han publicado el artículo "Propiedad horizontal frente a cooperativas de vivienda en cesión de uso: el éxito de un clásico moderno como inspiración de nuevas formas de organizar la vida en común" (Revista Crítica de Derecho Inmobiliario, núm. 806/2024).

Este trabajo analiza las claves del éxito del régimen de propiedad horizontal español para organizar viviendas multifamiliares, en comparación con la modesta presencia de las cooperativas de vivienda en cesión de uso, a pesar de la insistencia en su popularización a través de algunas iniciativas dotadas de recursos públicos.

Más información en: https://www.revista-critica.es/rcdi/article/view/10496

16. Publicación (25 de febrero de 2025)

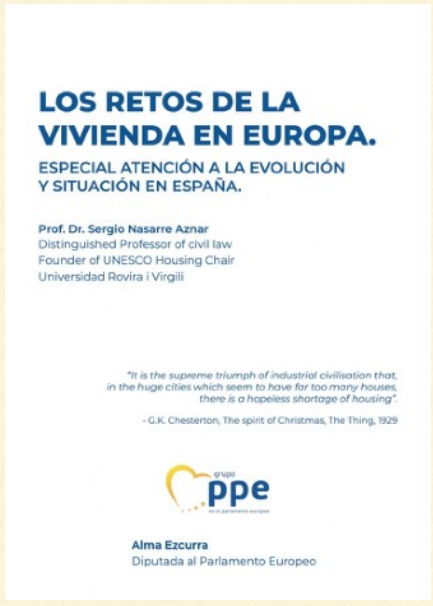
El Dr. Héctor Simón Moreno ha publicado el capítulo de libro «Rights «in rem» in Europe: A comparative perspective», en M. Font i Mas (dir.), Private International Law on Rights in rem in the European Union. Derecho internacional privado sobre derechos reales en la Unión Europea, Marcial Pons (2024)

El artículo puede descargarse libremente en: https://housing.urv.cat/wp-content/uploads/2025/02/H.-Simon-property-rights.pdf

17. Hackatón FP Challenge (27 de febrero de 2025)

El Prof. Dr. Sergio Nasarre Aznar y la Sra. Marina Pueyo han participado en la 3ª edición de la Hackatón FP Challenge Ciudad de Tarragona, una iniciativa impulsada por la Dirección General de la Formación Profesional de la Generalidad de Cataluña. El acto tuvo lugar el 25 de febrero de 2025. Más información en: https://www.vidalibarraquer.net/index.php/noticies/1406-3a-edicio-challenge-fp-tarragona

18. Publicación (4 de marzo de 2025)



El Prof. Dr. Sergio Nasarre Aznar ha publicado el informe "Los retos de la vivienda en Europa. Especial atención a la evolución de la situación en España», Grupo Parlamentario Popular en el Parlamento Europeo, 2025. El informe está disponible en: https://sergionasarre.eu/wp-content/uploads/2025/03/snasarre-retos-de-la-vivienda-en-europa-2025.pdf

19. Proyecto MyRobot (5 de marzo de 2025)

Un proyecto de investigación impulsado por investigadores de la URV y coordinado

por la Dra. Blanca Deusdad pone al alcance de personas mayores un robot foca para mejorar su calidad de vida y la de su entorno. La primera jornada de trabajo de campo permitirá a los investigadores relacionar la reacción de los residentes cuando entran en contacto con el robot con sus ideas preconcebidas sobre estos dispositivos de compañía y asistencia personal.

Más información en: https://diaridigital.urv.cat/nuka-arriba-residencies/

20. 1er Encuentro Iberoamericano de Cátedras UNESCO (7 de marzo de 2025)

El Dr. Héctor Simón Moreno participó en el 1er Encuentro Iberoamericano de Cátedras UNESCO, red y grupos de investigación para la construcción del proyecto Red Unitwin: Conocimiento en Marcha, organizado por la Cátedra Unesco de Vulnerabilidad e Inclusión Social y el Centro de Estudios e Investigaciones de la Universidad Autónoma de México. El evento tuvo lugar del 5 al 7 de marzo de 2025.

Más información en: https://catedraunesco.uaemex.mx/actividades-acad%C3%A9micas/unitwin-project.html

21. Conferencia (14 de marzo de 2025)

El Dr. Héctor Simón participó en la Jornada «Vivienda protegida: la cruda realidad», que tuvo lugar en la Cámara de la Propiedad Urbana de Tarragona el martes 13 de marzo de 2025. Más información en: https://www.cambrapropietat.org/noticia/cambractualitat-2025-segona-jornada-habitatge-protegit-la-crua-realitat

22. Acto de clausura de la 11ª Edición del Curso «Agente Inmobiliario y Gestión de la Propiedad» (17 de marzo de 2025)

El sábado 15 de marzo de 2025 tuvo lugar la última sesión y la clausura de la 11ª edición del curso «Agente inmobiliario y gestión de la propiedad» 2024/2025 que ofrece la Cátedra UNESCO de Vivienda.

23. Comparecencia ante el Parlamento Europeo (19 de marzo de 2025)

El Prof. Dr. Sergio Nasarre Aznar ha comparecido ante el Parlamento Europeo en el debate sobre «The right to property under the rule of law: political barriers and challenges». El acto tuvo lugar el 18 de marzo de 2025.

24. Expert Group Meeting de Bilbao sobre vivienda y ciudad (20 de marzo de 2025)

El Prof. Dr. Sergio Nasarre y la Sra. Marina Pueyo han participado en el Expert Group Meeting de Bilbao sobre vivienda y ciudad, organizado por el Gobierno Vasco y ONU-Hábitat abordando la crisis de la vivienda y la perspectiva urbanística. El acto tuvo lugar los días 18 y 19 de marzo de 2025.

25. XI Jornadas de Turismo de la AAT (25 de marzo de 2025)

El Dr. Héctor Simón Moreno participó en la «XI Jornadas de Turismo de la AAT», organizadas por la Asociación de Apartamentos Turísticos de la Costa Daurada y Terres de l'Ebre (AAT). El evento tuvo lugar en Sala Harvard del PortAventura Convention Centre el martes 25 de marzo de 2025. Una reseña puede consultarse en: https://feht-turisme.org/es/las-xi-jornadas-de-turismo-de-la-aat-analizan-el-impacto-de-las-vuts-en-la-vivienda-y-los-retos-de-la-nueva-regulacion

26. Comparecencia ante el Ayuntamiento de Barcelona (26 de marzo de 2025)

El Prof. Dr. Sergio Nasarre Aznar ha comparecido ante el Ayuntamiento de Barcelona en la «Comisión no permanente de estudio sobre la problemática de la vivienda en Barcelona». El acto tuvo lugar el lunes 24 de marzo de 2025. Su intervención puede verse en: https://www.youtube.com/watch?v=ivOLt8mbysM

27. Curso Derecho Profesional Inmobiliario (27 de marzo de 2025)

La Dra. Gemma Caballé imparte un curso sobre Derecho Profesional Inmobiliario organizado por la Spanish International Reality Alliance (SIRA) en formato webinario durante los días 25 a 27 de marzo de 2025.

28. Jornada Inmobiliario 360º (31 de marzo de 2025)

El Dr. Héctor Simón ha participado en la «Jornada Inmobiliario 360º» organizada por el diario El País (26-3-2025). La jornada se puede consultar en: https://www.youtube.com/watch?v=40sEly_PVHs. Más información en: https://elpais.com/extra/inmo-

biliario-360/2025-03-30/todo-empieza-en-el-suelo-y-esta-que-arde.html

29. Conferencia (1 de abril de 2025)

El Prof. Dr. Sergio Nasarre ha participado en la «IV Jornada de la Cátedra de Estudios Registrales de la Facultad de Derecho de Deusto» con la ponencia «300.000 viviendas menos: la condena de una política de vivienda equivocada». El acto tuvo lugar en la Universidad de Deusto el 26 de marzo de 2025.

Más información sobre la jornada en: https://www.deusto.es/es/inicio/vive/actualidad/noticias/profesionales-juridicos-visibilizan-en-deusto-donostia-el-derecho-a-la-vivienda-en-el-segundo-aniversario-de-la-nueva-ley/noticia

30. Agenda de la Cátedra (2 de abril de 2025)

Ya está disponible la Agenda núm. 41 de la Cátedra del mes de abril de 2025. Link a todas las agendas: https://housing.urv.cat/es/agenda/

31. Conferencia (3 de abril de 2025)

La Dra. Gemma Caballé participó en el encuentro de mujeres profesionales del sector inmobiliario, organizado por el AMPSI. El acto tuvo lugar en Tarragona el jueves 3 de abril de 2025.

32. Ejercicio de simulación FutuResilience (4 de abril de 2025)

El Dr. Héctor Simón ha participado estos días en el ejercicio de simulación realizado en el Risk and Crisis Research Center de Mittuniversitetet en Östersund, en el marco del proyecto europeo FutuResilience. El evento tuvo lugar los días 1 y 2 de abril de 2025. https://futuresilience.eu/

33. Podcast «Mundo inmobiliario LeopoldRoca TV» (7 de abril de 2025)

El Prof. Dr. Sergio Nasarre Aznar ha participado en el programa «Mundo inmobiliario LeopoldRoca TV» de Gran Vía Radio el lunes 7 de abril de 2025. El programa está disponible en: https://www.youtube.com/live/07Juub-d02Y

34. Jornada vivienda (9 de abril de 2025)

El Dr. Héctor Simón ha participado en la Jornada «Reflexiones ante las preocupaciones de los españoles en torno a la vivienda» que ha organizado el Grupo Mutua de Propietarios y Europea Press. El acto tuvo lugar en Madrid el miércoles 9 de abril de 2025. La jornada se puede consultar en: https://www.youtube.com/watch?v=acO34cQ42zE

35. Jornada "Vejez, vivienda y robots" (11 de abril de 2025)

El campus Cataluña de la URV ha acogido este jueves la jornada «Vejez, vivienda y robots», una iniciativa interdisciplinaria organizada por la Cátedra UNESCO de Vivienda. El evento, que ha reunido a una cincuentena de académicos y profesionales de los sectores social, jurídico y tecnológico, ha abordado los grandes retos que plantea el envejecimiento de la población en relación con la vivienda y las nuevas tecnologías. El acto tuvo lugar el jueves 10 de abril de 2025.

Un resumen de la jornada se puede consultar en: https://diaridigital.urv.cat/vellesa-habitatge-robots-jornada/

36. Housing Studies Association Annual Conference 2025 (15 de abril de 2025)

La Dra. Phillipa Hugues ha participado en el Housing Studies Association Annual Conference 2025 «Households, Housing Research, Policy and Practice», que ha tenido lugar en Sheffield los días 14 a 16 de abril de 2025.

37. Conferencia (22 de abril de 2025)

El Dr. Pablo Ruiz participó en el «I Congreso Internacional IA Y Gobernanza De Datos En El Espacio Ultraterrestre» con la comunicación «¿Hacia una personalidad jurídica de los autómatas inteligentes? Aspectos personales y patrimoniales de la IA ante el desafío de la exploración espacial", que se celebró en la Universitat de València los días 24 y 25 de marzo de 2025.

Más información en: https://www.uv.es/uv-web/departamento-derecho-civil/es/novedades-del-departamento/ia-gobernanza-datos-espacio-ultraterrestre-1285923362595/Novetat.html?id=1286424464271

38. Publicación en Revista Internacional (23 de abril de 2025)

La Dra. Gemma Caballé Fabra ha publicado el artículo «Housing profesionales in Europe» en la «Journal of Property, Planning and Environmental law». El artículo está disponible en: https://housing.urv.cat/portada/recerca/working-papers/

39. Entrevista Estrategias de Inversión (24 de abril de 2025)

El Prof. Dr. Sergio Nasarre Aznar ha sido entrevistado por Estrategias de Inversión (23-4-2025). La entrevista está disponible en: https://www.estrategiasdeinversion.com/analisis/bolsa-y-mercados/informes/el-modelo-de-vivienda-que-funciono-en-los-80-y-n-806779

40. Conferencia (28 de abril de 2025)

El Dr. Héctor Simón participó en la Jornada internacional «Mortgage enforcement and forbereance» con la ponencia «Recent Developments in Europe». El acto tuvo lugar el viernes 11 de abril de 2025 en la Facultad de Derecho de la Universidad de Barcelona. Más información sobre la jornada en: https://www.ub.edu/creditimmobiliariub/wp-content/uploads/2025/03/20250411-Programa-Conference.pdf

41. Entrevista XHubAi (30 de abril de 2025)

El Dr. Pablo Ruiz ha sido entrevistado por XHubAi, una comunidad de Inteligencia Artificial y Ciencias transversales de habla hispana (15-4-2025). La entrevista está disponible en: https://www.youtube.com/watch?v=cbkQyaKjoDU&t=4641s

42. Agenda de la Cátedra (6 de mayo de 2025)

Ya está disponible la Agenda núm. 42 de la Cátedra del mes de mayo de 2025. Link a todas las agendas: https://housing.urv.cat/es/agenda/

43. Publicación en Revista internacional (8 de mayo de 2025)

El Dr. Héctor Simón Moreno ha publicado el artículo «Las políticas de vivienda en España: de la propiedad a la precarización» en la Revista Iberoamericana de las Ciencias Sociales y Humanísticas (Vol. 14, Núm. 27, enero-junio 2025). El artículo está disponible en: https://www.ricsh.org.mx/index.php/RICSH/issue/view/28

44. Conferencia (9 de mayo de 2025)

El Prof. Dr. Sergio Nasarre ha participado en el foro inmobiliario sobre vivienda «In-

mosapiens», organizado por el Colegio de Agentes de la Propiedad Inmobiliaria de Baleares. El acto tuvo lugar en Palma de Mallorca los días 8 y 9 de mayo de 2025.

45. Publicación en Revista Internacional (12 de mayo de 2025)

El Dr. Héctor Simón ha publicado con el Dr. Padraic Kenna el artículo «Protecting homeloan borrowers in emerging EU segundo mercado para non-performing loans» en la Revista «Journal of Property, Planning and Environmental law». El artículo está disponible en: https://housing.urv.cat/portada/recerca/working-papers/

46. Podcast «Mundo inmobiliario LeopoldRoca TV» (13 de mayo de 2025)

La Dra. Gemma Caballé ha participado en el programa «Mundo inmobiliario LeopoldRoca TV» de Gran Vía Radio el lunes 12 de mayo de 2025. El programa está disponible en: https://www.youtube.com/watch?v=4BPDuYNxUqM

47. Revista Housing (15 de mayo de 2025)

Ya se ha publicado en abierto el núm. 21 de la revista semestral "Housing" de la Cátedra correspondiente al mes de junio de 2024. Se puede descargar aquí. Todos los números están en: https://housing.urv.cat/es/portada/investigacion/newsletter/

48. Publicación (19 de mayo de 2025)

La Dra. Mª Paula Rodríguez de Liévano ha publicado la monografía «Los Derechos Humanos en la vivienda colaborativa» en la colección «Derecho de la Vivienda» de la Editorial Tirant lo Blanch, fruto de su tesis doctoral. El trabajo tiene por objeto el modelo de vivienda colaborativa, centrándose en las comunidades cohousing y su fórmula de cooperativas de vivienda en cesión de uso, al ser éstos los esquemas impulsados en España como alternativas habitacionales en constante incremento.

Más información en: https://editorial.tirant.com/es/libro/los-derechos-humanos-en-la-vivienda-colaborativa-maria-paula-rodriguez-lievano-9791370101800

49. Conferencia (21 de mayo de 2025)

La Dra. Mª Paula Rodríguez y Dª. Marina Pueyo participan en las Ferias de Mayo de Vilafranca del Penedès para dar a conocer las tenencias intermedias como mecanismo de acceso a la vivienda. Más información en: https://firesdemaig.vilafranca.cat/

50. Conferencia (22 de mayo de 2025)

a Dra. Philippa Hugues ha impartido la Guest lecture «New Developments in English Housing Law» en la Universitat de Bremen. El acto tuvo lugar el lunes 19 de mayo de 2025.

51. Conferencia (23 de mayo de 2025)

El Prof. Dr. Sergio Nasarre ha participado en el acto organizado por la asociación SOM Vivienda, un grupo creado para defender los derechos de las tenedores de viviendas, para hablar sobre la propiedad privada. El acto tuvo lugar en el Ateneu Barcelonès el 22 de mayo de 2025.

Más información en: https://www.eldebate.com/espana/cataluna/barcelona/20250522/propietarios-vivienda-plantan-cara-gobierno-illa-han-colapsado-sistema-darnos-voz_299699.html#

52. Conferencia (28 de mayo de 2025)

El Dr. Héctor Simón ha participado en la mesa redonda «MASC y propiedad horizontal» de la «II Jornada CEMCAF», organizada por el Centro de Mediación de Colegios de Administradores de Fincas de Catalunya. El acto tuvo lugar en Barcelona el 23 de mayo de 2025. Más información sobre la jornada en: https://cemcaf.consellcaf.cat/formacio.asp

53. Mesa redonda (29 de mayo de 2025)

La Dra. Gemma Caballé participó en la mesa redonda del Congreso "El rol de la Arquitectura Técnica en la construcción del futuro", organizado por el Colegio Oficial de la Arquitectura Técnica de Tarragona (COATT) y Women Evolution. El acto tuvo lugar el viernes 23 de mayo de 2025 en el Palau de Congressos de Tarragona.

Más información sobre la jornada en: https://womenevolution.es/congreso-we-tarragona-23-de-mayo-2025/

54. Agenda de la Cátedra (2 de junio de 2025)

Ya está disponible la Agenda núm. 43 de la Cátedra del mes de junio de 2025. Link a todas las agendas: https://housing.urv.cat/es/agenda/

55. Jornada sobre sinhogarismo oculto (4 de junio de 2025)

El jueves 29 de mayo tuvo lugar la «Jornada sobre el sinhogarismo oculto en Tarragona» con el objetivo de poner de relieve el problema del sinhogarismo, sobre todo el oculto, en la ciudad de Tarragona. Se presentaron datos de este fenómeno y, en el marco del proyecto Liquid Housing que lidera la Cátedra UNESCO de Vivienda, se plantearon propuestas de medidas y políticas para ayudarle a combatirlo. También se presentó, igualmente, el nuevo Plan local

de abordaje al sinhogarismo de Tarragona y sus principales líneas de actuación. Por último, se debatieron con diferentes agentes implicados en el sector si las políticas planteadas tienen cabida, en la actualidad o en un futuro, en la ciudad.

https://laciutat.cat/es/la-ciudad-de-tarragona/tarragona-analiza-plantea-medidas-hacer-frente-sinhogarismo-oculto

https://diaridigital.urv.cat/un-estudi-de-la-urv-proposa-medidas-para-acabar-con-el-sinhogarismo-oculto/

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

56. Conferencia (5 de junio de 2025)

El Prof. Dr. Sergio Nasarre Aznar impartió la ponencia «Las tenencias intermedias son imprescindibles para facilitar el acceso a la vivienda» en las XXIII Jornadas de la Asociación de Profesoras y Profesores de Derecho Civil, que tuvieron lugar en Burgos del 29 al 31 de mayo de 2025. Més informació a: https://www.derechocivil.net/

57. Jornada(9 de junio de 2025)

La Dra. Blanca Deusdad y la Dra. Núria Lambea participaron en el IX Coloquio internacional del Medical Anthropology Research Center de la URV «Envejecimiento y salud: desafíos y oportunidades para sociedades que envejecen», que tuvo lugar en la Universidad Rovira i Virgili del 3 al 5 de junio de 2025.

58. Publicación en Revista Internacional (10 de junio de 2025)

El Dr. Héctor Simón ha publicado el artículo «Las políticas de vivienda en España: de la propiedad a la precarización» en la RICSH Revista Iberoamericana De Las Ciencias Sociales Y Humanísticas, 14(27), 30 – 51. https://doi.org/10.23913/ricsh.v14i27.356. El artículo está disponible en: https://housing.urv.cat/portada/recerca/working-papers/

59. Conferencia (12 de junio de 2025)

El Prof. Dr. Sergio Nasarre Aznar impartió la ponencia «Una política de vivienda sin propiedad privada: emulando un fracaso europeo» en la Real Academia de Jurisprudencia y Legislación de las Islas Baleares. El acto tuvo lugar en Palma de Mallorca el 5 de junio de 2025. Más información en: https://rajyle.com/

60. Jornada (16 de junio de 2025)

El Dr. Héctor Simón y la Dra. Gemma Caballé impartieron dos sesiones sobre el control de rentas y contratación inmobiliaria en un curso sobre vivienda de la Universidad Interamericana de Puerto Rico. La sesiones tuvieron lugar los días 10 y 11 de junio de 2025.

61. Jornada (18 de junio de 2025)

El Dr. Héctor Simón participa en la presentación del proyecto "¿Qué funciona en políticas de vivienda?", en colaboración con el Instituto Ivàlua y la Generalitat de Catalunya, que tuvo lugar en Barcelona el jueves 12 de junio de 2025. El Proyecto analiza qué políticas públicas son realmente efectivas para reducir la exclusión residencial. El objetivo es ofrecer conocimiento riguroso y útil para orientar el diseño de políticas informadas en evidencia y garantizar el derecho a la vivienda para todos.

Más información en: https://ivalua.cat/ca/projecte-tematic/habitatge/que-funciona-en-habitatge

62. Conferencia (19 de junio de 2025)

El Prof. Dr. Sergio Nasarre Aznar participó en la Jornada «Función social de la propiedad y derecho a la vivienda», organizada por la Fundación Hay Derecho. El acto tuvo lugar el 18 de junio de 2025 en la Universidad Complutense de Madrid. Más información en: https://www.hayderecho.com/2025/05/12/18-de-junio-jornada-funcion-social-de-la-propiedad-y-derecho-a-la-vivienda/

63. Seminario Internacional sobre el control de rentas de alquiler (20 de junio de 2025)

El jueves 19 y el viernes 20 de junio de 2025 tuvo lugar el 5º Seminario Internacional sobre el control de rentas de alquiler de la vivienda, que reunió a investigadores de quince países, desde Filipinas hasta Chile e Irlanda y Sudáfrica. El objetivo fue abordar esta cuestión de actualidad que afecta directamente al acceso a la vivienda. Las sesiones abordaron tanto el impacto de la legislación en Cataluña y España, como experiencias comparadas en Europa, América, África y Asia, así como el análisis económico y social de las políticas de control de rentas. Se puso especial énfasis en las implicaciones constitucionales, los efectos sobre el acceso a la vivienda y la situación de colectivos vulnerables, además de pre-

sentar casos de estudio de varios países y modelos de incentivación de vivienda asequible.

Más información en: https://diaridigital.urv.cat/urv-centre-debat-habitatge-alquiler/

https://housing.urv.cat/5th-international-workshop-on-rent-control/

64. Conferencia «Conservative housing policy» (25 de junio de 2025)

El Prof. Bence Kovats, de la Academia de Ciencias de Eslovaquia, impartió la conferencia "Conservative housing policy and its implications" en la Sala de Juntas del Campus Cataluña de la URV. El acto tuvo lugar el lunes 23 de junio de 2025.

65. Seminario FutuResilience (26 de junio de 2025)

El jueves 26 de junio tuvo lugar el Seminario «Results Webinar III: Urban planning, housing & resilience (Multilocal & LiquidHousing Labs)», organizado por el proyecto europeo Futuresilience. El Dr. Héctor Simón presentó los resultados del proyecto «Liquid Housing», liderado por la Cátedra UNESCO de vivienda.

Más información en: https://futuresilience.eu/events/results-webinar-iii-urban-planning-housing-resilience-multilocal-liquidhousing-labs

66. Nueva profesora visitante en la Cátedra de vivienda (30 de junio de 2025)

La Dra. Macarena Díaz de Valdés, profesora de la Universidad Andrés Bello, Chile, realiza una estancia de investigación en la Cátedra durante los meses de junio y julio de 2025.

PARTNERS DE LA CÁTEDRA UNESCO DE VIVIENDA URV (2025)

AJUNTAMENT DE REUS

Agència de l'Habitatge de Catalunya

CONSELL GENERAL
Cambres de la Propietat Urbana de Catalunya

Consejo General de Colegios Administradores de Fincas España

AJUNTAMENT DE TARRAGONA

C.O.A.P.I. Tarragona

Fundación MUTUA DE PROPIETARIOS
Viviendas sin barreras

COL·LEGI DE NOTARIS DE CATALUNYA

Registradors de Catalunya

Col·legi d'Administradors de Finques de Tarragona

coatt
Arquitectura Tècnica Tarragona

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