
HOUSING



Newsletter de la Càtedra de Vivenda de la Universidad Rovira i Virgili

Número 1, junio 2014





1

Presentación

Prof. Dr. Sergio Nasarre Aznar,
Catedrático de Derecho Civil y
Director de la Cátedra,
Universidad Rovira i Virgili



El pasado 19 de febrero fue presentada públicamente la Cátedra de Vivienda de la Universidad Rovira i Virgili (URV), cuyo principal objetivo es el estudio de la vivienda desde una perspectiva interdisciplinar e internacional. Es la primera cátedra de este tipo y características en nuestro país.

La cátedra surge de aunar los esfuerzos de investigación, docencia y transferencia de una serie de profesores que llevan trabajando sobre la vivienda desde 1996, y contribuye a consolidar a la URV como la tercera Universidad española con mayor productividad científica relativa.

Así, en cuanto a la docencia, la cátedra imparte ya dos cursos de postgrado: uno sobre mediación y otro sobre gestión inmobiliaria, ambos homologados por el Gobierno de Cataluña para ejercer sendas profesiones.

En relación a la transferencia, tras diversos congresos organizados de alcance nacional, su hito más importante fue la organización en junio de 2013 del 25º Congreso de la *European Network for Housing Research* que congregó a 500 investigadores de 41 países y en el que se presentaron 450 comunicaciones (www.enhr2013.com).

Por lo que se refiere a la investigación, la cátedra viene respaldada por el grupo de investigación de acceso a la vivienda de la URV. Actualmente desarrollan investigación en la cátedra una docena de investigadores, entre seniors y juniors, realizando estos últimos sus trabajos y tesis doctorales en el sí de la institución.

La cátedra forma parte de diversos grupos de investigación nacionales e internacionales dotados. Entre ellos caben destacar los siguientes:

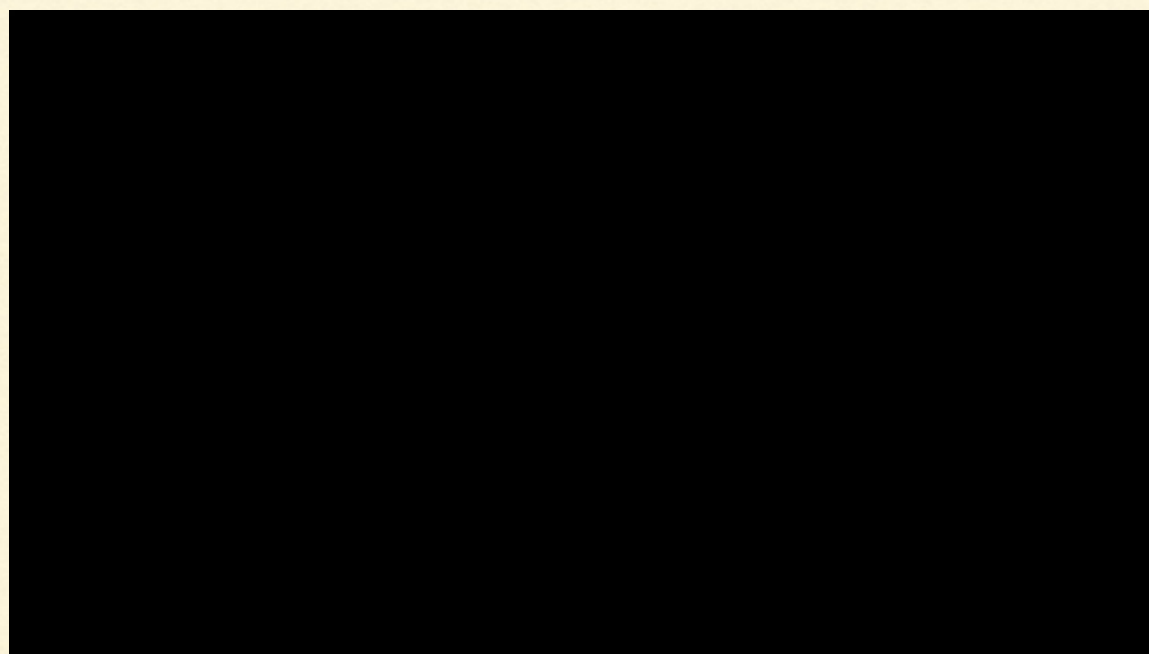
a) Proyecto sobre “Tenencias intermedias”. Hemos desarrollado dos formas alternativas de acceso a la vivienda, distintas del pleno dominio y el alquiler. Son la propiedad compartida y la propiedad temporal y su regulación ha sido plasmada en un Anteproyecto de Ley que fue sometido a consulta pública a mediados de febrero de

2014, previa su incorporación en el Código Civil de Cataluña. Actualmente, un proyecto del Ministerio de Economía y Competitividad pretende extenderlas al resto del Estado.

b) Proyecto TENLAW. De casi cuatro años de

duración, es el primer proyecto encargado por la Comisión Europea bajo el 7º Programa Marco para realizar un estudio transnacional sobre el derecho de arrendamientos urbanos en 31 jurisdicciones. Investigadores de la cátedra desarrollan los trabajos pa-

Película 1.1 Vídeo-resumen Congreso vivienda ENHR 2013



Pueden encontrarse las conferencias plenarias del Congreso ENHR2013 en el canal de YouTube de la Cátedra de Vivienda de la URV (<http://www.youtube.com/channel/UCFTDIqq72TTKjszbxH14prA>)

ra España y son los responsables de coordinar los trabajos para Portugal y Malta.

c) Desahucios y sinhogarismo. Otro proyecto europeo, en concreto, de la Dirección General de Servicios Sociales, busca identificar las principales causas de los desahucios en cada país miembro de la UE, especialmente conectadas a la presente crisis, y su conexión con el sinhogarismo. Se quieren identificar, finalmente, las buenas prácticas de prevención y reacción a los desahucios en cada país para su adopción en los más afectados.

d) Mercados de la vivienda en el sur de Europa. Proyecto financiado por el *Deutscher Akademischer Austauschdienst* (DAAD), consiste en analizar las peculiaridades del mercado de la vivienda en el sur de Europa y hallar semejanzas y diferencias entre los diferentes estados.

Los miembros de la cátedra han participado en las comisiones oficiales de diversas iniciativas legislativas recientes relacionadas con la vivienda, como la reforma de la LAU (Ley 4/2013), la modificación del Código de Consumo de Cataluña para aumentar la protección de los deudores hipoteca-

rios (actualmente bajo consideración en el Parlamento catalán), la modificación del Código Civil de Cataluña para la introducción de las tenencias intermedias y el desarrollo del nuevo Plan de Vivienda 2013-2016 (RD 233/2013).

La cátedra ha podido ser creada gracias al partenariado establecido por la URV con

la Dirección General de Arquitectura Vivienda y Suelo del Ministerio de Fomento, los Colegios de Notarios y de Registradores en Cataluña, la Secretaría de Vivienda de la Generalitat de Cataluña, la Cá-



mara de la Propiedad Urbana de Tarragona y los Ayuntamientos de Tarragona y Reus. El consejo asesor de la cátedra está compuesto por expertos en vivienda a nivel nacional e internacional. La cátedra pertenece a nivel nacional a la red de investigación GIPUR (www.gipur.org) y a nivel internacional está vinculada a ENHR (www.enhr.net).



2

Actualidad



¿Cuál debe ser el precio del alquiler de pisos de protección oficial del parque público de Cataluña?

Carles Sala i Roca, secretario de Vivienda y Mejora Urbana y presidente de la Agencia de la Vivienda de Catalunya

Desde la Agencia de la Vivienda de Catalunya hemos anunciado en los últimos días una rebaja en los alquileres a más de 1.500 viviendas del total que administramos. Una rebaja del alquiler que, en algunos casos, llega hasta el 50% del recibo actual.

Es la segunda vez que se hace una revisión masiva de precios. La primera fue en 2011, con la presentación del Plan de choque para ocupar las viviendas vacías. Ahora los precios se vuelven a reajustar para que supongan un 60 o un 70% respecto del valor de los alquileres del mercado libre.

La crisis económica de los últimos años ha puesto en evidencia la precariedad en que deben subsistir algunas familias. La vivienda se ha convertido en uno de los aspectos en los que se ha tenido que trabajar más intensamente. Desde el Gobierno de la Generalitat de Catalunya se han ido ampliando las herramientas para hacer frente a toda la problemática relacionada con la vivienda: se han aumentado las ayudas existentes para atender el pago del alquiler o de la hipoteca, se han incrementado los recursos de Ofideute para ayudar a las familias sobreendeudadas a no perder su vivienda y se está intentando favorecer el acceso a la vivienda para quienes más lo necesitan.

En 2011, la Agencia de la Vivienda de Catalunya ya puso en marcha un Plan de choque para ocupar las viviendas vacías administradas por la Generalitat, que en aquel momento eran 3.200. Las medidas aplicadas se encaminaron a facilitar la ocupación de estas viviendas y consistieron en rebajar los precios, en hacer más ágil la adjudicación -manteniendo las convocatorias permanentemente abiertas- y en pasar los pisos que eran de compra a alquiler. Desde entonces, la cifra de pisos vacíos ha disminuido considerablemente, hasta llegar a los 1.250 que hay contabilizados actualmente.

Sin embargo, los precios en el mercado de la vivienda de alquiler han seguido bajando

y, por lo tanto, ha sido necesario volver a revisar los del parque público para asegurar que se mantienen en la franja de entre un 30% y un 40% por debajo del precio de los contratos de mercado.

Ahora bien, ¿tiene que ser este el precio de alquiler que debe tener una vivienda pública? Evidentemente, la propuesta realizada hasta ahora es subjetiva y no es válida de forma universal. Un alquiler que cumpla esta franja de precios en diferentes municipios de Catalunya puede resultar inviable para muchas familias que, en este momento, tienen como único ingreso la ayuda de 426 euros. En esta situación se encuentra un 15% de las familias que son adjudicatarias de una vivienda de la Generalitat y reciben una ayuda suplementaria (ayuda implícita) para atender al pago del alquiler.

Por todo ello, desde la Secretaría de Vivienda, estamos avanzando en el establecimiento del que debería considerarse un alquiler asequible en las diferentes poblaciones de Catalunya. La determinación de este alquiler será el resultado de cruzar la situación del mercado de cada municipio con la renta disponible de los hogares. El resultado determinará, con más objetividad, el precio de alquiler del parque de viviendas de la Generalitat.

2 de abril de 2014



3

Contribuciones

1. **La vivienda como derecho fundamental.** Dr. Héctor Simón Moreno, investigador posdoctoral Derecho Civil, Universidad Rovira i Virgili
2. **Conclusiones del 25 congreso de la *European Network for Housing Research*, Tarragona, junio 2013.**
Dr. Sergio Nasarre Aznar, Catedrático de Derecho Civil, Universidad Rovira i Virgili

La vivienda como derecho fundamental

Dr. Héctor Simón Moreno, investigador postdoctoral Derecho Civil, Cátedra de Vivienda, Universidad Rovira i Virgili



Lo primero que cabe destacar en cuanto al derecho a la vivienda es que no se regula de manera uniforme a nivel internacional, europeo y nacional. De esta mane-

ra, su regulación en estos ámbitos es la siguiente:

1) En primer lugar, la Declaración Universal de los Derechos Humanos de 1948 (artículo 25) y el Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales de 1966 (artículo 11) no regulan de forma autónoma el derecho a la vivienda, que queda integrado dentro del derecho a un nivel de vida adecuado. Lo mismo tiene lugar con otros Convenios que buscan proteger a colectivos específicos, como la Convención sobre los Derechos del Niño de 1989 (artículo 27.3) o la Convención sobre los derechos de las personas con discapacidad de 2006 (artículo 28.1). De estos instrumentos cabe destacar, por un lado, que la satisfacción del derecho a la vivienda depende de varios elementos (Observación General

núm. 4, 1991): la seguridad de la tenencia, la disponibilidad de servicios, la asequibilidad, la accesibilidad, la habitabilidad, la ubicación y la adecuación cultural. Y, por otro, que el derecho a la vivienda no legitima a los ciudadanos a exigir la provisión de una vivienda por parte del Estado, sino la aplicación de las medidas necesarias para prevenir la falta de vivienda, prohibir los desalojos forzosos y la discriminación y potenciar el enfoque de las políticas públicas en los colectivos más vulnerables (Folleto Informativo 21, 2010).

2) En segundo lugar, la Unión Europea no tiene una competencia expresa en materia de vivienda: no se encuentra recogida ni en los Tratados Constitutivos ni en la legislación promulgada por las instituciones europeas. Tampoco se recoge en la Convención Europea de Derechos Humanos de 1950. La única referencia indirecta al derecho a la vivienda se encuentra en la Carta de los Derechos Fundamentales de la Unión Europea de 2000, que recoge la protección de la seguridad social y la asistencia social (artículo 34.3). Sin embargo, no cabe deducir de este precepto ni una obligación de resul-

tado por parte de los Estados miembros ni la existencia de un derecho subjetivo en favor de los ciudadanos (Kenner, 2003). Por lo tanto, la norma más relevante es la Carta Social Europea de 1961 (revisada en 1996), que obliga a los Estados Parte a promover el acceso a una vivienda adecuada, a prevenir y reducir las personas sin hogar y a procurar que el precio de la vivienda sea accesible para aquéllos que no tienen recursos suficientes (art. 31). España firmó la versión original de la Carta (1961), pero no ha ratificado las modificaciones introducidas en 1996 (precisamente, las que introdujeron la protección del derecho a la vivienda).

La protección del derecho a la vivienda como integrante de un nivel de vida adecuado depende de mecanismos más o menos efectivos, entre los que destacan los informes de la Relatora especial sobre una vivienda adecuada de las Naciones Unidas (que realiza visitas sobre el terreno), las observaciones finales de los Comités de Derechos Humanos, el Protocolo Facultativo del Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales, que entró en vigor el 5 de mayo de 2013 y establece un mecanismo de denuncia individual en beneficio de particulares y grupos en caso de violación de los derechos previstos en dicho Pacto, y finalmente el Comité Europeo de Derechos Sociales, que vela por el cumplimiento de la Carta Social Europea,

que no tiene potestad para dictar sentencias vinculantes pero puede resolver reclamaciones colectivas. Con todo, lo cierto es que el contenido, alcance y protección del derecho a la vivienda depende en gran medida de la legislación de cada Estado, ya que no existe una acción judicial de carácter internacional que permita exigir el cumplimiento efectivo de dicho derecho.

3) En tercer lugar, cabe destacar la disparidad de regulaciones a nivel nacional respecto al derecho a la vivienda (Golay y Özden, 2007). De esta forma, tenemos:

a) Que en algunos Estados el derecho a la vivienda se regula como un derecho fundamental, como en Burkina Faso, Congo, Ecuador, México, Nicaragua, Paraguay y Alemania, donde solo unos pocos estados federados (por ejemplo, las Constituciones de Berlín -artículo 28- y Bremen -artículo 14-) prevén que el derecho a la vivienda pueda alegarse ante el Tribunal Constitucional (no así la vigente *Grundgesetz für die Bundesrepublik Deutschland* de 1949, que no regula dicho derecho de forma expresa).

b) Que en otros ordenamientos el derecho a la vivienda se recoge en la Constitución como un principio programático u objetivo social a perseguir por los poderes públicos, como tiene lugar en España (artículo 47 de la Constitución Española de 1978), Grecia (artículo 21.4 de la Constitución Griega de

1975) o Portugal (artículo 65 de la Constitución Portuguesa de 1977), con lo que su cumplimiento queda supeditado a las circunstancias económicas en las que se encuentre el Estado que se trate (otros Estados son Argentina, Bahrein, Bangladesh, Colombia, Corea, Costa Rica o Eslovenia).

c) Que el derecho a la vivienda se regula en leyes ordinarias en algunos Estados, por ejemplo en Francia. No obstante, en este ordenamiento el derecho a la vivienda es exigible ante los tribunales administrativos

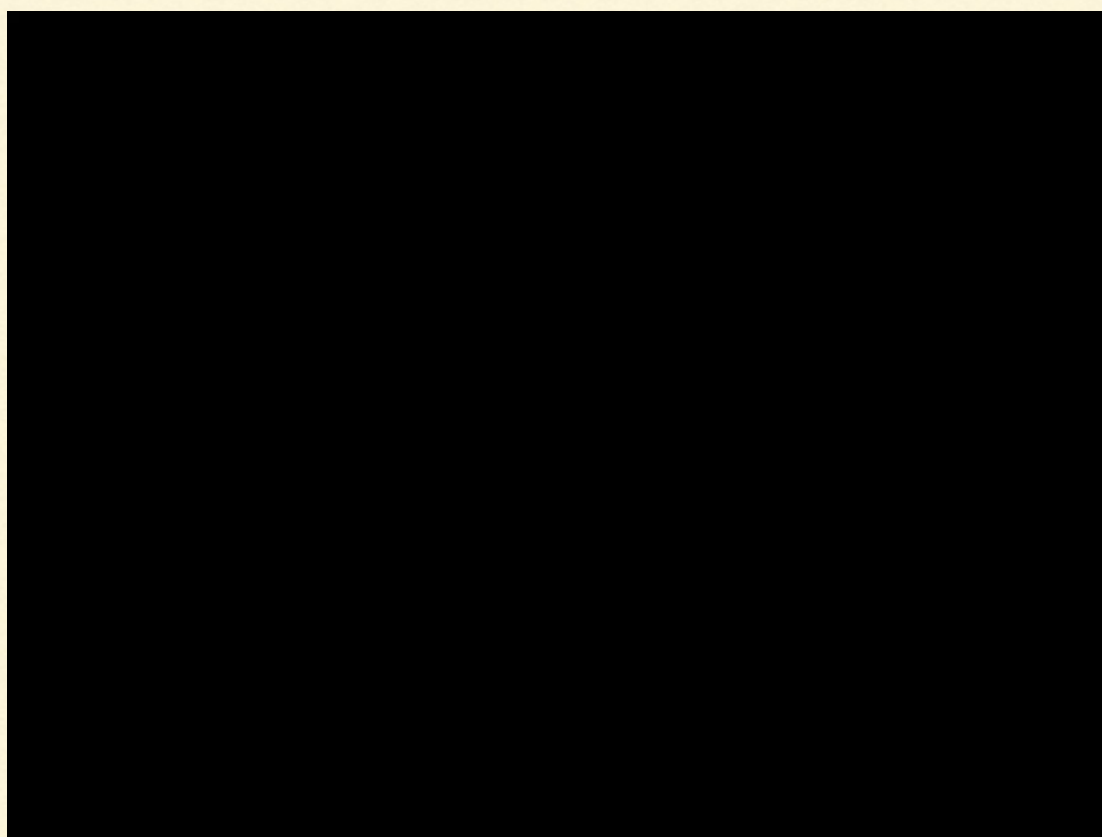
gracias a la denominada ley DALO (“Droit au logement opposable”), aprobada en 2007, que sigue la estela de Escocia (Homelessness Scotland Act 2003) e Inglaterra (Housing Act 1996, Homelessness Act 2002 y The Homelessness (Priority Need for Accommodation) (England) Order

2002), que regulan derechos subjetivos en beneficio de las familias sin hogar.

d) Que el derecho a la vivienda no recibe ninguna cobertura legal en otro grupo de ordenamientos. En esta situación encontramos por ejemplo los ordenamientos Italiano y Maltés, si bien en el primero la juris-

prudencia del Tribunal Constitucional ha admitido la existencia del derecho a la vivienda como un principio programático (Sentencias 217/1988 y 559/1989), mientras que en el segundo el derecho a la vivienda, efectivamente, no se reconoce por ninguna vía (legal o jurisprudencial).

Película 3.1. El derecho a la vivienda en derecho internacional y derecho europeo.



Regis Brillat, Head of the Department of the European Charter, Council of Europe. National University of Ireland, 2012. Disponible en <https://www.youtube.com/watch?v=DIUwqVpdQpg&feature=youtu.be>

A pesar de que a primera vista pueden constatarse diferentes niveles de protección del derecho a la vivienda, lo cierto es que ello no significa per se una mejor o peor protección por parte del Estado que se trate. En efecto, existen Estados que se enfrentan a

problemas relacionados con el derecho a la vivienda con independencia de su regulación jurídica. Por ejemplo, Francia tiene problemas para atender todas las solicitudes aceptadas en base a la ley DALO (Foundation Abbe Pierre, 2013), Amnistía Internacional ha puesto de relieve la discriminación de los ROMA en Italia (Amnesty International, 2013), y en España solo existe un 2% de vivienda pública en alquiler, insuficiente para lidiar con el actual contexto resultante de la crisis económica internacional (Nasarre Aznar, 2011).

A ello cabe añadir que la satisfacción del derecho a la vivienda es *conditio sine qua non* para el disfrute de los derechos económicos, sociales y culturales, como la educación o la sanidad, así como de otros derechos catalogados como fundamentales en algunos ordenamientos jurídicos, como la intimidad de la persona o el libre desarrollo de la personalidad. Los problemas surgen cuando normas de Derecho privado que afectan al disfrute de una vivienda (por ejemplo, el lanzamiento de una familia de su hogar por el impago del alquiler o por una ejecución hipotecaria) colisionan con estos derechos fundamentales o humanos, cuya satisfacción depende en gran medida de dicho disfrute. Casos recientes muestran este conflicto:

a) El Auto del Juzgado de Primera Instancia nº 39 de Madrid de 6 de marzo de 2013 (AC 2013\726) suspendió el lanzamiento de una arrendataria con tres hijos menores de edad a su cargo sobre la base tanto del citado Convenio sobre los Derechos del Niño como del vínculo del derecho a la vivienda con la definición del estado social y democrático de derecho (artículo 1.1 CE), el principio de dignidad de la persona, el derecho a su libre desarrollo (artículo 10.1 CE) y los derechos fundamentales, como la intimidad personal y familiar (artículo 18), la libertad de residencia (artículo 19), el derecho a la educación (artículo 27) o el derecho a la salud (artículo 45).

b) El Tribunal Europeo de Derechos Humanos retrasó temporalmente el desalojo de un bloque de apartamentos ilegalmente ocupado por más de 40 personas en Salt, cerca de la ciudad catalana de Girona, en octubre de 2013, sobre la base de los artículos tercero (prohibición de tratos inhumanos o degradantes) y octavo (derecho al respeto de la vida privada y familiar) del Convenio Europeo de Derechos Humanos. A pesar de que la expulsión de estas familias fue autorizada en noviembre de 2013, esta tuvo lugar una vez el gobierno catalán les ofreció una solución satisfactoria su problema principal: no tener otra vivienda adonde ir y no poder disfrutar, entre otros, del

derecho al respeto de la vida privada y familiar.

En definitiva, el derecho a la vivienda se regula y se protege por diferentes vías a nivel internacional, europeo y nacional, cuya regulación jurídica no significa per se una mayor o menor protección de este derecho, presenta una serie de connotaciones que van más allá del derecho subjetivo a exigir una vivienda y presenta una relación o vínculo con otros derechos fundamentales y/o humanos que se está comenzando a explorar por los tribunales de justicia. En este sentido, algunas de sus resoluciones apuntan a una prevalencia del derecho a la vivienda (como condición previa para el pleno disfrute de dichos derechos) sobre normas de Derecho privado.

Bibliografía

Amnesty International, “Double Standard. Italy’s housing policies discriminate against Roma”, October 2013, pp. 42 y ss.

Folleto Informativo (número 21/rev. 1) del Alto Comisionado para los Derechos Humanos de las Naciones Unidas, 2010, pp. 6 y ss. Disponible en <http://www.ohchr.org/>

Foundation Abbe Pierre, The Annual Report (2013), p. 69. Disponible en <http://www.fondation-abbe-pierre.fr/sites/default/files/content-files/files/18e-rapport-annuel.pdf>.

Golay, Christophe y Özden, Melik, El derecho a la vivienda. Un derecho humano fundamental estipulado por la ONU y reconocido por tratados regionales y por numerosas constituciones nacionales, 2007. Disponible en <http://www.cetim.ch/es/documents/bro7-log-A4-es.pdf>.

Kenner, J., “Economic and Social Rights in the EU Legal Order”, en T. Herevey & J. Kenner, Economic and Social Rights under the EU Charter of Fundamental Rights. A legal perspective, Oxford-Portland Oregon, 2003, p. 23.

Nasarre Aznar, Sergio (Dir.), El acceso a la vivienda en un contexto de crisis, Edisofer, Madrid, 2013, in toto.

Observación General núm. 4 sobre el derecho a una vivienda adecuada de 1991. Disponible en <http://www.unhchr.ch/>.

Conclusiones del 25 congreso de la *European Network for Housing Research*, Tarragona, junio 2013

Dr. Sergio Nasarre Aznar, Catedrático de Derecho Civil, Cátedra de Vivienda, Universidad Rovira i Virgili

“SUPERANDO LA CRISIS: INTEGRANDO EL AMBIENTE URBANO”

WWW.ENHR2013.COM

A continuación se relacionan las conclusiones del 25 Congreso ENHR, a partir de las 450 ponencias que se realizaron.

1. Los investigadores están ahora dedicándose activamente a entender las causas y efectos de la crisis, por ejemplo, en relación a los costes de la vivienda y su accesibilidad en términos económicos, la volatilidad del precio y el riesgo, el funcionamiento de los mercados financieros y el rol de las políticas de vivienda.

2. Los países que sufren la crisis se encuentran con que necesitan políticas de vivienda para ayudarlos a encontrar una vía para avanzar y poder desarrollar, por ejemplo, el mercado de vivienda privada y social y para poder resolver las cuestiones que plantean los aspectos financieros de la vivienda en propiedad.

3. Los países con mercados de vivienda más compensados, que ofrecen un abanico de opciones, como Francia o Alemania, se están comportando mucho mejor que aquellos que ponen demasiado énfasis en la vivienda en propiedad, como España, Irlanda e Inglaterra. Esto levanta cuestiones en relación al balance óptimo de tipo de tenencia y opciones de vivienda en cada jurisdicción. Cataluña, introduciendo las tenencias intermedias, es un claro ejemplo.

4. La investigación intenta comprender el impacto de los errores del mercado en relación a la pobreza y privaciones y la nueva austeridad, especialmente en relación tanto de los efectos causantes como protectores de la vivienda por lo que respecta a la pobreza.

5. En cuanto al rol del mercado de alquiler privado, debe mencionarse que después de décadas de declive en muchos países, este sector ha revivido como una opción alternativa a la vivienda en propiedad y al de alquiler social. Está por ver todavía si este es un fenómeno temporal o ha venido para quedarse, especialmente en una situación de mayor incertidumbre laboral. Otros tópi-

cos se discutieron en relación al mercado privado de alquiler, como el papel que desarrolla la legislación, especialmente aquella relacionada con la protección de la estabilidad de la tenencia, o también el perfil de las personas que viven en esta forma de tenencia, con una percepción de que las clases medianas están cada vez más interesadas al respecto.

6. Desde la perspectiva de la sostenibilidad, las políticas públicas deben basarse en la evidencia si quieren ser sostenibles, evitando políticas que han fracasado en el pasado. Las políticas deben informar-

se por parte de los agentes implicados e investigadores de vivienda. Las nuevas tecnologías pueden incrementar la participación y la involucración de grupos que tradicionalmente se habían quedado a un lado. Herramientas de planificación urbanística imaginativas pueden ayudar a diseñar escenarios, políticas y prácticas futuras.

7. Desde la perspectiva de la vivienda social, la crisis no se define tanto por la gravedad del impacto sino por la carencia de soluciones, dado que los antiguos modelos han quebrado y no han sido reemplazados satisfactoriamente. La crisis ha creado algunas oportunidades para organizaciones civiles para quedar más directamente involu-

cradas en temas de vivienda. Estas iniciativas pueden hacer una pequeña pero muy importante contribución a dar soluciones. Las grandes e híbridas organizaciones de viviendas se han encontrado con dificultades para dar respuestas in-

dependientes a la crisis, dado que han dependido cada vez más de los poderes públicos y de los mercados. La crisis ha creado oportunidades a corto plazo para organizaciones de viviendas para adquirir vivienda a buen precio de constructores fallidos y algunos beneficios de anteriores programas

Galería 3.1 25º Congreso ENHR, Tarragona, junio 2013



Sesión inaugural del Congreso ENHR 2013

• • • • •

de estímulo – pero a largo plazo, los fundamentos de modelos híbridos para proveer vivienda social y accesible económicamente como subsidios cruzados y la negociación es indeterminado.

8. En relación a la tercera edad y la vivienda, el hecho es que muchos viven en viviendas o en entornos habitacionales que no son adecuados a sus necesidades de edad, tanto en relación a la accesibilidad, seguridad, salubridad, coste económico y necesidad social. La adaptación de la vivienda es cada vez más costosa para las personas de la tercera edad, y si tienen alternativas habitacionales, son normalmente más caras, o no las conocen o quieren envejecer en su propia vivienda. Se han hecho algunas sugerencia sobre alternativas habitacionales, como animarlos a que se cambien a viviendas más pequeñas (a través de subsidios, reducciones impositivas, etc.), vivienda intergeneracional, compartir vivienda y un uso más eficiente de la vivienda existente (ej. trasladarse a viviendas más accesibles en lugar de mantenerse en viviendas inadecuadas).

9. En relación a la salud, se ha discutido sobre si la crisis ha abierto la posibilidad a las autoridades locales para incidir en las empresas constructoras para que estas rehabiliten los edificios que se encuentren en peor estado, para apoyar la salud psicológica

de aquellos con más precariedad económica que están más expuestos a los efectos negativos de la crisis. ¿La crisis presenta oportunidades? España se puede beneficiar de los estudios de intervención en vivienda que se están llevando a cabo en el Reino Unido y Canadá.

10. Desde una perspectiva legal, es evidente que el comienzo de la crisis en el 2007 ha provocado cambios legislativos en muchos países, como Portugal, los Estados Unidos y España. Se han tratado cuestiones legales relativas a los arrendamientos (muchos de ellos provenientes del proyecto de investigación TENLAW), residencias turísticas, el riesgo de la construcción masiva, el papel a desarrollar por parte de la Administración Pública, seguros en zonas de inundación, la carencia de la protección en Francia de los inquilinos de habitaciones y el régimen de los aparcamientos.

11. En cuanto al mercado del suelo, se discutió sobre que la vivienda empieza con la disponibilidad de suelo y que los países no tienen una solución definida sobre si el suelo se tiene que poner a disposición pública o privadamente. Para que el mercado pueda resolver la cuestión de la disponibilidad de suelo, los operadores deberían tener un derecho residual a los beneficios, aunque con la crisis a menudo estos beneficios ya no pueden existir. Pero, por otro lado, una

aproximación pública no es siempre preferible, dados los riesgos financieros implicados.

12. En relación a la vivienda residencial y al diseño arquitectónico, se discutieron varias cuestiones: escasez y creatividad, accesibilidad y usabilidad, aspectos de identidad y temporal/espacial, anuncios/símbolos de la fachada y comunicación. Los casos de estudio versaron sobre: vivienda cooperativa, procesos de gentrificación en espacios abiertos/públicos, reciclaje y transformación del stock de vivienda existente y desarrollos futuros de vivienda urbana. Ejemplos: desarrollos en Cataluña en relación a los aspectos temporales y espaciales y con la identidad (la ciudad no es un proyecto, es un proceso), importantes modelos de participación. También se trató el proceso de gentrificación en el caso de París, preferencia por el centro o la periferia, tendencias por el cambio de estructuras de vivienda y tipo de tenencia. En general: importancia de la fachada como herramienta de comunicación en edificios residenciales en el siglo XX, colección y clasificación de conceptos y dibujos, y el uso de nuevos materiales, potenciales y limitaciones. La transformación del espacio doméstico y tipologías de formas constructivas vernáculas.



4

Investigación

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

Se puede encontrar el listado de los proyectos en <http://housing.urv.cat/portada/recerca/projectes/>



El proyecto TENLAW del 7º Programa Marco de la Comisión Europea.

Elga Molina Roig, investigadora predoctoral de la Cátedra de Vivienda de la URV y *national reporter* para España

La Cátedra de vivienda de la URV participa en el proyecto TENLAW del 7º Programa Marco de la Comisión Europea,

que en un primer momento realiza un estudio en profundidad sobre el derecho de arrendamiento de vivienda habitual en las diferentes legislaciones europeas, para posteriormente poder realizar una comparativa entre los diferentes ordenamientos jurídicos de los 31 países estudiados. Cada Estado europeo ha contestado un cuestionario con más de doscientas preguntas que tratan, por un lado, de perfilar las líneas generales sobre las políticas de vivienda en el país, la estructura y organización del sector y poner de manifiesto los principales problemas sociales y económicos, sobretudo a raíz de la crisis inmobiliaria, que dificultan el acceso a la vi-

vienda en cada Estado. Y por otro lado, se analiza rigurosamente el régimen jurídico del arrendamiento urbano, no solamente desde una perspectiva teórica sino que analiza la casuística concreta que evidencia los principales inconvenientes de dicha regulación, detectando cuales son las carencias y debilidades que el legislador debería atender para mejorar su regulación y así detectar los elementos clave para fomentar el mercado de alquiler frente a otras formas de tenencia como el dominio.

Concretamente, en el informe español se ha puesto de manifiesto la problemática que presenta la evasión fiscal, ya que el 55% de los contratos de alquiler se encuentran en el mercado negro. Además, en España también disponemos de una alta tasa de vivienda vacía (13,7%), un mercado de alquiler realmente escaso (12%) y una tasa de vivienda social en alquiler casi inexistente (2%), que dificultan la satisfacción del derecho a una vivienda digna y adecuada reconocido en el artículo 47 CE. Además se evidencia la precariedad de nuestro sistema de alquiler en comparación a otros ordenamientos jurídicos, con plazos de duración cortos (normalmente tres años) y una pérdida de derechos por parte del arrendatario desde la aprobación de la Ley 4/2013, que modifica la legislación arrendaticia reduciendo los

plazos de protección del arrendatario, liberalizando la actualización de la renta y la posibilidad de renunciar al derecho de adquisición preferente del arrendatario, y volviendo al principio “venta quita renta” del Código civil. Estas medidas van en contra de otorgar la estabilidad y seguridad que el arrendatario precisa para que el alquiler sea una alternativa real al régimen de propiedad, como sucede en otros ordenamientos jurídicos como el alemán, el inglés, el suizo o el austriaco, que gozan de altas tasas de arrendamiento.



El estudio del ordenamiento interno de cada Estados permitirá realizar, en la segunda fase del proyecto, un análisis comparativo de los elementos esenciales que ayudan a determinar si una concreta

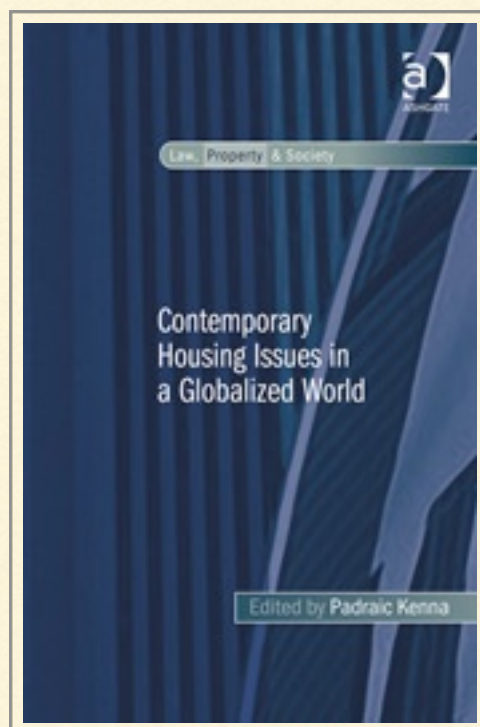
legislación arrendaticia es eficaz para satisfacer la necesidad de vivienda de los demandantes del parque de alquiler. De la misma forma, este proyecto permitirá detectar las soluciones que cada ordenamientos ha dado a las diferentes problemáticas en las cuales pueden encontrarse las partes del contrato y si éstas han sido eficientes, como puede ser por ejemplo, el tratamiento del proceso de desahucio, la gestión del parque de alquiler a través de un determinado tipo de entidad, el registro y control del contenido de los contratos de arrendamien-

to, el tratamiento de los delitos de estafa, el mobbing, la creación de guetos, la infravivienda y la sobreocupación. Con ello, se facilitara, a su vez, el estudio por cada Estado Miembro de las medidas que otros ordenamientos jurídicos pueden aportar para mejorar los problemas detectados en el sistema interno de cada país.



5

Publicaciones



Contemporary Housing Issues in a Globalized World

Editado por el Dr. Padraic Kenna,
NUI

La globalización de la financiación de la vivienda ha llevado a la crisis financiera mundial, que ha creado nuevas barreras a las viviendas adecuadas y asequibles. Esto comporta retos mayores para las políticas y legislación

de vivienda, y también para el desarrollo de los derechos de vivienda. Este libro examina y discute cuestiones de la vivienda contemporánea claves en el contexto de los sistemas de vivienda globalizados actuales.

Este libro toma el reto de desarrollar un nuevo paradigma, trabajando hacia la posibilidad de un futuro alternativo. Girando en torno a tres constelaciones de escritura por parte de diversos colaboradores, cada capítulo presenta un enfo-

que claro y desarrollado para las cuestiones actuales de vivienda. El primer tema principal trata la crisis en la regulación del mercado hipotecario, el desarrollo de la titulación de las hipotecas y la comparación entre España e Irlanda, dos países que se encuentran en el epicentro de la crisis mundial del mercado inmobiliario. La segunda consideración temática se centra en el derecho a la vivienda en el marco de la arquitectura de los derechos humanos, en el marco de las constituciones nacionales, y los derivados de nuevos instrumentos internacionales, con su particular relevancia para las personas con discapacidad y las economías en desarrollo. El tercer punto temático incorpora un análisis de las respuestas al deterioro y regeneración de los centros urbanos, cuestiones jurídicas alrededor de la ocupación ilegal en economías desarrolladas, y cambios en las formas de tenencia, aparte de la propiedad.

Este libro temático será de gran utilidad para aquellos interesados en Derecho, derecho a la vivienda y derechos humanos, diseño de políticas y globalización.

Contenido: Introducción, Padriac Kenna; Una perspectiva legal del origen de la globalización de la crisis financiera actual y las consiguientes reformas en España, Sergio Nasarre-Aznar; Comparando la legislación

hipotecaria en Irlanda y España, Karen Lynch-Shally; ejecución hipotecaria y derecho a la vivienda en España: ¿crisis o fraude general?, Vanesa Valiño; Derecho a la vivienda en Europa: el Consejo de Europa lidera el camino, Padriac Kenna y Mark Jordan; Derecho a la vivienda en la legislación constitucional: una clasificación conceptual, Michelle Oren, Rachelle Alterman y Yaffa Zilbershats; Vida independiente para las personas discapacitadas en Kenya: trazando el camino a seguir, Elizabeth Kamundia; Leyes de interés público y regeneración: el caso del Centro de Derecho de la Comunidad de Ballymun- conectando los puntos a través del desarrollo económico de la comunidad, Maria Antonieta Nestor; De la ocupación individual a la colectiva: teoría económica y regulación de la ocupación ilegal en Inglaterra y Francia, Jane Ball; 'Serpientes y escaleras' de la vivienda: un análisis del cambio de trayectoria de las tenencias residenciales en la República de Irlanda, Joe Finnerty y Cathal O'Connell. Index

Disponible en:

<http://www.ashgate.com/isbn/9781472415370>



6

Agenda

DAAD

Deutscher Akademischer Austausch Dienst
Servicio Alemán de Intercambio Académico

Partners preferentes al Seminario DAAD sobre vivienda al Sur de Europa

Del 2 al 4 de diciembre de 2013 tuvo lugar el Seminario *'The Housing Markets of Southern Europe in face of the crisis'*, dentro del Proyecto DAAD en Görlitz, Alemania, donde varios países participantes expusieron estudios sobre problemáticas en su mercado de vivienda a raíz de la crisis de 2007, así como también posibles retos futuros, todo desde una perspectiva multidisciplinar.

Varios de nuestros investigadores asistieron y presentaron una comunicación. El Dr. Héctor Simón realizó una exposición sobre qué comprende y cómo está regulado el derecho fundamental a la vivienda en algunos países europeos (España, Portugal, Italia, Grecia, Francia y Alemania) y ver cómo el sistema o las políticas de vivienda de cada país permite su

cumplimiento. El Prof. Dr. Sergio Nasarre presentó un estudio comparativo entre España, Portugal, Grecia, Italia y Malta por un lado (países con bajos porcentajes de vivienda de alquiler) y Suiza, Alemania y Austria por otro lado (porcentajes altos de vivienda de alquiler), para evidenciar cómo ciertos puntos de la normativa de arrendamientos influyen en el mayor o menor mercado de vivienda de alquiler. La investigadora predoctoral Núria Lambea trató los sistemas de gestión de la vivienda social en España y en el Reino Unido, destacando los puntos más conflictivos en el primero, y enfatizando los puntos más relevantes del segundo; destacando la existencia de entidades sin ánimo de lucro, las asociaciones de vivienda, como máximos proveedores de vivienda social. Finalmente, contamos con la colaboración del doctorando del IGOP de la UAB Guillem Fernández, con una presentación sobre las políticas de prevención del sinhogarismo basadas en la vivienda en Finlandia, Alemania y el Reino Unido, enfatizando las carencias, oportunidades y posibilidades de su desarrollo al Estado español.



Paper presentado en ENHR Copenhagen

Las investigadoras predoctorales Elga Molina Roig y Rosa Maria Garcia Teruel participaron del 20 al 21 de marzo de 2014 al seminario '*Private rented markets*', llevado a cabo en la ciudad de Copenhague, presentando un trabajo titulado '*The influence of the tenant's unilateral withdrawal right on the rental market efficiency*,' que compara el derecho de desistimiento del arrendatario en varios países europeos.

La Cátedra de vivienda de la URV lidera el mayor estudio europeo sobre desahucios



El Dr. Padraic Kenna (National University of Ireland) dirige el mayor estudio subvenciona-

do por la UE en desahucios en 28 países de la Unión Europea. El proyecto, que durará dos años, fue premiado en una convocatoria de la Dirección General de Trabajo, Asuntos Sociales e Inclusión de la Comisión. La Cátedra de vivienda forma parte del grupo de investigación central junto con las agencias de vivienda de Bélgica, Dinamarca, Alemania e Irlanda.

da en el contexto nacional y de la normativa de la UE, todas las áreas en que el Prof. Dr. Sergio Nasarre Aznar es un referente a nivel europeo. Las redes de expertos nacionales en derecho de la vivienda y políticas de los estados de la UE recopilarán datos a nivel nacional y local, así como materiales para el informe de la Comisión Europea.

Galería 6.1 Miembros del proyecto de la Comisión Europea en desahucios y sinhogarismo (Bruselas, Marzo 2014)



La fotografía muestra los miembros del Consejo Asesor Científico del proyecto en Bruselas.

• •

Durante los próximos dos años, con un presupuesto de 1 millón €, la investigación se centrará en el marco legal nacional y el número de desahucios en Europa. Se examinarán las ejecuciones hipotecarias y arrendaticias, centrándose en el derecho a la vivien-

La investigación también identificará las intervenciones y medidas preventivas, así como la determinación del perfil de familias desahuciadas, factores y grupos de riesgo. Se analizarán los patrones del desahucio de los estados miembros en un contexto de diversos factores estructurales, crisis

económica, estado del bienestar, prácticas legales y otros factores.

Las medidas que previenen el sinhogarismo en los estados de la UE tienen prioridad para la Comisión Europea. Este proyecto recopilará y evaluará las medidas más efectivas que pueden llevar a mitigar los desahucios en la UE. El equipo que desarrolla el proyecto preparará, para la Comisión Europea, informes y recomendaciones sobre los mejores modelos prácticos para monitorizar, paliar y prevenir los desahucios en el marco de la normativa y políticas de la UE.



Envejecimiento y escucha: iniciativas desde la comunidad

En el marco del Congreso de la European Network for Housing Research (ENHR, 2014) que se celebrará en Edimburgo del 1 al 4 de julio, la Dra. Blanca Deusdad, del área de Trabajo Social de la Universitat Rovira i Virgili presenta una comunicación y a la vez coordinamos la sesión del grupo de trabajo sobre Vivienda y condiciones de vida de poblaciones envejecidas (*Housing & Living Conditions of Ageing Populations*). La comunicación se centra en dos iniciativas

comunitarias que han surgido en el área de Tarragona para hacer frente a la creciente soledad y necesidad de atención de las personas mayores.

La reestructuración de los servicios de cuidados desde el ámbito público, a raíz de los recortes presupuestarios, como consecuencia de la crisis económica, ha afectado muy directamente a la popularmente conocida como Ley de dependencia (Ley 39/2006, 14 de diciembre). Ello ha puesto aún más de relieve el valor de las iniciativas de grupos de voluntarios que prestan un servicio de acompañamiento, escucha y atención a los adultos mayores desde valores humanistas y en algunos casos religiosos. Entidades como Cáritas Diocesanas en Tarragona han canalizaron estas necesidades de apoyo en la soledad, y a la vez de entrega por parte del voluntariado, a través del programa Ara al teu costat que se realiza a nivel parroquial. Por otro lado, la asociación internacional *Amics de la gent gran* ubicada en algunas localidades de Cataluña, entre las que se encuentra Cambrils, ofrecen también un voluntariado de acompañamiento a personas mayores. Ambas organizaciones intentan mitigar la soledad en que se encuentran muchas de estas personas y la falta de una escucha atenta, de una amistad con quien compartir vivencias y una biografía. En el trabajo de campo de la investigación



han participado también alumnado del Grado de Trabajo Social.



La School of Economics & Management de la Universidad de Lisboa acoge los próximos días 9 y 10 de mayo de 2014 el congreso “The Welfare State in Portugal in the Age of Austerity”, coordinado por los profesores José António Pereirinha (Instituto Superior de Economia e Gestão, ISEG) y Romana Xerez (Instituto Superior de Ciências Sociais e Políticas, ISCSP).

Este Congreso tiene como objetivo estimular el debate académico sobre el presente y el futuro del Estado de bienestar en Portugal en una época de austeridad financiera,

crisis económica y aumento de los riesgos sociales. El Congreso combina sesiones plenarias con sesiones de Grupos de Trabajo (Workshops), en los que se discute de forma específica una determinada materia (por ejemplo, la migración y la movilidad de profesionales de alta cualificación, las desigualdades, la pobreza y la exclusión social o los sistemas de protección social en el contexto de la Unión Europea). En este sentido, el Dr. Héctor Simón Moreno coordina el Workshop “The housing crisis in European peripheral countries”, en el que también participa la investigadora Rosa María García Teruel presentando el paper titulado “Legal reforms in tenancies and the new ‘rehabilitation’ for rent in Spain”.

Más información en:

<http://aquila2.iseg.ulisboa.pt/aquila/instituicao/ISEG>.

Sobre esta Newsletter

Esta Newsletter se distribuye ordinariamente a los partners y al comité científico de la Cátedra de vivienda de la URV, así como a todo el mundo a través de iBooks en formato multimedia.

Ni la Cátedra de Vivienda, ni los editores, ni la URV, no coinciden necesariamente con las opiniones expresadas a los artículos aquí publicados.

La Newsletter tiene una periodicidad cuatrimestral.

Editores:

Sergio Nasarre Aznar, Estela Rivas, Héctor Simón

ISSN: 2386-2068

Cátedra de Vivienda de la Universidad Rovira i Virgili

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

Telf. +34_977558724

Correo electrónico: housing@urv.cat

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

Web: housing.urv.cat

