

HOUSING



Organización
de las Naciones Unidas
para la Educación,
la Ciencia y la Cultura



Cátedra UNESCO
del Derecho a la vivienda,
Universidad Rovira i Virgili



UNIVERSITAT
ROVIRA I VIRGILI
Cátedra de Vivienda

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

Número 10, diciembre 2018

10





1

Presentación

Prof. Dr. Sergio Nasarre Aznar

Catedrático de Derecho Civil
Director de la Cátedra
UNESCO de Vivienda
Universidad Rovira i Virgili



Cinco años de la Cátedra UNESCO de vivienda de la Universidad Rovira i Virgili

Se cumplen ahora (diciembre 2018) cinco años del nacimiento en la Universidad Rovira i Virgili la primera Cátedra española de investigación sobre la vi-

vienda con un carácter interdisciplinar e internacional. En este tiempo, la Cátedra se ha posicionado con solvencia a nivel europeo tanto en docencia especializada, como en transferencia e impacto social, tomando todo ello como base una sólida investigación sobre esta crítica materia. Su tarea mereció el 2017 el reconocimiento como sede de la primera Cátedra UNESCO del Derecho a la vivienda en el mundo, una de las tres únicas Cátedras UNESCO de la Universidad Rovira i Virgili.

Así, en estos años la Cátedra ha finalizado con éxito quince proyectos de investigación que se organizan en cuatro pilares: la vivienda como derecho humano, el acceso a la vivien-

da, gestión y organización de la vivienda y la vivienda como activo financiero. De este modo, hemos trabajado junto a los otros 27 países miembros de la Unión Europea, sobre arrendamientos urbanos, desahucios y sinhogarismo, adquisición transnacional de inmuebles, la vivienda social, la hipoteca inversa, las comunidades de propietarios, los condohoteles o desarrollando nuevas tendencias para

favorecer el acceso a la vivienda y evitar su pérdida. Esta intensa tarea investigadora ha dado lugar a la defensa con éxito y con la máxima calificación de cua-

tro tesis doctorales, que han posibilitado a sus autores y autoras ser profesores/as en Universidades nacionales e internacionales y seguir con su investigación postdoctoral.

Sobre esta base, la Cátedra ha facilitado hasta el momento la publicación de 10 libros tanto en España como fuera de ella y, debido a esta labor, se le ha encomendado en 2018 la dirección de la colección “Dere-

cho de la vivienda” de la más prestigiosa editorial jurídica de España, Tirant lo Blanch. Además, sus investigadores/as han publicado 152 trabajos en 14 países, desde Alemania a Estados Unidos, y han impartido 290 conferencias en otros 30 países, como Estonia, Suecia, Israel o el Reino Unido, que han reunido a 7.000 asistentes.

En este tiempo, la Cátedra ha formado a

más de 500 profesionales de la mediación de conflictos y de la intermediación inmobiliaria a través de sus

postgrados y ha organizado 22 workshops de formación continua y 5 congresos con relevantes ponentes nacionales e internacionales. La tarea de transferencia y difusión se completa con su revista semestral “Housing” que ya se encuentra en su número 9º y con un importante impacto en los medios de comunicación que se cuenta ya en casi 100 millones de personas, que han



conocido y seguido nuestros trabajos y resultados.

Además, dentro de la vocación de generar un impacto social, la Cátedra ha desarrollado una intensa labor y ha concebido y acompañado hasta su aprobación tres Leyes y un Real Decreto, todos ellos en materia de vivienda, y ha desarrollado las bases de una quinta Ley sobre arrendamientos urbanos. Pero esta labor no ha quedado solo aquí sino que, en la idea de acercar los resultados de la ciencia a la sociedad, también ha actuado como productora de cine y de proyectos de gamificación. En cuanto a lo primero, ya está finalizado el documental “El umbral”, que pone piel a la realidad y drama del sinhogarismo. Y, en cuanto a lo segundo, ha desarrollado y probado con éxito la experiencia de simulación “El llin-dar”, con el que los y las jóvenes pueden comprender y experimentar situaciones de crisis habitacional e intentan ponerles remedio.

Todo este tiempo, junto a nosotros, han estado nuestros diez partners, privados y públicos, sin los cuales no hubiésemos podido desplegar toda esta actividad, así como algunas importantes organizaciones internacionales con las que hemos colaborado y colaboramos regularmente como la ONU (a efectos de implementación de la Nueva

Agenda Urbana), la European Network for Housing Research o FEANTSA.

La Cátedra la componen hoy veinte investigadores e investigadoras que están desarrollando diez proyectos de investigación, algunos de ellos de ámbito europeo y enfocados hacia el futuro, como el impacto de las nuevas tecnologías en la vivienda. Es nuestra misión compartida, en tanto que investigadores e investigadoras en una Universidad pública, mejorar la vida de las personas. En esto invertimos nuestro tiempo y nuestro esfuerzo.



Acto de reconocimiento de los *partners* de la Cátedra, 12 de diciembre de 2018, presidido por la Rectora de la Universidad Rovira i Virgili, Dra. M^a José Figueras

Consell de Cambres de la Propietat de Catalunya



Agència de l'Habitatge de Catalunya



SMAHUSA (Ayuntamiento de Tarragona)



Colegio de Agentes de la Propiedad Inmobiliaria de Tarragona



Consejo General de Administradores de Fincas de España



Deganato Autonómico del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles



Ayuntamiento de Reus



Fundación Mutua de Propietarios



Colegio de Notarios de Cataluña



Y una mención especial al Secretario de vivienda de la Generalidad de Cataluña 2011-2018, Sr. Carles Sala i Roca



En diciembre de 2018 damos la bienvenida a un nuevo *partner* de la Cátedra: la Fundación Mutua de Propieta-





2

Actualidad

Dr. Héctor Simón Moreno

Profesor Lector de Derecho Civil,
Cátedra UNESCO de Vivienda,
Universidad Rovira i Virgili



Reseña de las novedades legislativas y jurisprudenciales (mayo 2018 - diciembre 2018)

A) Legislación

1. El Real Decreto-ley 21/2018, de 14 de diciembre, de medidas urgentes en materia de vivienda y alquiler, que contiene algunas disposiciones sobre arrendamientos urbanos, propiedad horizontal y procedimiento de desahucio. De esta forma, el plazo de la prórroga obligatoria de los contratos de arrendamiento de vivienda se extiende de los tres a los cinco años si es el arrendador es persona física y hasta los siete años si es persona jurídica, y la prórroga tácita pasa de uno a tres años. Además, se fija en dos mensualidades de renta la cuantía máxima de las garantías adicionales a la fianza que pueden exigirse al arrendatario, ya sea a través de depósito o de aval bancario, y se establece que los gastos de gestión inmobiliaria y de formalización del contrato serán a car-

go del arrendador de forma general, cuando este sea persona jurídica. En cuanto a la propiedad horizontal, se incrementa hasta el 10% del último presupuesto ordinario la cuantía del fondo de reserva de las comunidades de propietarios y se establece la posibilidad de que tales recursos se destinen a la realización de las obras obligatorias de accesibilidad previstas en el artículo 10.1.b) de la Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre propiedad horizontal, y se extiende la obligación de realizar tales obras de accesibilidad en aquellos supuestos en los que las ayudas públicas a las que la comunidad pueda tener acceso alcancen el 75% del importe de las mismas. Finalmente, la determinación de la situación de vulnerabilidad en un procedimiento de desahucio de vivienda producirá la suspensión del procedimiento hasta que se adopten las medidas que los servicios sociales estimen oportunas por un plazo máximo de un mes, o de dos meses cuando el demandante sea persona jurídica.

2. El **Real Decreto-ley 15/2018, de 5 de octubre**, de medidas urgentes para la transición energética y la protección de los consumidores, que contiene medidas de protección de los consumidores agrupadas en dos capítulos: el primero se centra en los consumidores vulnerables y en la lucha contra la pobreza energética, y el segundo contiene medidas tendentes a aumentar la información, protección y racionalización de

los mecanismos de contratación, aumentando la protección del conjunto de los consumidores de electricidad. Así, por ejemplo, se incrementa en un 15% los límites de energía anual con derecho a descuento, se prevé que las viviendas acogidas al bono social en las que vivan menores de 16 años sean consideradas un suministro esencial y no puedan ser objeto de corte de suministro, y se crea un bono social para usos térmicos, que permitirá aliviar la factura energética de los hogares para los combustibles para calefacción, agua caliente sanitaria o cocina.

3. Se han aprobado diversas normas autonómicas que regulan las **viviendas de uso turístico**: el Decreto 174/2018, de 25 de julio, por el que se regulan los apartamentos turísticos de la Región de Murcia; el Decreto 36/2018, de 29 de mayo, por el que se establece la ordenación de los apartamentos turísticos y las viviendas de uso turístico en Castilla-La Mancha; y el Decreto 101/2018, de 3 de julio, de viviendas y habitaciones de viviendas particulares para uso turístico en el País vasco.

4. La **Ley 5/2018, de 11 de junio**, de modificación de la Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil, en relación a la ocupación ilegal de viviendas. Esta Ley legitima a la persona física que sea propietaria

o poseedora legítima por otro título de una vivienda, las entidades sin ánimo de lucro con derecho a poseerla y las entidades públicas propietarias o poseedoras legítimas de vivienda social a pedir la inmediata recuperación de la plena posesión de la vivienda o parte de ella, siempre que se hayan visto privados de ella sin su consentimiento. Para agilizar el proceso que ordinariamente resultaría de aplicación (artículo 250.1.4 de la Ley de Enjuiciamiento Civil) se prevé que la demanda pueda dirigirse genéricamente contra los desconocidos ocupantes de la misma y se acortan sensiblemente los plazos y los motivos de oposición a la demanda: en el decreto de admisión de la demanda se requerirá a sus ocupantes para que aporten, en el plazo de cinco días desde la notificación de aquella, título que justifique su situación posesoria. Si no se aportara justificación suficiente, el tribunal ordenará mediante auto la inmediata entrega de la posesión de la vivienda al demandante. La oposición del demandado podrá fundarse exclusivamente en la existencia de título suficiente frente al actor para poseer la vivienda o en la falta de título por parte del acto.

5. La **Ley 5/2018, de 19 de junio**, de la vivienda de las Illes Balears. Esta Ley garantiza el derecho a una vivienda digna y adecua-

da para las unidades familiares o de convivencia que se encuentren en situación de especial vulnerabilidad, que podrá satisfacerse con carácter subsidiario mediante el establecimiento de un sistema de prestaciones económicas complementarias a otras ayudas a las que ya puedan tener derecho, y contempla medidas sobre la distribución de competencias entre las diferentes administraciones públicas en materia de vivienda, las condiciones de la vivienda en un sentido amplio, las acciones que configuran una política de protección y promoción de la vivienda, la problemática de las viviendas desocupadas y la garantía del mantenimiento de los suministros básicos.

6. La **Ley 1/2018, de 26 de abril**, por la que se establece el derecho de tanteo y retracto en desahucios de viviendas en Andalucía, mediante la modificación de la Ley 1/2010, de 8 de marzo, Reguladora del Derecho a la Vivienda en Andalucía, y la Ley 13/2005, de 11 de noviembre, de medidas para la vivienda protegida y el suelo, que establece la posibilidad de que la Administración delimite en el Plan Autonómico de Vivienda los supuestos en los que las transmisiones forzosas de viviendas se sujeten a los derechos de tanteo y retracto atendiendo a su tipología así como a las condiciones socioeconómicas de las personas titulares de

las que sean objeto de ejecución hipotecaria o de la dación en pago.

B) Jurisprudencia

1. A nivel nacional pueden destacarse las sentencias del **Tribunal Supremo** relativas a la **nulidad de cláusula suelo** como consecuencia de no haber superado el control de transparencia (Sentencia de 20 de julio de 2018), al **préstamo multidivisa** (Auto de 27 de junio de 2018), a la Ley 57/1968 y la reclamación a los **garantes de las cantidades entregadas a cuenta** (Sentencia de 4 de julio de 2018) o al contrato de **aprovechamiento por turnos** (Sentencia de 19 de julio de 2018).

2. También cabe destacar la **Sentencia del Tribunal de Justicia de la Unión Europea** (Sala Quinta) de 19 de septiembre de 2018, que establece que el artículo 11 de la Directiva 2005/29/CE del Parlamento Europeo y del Consejo, de 11 de mayo de 2005, relativa a las prácticas comerciales desleales de las empresas en sus relaciones con los consumidores en el mercado interior, debe interpretarse en el sentido de que no se opone a una normativa nacional (el artículo 695 de la Ley española de Enjuiciamiento Civil en el caso enjuiciado) que prohíbe al juez del procedimiento de ejecución hipotecaria controlar, de oficio o a instancia de parte, la validez del título ejecutivo en relación con la existencia de prác-

icas comerciales desleales y, en cualquier caso, no permite que el juez que pudiera conocer del proceso declarativo para apreciar la existencia de esas prácticas adopte medidas cautelares, tales como la suspensión del procedimiento de ejecución hipotecaria. Por lo tanto, la existencia de prácticas comerciales desleales no es causa suficiente para suspender el procedimiento de ejecución hipotecaria en curso.

3. Y en cuanto a las sentencias del **Tribunal Constitucional**, destacan las siguientes:

a) La **Sentencia 80/2018, de 5 de julio de 2018**, que resuelve el recurso de inconstitucionalidad 5425-2017 interpuesto por el Presidente del Gobierno en relación con diversos preceptos de la Ley 2/2017, de 3 de febrero, por la función social de la vivienda de la Comunidad Valenciana. La Sentencia declara la inconstitucionalidad y la nulidad del apartado cuarto del artículo 12 y del artículo 13, referentes al procedimiento expropiatorio del usufructo de la vivienda, así como del apartado quinto del artículo 23 en cuanto a la obligación de las empresas suministradoras de agua potable, de gas y de electricidad de solicitar previamente a la realización de un corte de suministro un informe a los servicios sociales municipales para determinar si la persona o la unidad de convivencia se encuentra en

una de las situaciones de riesgo de exclusión residencial.

b) La **Sentencia 97/2018, de 19 de septiembre de 2018**, que resuelve el Recurso de inconstitucionalidad 1643-2016 interpuesto por la Presidenta del Gobierno en funciones respecto de diversos preceptos de la Ley 3/2015, de 18 de junio, de vivienda del País Vasco. La sentencia declara la inconstitucionalidad y nulidad de los artículos 9.4, 74 y 75.3, referidos al procedimiento de expropiación temporal del uso de las viviendas incursas en procedimientos de desahucio por ejecución hipotecaria (si bien declara constitucional el artículo referido a la posibilidad de expropiar viviendas deshabitadas para ponerlas a disposición del mercado del alquiler social), y declara que la disposición adicional primera, apartado tercero, párrafo tercero, referida a los agentes que intervienen en la prestación de servicios inmobiliarios, no es inconstitucional interpretada en los términos del fundamento jurídico 7 c).

c) La **Sentencia 54/2018, de 24 de mayo de 2018**, que resuelve el Recurso de inconstitucionalidad 5459-201 interpuesto por el Presidente del Gobierno en relación con diversos preceptos de la Ley del Parlamento de Cataluña 20/2014, de 29 de diciembre, de modificación de la Ley 22/

2010, de 20 de julio, del Código de consumo de Cataluña, para la mejora de la protección de las personas consumidoras en materia de créditos y préstamos hipotecarios, vulnerabilidad económica y relaciones de consumo, que declara la inconstitucionalidad y nulidad de los artículos 8, por cuanto añade un nuevo apartado tercero al artículo 132-4 de la Ley 22/2010, en los incisos «o demanda judicial» y «o a la demanda judicial»; 13, por cuanto añade un nuevo apartado cuarto al artículo 251-6 de la Ley 22/2010; y 20, que regula las relaciones de consumo en materia de créditos o préstamos hipotecarios sobre viviendas, por cuanto añade un nuevo apartado segundo al artículo 262-6, y un nuevo apartado cuarto al artículo 263-2 de la Ley 22/2010.



3

Contribuciones

1. **El rol del notario en la contratación con consumidores.** Pedro Soler Dorda. Notario de Salou
2. **Control de legalidad en los préstamos sujetos a la normativa de consumidores. Especial mención a Cataluña.** Beatriz Moreno Sanz. Registradora de Cunit.
3. **La Fundación Mutua de Propietarios.** Laura López de Marbre. Directora.

El rol del notario en la contratación con consumidores



Pedro Soler Dorda

Notario de Salou

Como todos sabéis, la CE consagra la defensa de los consumidores y usuarios en el art. 51:

"Los poderes públicos garantizarán la defensa de los consumidores y usuarios, protegiendo mediante procedimientos eficaces la salud y los legítimos intereses de los mismos."

El tema de esta charla, en la que todos podemos y debemos participar, es qué hace un Notario, para qué sirve un Notario, cuando en la contratación interviene un consumidor. Procede, por tanto, ver qué es un Notario y qué es un consumidor.

No es el lugar adecuado para hacer una teoría acerca de la función notarial. Pero sí creo conveniente recordar a todos lo que es un notario. Según el artículo 1º LN (Ley de 28 de mayo de 1.862): "El Notario es el funcionario público autorizado para dar fe, conforme a las leyes, de los contratos y demás actos extrajudiciales."

Y según el art. 2: "El Notario que requerido para dar fe de cualquier acto público o particular extrajudicial negare sin justa causa la interven-

ción de su oficio, incurrirá en la responsabilidad a que hubiere lugar con arreglo a las leyes."

Y el art. 1 RN (Decreto de 2 de junio de 1.944) dice que "Los notarios son a la vez funcionarios públicos y profesionales del Derecho."

Y, sigue diciendo el art. 1 RN: "Como profesionales del Derecho tienen la misión de asesorar a quienes reclaman su ministerio y aconsejarles los medios jurídicos más adecuados para el logro de los fines lícitos que aquéllos se proponen alcanzar."

De aquí resulta que el Notario tiene un doble carácter: es un funcionario público y es un profesional del Derecho.

Como funcionario público es el depositario de la fe pública extrajudicial, lo que exige de él un deber de imparcialidad y da el carácter de documento público a las escrituras que autoriza.

Como profesional del Derecho tiene la obligación de asesorar a las partes y dar la forma jurídica más conveniente a los fines que persiguen. Obligación que, específicamente, le impone el art. 147 RN al decir que sin mengua de su imparcialidad, el Notario insistirá en informar a una de las partes respecto de las cláusulas propuestas por la otra y prestará asistencia especial al otorgante necesitado de ella, lo que nos lleva al concepto de consumidor.

En la mayor parte de las escrituras que autoriza un Notario no interviene ningún consumidor.

Una misma persona puede ser o no consumidor según el acto que realice. En la mayor parte de las escrituras un particular vende a otro, o permutan algo entre sí, o es una herencia o un testamento o unas capitulaciones matrimoniales, o un poder, etc. En estos negocios jurídicos se manifiesta claramente el libre consentimiento de los otorgantes, ya que ambos están en un plano de igualdad. El otorgante de la escritura es un particular, no un consumidor. Qué es un consumidor lo dice el art. 3 del TR Ley General de Defensa de los Consumidores y Usuarios, tras la redacción dada por la Ley 3/2014, de 27 de marzo, y, en Cataluña, en el art. III.2 del Código de Consumo de Cataluña, aprobado por Ley 22/2010, de 20 de julio. En esta define al consumidor como la personas física o jurídica que actúa en el marco de las relaciones de consumo en un ámbito ajeno a una actividad empresarial o profesional. ¿Es adecuado hablar de relaciones de consumo cuando hablamos de adquisición de una vivienda?

En el artículo 1º de la Ley catalana 18/2007, de 28 de diciembre, del Derecho a la Vivienda, dice que uno de los objetos de esa Ley es establecer “medidas para asegurar la protección de los consumidores y usuarios de viviendas y la transparencia del mercado inmobiliario.” Insiste en el art. 2º al incluir entre las “finalidades de la presente ley”: “e) Proteger los derechos de los consumidores y usuarios de viviendas.”

Por tanto parece que, legalmente, es adecuado hablar de “consumidores de viviendas”, con un significado parejo al de un particular. Da la impresión de que se está “mercantilizando” el Derecho civil. Por tanto entiendo que consumidor es un particular en cuanto entra en relación con un profesional.

El Código de consumo de Cataluña, en el artículo 1º, también define la “Persona consumidora media: persona consumidora que, de acuerdo con un criterio de diligencia ordinaria, debería estar normalmente informada y ser razonablemente cuidadosa en las relaciones de consumo, en función de los factores sociales, culturales y lingüísticos.”

Si nos atenemos a la letra de esta definición, podría decir que casi nadie es una “persona consumidora media” porque parece elemental que cualquier persona que pretenda hacer una de las inversiones más importantes de su vida, la compra de una vivienda y la contratación de un préstamo con garantía hipotecaria que le va atar a su Banco por 20 o 30 años, deba informarse antes. Puede y debe hacerlo. Los Notarios estamos a su disposición y no cobramos las consultas. Sin embargo casi nadie viene al Despacho a preguntar, a informarse, antes de la adquisición de una vivienda. Y, cuando vienen, suelen ser los padres de los futuros consumidores. Pero qué vamos a esperar si tampoco se informan de las consecuencias de contraer matrimonio, aunque el matrimonio, actualmente, parece que dura menos que la hipoteca.

Una persona será un consumidor si compra una vivienda a un promotor, o si es el deudor en un préstamo en el que el acreedor es una persona o entidad que se dedica profesionalmente a la concesión de préstamos.

Y esto nos lleva a los contratos de adhesión. El contenido de los contratos ha estado determinado por la confluencia de las voluntades. El art. 1.261 Cc dice: “No hay contrato sino cuando concurren los requisitos siguientes:

1. Consentimiento de los contratantes.

2. Objeto cierto que sea materia del contrato.

3. Causa de la obligación que se establezca.”

Y el art. 1.262 Cc: “El consentimiento se manifiesta por el concurso de la oferta y la aceptación sobre la cosa y la causa que han de constituir el contrato.”

Dejando de lado si los contratos de adhesión son o no un verdadero contrato, quiero resaltar que, en este tipo de contratos, quiebra el concepto tradicional de contrato. En el contrato de adhesión existen una serie de condiciones generales. El contenido del contrato es predispuesto por una de las partes, el empresario. El consumidor sólo puede aceptarlas o no celebrar el contrato.

Este tipo de contratos tiene ciertas ventajas como la simplificación y la posibilidad de que se negocie con gran número de clientes y que se abaraten los costes. De otra forma sería imposible esa contratación en masa.

Pero también tiene graves inconvenientes: el primero, que el contenido contractual es impuesto por la parte más fuerte (el empresario, el Banco) a la parte más débil (el consumidor) con el consiguiente desequilibrio contractual.

Por ello se dictó la Ley 7/1.998, de 13 de abril, sobre Condiciones Generales de la Contratación, que tuvo por objeto la transposición al Ordenamiento Jurídico interno de la Directiva 93/13/CEE del Consejo, de 5 de abril de 1.993, sobre cláusulas abusivas en los contratos celebrados con los consumidores, y la regulación de las condiciones generales de la contratación, actualmente reguladas por el Real Decreto Legislativo 1/2.007, de 19 de 16 de noviembre, por el que se

aprueba el TR de las Ley General para la Defensa de los Consumidores y Usuarios, modificado por la Ley 3/2014, de 27 de marzo, por la que se transpone al Derecho interno la Directiva 2011/83/UE, dando también cumplimiento a la Sentencia de 14 de junio de 2.012.

Sólo quiero recordar que condiciones generales y cláusulas abusivas son conceptos diferentes.

Condición general es la cláusula predispuesta por una de las partes que se repite en los contratos que ésta celebra. Requiere: predisposición e imposición.

Cláusula abusiva es la que, en contra de las exigencias de la buena fe, causa en detrimento del consumidor un desequilibrio importante e injustificado en las obligaciones contractuales.

El consejo General del Notariado ha creado un denominado “Órgano de Control de Cláusulas Abusivas” (OCCA), que tiene por objeto facilitar el acceso al conocimiento de las cláusulas declaradas abusivas por los Tribunales..

Como me da la impresión de que el tema de la charla está orientado sobre todo al punto de los préstamos, me referiré a él, pero no hay ningún inconveniente en referir la charla a cualquier otro aspecto que os interese más.

Esta materia de los préstamos, también de los hipotecarios, ha sido pacífica hasta tiempos recientes en que se desató una fiebre, creo que sin precedentes, por la compra y el préstamo hipotecario. El que no compraba, pudiera o no hacerlo, era tonto porque al mes siguiente la vivienda valía más. Parecía que no iba a tener fin ese crecimiento de los precios. Pero lo tuvo, y de una manera traumática. No sólo se detuvo el crecimen-

to de los precios, sino que cayeron con la misma fuerza con que habían subido poco antes.

Mientras los precios subían nadie se planteaba nada sobre los préstamos hipotecarios. Cuando los precios bajaron, todo se puso en cuestión, incluso el papel del Notario, llegando a decir que el consumidor no sabía lo que firmaba, que el Notario no le había explicado el contenido de la escritura, hasta tal punto en que los pobrecitos consumidores parece que no sabían que tenían que devolver el dinero que les había prestado una Caja de Ahorros o un Banco. Se empezaron a discutir cláusulas y los Jueces empezaron a darles la razón, en muchas ocasiones dejándonos muy mal a los Notarios, con lo que la litigiosidad aumentó hasta un punto inaudito.

En defensa de la función notarial, no de los Notarios, debo decir que nuestra intervención en la contratación, sobre todo en la contratación con consumidores, tiene una enorme importancia.

Normalmente, el consumidor, el particular, cuando contrata un préstamo hipotecario, es una persona cuyo único asesoramiento hasta ese momento, le ha sido dado por el API y por el director o interventor o el agente de la entidad crediticia. Pero este señor, que puede ser, indudablemente, un magnífico profesional, ni está preparado para dar toda la información que requiere el consumidor, ni es una persona imparcial para darla. No distinguen lo que es un bien privativo o ganancial, un régimen económico matrimonial de separación de bienes o de gananciales. Y cuando se pacta el aval de un tercero, habría que oír las explicaciones que se les da. Y cuando yo les explico lo que es, me he oído muchas veces un “eso es la teoría, pero en la práctica nunca se ejecuta un aval cuando hay una hipoteca”. Por eso

debe tener el Notario un papel principal en la defensa del consumidor.

En un préstamo hipotecario hay diversas cláusulas que explico al deudor escrupulosamente y con palabras sencillas y fáciles de entender: capital del préstamo, intereses, si son fijos o variables, cómo se hará la revisión, comisiones (de apertura, de estudio, de amortización anticipada), plazo de duración del préstamo, cláusulas de vencimiento anticipado, gastos, procedimientos de ejecución, gestoría que tramitará las escrituras (la de préstamo y la de compra, si es previa al préstamo). Pero todo esto está escrito conforme a una minuta que presenta el Banco y de la que no se puede cambiar ni una coma. Por ello la labor del Notario ha quedado muy reducida en cuanto interviene una entidad bancaria. Lo único que puede hacer el Notario es explicar la escritura al deudor de forma que ésta la entienda y autorizarla o no, pero no puede modificar la redacción ni incluir o excluir cláusulas de la misma.

Con arreglo al art. 80 de la Ley General de Defensa de los Consumidores y Usuarios de 16 de noviembre de 2.007, las cláusulas no negociadas individualmente deberán cumplir “los siguientes requisitos: concreción, claridad y sencillez en la redacción, con posibilidad de comprensión directa, sin reenvíos a textos o documentos que no se faciliten previa o simultáneamente a la conclusión del contrato, y a los que, en todo caso, deberá hacerse referencia expresa en el documento contractual.” Y según el art. 123.2 del Código de Consumo catalán:

“Las personas consumidoras tienen derecho a:

a) Disponer, en el marco de las relaciones de consumo, de unas cláusulas generales o de otras cláu-

sulas no negociadas individualmente que estén redactadas con concreción, claridad y sencillez, con respeto a los principios de buena fe y justo equilibrio entre derechos y obligaciones de las partes, lo que excluye la utilización en los contratos de cláusulas abusivas, ilegibles o incomprensibles.”

Como muestra un botón. Cuando el tipo de interés es fijo o revisable por períodos superiores a un año se ha creado una denominada “compensación por riesgo de tipo de interés” que puede llegar a ser de hasta cinco puntos. ¿cuándo habrá lugar al pago de esa compensación? En los siguientes casos (os leo una cláusula de las escrituras de préstamo hipotecario):

“2.4. Compensación por riesgo de tipo de interés.

En los supuestos de amortización o cancelación subrogatoria o no subrogatoria del préstamo, total o parcial, que se produzcan dentro de un período de interés que comprenda una duración superior a 12 meses, el Banco tendrá el derecho a percibir una compensación por riesgo de tipo de interés equivalente al 1,00%, que se aplicará sobre el capital amortizado en el momento de la cancelación, siempre que dicha cancelación genere una pérdida de capital para el Banco. En todo caso, la compensación no podrá exceder del importe de la pérdida generada.

Se entiende por pérdida de capital por exposición al riesgo de tipo de interés la diferencia negativa entre el capital pendiente en el momento de la cancelación anticipada y el valor de mercado del préstamo.

El valor de mercado del préstamo se calculará como la suma del valor actual de las cuotas pen-

dientes de pago hasta la siguiente revisión del tipo de interés y del valor actual del capital pendiente que quedaría en el momento de la revisión de no producirse la cancelación anticipada. El tipo de interés a aplicar para determinar el valor actual será el Interest Rate Swap (IRS) a los plazos de dos, tres, cuatro, cinco, siete, diez, quince, veinte y treinta años.

Para el cálculo del valor de mercado, en cada caso, se tomará el IRS al plazo que más se aproxime al que reste desde el momento en que se produzca la cancelación anticipada hasta la próxima fecha de revisión del tipo de interés que hubiera debido efectuarse según lo previsto en el presente contrato o hasta la fecha de vencimiento en caso de que no estuviera prevista tal revisión; incrementando en un diferencial.

La cuantía de este diferencial será la que resulte de sustraer al tipo medio de los préstamos hipotecarios a más de tres años, para adquisición de vivienda libre, concedidos por las entidades de crédito en España, según se define en el Anejo 8 de dicha Circular, el valor del IRS al plazo de un año.

El IRS viene definido en la Circular 5/2012, de 27 de junio del Banco de España, a entidades y proveedores de servicios de pago, sobre transparencia de los servicios bancarios y responsabilidad en la concesión de créditos, y en particular en su Anejo 8.

Para la realización de los cálculos contemplados anteriormente se utilizarán los valores publicados de cada uno de los índices o tipos de referencia correspondientes al mes más cercano al de cancelación anticipada para el que se hayan publicado valores para todos los índices o tipos de

referencia que hubieran de tomarse en consideración.”

La redacción que antecede es impuesta por un Banco. Se contiene, con esta redacción, en la mayor parte de las escrituras. Pero la mayor parte de la redacción ha sido dada por la Ley: art. 9 de la Ley 41/2007, de 7 de diciembre, por la que se modifica la Ley 2/1981, de 25 de marzo, de Regulación del Mercado Hipotecario y otras normas del sistema hipotecario y financiero, de regulación de las hipotecas inversas y el seguro de dependencia y por la que se establece determinada norma tributaria.

El Notario puede y debe intervenir antes, en el momento de la firma del contrato y también en un momento anterior. Pero es el particular, el consumidor en este caso, quien debe venir a la Notaría y preguntar todo lo que no entienda o le preocupe. Los Notarios no cobramos las consultas (llevo más de cuarenta años y no he sabido de ningún caso en que se cobrara).

Cuando explico una escritura digo a los otorgantes que deben saber y entender todo lo que pone en la escritura porque son ellos los que la han hecho, yo sólo la he redactado conforme a las instrucciones recibidas. Y cuando explico un préstamo hipotecario digo a los prestatarios que empleen ahora el tiempo que necesiten, que luego van a estar vinculados diez, quince o veinte años. Y que nunca hay preguntas tontas. Si la pregunta es tonta, mejor. Será más fácil de contestar. (Ej. “doy fe”)

Cuando se solicita un préstamo, lo único negociado individualmente por el consumidor con el Banco es el importe del préstamo y el plazo. Las demás condiciones, incluso el tipo de interés y comisiones, son impuestas por el Banco: o se

aceptan o no se concede el préstamo. Incluso, en muchas ocasiones, el capital del préstamo es una cantidad rara, con céntimos, porque el Banco le ha “concedido” la financiación de un seguro de amortización del préstamo, cuyo seguro, de prima única, se incorpora al capital del préstamo.

En estos casos la función del Notario se ve fuertemente limitada por las peculiaridades de este tipo de contratación. El Notario no puede más que explicar el contenido de las cláusulas o negarse a la autorización de la escritura. La intervención del Notario no hace que una cláusula concreta deje de ser abusiva ni que se haya negociado específicamente.

Las escrituras de préstamo hipotecario tienen un contenido técnico y complejo y misión del Notario es que el consumidor comprenda lo que va firmar y tome la decisión de hacerlo o no. Esto, naturalmente, no excluye el posterior control de abusividad de una cláusula por parte de los tribunales. Denominamos abusivas a las cláusulas de un contrato que causen, contra las exigencias de la buena fe, un desequilibrio importante entre las partes en perjuicio del consumidor (art. 82 de la Ley General de Defensa de los Consumidores y Usuarios de 16 de noviembre de 2007).

Este control no puede tener por objeto las condiciones esenciales del contrato (art. 4.2 de la directiva 93/13). No puede controlarse la abusividad del tipo de interés. Aunque aquí habría que distinguir según el acreedor sea o no un Banco. A los Bancos, teóricamente al menos, les controla el Banco de España. Yo me he negado a la firma de un préstamo entre particulares con un tipo de interés del 12 por ciento anual. Sin embargo he firmado (con grandes dudas y reticencias

por mi parte) una póliza en que el Banco acreedor (uno de los primeros del país) establecía un tipo de interés del 18 por ciento anual. En este caso lo procedente sería aplicar la Ley de Usura de 23 de julio de 1.908.

No obstante no poder controlar la abusividad de las condiciones esenciales del contrato, el TS en sentencia de 9 de mayo de 2.013 reconoce que la cláusula suelo afectaba al precio del contrato, pero, a continuación, la declaró nula. El TS no declaró la nulidad de la cláusula por la forma de su redacción en el contrato, sino porque el Banco no había informado previamente al cliente de su existencia: había ofrecido un préstamo a interés variable cuando realmente era un préstamo a interés fijo solamente en perjuicio del prestatario. Lo que el TS sanciona es la posición dominante del Banco porque éste sí sabía que el EURIBOR estaba bajando y que podía llegar a ser negativo. Esto lo ignoraba el cliente y no fue informado por el Banco maliciosamente.

Esta STS de 9 de mayo de 2.013 se dicta en ejercicio de una acción colectiva de cesación. Con ella se pretende el enjuiciamiento en abstracto de una determinada cláusula. El TS la declara nula, pero no por su redacción, sino, sorprendentemente, por un defecto en la comercialización en un caso concreto.

Además, la OM de 5 de mayo de 1.994, art. 7.3 ordenaba al Notario, en cumplimiento del RN, que advirtiera de la existencia de limitaciones a la variabilidad del tipo de interés y de que esta advertencia constara en la escritura. Y al Banco que debía entregar un folleto informativo, una oferta vinculante, en la que se debía contener una referencia concreta a la limitación de la bajada del tipo de interés.

Así las cosas, el TS no podía entender otra cosa que el Banco y el Notario habían cumplido con sus obligaciones, salvo los casos concretos en que no se hubiera hecho así, lo que debía ser probado. Sin embargo, ha presumido que no se habían cumplido esas exigencias, lo cual es una ligereza y pone en entredicho la totalidad del sistema.

Esta Sentencia ha devaluado mucho el papel del Notario. Dice que el cumplimiento de los requisitos de la OM sólo sirven para garantizar “razonablemente” el conocimiento y entendimiento de la cláusula. Al declararla nula el TS asume el papel de legislador, ya que no está aplicando ninguna norma anterior.

Inmediatamente tras esa Sentencia, recordemos la fecha 9 de mayo de 2.013, surge una Ley, la 1/2013, de 14 de mayo. Cinco días después. En ella, para resolver el problema de transparencia exige la expresión manuscrita del prestatario expresiva de que ha sido adecuadamente advertido de los posibles riesgos derivados del contrato. De todas las cláusulas técnicas y quizá oscuras que puede haber en un préstamo hipotecario (os informo que una escritura de préstamo hipotecario puede tener unos cuarenta folios) el TS se va a fijar en la más clara de todas: que pase lo que pase, el deudor deberá pagar intereses al acreedor). La inclusión de esta cláusula manuscrita es, en primer lugar, un verdadero desprecio al Notario y, en segundo lugar, una verdadera estupidez. Es un desprecio al Notario porque lo que está diciendo es que la firma de una escritura ante Notario no es suficiente para acreditar que el deudor tiene suficiente conocimiento del contenido de la escritura. Y es una estupidez porque esa cláusula no implica un mayor conocimiento por el deudor. Si fuera así, deberíamos exigir que

la escritura de préstamo hipotecario y todas las escrituras fueran ológrafas. Además desconoce las situaciones personales del deudor. ¿Sabéis los apuros y la vergüenza que pasa mucha gente cuando tiene que escribir a mano? Ahora no se escribe a mano. Se teclea en el móvil o en el ordenador. ¿Qué ocurre con el que no sabe escribir? ¿Qué ocurre con chino, un japonés, un árabe, un ruso o cualquier persona con un alfabeto diferente? Bien que interviene un traductor pero, el otorgante, ¿debe escribir en el mismo idioma en que está redactada la escritura o puede hacerlo en el suyo? Se ha llegado a tal absurdo que la DGRN ha llegado a considerar cláusula suelo el o por ciento.

Otro punto en que los Tribunales se han erigido en legisladores es en la cuestión de la abusividad de los intereses de demora en préstamos hipotecarios. Establecieron el límite máximo en 2 puntos. Recientemente, el día 28 de noviembre de 2.018, ha habido una STS, del Pleno de la Sala Civil número 671/2018, en la que reconoce que, ante la falta de una previsión legal, habían establecido en dos puntos el límite máximo de los intereses de demora. El TJUE el 7 de agosto de 2.018 decidió que esa Jurisprudencia de los dos puntos era ajustada al Derecho de la Unión y, en particular a la Directiva 93/2013 sobre Cláusulas Abusivas en los contratos celebrados con consumidores.

Uno de los principales derechos de los consumidores es la información. La intervención del Notario permite al consumidor contar con un asesor independiente, preparado y con conocimiento de la materia. Lo que hay que hacer es potenciar la intervención del Notario. Cuando se llega a la Notaría y el documento está preparado y las partes están presentes, comprendo que es muy

difícil empezar a plantear dudas, hacer preguntas y entretener a los demás. Por eso, hay que conseguir que quien ha de firmar una escritura, pase por la Notaría unos días antes para hablar con el Notario, leer la escritura, recibir las explicaciones que precise y tomar la decisión de firmarla o de solicitar cambios en ella.

El Notario aporta intermediación, asesoramiento, imparcialidad, control en la formación voluntaria y libre de la voluntad del otorgante, control de la legalidad y redacción del documento conforme a la voluntad manifestada de las partes. Todo esto se ve mermado por la proliferación de minutas previamente preparadas por asesorías jurídicas que no se encuentran presentes en el momento del otorgamiento de la escritura. Además, en momentos posteriores al otorgamiento la intervención del Notario permite la conservación del documento, la expedición de copias y la colaboración con las distintas Administraciones Públicas.

Creo que la Notaría es el único lugar en que se puede recibir asesoramiento gratuito y desinteresado y en el que el consumidor puede sentirse protegido. Para ello es esencial la libre elección del Notario efectuada por el consumidor. El consumidor debe acudir a Notario de su confianza. No digo con esto que uno sea más de fiar que otro. Lo que digo es que el consumidor ha de sentirse asesorado, atendido y protegido, amparado.

La LH admite una hipoteca que, en la práctica, no suele llevarse a efecto. En mi vida profesional he visto que se constituyera en dos ocasiones. Es la hipoteca de responsabilidad limitada del art. 140 LH:

“No obstante lo dispuesto en el artículo ciento cinco, podrá válidamente pactarse en la escritura de constitución de la hipoteca voluntaria que la obligación garantizada se haga solamente efectiva sobre los bienes hipotecados.

En este caso, la responsabilidad del deudor y la acción del acreedor, por virtud del préstamo hipotecario, quedarán limitadas al importe de los bienes hipotecados, y no alcanzarán a los demás bienes del patrimonio del deudor.

Cuando la hipoteca así constituida afectase a dos o más fincas y el valor de alguna de ellas no cubriese la parte de crédito de que responda, podrá el acreedor repetir por la diferencia exclusivamente contra las demás fincas hipotecadas, en la forma y con las limitaciones establecidas en el artículo ciento veintiuno.”

No se constituyen más hipotecas de estas características porque no se ofrecen y el público en general ignora su existencia. Al final todo se refiere a un tema de valoraciones. El Banco es quien designa la sociedad de tasación y no estaría mal que se le obligara a aceptar el valor atribuido al inmueble. Ciertamente que con esta hipoteca no se obtendrá una financiación del total precio, pero es que eso no debe hacerse. Hay que tener presente que quien compra la vivienda y solicita la financiación es el consumidor, no el Banco, por lo que algo ha de poner.

Por todo ello considero que el rol del Notario en la contratación con los consumidores es ofrecer a éstos un asesoramiento inmediato, directo, técnico, preciso e imparcial del documento que va a otorgar el consumidor.

Control de legalidad en los préstamos sujetos a la normativa de consumidores. Especial mención a Cataluña.

Beatriz Moreno Sanz

Registradora de Cunit

La protección de los consumidores y usuarios, como ya ha señalado la doctrina de la DGRN en numerosas resoluciones, es una materia transversal que exige el análisis en cada caso de las concretas competencias que ostentan el Estado y las Comunidades Autónomas.

Por un lado, el Estado en virtud del título competencial en materia de consumo que se encuentra amparado en los números 1, 6, 8, 11 y 13 del artículo 149.1 de la Constitución Española, ha dictado una serie de normas cuya finalidad principal pasa por establecer un régimen jurídico uniforme de protección de los consumidores y usuarios aplicable a todo el territorio nacional. Cabe destacar que entre sus normas básicas se encuentra la proclamación de la nulidad de pleno derecho de las cláusulas abusivas de los contratos de préstamo y crédito hipotecarios con subsistencia del contrato (artículos 83 de la Ley General para la Defensa de

los Consumidores y Usuarios y 8 de la Ley sobre condiciones generales de la contratación) y la determinación de los límites de las cláusulas hipotecarias y los requisitos de transparencia contractual de las mismas para que puedan acceder al Registro de la Propiedad (ej. artículos 84 de la Ley General para la Defensa de los Consumidores y Usuarios, artículo 114 de la Ley Hipotecaria o artículo 6 de la Ley 1/2013).

Por otro lado, centrándonos en la Comunidad Autónoma de Cataluña, en uso de la competencia en materia de consumo que le atribuye su Estatuto de Autonomía, articula su regulación fundamentalmente en la Ley 22/2010, de 20 de julio, que aprueba el Código de consumo de Cataluña (en adelante CCC), modificada profundamente por la Ley 20/2014, de 29 de diciembre, que fue objeto del recurso de inconstitucionalidad 5459-2015 interpuesto en relación a diversos preceptos y que ha resuelto la Sentencia del TC 54/2018 de 24 de Mayo de 2018 declarando la inconstitucionalidad y nulidad de algunos de ellos, desestimando el recurso en todo lo demás.

Ahora bien, habiendo hecho una breve referencia a la distribución competencial en esta materia, hay que partir de la premisa de que en todo caso para que un préstamo este sujeto a la normativa y jurisprudencia de consumidores, con independencia del tipo de inmueble hipotecado, han de cumplirse cumulativamente los siguientes requisitos:

1. Que sea otorgado por entidades de crédito o profesionales
2. Que el prestatario sea persona física o jurídica que tenga la condición de consumidor

En este punto, cabe hacer mención al artículo III-2. a) de CCC que define a las personas consumidoras y usuarias como "Las personas físicas o jurídicas que actúan en el marco de las relaciones de consumo en un ámbito ajeno a una actividad empresarial o profesional. Tienen también esta consideración los socios cooperativistas en las relaciones de consumo con la cooperativa. Cualquier referencia que se haga en la presente ley al concepto de persona consumidora se entiende hecha a la persona consumidora o usuaria en la medida que goza de bienes y servicios fruto de la actividad empresarial en el mercado"

3. Y lo más importante, que el destino de la operación sea ajeno a la actividad profesional o empresarial, esto es, de consumo.

Dentro de este marco, vamos a hacer referencia a dos controles que ha de efectuar el Registrador:

- 1º El control de información previa y transparencia
- 2º El control de contenido o abusividad

En primer lugar, haremos referencia al control de de información previa y transparencia, previo al control de contenido o abusividad.

El Registrador, en el ejercicio de la función calificadora, debe evaluar el cumplimiento de los requisitos de información precontractual establecidos, o que en el futuro se establezcan, en los contratos de préstamos hipotecarios, y en especial cuando éste recaiga sobre la vivienda habitual del hipotecante.

El Ordenamiento Jurídico regula el proceso previo a la constitución de la hipoteca, consagrando obligaciones de transparencia e información. Por lo que, el Registrador no sólo debe sino que puede comprobar si se han sido cumplidos los requisitos de información establecidos en la normativa vi-

gente, porque existe un criterio objetivo de valoración de dicha transparencia. La RDGRN de 9 de marzo de 2016 insiste en que el Registrador ha de calificar el cumplimiento por parte de las entidades financieras de las obligaciones precontractuales y de transparencia de las condiciones financieras de los préstamos hipotecarios impuestas por las normas y el cumplimiento de los deberes de información por parte del Notario.

En este sentido, vamos a destacar los puntos más importantes a tener en cuenta por el Registrador a efectos del control de transparencia:

1. La existencia de LA FIPER o/y la oferta vinculante

En la Ficha de Información Personalizada (FIPER) constan las características del préstamo y no conllevan ninguna obligación para la entidad. A diferencia de la oferta vinculante que puede solicitar el prestatario, cuyas condiciones son inamovibles, por lo que son las que constarán en la escritura pública y cuyo plazo de vigencia, salvo excepciones, será de al menos 14 días naturales.

Desde el punto de vista legislativo, se refiere a esta cuestión: en caso de préstamos concedidos por Entidades de Crédito, los artículos 19 a 32 de la Orden EHA/2899/

2011, de 28 de octubre, de transparencia y protección del cliente de servicios bancario; y en caso de préstamos concedidos por empresas sujetas al ámbito de aplicación de la Ley 2/2009 de 31 de Marzo los artículos 12 a 18 de la citada Ley.

En Cataluña, destacan el artículo 262.4 de CCC que establece que: "El prestamista o el intermediario de crédito, con una antelación mínima de catorce días naturales a la formalización del contrato y antes de que la persona consumidora asuma cualquiera obligación derivada de la oferta o del contrato de crédito o préstamo hipotecario, debe suministrarle, de forma gratuita, clara, completa y comprensible, como mínimo la siguiente información..." y el artículo 262-6 de CCC, que se refiere expresamente a la oferta vinculante y cuyo apartado segundo ha sido declarado inconstitucional y nulo por Sentencia del Tribunal Constitucional de 24 de Mayo, pues difiere del artículo 16 de la Ley 2/2009, de 31 de marzo, que fija un plazo de diez días hábiles, de forma que en función de los días festivos podía suponer que el plazo ofrecido por la norma catalana fuese, en perjuicio del consumidor, inferior al previsto en la norma estatal

2. Una vez haya sido aceptada por el prestamista la oferta vinculante, el Notario elaborará la escritura Pública pertinente. Y es

aquí, donde el Registrador habrá de comprobar que el prestatario haya podido examinar el proyecto de escritura durante los 3 días anteriores a la firma en la Notaria (5 días en Cataluña, tal y como veremos a continuación), y que se hayan realizado las oportunas advertencias e informaciones por parte del Notario

En Cataluña, el artículo 123.10 del CCC, en su apartado 2 establece que: “Las personas consumidoras, los avalistas y los terceros hipotecantes relacionados con el negocio de crédito o de préstamo hipotecario tienen derecho a recibir de los notarios, con una antelación de al menos cinco días hábiles y de modo que les sea comprensible, la siguiente información:

a) El contenido de la escritura pública del contrato de crédito o préstamo hipotecario de la vivienda y sus consecuencias jurídicas y económicas para la persona consumidora, los avalistas y los terceros hipotecantes.

b) Las consecuencias de una posible ejecución por impago y de las fluctuaciones del precio de mercado de la vivienda, la posibilidad de que las entidades de crédito pidan ampliaciones de garantía en determinados supuestos y los demás derechos y obligaciones que comporta el contrato de crédito o préstamo hipotecario.

c) La información relativa al arbitraje de consumo y a los demás mecanismos extrajudiciales de resolución de los conflictos que son consecuencia de no atender las obligaciones derivadas del contrato”

3. Posteriormente, el Registrador debe comprobar la concordancia entre la oferta vinculante y la escritura de préstamo hipotecario, aunque conste manifestación del Notario acerca de la inexistencia de discrepancias.

4. Y, en su caso, el Registrador habrá de verificar la existencia de la cláusula manuscrita, en virtud del artículo 6 de la Ley 1/2013, de 14 de mayo: “1. En la contratación de préstamos hipotecarios a los que se refiere el apartado siguiente se exigirá que la escritura pública incluya, junto a la firma del cliente, una expresión manuscrita, en los términos que determine el Banco de España, por la que el prestatario manifieste que ha sido adecuadamente advertido de los posibles riesgos derivados del contrato. 2. Los contratos que requerirán la citada expresión manuscrita serán aquellos que se suscriban con un prestatario, persona física, en los que la hipoteca recaiga sobre una vivienda o cuya finalidad sea adquirir o conservar derechos de propiedad sobre terrenos o edificios contruidos o por construir, en los que concurra alguna de las siguientes circunstancias:

a) que se estipulen limitaciones a la variabilidad del tipo de interés, del tipo de las cláusulas suelo y techo, en los cuales el límite de variabilidad a la baja sea inferior al límite de variabilidad al alza;

b) que lleven asociada la contratación de un instrumento de cobertura del riesgo de tipo de interés, o bien;

c) que se concedan en una o varias divisas”

De forma que si la hipoteca se circunscribe dentro de este ámbito de aplicación, la omisión de la constancia manuscrita del conocimiento del deudor de los riesgos del contrato, impide la inscripción. En este sentido, la RDGRN de 19 de Mayo de 2017 que señala que el indicado escrito es necesario que se protocolice en la correspondiente escritura y se incorpore posteriormente a todas las copias que de la misma se expidan.

A continuación haremos referencia al segundo control al que debe atender el Registrador, esto es, el de contenido o abusividad

Distinguimos dos momentos importantes:

1º Tras la reforma de Ley 41/2007, la RDGRN de 24 de julio de 2008 señaló respecto de las cláusulas financieras y de vencimiento anticipado, que el registrador ha de limitar su actuación a hacerlas constar en

el asiento ya que estas cláusulas quedan excluidas de la calificación registral. Esta resolución ha sido derogada por la Sentencia de la Audiencia Provincial de Tarragona de 1 de abril de 2011 y contradicha por la Sentencia del Tribunal Supremo de 6 de diciembre de 2009, y la propia DGRN. Abriendo paso a la corriente actual

2º Teniendo en cuenta la citada STS 6 de Diciembre de 2009, u otras como la STS 9 de Mayo de 2013; las RDGRN de 1 de octubre, 4 de noviembre y 21 de diciembre de 2010 y 11 de enero y 8 de junio de 2011; la sentencia del TJUE de 14 de marzo de 2013 o la STJUE de 21 de Enero de 2015; y la repercusión que en materia de calificación registral de las cláusulas de los préstamos hipotecarios ha tenido la reforma llevada a cabo por la Ley 1/2013. Haremos referencia a la actual posición en cuanto al alcance de la calificación de las cláusulas de los préstamos hipotecarios, de la cual se extraen las siguientes conclusiones:

- Las cláusulas de vencimiento anticipado y demás cláusulas financieras son cláusulas de trascendencia real, por lo que procede la calificación registral

- Ahora bien, la calificación registral debe dejar fuera del Registro, al despachar escrituras de préstamo y crédito hipotecario, aquellas cláusulas que se encuentren en alguno de los supuestos siguientes:

1. Que, con independencia de su validez civil, no tengan carácter inscribible, por estar expresamente excluido su acceso al Registro de la Propiedad por una norma de carácter hipotecario imperativa, como ocurre, por ejemplo, con las prohibiciones de disponer, de conformidad con lo previsto en el artículo 27 de la Ley Hipotecaria.

2. Que sean contrarias a normas imperativas o prohibitivas y, por tanto, salvo que la norma establezca algo para el caso de su contravención, nulas de pleno derecho.

3. Las cláusulas abusivas, entiendo por tales, las que se hallen en alguno de estos casos:

- Cuando estén incluidas en la lista negra de cláusulas abusivas (hoy en día contenida en los artículos 85 a 90 del TRLGDCU)
- Cuando se trate de cláusulas declaradas nulas por sentencia firme.
- El artículo 84 TRLGDCU exige que se trate de sentencias que estén inscritas en el Registro de Condiciones Generales de Contratación, pero lo cierto es que, en función de la doctrina del TJUE, la DGRN lo ha ido extendiendo a toda sentencia judicial firme, esté o no inscrita en el Registro de Condiciones Generales
- Cuando exista igualdad de razón con cláusula declarada nula de pleno derecho a tra-

vés de sentencia judicial firme. Si bien apreciado este supuesto con suma prudencia.

Concluiremos haciendo mención especial a las cláusulas abusivas, para lo cual hay que partir de diversos preceptos:

Conforme al artículo 258.2 de la Ley Hipotecaria “El Registrador denegará la inscripción de aquellas cláusulas declaradas nulas de conformidad con lo dispuesto en el párrafo segundo del artículo 10 bis de la Ley 26/1984, de 19 de julio, General para la Defensa de los Consumidores y Usuarios”. En virtud del artículo 81.2 y 84 del Texto Refundido de la Ley de Consumidores y Usuarios, éste último reformado por Ley de 27 de marzo de 2014: “Los Notarios y los Registradores de la Propiedad y Mercantiles, en el ejercicio profesional de sus respectivas funciones públicas, informarán a los consumidores y usuarios en los asuntos propios de su especialidad y competencia”. “Los Notarios y los Registradores de la Propiedad y Mercantiles, en el ejercicio profesional de sus respectivas funciones públicas, no autorizarán ni inscribirán aquellos contratos o negocios jurídicos en los que se pretenda la inclusión de cláusulas declaradas nulas por abusivas en sentencia inscrita en el Registro de Condiciones Generales de la Contratación”. Y el artículo 18 de la ley de 31 de marzo de 2009, establece que “1. Del mismo modo, los registradores

denegarán la inscripción de las escrituras públicas de préstamo o crédito con garantía hipotecaria cuando no cumplan la legalidad vigente y, muy especialmente, los requisitos previstos en esta Ley”

Hay que advertir que la legislación de protección de consumidores, tal y como hemos advertido al comienzo es una materia transversal, y también es una legislación de origen comunitario, teniendo una importancia especial la Directiva de 05 de abril de 1993 sobre cláusulas abusivas en contratos celebrados con consumidores, traspuesta mediante Real Decreto legislativo de 16 de noviembre de 2007.

La Dirección General en resolución de 10 de septiembre de 2009 en consulta vinculante indica que para que exista cláusula abusiva en contrato celebrado entre un profesional y un consumidor se exige:

- que no exista negociación individualizada de la cláusula,
- que se produzca en contra de las exigencias de la buena fe, un desequilibrio importante entre los derechos y obligaciones de las partes incluidas del contrato,
- que la cláusula no se refiera a un elemento esencial del contrato.

La STSJUE de 4 de junio de 2009 resuelve que el artículo 6.1 de la Directiva 93/2013 del Consejo de 5 de abril de 1993 debe

interpretarse en el sentido de que una cláusula contractual abusiva no vincula al consumidor sin que sea necesario que éste haya impugnado judicialmente con éxito tal cláusula. La consecuencia de esta declaración es que la nulidad de pleno derecho a que se refiere el artículo 83 de TRLCU no requiere una previa declaración judicial. Actúa ope legis y en consecuencia las cláusulas afectadas por tal nulidad han de tenerse por no puestas tanto en el ámbito judicial como en el extrajudicial.

En cuanto a Cataluña, merece especial mención el apartado cuarto del artículo 251-6 del CCC, que recogía las cláusulas que se consideraban abusivas en los contratos de créditos y préstamos hipotecarios y que ha sido declarado inconstitucional y nulo por la Sentencia del Tribunal Constitucional de 24 de Mayo de 2018. Este precepto disponía: “4. En los contratos de créditos y préstamos hipotecarios se consideran abusivas las siguientes cláusulas:

- a) Las que incluyan un tipo de interés de demora superior a tres veces el interés legal del dinero vigente en el momento de la firma del contrato,
- b) Las que fijen un límite a la variación a la baja del tipo de interés contratado y tengan al menos una de las siguientes características:

1.^a Que se haya fijado un límite a la bajada del tipo de interés, pero no a su subida.

2.^a Que el límite establecido a la bajada de los tipos de interés sea superior al 50% del valor del índice de referencia aplicable en el momento de la contratación que figure en el contrato, con la única excepción de los límites que se establezcan en el 1%, supuesto en que dicha limitación porcentual del 50% no se aplica.

3.^a Que la diferencia entre el límite fijado en el contrato para la subida y la bajada de los tipos de interés sea superior a 5 puntos.

Se declara la inconstitucionalidad de este precepto basándose fundamentalmente en la vulneración de la competencias del Estado, citando entre otras, la STC 71/1982, de 30 de noviembre, en virtud de la cual se fijó que el fenómeno de las cláusulas abusivas, aun siendo capital para la defensa de los consumidores y usuarios, forma parte de la competencia estatal en base al artículo 149.1.8 CE. Y en el mismo sentido, la STC 62/1991, de 22 de marzo, que determinó que establecer a través de un sistema de listado de exclusiones lo que se entiende por cláusulas abusivas en un determinado tipo de contrato, tratándose de un tema capital del derecho de contratación, queda comprendido dentro del título competencial del artículo 149.1.8 CE, que requiere regulaciones uniformes en todo el territorio,

por lo que ha de prevalecer sobre el título competencial más genérico de defensa del consumidor y del usuario.

Finalmente, podemos concluir que el consumidor queda protegido a lo largo de todo el proceso de contratación, que abarca desde la puesta a su disposición de la información adecuada para que pueda valorar el alcance e implicaciones del contrato que pretende suscribir, hasta la constitución de la hipoteca, que se articula a través de su inscripción. Y que el Registrador, en todo momento, vela por dicha protección a través de los citados controles de transparencia y contenido (Sobre el control registral de legalidad de los préstamos hipotecarios puede leerse varios trabajos de BALLUGERA, C. en www.notariosyregistradores.com/web/tag/carlos-ballugera/ o de DIAZ FRAILE, J.M.).

La fundación mutua de propietarios



Laura López de Marbre

Directora

La Fundación Mutua de Propietarios es una institución

no lucrativa creada por la aseguradora Mutua de Propietarios especializada en la propiedad del edificio con la misión de mejorar la accesibilidad de las personas con movilidad reducida, a la vivienda y a su entorno.

Actualmente la Fundación tiene dos actividades principales en marcha, el Programa Sin Barreras y el Observatorio, y una tercera actividad en fase inicial ligada a la innovación y tecnología.

El Observatorio es el centro de generación de conocimiento de la Fundación, es decir, donde realizamos estudios, informes, ...Y donde nace nuestra colaboración con la Cátedra UNESCO del Derecho a la Vivienda de la Universitat Rovira y Virgili. De su mano, hemos podido analizar el índice de accesibilidad universal de las viviendas espa-

ñolas, un dato que llevaba varios años sin actualizarse y por el que obtuvimos un resultado sorprendentemente bajo dónde fuimos conscientes que solo el 0,6% de los 9,8 millones edificios de viviendas españolas son accesibles. Trasladado a la vida real significa que muy probablemente una persona con movilidad reducida que resida en uno de estos edificios va a tener dificultades para ejercer su derecho a entrar y salir libremente de su casa convirtiéndose en una prisionera en su hogar.

Posteriormente, también de la mano de la Cátedra decidimos seguir aunando conocimiento con la voluntad de encontrar buenas prácticas en los países europeos vecinos y por tanto realizamos un segundo estudio con una mirada europea. Los resultados, que en algunos aspectos fueron positivos, en general fueron también sorprendentes ya que, el índice de accesibilidad universal en Alemania solo representa el 1,5% de los edificios multifamiliares y el 2,5% de los suecos. Por tanto, concluimos que la accesibilidad universal no es solo una asignatura pendiente para España sino también para Europa.

Con el compromiso por parte de la Fundación de ayudar mejorar esta situación pusimos en marcha en marzo del presente, el Programa Sin Barreras que tiene por misión de dar ayudas económicas a los edificios de viviendas y a las comunidades de propietarios en las que residen personas mayores y con discapacidad (movilidad reducida) para mejorar su accesibilidad en las zonas comunes.

El programa dispone de varias convocatorias de ayudas en función de la zona a la que van destinadas. La convocatoria A y B ofrece ayudas económicas del 50% del coste de las obras de

mejora de accesibilidad de las zonas comunes de los edificios de viviendas hasta un máximo de 30.000€ o 15.000€ en caso de disponer de una ayuda pública para las zonas de Área Metropolitana de Barcelona y Madrid ciudad. La convocatoria C, fruto del acuerdo con Arquia Banca, pone a disposición de las comunidades de propietarios préstamos con un interés muy bajo asumido en su totalidad por la Fundación, creando así a la comunidad de propietarios el efecto de un préstamo sin intereses para

la mejora de la accesibilidad de las zonas comunes.

Por último, en relación a la innovación y tecnología tenemos previsto empezar a caminar con esta actividad en 2019 para poner a disposición de las personas con movilidad reducida tecnología que mejore su calidad de vida y en especial en aquellos aspectos relacionados con la vivienda.

En definitiva, y para nosotros, la incorporación la Cátedra es un paso importante que

viene refrendado por unos acuerdos de colaboración previos, en los que hemos conocido los valores en defensa del dere-

cho a la vivienda en sus múltiples facetas, además de una excelente oportunidad de compartir mesa y escuchar voces muy transversales, como la administración pública, empresas privadas, colegios, y entidades interesadas.

Estamos orgullosos de tener la oportunidad de contribuir a la mejora de la sociedad y en la mejora de la accesibilidad a la vivienda para las personas con movilidad reducida.





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 de en <http://housing.urv.cat/es/>

1. Nuevos retos de la intermediación inmobiliaria con viviendas Gemma Caballé Fabra. Investigadora predoctoral. Universidad Rovira i Virgili.

2. *Golden visa* y efectos tributarios. Diana Marín Consarnau y Estela Rivas Nieto. Universidad Rovira i Virgili.

3. La “tokenización” de derechos reales en la regulación. Rosa Maria Garcia Teruel. Universidad Rovira i Virgili.

Nuevos retos de la intermediación inmobiliaria con viviendas



Gemma Caballé Fabra. Universidad Rovira i Virgili

En España, la profesión de la intermediación inmobiliaria está liberalizada desde

el año 2000. Es decir,

desde entonces, cualquiera puede desempeñar las funciones de un agente inmobiliario sin la obligación de tener una cualificación académica específica en el ámbito inmobiliario ni estar inscrito al Colegio Profesional de Agentes de la Propiedad Inmobiliaria.

La regulación estatal de la profesión se encuentra en el Real Decreto 1294/2007, de 28 de septiembre, por el que se aprueban los Estatutos Generales de los Colegios Oficiales de Agentes de la Propiedad Inmobiliaria y de su Consejo General, pero las funciones que se les atribuyen legalmente continúan siendo las tasadas en el año 1969 en el Decreto 3248/1969, de 4 de diciem-

bre. Ahora bien, estas normas únicamente son aplicables a los profesionales inscritos en los correspondientes Colegios de Agentes de la Propiedad Inmobiliaria, de manera que para aquellos que no están colegiados no existe una norma específica que regule su actividad en el ámbito estatal. Además, los títulos académicos que se admiten para la colegiación no tienen por qué guardar relación con el sector inmobiliario.

El objetivo de la desregulación, tal y como se señaló en el preámbulo de la norma liberalizadora, el Real Decreto-Ley 4/2000, de 23 de junio, era mantener el ritmo de crecimiento económico que la economía española estaba atravesando en la década de los 90, pues al permitir que cualquiera pudiese ejercer la profesión, se favorecía que se celebrasen más transacciones inmobiliarias y aumentar el empleo. Ahora bien, lo que no se tuvo en cuenta con esta medida fueron, a nuestro juicio, las externalidades negativas para el funcionamiento del mercado inmobiliario y la protección de los consumidores.

Cataluña hizo un paso más allá, pues desde el 2010 todos los agentes inmobiliarios de esta Comunidad deben tener una formación académica relacionada con el sector inmobiliario y deben estar inscritos obligatoriamente al Registro de agentes inmobiliarios. Posteriormente, más Comunidades Autónomas han ido por esta línea y también han reconocido que los agentes inmobiliarios deben tener una formación y estar inscritos en un registro específico, como es el caso, por ejemplo, de País Vasco, Andalucía, Islas Baleares y la Comunidad de Madrid. No obstante, la sentencia del TC de 19 de septiembre de 2018 ha considerado que este registro únicamente puede tener carácter voluntario, no obligatorio.

La principal función de los agentes inmobiliarios es intermediar entre las partes para favorecer la perfección de un contrato, como puede ser una compraventa o un arrendamiento, aunque también pueden desarrollar más funciones como la tasación de fincas, elaboración de informes, informar a las partes, etc.

El sector de la vivienda actual no es el mismo que en el 1969 (año en que se establecieron las funciones de estos profesionales), ni tampoco es el del año 2007 (año en que se promulgó la actual norma reguladora para los colegiados), coincidiendo con el inicio de la crisis. Precisamente la crisis

económica ha puesto en evidencia la importancia que el sector de la vivienda tiene tanto para la economía como en la vida de las personas.

En España, el legislador ha encomendado la función de garantizar la seguridad jurídica preventiva de las transacciones inmobiliarias, así como también la protección de los consumidores a los notarios. Ahora bien, las transacciones inmobiliarias no se inician con la intervención notarial, sino en las primeras negociaciones (fase de “marketing”) o en una fase pre-contractual donde se forma y se externaliza la voluntad de las partes y donde interesa un mayor asesoramiento, transparencia e información de la operación que se va a realizar. Además, no siempre es obligatorio acudir al notario, como ocurre, por ejemplo, en los contratos de alquiler, sino más bien es un agente inmobiliario el que se encarga de tramitar esta operación, siempre y cuando las partes decidan contar con sus servicios.

En relación a la vivienda como objeto de intermediación, se ha considerado por parte del Tribunal Europeo de Derechos Humanos, la ONU e incluso el Tribunal de Justicia de la Unión Europea que, sin una vivienda digna y adecuada, no se pueden garantizar otros derechos fundamentales. De hecho, la vivienda no es un mero bien de consumo o patrimonial, pues significa mu-

cho más que “cuatro paredes y un techo”. Acceder a vivienda tiene una gran transcendencia en el consumidor tanto desde un punto de vista económico como simbólico, dado que es en la vivienda donde pasamos gran parte de nuestras vidas y dónde desarrollamos nuestra vida más íntima y familiar. Por este motivo, el acceso a una vivienda, con independencia del tipo de tenencia (alquiler, propiedad, propiedad compartida, propiedad temporal...), debe ser tratado con la importancia correspondiente, garantizando que los profesionales que intervienen en esta fase sean capaces de prestar toda la información necesaria sobre la operación que se va a realizar y garanticen la protección de los consumidores.

Los actuales retos que la profesión de la intermediación inmobiliaria debe hacer frente son:

1. No está garantizada la profesionalidad de los agentes en un sector que tiene una gran repercusión tanto en la economía como en los consumidores, pues a pesar de que hay profesionales que cuentan con una formación académica y están colegiados en los colegios o inscritos en el registro de Agentes, también existen otros que no cuentan con ninguna formación o con alguna que no guarda relación con la profesión.
2. El auge del uso del internet y las nuevas tecnologías en la intermediación inmo-

biliaria, lo que se conoce como el “proptech”, constituyen una nueva forma de intermediar con viviendas. No obstante, esto no debe verse como una amenaza para los agentes inmobiliarios, sino como una oportunidad para actualizarse al nuevo contexto, dado que los medios tecnológicos son los actuales instrumentos para acceder a una vivienda y los agentes inmobiliarios deben saber utilizarlos y sacarles el máximo provecho. La digitalización del proceso de intermediación puede incidir en que el consumidor sea más vulnerable, de ahí que se garantice la transparencia y la profesionalidad de los agentes que hay detrás de estas agencias online.

3. Las funciones fijadas para estos profesionales en el año 1969 han quedado obsoletas, pues estamos ante un nuevo contexto social y económico marcado por la crisis. Los agentes inmobiliarios deben aportar un valor añadido a las operaciones que intervienen, deben marcar la diferencia respecto aquellas operaciones donde no se cuente con sus servicios. Por este motivo, deben tener unas obligaciones claras y delimitadas, así como tener más responsabilidades.

La adopción de medidas para impulsar la economía y la creación de empleo como la que se adoptó en el año 2000 en la profesión de la intermediación inmobiliaria no

puede tener como contrapartida la puesta en riesgo de los consumidores y del interés general. Los agentes inmobiliarios, junto a los notarios, son los “gatekeepers” de bienes garantizados en la Constitución Española como son la protección a los consumidores (art. 53 CE), la seguridad jurídica (art. 9 CE) y el acceso a una vivienda digna y adecuada (art. 47 CE). Para alcanzar todo esto, es indispensable una formación académica específica obligatoria en este sector y un mayor control institucional de la profesión.

Por este motivo, la tesis doctoral que se está llevando a cabo en la Cátedra UNESCO de vivienda tiene por objetivo la identificación del interés general que existe en el sector de la vivienda que justifica una mayor regulación de la profesión de la intermediación inmobiliaria.

Golden visa y efectos tributarios



Diana Marín Consarnau y Estela Rivas Nieto. Universidad Rovira i Virgili.

En el contexto de la UE son varios los Estados miembros que desarrollan políticas de captación de inversores extranjeros, lo que comúnmente se conoce como el “régimen de las Golden visa”, destinadas a la adquisición o arrendamiento de bienes inmuebles. Es el caso de Chipre, Grecia, Letonia, Malta y Portugal.

La atracción del inversor extranjero pasa por ofrecer procedimientos acelerados para acceder a visados y permisos de residencia (Chipre, Grecia, Letonia, Malta y Portugal) o incluso para obtener la nacionalidad (Chipre y Malta). En este sentido, la apuesta es más intensa en algunos Estados miembros que en otros, llegándose incluso a ofrecer como contraprestación a la inversión

un acto de soberanía como es la concesión de la nacionalidad. Eso sí, en función del umbral de inversión, teniendo en cuenta que en términos comparativos, la ciudadanía es más cara que la residencia.

España se suma a este tipo de políticas en el año 2013, pero optando por aquellas que implican procedimientos ágiles para la entrada y conseguir la residencia. Con la Ley 14/2013 de apoyo a los emprendedores y su internacionalización, tempranamente reformada por la Ley 25/2015, de 28 de julio, de mecanismo de segunda oportunidad, reducción de la carga financiera y otras medidas de orden social, se crea una nueva tipología de visados y autorizaciones de residencia para inversores. A través de esta norma, se posibilita, entre otros supuestos, que los extranjeros extracomunitarios que adquieran bienes inmuebles en España, por un valor igual o superior a 500.000 €, puedan solicitar el visado y/o una autorización de residencia para inversores, que conlleva, además, una autorización para trabajar y la posibilidad de la reagrupación rápida de los familiares. Aquí podemos destacar dos aspectos: el primero, que la norma lo ciñe a

bienes inmuebles y no exige que tiene que ser una vivienda, es decir, se pueden adquirir locales comerciales; y en segundo lugar, que los 500.000 € serán libres de cargas y gravámenes, es decir, sin carga fiscal acumulada.

En realidad, lo que caracteriza a este tipo de visados y autorizaciones de residencia es que se ofrecen: unos plazos administrativos más cortos para la resolución de las solicitudes de los interesados; un efecto del silencio administrativo con carácter positivo; períodos más largos del permiso inicial para residir y la no obligatoriedad de permanencia en España para mantener la condición administrativa de extranjero residente y para la renovación de la residencia. A cambio de captar inversión inmobiliaria, las condiciones se diferencian sustancialmente del régimen previsto para cualquier otro extranjero que no sea inversor a efectos de la Ley de emprendedores y su internacionalización o que tampoco sea ciudadano de la Unión o del Acuerdo sobre el Espacio Económico Europeo (estos dos últimos excluidos del ámbito de aplicación de la Ley porque para ellos rige el régimen de extranjería UE de libre circulación). En otras palabras, se trata de condiciones mucho más flexibles y favorables que las previstas en la normativa de extranjería, que pretenden atraer capital a la inversión inmobiliaria, especialmente referida a la destinada al

turismo residencial, tal y como indica el Informe publicado, en abril de 2015, por el Ministerio de Empleo y Seguridad Social, junto con el Ministerio de Asuntos Exteriores y Cooperación, el Ministerio de Economía y Competitividad y el Ministerio del Interior, sobre la aplicación de la Sección de movilidad internacional de la Ley 14/2013.

A través de los datos de este Informe y del Observatorio permanente de la inmigración observamos que efectivamente los nacionales de Rusia y China son los que mayoritariamente se han acogido a estos tipos de visados y autorizaciones de residencia por inversión inmobiliaria. No obstante, si analizamos los datos de la Estadística registral inmobiliaria (ERI) desde 2013, constatamos que la compra de vivienda en España por extranjeros está capitaneada por ciudadanos del Reino Unido (si bien a ellos no se les aplica la ley en la actualidad, aunque habrá que esperar a la aplicación del Brexit para ver cómo evoluciona). Y respecto a los umbrales de inversión exigidos por la Ley de emprendedores, los ciudadanos de la UE (a los que no se les aplica este régimen) invierten más que los extracomunitarios.

¿Y cuáles son los efectos tributarios de las Golden Visa? El programa de Golden visa se traduce en un documento o un permiso

administrativo para residir en nuestro territorio, pero no tiene una traslación tributaria automática coloquialmente llamada Renta de no residentes, sino adquirir el bien inmueble con finalidad de turismo residencial, sino que a efectos impositivos, los inversores pueden:

- residir en territorio español y ser contribuyentes por el IRPF;
- pueden ser no residentes y, por lo tanto, contribuyentes por el Impuesto a la Renta de no residentes ya que tienen la propiedad de un bien inmueble (que declaran en imputación de rentas o si está alquilado, por rendimientos de capital inmobiliario);
- o bien pueden optar por el régimen fiscal especial aplicable a los trabajadores desplazados a territorio español del IRPF (creado por la denominada coloquialmente “Ley Beckham”).

Si analizamos la casuística, el extranjero inversor solamente compra el bien inmueble para turismo residencial o para inversión, pero difícilmente adquirirá la residencia fiscal en España, ya que implicaría tener que residir más de 183 días en nuestro país y tributar por la renta mundial a un tipo de gravamen progresivo en función de la Comunidad Autónoma del 13% al 52%. Pues bien, de las tres opciones fiscales indicadas es más beneficioso es ser un no residente tri-

butando al 24% por el hecho de tener el bien inmueble en España.

Algunos países, como es el caso de Portugal, nuestro competidor más directo en programa de Golden Visa, ya ha avanzado sobre la cuestión tributaria y ha creado una fiscalidad atractiva para los inversores: les consideran residentes fiscales por el mero hecho de tener una vivienda (habitação) y deberán satisfacer el IRPF a un tipo único del 20% (frente al tipo general de 14,5% al 48%) y con determinadas exenciones.

Ante esta situación nos preguntamos si debemos crear una regulación fiscal diferente y favorecedora para los sujetos que se acogan a las Golden Visa. Cuestión ya detectada por el Informe Lagares en 2014 cuando proponía una regulación para “evitar el desplazamiento de potenciales inversores, administradores, directivos y pensionistas extranjeros hacia otros países que ofrecen un tratamiento fiscal más atractivo en un contexto de fuerte competencia fiscal. Con ello podrían beneficiarse las zonas españolas de turismo convencional que tienen de siempre el problema de la gran estacionalidad existente en la actividad económica, al que ahora se ha añadido el de la gran bolsa de inmuebles sin vender. La reducción de la estacionalidad del turismo favorecería el empleo y el consumo gracias a que el turis-

mo residencial tiene un mayor potencial económico que el estacional”.

¿Con ello se conseguiría incrementar la venta del stock de bienes inmuebles inmovilizados, las zonas turísticas, el empleo y el consumo?

¿O la política fiscal debería orientarse, en cambio, para que los nacionales pudiesen tener una vivienda digna, más que a rebajar la carga fiscal a los “grandes” inversores en pro de atraer su capital?

La “tokenización” de derechos reales en la regulación



Rosa Maria Garcia Teruel. Universidad Rovira i Virgili

En el marco del nuevo fenómeno de la economía colaborativa, el Centre d'Estudis Jurídics i Formació Especialitzada del Departamento de

Justicia de la Generalitat de Cataluña ha concedido a diversos investigadores de la Cátedra UNESCO de Vivienda un nuevo proyecto de investigación que lleva por título “La tokenización de derechos reales en la regulación del libro quinto del Código civil de Cataluña” (Orden JUS/113/2018), y que se desarrollará a lo largo del 2019.

Las nuevas generaciones (Millennial, Generación Z) tienen más aversión a los trámites burocráticos para adquirir una vivienda que las anteriores. La inmediatez que nos ha brindado la digitalización ha provocado que los nativos digitales deseen resultados rápidos en todos los ámbitos de la vida, un fenómeno acuñado como instant gratification. Aunque esta característica de los nati-

vos digitales tiene ciertas ventajas, sobre todo a nivel laboral, los procesos con larga burocracia serán cada vez más rechazados.

Ello ha sido visto por diversas empresas tecnológicas de todo el mundo, que han centrado sus modelos de negocio en la smart property, desarrollando aplicaciones para evitar los trámites burocráticos en la adquisición de una vivienda y prometiendo a las nuevas generaciones la posibilidad de ser propietarias de un inmueble (o de parte de él) simplemente usando el Smartphone. Para ello, estas Fintech usan el método de la “tokenización”, por el cual se crean unas fichas virtuales –los tokens o colored coins– que representan un determinado derecho sobre un bien mueble o inmueble. Así, con la simple obtención de una o varias fichas virtuales, se estaría adquiriendo el derecho que llevan aparejado, por ejemplo, la propiedad o incluso un derecho real limitado sobre un inmueble. Del mismo modo, el que disponga de un token, podrá desprenderse de su derecho con la simple transmisión de esta ficha digital a otra persona. Y todo ello a través de una simple aplicación que se aprovecha de las ventajas

de la tecnología blockchain y de los smart contracts.

Como ya ha sucedido con el bitcoin, la “tokenización” de bienes presenta diversos desafíos para los operadores jurídicos. Es por ello que el presente proyecto de investigación profundiza sobre la compatibilidad de esta nueva práctica con las disposiciones de la Ley 5/2006, de 10 de mayo, del libro quinto del Código Civil de Cataluña, relativo a los derechos reales (CCC), destacando las oportunidades de esta tecnología para permitir transacciones inmobiliarias más ágiles, eficientes y asequibles, pero evitando los posibles riesgos para los adquirentes. Algunas de las cuestiones que se resolverán por nuestro equipo de investigación serán las siguientes: ¿Cuál es la naturaleza jurídica de los tokens que proporcionan derechos sobre determinados bienes? ¿Qué tipo de bienes pueden llegar a representarse con ellos? En las actuales propuestas, ¿qué tipo de derecho –real o personal– se está otorgando a los adquirentes de estas fichas virtuales? ¿Cómo se resolverán los posibles conflictos de titularidad entre los adquirentes de tokens y las otras personas que, de forma registral o extra-registral, consten como titulares? ¿Cómo se puede asegurar el cumplimiento de las disposiciones imperativas del Código civil de Cataluña, en tanto en cuanto dichos tokens son creados con un código informático? De

acuerdo con el CCC, ¿puede transmitirse la propiedad de un bien con la simple transmisión de un token? ¿Qué obligaciones tributarias lleva aparejada la titularidad de un token? La resolución de las anteriores cuestiones permitirá a los investigadores del proyecto proponer mejoras a nivel legislativo, por ejemplo, con una posible modificación del CCC o de la normativa tributaria.

El equipo de investigación es interdisciplinar. A parte de investigadores de la Cátedra de Vivienda, el Prof. Dr. Sergio Nasarre Azar, el Dr. Héctor Simón Moreno, la Dra. Estela Rivas Nieto y la Dra. Rosa M. García Teruel, se ha incorporado al proyecto la Dra. Cristina Pérez Solà, informática especialista en criptomonedas y privacidad, reforzando así la colaboración entre los grupos de investigación Housing Research Group y el CRISES de la Universidad Rovira i Virgili. Dicha perspectiva interdisciplinar permitirá que el equipo analice esta práctica tecnológica no solo desde un punto de vista legal, sino también informático, examinando los códigos de los tokens para determinar qué derechos y deberes están asumiendo los adquirentes.



5

Publicaciones

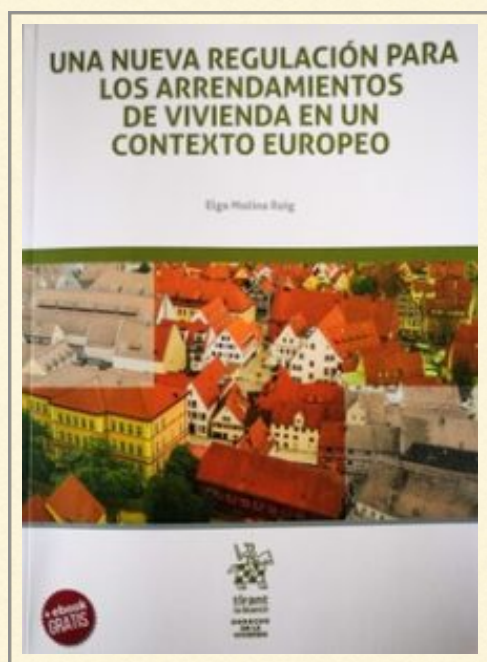
En cada número se destaca una publicación promovida por la Cátedra o en la que participan investigadores de la misma.



Un nou dret d'arrendaments urbans per a afavorir l'accés a l'habitatge, AAVV, Barcelona, 2018, Atelier

Después de diez años del inicio de la crisis, la problemática sobre el acceso a la vivienda persiste. La reforma de la Ley de Arrendamientos Urbanos por Ley 4/2013 no ha conseguido aumentar el interés por el alquiler como forma de tenencia de la vivienda (que sólo ha crecido por la persistente restricción de acceso al préstamo hipotecario) y ha provocado un considerable aumento de las rentas en determinados barrios de algunas grandes ciudades. Después de siete años estudiando y comparando los regímenes de alquiler de los 28 países miembros de la Unión Europea, los investigadores y las investigadoras de la Cátedra UNESCO de Vivienda de la Universidad Rovira y Virgili proponen en este libro un mode-

lo arrendamientos urbanos basado en el que tienen los tres países de nuestro entorno con una mayor tasa de alquiler (Alemania, Suiza y Austria), incluso proponiendo mejoras. Este modelo sirvió como base de las líneas orientadoras de un grupo de trabajo organizado por la Secretaría de Vivienda de la Generalidad de Cataluña durante los años 2016 y 2017 y ahora tiene la ocasión de fundamentar un nuevo derecho de arrendamientos urbanos que, pensando en los intereses y en el equilibrio de las dos partes de la relación contractual, pueda favorecer el acceso a la vivienda de alquiler y lo convierta en una verdadera alternativa a la propiedad.



Una nueva regulación para los arrendamientos urbanos de vivienda en un contexto europeo, Elga Molina Roig, Valencia, 2018, Tirant lo Blanch

En este libro se lleva a cabo un estudio crítico del contrato de arrendamiento de vivienda vigente en España y se propone una nueva normativa, la cual se considera imprescindible para corregir las disfunciones existentes en el mercado de alquiler (tasa más baja de Europa occidental, amplio mercado negro, inasequibilidad) y, en concreto, para que sirva como alternativa real (y no meramente friccional) a la propiedad como forma de acceso a la vivienda. El modelo funcional que proponemos persigue, por un lado, la estabilidad (fomentar los contratos indefinidos), la asequibilidad (promover sistemas de renta referenciada) y la flexibilidad (facilitar el desistimiento y el subarrendamiento) del arrendatario; y, por otro lado, la rentabilidad (sistemas de renta referenciada a precios de mercado), las garantías y la seguridad (depósitos, seguros de caución o una posible prenda legal) del arrendador. Para ello, se atiende al derecho histórico, al derecho positivo y al derecho comparado de los países con menor (Grecia, Portugal, Italia, Malta y España) y mayor tasa de alquiler de Europa (Alemania, Suiza y Austria). Además, para reinterpretar esta normativa de acuerdo al derecho a la vivienda, se analiza la razonabilidad y la proporcionalidad de las medidas que se proponen para buscar un equilibrio entre los derechos y las obligaciones de las partes.



6

Agenda

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

1. 14º WORKSHOP INTERDISCIPLINAR: EXPROPIACIONES, SEGUROS Y DERECHOS HUMANOS (16 de octubre de 2018)

Tarragona, martes 16 de octubre de 2018, 16h.

Campus Cataluña URV (Avda. Cataluña, 35, Tarragona)

En este workshop varios expertos, profesionales y académicos, explicaron los proyectos que estaban desarrollando relacionados con las expropiaciones, seguros y vivienda y derecho a la vivienda.

2. El Consejo Asesor en políticas de vivienda del Gobierno de Alemania (11 septiembre de 2018)

El Prof. Sergio Nasarre, director de la Cátedra UNESCO de Vivienda URV, ha participado los días 10 y 11 de septiembre en la primera reunión en Bonn del Consejo Asesor del Proyecto “Housing Policies in the European Union” del Bundesministerium des Innern, für Bau und Heimat de Alemania. En la reunión se han discutido los temas centrales que deben orientar la investigación en los próximos años que ayu-

dará al Gobierno de Alemania a hacer políticas de vivienda para Europa en su Presidencia de la Unión Europea en 2020.



3. Investigación en la Universidad de Groningen

En agosto de 2018, la Dra. Rosa Maria Garcia Teruel ha sido investigadora visitante en la Universidad de Groningen (Países Bajos), bajo la dirección de la Prof. Dra. Sofía Ranchordás. Esta estancia de investigación sobre las transacciones inmobiliarias con blockchain ha obtenido financiación de la acción COST 16121 From Sharing to Caring.

4. Estancia de investigación en la NUI Galway

La investigadora de la Cátedra Núria Lambea ha realizado una estancia de investigación durante los meses de julio y agosto en el Centre for Housing Law, Rights and Policy Research de la Universidad Nacional de

Irlanda Galway

(<http://www.nuigalway.ie/chlrp/>), bajo la dirección del Dr. Padraic Kenna, en el marco de la elaboración de su tesis doctoral sobre modelos de gestión de vivienda social desde una perspectiva comparada

5. Participación en el Congreso internacional de ENHR 2018 y reelección del Comité de Coordinación (26 y 29 de junio 2018)



Los investigadores de la Cátedra, Prof. Dr. Sergio Nasarre y Nuria Lambea, asistieron y participaron en el Congreso internacional de la European Network for Housing Research (ENHR), celebrado en Uppsala del 26 al 29 de junio, y que este 2018 llevaba por título “More together, more apart: Migration, densification, Segregation “. Los investigadores presentaron las comunicaciones “Legal causes for the situation of disrepair and lack of universal accessibility of the Spanish Condominiums after ten years of crisis” y “Social housing tenures in Spain: does more Vulnerability imply less stability?“, respectivamente.

En el marco del mismo Congreso se llevaron a cabo las elecciones de parte del Comité de Coordinación del ENHR, en el que el Prof. Dr. Nasarre salió reelegido por cuatro años más, renovando la posición que sustenta desde 2014

6. Inauguración del 44º curso de urbanismo y estudios territoriales del IVAP (18 de septiembre)

El Prof. Sergio Nasarre ha impartido la conferencia inaugural del 44º Curs d'urbanisme i estudis territorials de l'IVAP del Eusko Jaularitza-Govern Basc, la información del cual podéis hallar en http://www.ivap.euskadi.eus/r61-vedpreo4/es/contenidos/informacion/evetu/es_3811/cursos_modulares.html. La conferencia trató sobre “La crisis del acceso tradicional a la vivienda. Los nuevos retos de la vivienda colaborativa”.

7. La Dra. Rivas y la Dra. Marín ganan un accésit del Premio de Estudios Financieros del CEF (21 de septiembre de 2018)

Las investigadoras de la Cátedra UNESCO de Vivienda, Dra. Diana Marín y Dra. Estela Rivas, han ganado un Accésit del Premio de Estudios Financieros 2018 en la modalidad Tributación por el trabajo “Golden visa por inversión en inmuebles, residencia y tributación: ¿una cuestión resuelta?”

8. Estancia de investigación en la NUI Galway

El Dr. Héctor Simón ha realizado una estancia de investigación durante seis meses (del 1 de marzo al 31 de agosto de 2018) en el Centre for Housing Law, Rights and Policy Research de la Universidad Nacional de Irlanda, Galway (<http://www.nuigalway.ie/chlrp/>), bajo la dirección del Dr. Padraic Kenna, gracias a una beca concedida por el Ministerio de Educación, Cultura y Deporte en el marco de la Convocatoria “José Castillejo” para jóvenes doctores del año 2017. El Dr. Simón ha analizado la potencial aplicación de la Carta de Derechos Fundamentales de la Unión Europea en las relaciones jurídicas privadas, en particular en la legislación promulgada por la Unión Europea en el ámbito hipotecario y de consumo

9. Jornada de formación sobre arrendamientos urbanos (20 de septiembre de 2018)

La Cátedra UNESCO de Vivienda ha organizado una jornada de formación sobre arrendamientos urbanos para la Asociación Profesional de Técnicos Tributarios de Cataluña y Baleares, delegación de Tarragona, que tuvo lugar el 20 de septiembre de 2018. En la jornada han participado varios investigadores de la Cátedra (el Prof. Dr. Sergio Nasarre, el Dr. Frederic Adán, la Dra. Rosa

María García y la Dra. Elga Molina), y se han tratado los aspectos civiles y procesa-



les de
l o s
arrenda-
m i e n-
t o s u r-
b a n o s

10. “El U m-

bral”, el juego de rol para sensibilizar sobre el sinhogarismo (27 de septiembre de 2018)

La Cátedra UNESCO ha producido un material ludificado para concienciar sobre las causas del sin hogar y el papel de las entidades sociales. Esta actividad se ha desarrollado en el Instituto Vidal y Barraquer el día 27 de septiembre de 2018, para que los alumnos de secundaria se pongan en la piel



de personas en riesgo.

La actividad está basada en el Informe “Promoting protection of the right to housing – Homelessness prevention in the con-

text of evictions”; el investigador principal del cual es el Dr. Padraic Kenna (NUI) y que investigadores de la Cátedra co-coordinaron.

Los autores son Jan Gonzalo Iglesia, Jordi De Andrés Cardona y Javier Coca Sánchez; y la ilustración, diseño gráfico y maquetación se ha realizado por parte de Neus Sabaté Barrieras.

11. Participación del Dr. Héctor Simón en un Workshop internacional & Guest lecture property law (28 de septiembre de 2018)

El Dr. Héctor Simón participó como ponente en el Workshop “EU Economic Governance and the Charter of Fundamental Rights” tratando las ejecuciones hipotecarias y los denominados non-performing loans. El Workshop tuvo lugar el viernes 28 de septiembre en Galway, Irlanda, en el marco de un Proyecto que tiene como objetivo analizar de qué manera la Carta de Derechos Fundamentales de la Unión Europea puede influenciar en el funcionamiento ordinario de las instituciones europeas, como el Banco Central Europeo. El Dr. Simón también impartió una conferencia sobre el sistema de propiedad en Europa en el marco del Master sobre International Commercial Property Law que ofrece la National University of Ireland, Galway

12. Inicio de la 6ª Edición del Curso de Agente Inmobiliario y Gestión de la Propiedad 2018/2019 (29 de septiembre de 2018)

El sábado 29 de septiembre tuvo lugar la inauguración y la primera sesión del Curso de Agente Inmobiliario y Gestión de la Propiedad 2018/2019, que organiza conjuntamente la Cátedra UNESCO de Vivienda de la Universidad Rovira i Virgili y el Colegio de Agentes Inmobiliarios de la Provincia de Tarragona y que ofrece la Fundación URV. El Curso, que este año pone en marcha la sexta edición, habilita para ejercer la profesión de agente inmobiliario de acuerdo con lo dispuesto en la Ley 18/2007 y el Decreto 12/2010.

13 Participación en el congreso TENLAW en Malta (11 y 12 de octubre de 2018)

La Dra. Rosa M. Garcia Teruel participó en el congreso TENLAW en La Valeta, Malta, los días 11 y 12 de octubre. Su comunicación trató sobre los retos de los alquileres hechos con contratos inteligentes. Este congreso fue organizado por el Dr. Kurt Xerri, investigador visitante de la Cátedra. Además, Maridalia Rodríguez y Alessandro Dinisi, investigadores predoctorales de la Cátedra, también presentaron sus proyectos de investigación.

14. La Dra. Estela Rivas contribuye en el libro “Aspectos financieros y tributarios del patrimonio inmobiliario” (22 de octubre de 2018)

La Dra. Estela Rivas ha participado en el libro “Aspectos financieros y tributarios del patrimonio inmobiliario” dirigido por la Dra. Gemma Patón de la Universidad de Castilla la Mancha (editorial Wolters Kluwer). Ha redactado el capítulo titulado “Economía colaborativa en el sector de la vivienda: las plataformas de financiación inmobiliaria participativas”, en que se analiza el crowdfunding inmobiliario.

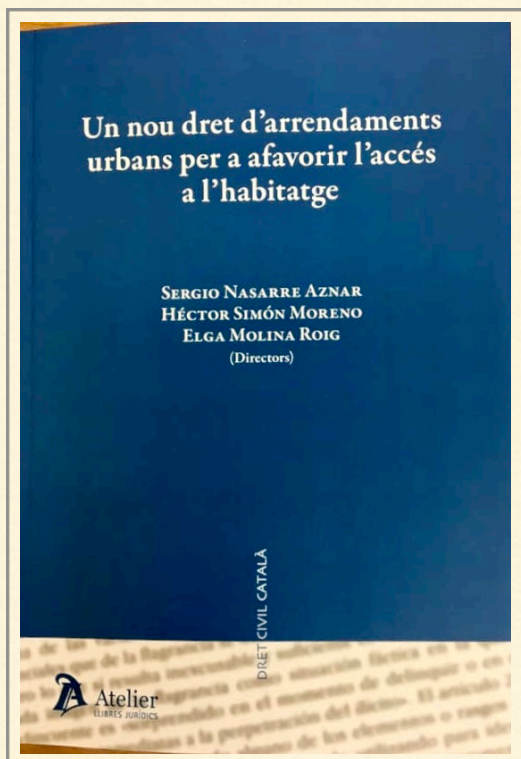
15. Publicación del libro “Un nuevo derecho de arrendamientos urbanos para Cataluña para favorecer el acceso a la vivienda” (22 de octubre de 2018)

El Prof. Dr. Sergio Nasarre Aznar, el Dr. Héctor Simón Moreno y la Dra. Elga Molina Roig han codirigido el libro “Un nou dret d’arrendaments urbans per a Catalunya per a afavorir l’accés a l’habitatge” (Atelier, 2018) (Un nuevo derecho de arrendamientos urbanos para Cataluña para favorecer el acceso a la vivienda), en el que también han participado otros investigadores de la Cátedra. Esta obra es el resultado de siete años estudiando y comparando los regímenes de alquiler de los 28 países miembros de la Unión Europea, y se propone un modelo de arrendamientos urbanos basado

en el que tienen los tres países de nuestro entorno con una mayor tasa de alquiler (Alemania, Suiza y Austria). Este modelo sirvió como base de las líneas orientadoras de un grupo de trabajo organizado por la Secretaría de Vivienda de la Generalidad de Cataluña durante los años 2016 y 2017 y ahora

o c a-
funda-
u n
de re-
arren-
tos ur-
que,
do en
reses
equili-
l a s

tiene la
sión de
mentar
nuevo
cho de
damien-
b a n o s
pensan-
los inte-
y en el
brio de
dos par-
tes de la relación contractual, pueda favorecer el acceso a la vivienda de alquiler y convertirla en una verdadera alternativa a la propiedad



16. Visita a la Science Gallery de Dublín (23 de octubre de 2018)

El Director de la Cátedra UNESCO de Vivienda ha estado visitando, junto con Región del Conocimiento, el Science Gallery de Dublín para desarrollar a nivel local un proyecto de transferencia de conocimiento desde la Universidad Rovira i Virgili y los Institutos de Investigación. El Dr. Nasarre

y el Sr. Ferrer ha tenido la oportunidad de entrevistarse con varios responsables de este servicio del Trinity College donde han comprobado el tipo de organización y el éxito de este innovador sistema de explicación de la ciencia a la ciudadanía.

17. En el comité de coordinación de ENHR en Atenas (26 y 27 de octubre de 2018)

El Dr. Sergio Nasarre ha participado en la reunión semestral del Comité de coordinación de la European Network for Housing Research (ENHR), la mayor red de investigadores sobre vivienda de Europa. La reunión tuvo lugar en Atenas los días 26 y 27 de octubre de 2018. En la reunión, el Dr. Nasarre presentó la primera propuesta de nuevos estatutos de la organización internacional y se trataron los detalles sobre el congreso internacional a celebrar en dicha ciudad en agosto de 2019.

18. Presencia de la Cátedra UNESCO de vivienda en el Barcelona Meeting Point (BMP) 2018 (25 y 26 de octubre)

Los días 25 y 26 de octubre la doctoranda de la Cátedra UNESCO de vivienda Gemma Caballé Fabra asistió al Barcelona Meeting Point 2018 para conocer las nuevas tendencias del sector inmobiliario, especialmente en el ámbito del “proptech”, que incluye temas como la domótica, los

smartcontracts, el blockchain, las agencias inmobiliarias online, etc. Una de las conclusiones que se extraen del congreso es la importancia creciente de la tecnología en el sector inmobiliario.

Por otro lado, Laura López, Directora de la Fundación Mutua de Propietarios también presentó en el mismo congreso el estudio sobre la accesibilidad de las viviendas españolas realizado conjuntamente con la Cátedra UNESCO de vivienda.

19 Participación del Dr. Héctor Simón en el Workshop internacional “EU Economic Governance and the Charter of Fundamental Rights” (26 de octubre de 2018)

El Dr. Héctor Simón ha participado como ponente en el Workshop internacional “EU Economic Governance and the Charter of Fundamental Rights” tratando las ejecuciones hipotecarias y los denominados non-performing loans. El Workshop tuvo lugar el viernes 26 de octubre en la sede de la Open Society Foundations en Bruselas en el marco de un Proyecto que tiene como objetivo analizar de qué manera la Carta de Derechos Fundamentales de la Unión Europea puede influenciar el funcionamiento ordinario de las instituciones europeas, como el Banco Central Europeo.

20. Dr. Xerri contribuye a elaborar la reforma de los arrendamientos urbanos en Malta (2 de noviembre de 2018)

Kurt Xerri, doctorado en la Cátedra UNESCO de Vivienda URV, participó recientemente en la redacción y publicación del Libro Blanco sobre la regulación del sector privado de alquileres en Malta. Este proyecto ha sido llevado a cabo por la Secretaría Parlamentaria para el Alojamiento Social de la República de Malta.

El Libro Blanco titulado “El alquiler como alternativa de vivienda” es el desarrollo de las principales conclusiones de la tesis doctoral del Dr. Xerri, que se presentó a la Universitat Rovira i Virgili en abril de 2017. Después del proceso de consulta, el documento servirá como base para la promulgación de una ley que regula los arrendamientos privados en Malta.

21. Asistencia de investigadoras de la Cátedra UNESCO al Curso “Garantizar el acceso y la permanencia en la vivienda, dos retos colectivos” (5 de noviembre de 2018)

Las investigadoras de la Cátedra Gemma Caballé y Núria Lambea asistieron el pasado martes 30 de octubre al Curso “Garantizar el acceso y la permanencia en la vivienda, dos retos colectivos”, organizado por el Consorci Universitat Internacional Menéndez Pelayo Barcelona (CUIMPB) – Centre Ernest Lluch en colaboración con el Observatori Metropolità de l’Habitatge de Barcelona (O-HB). El Curso, que tuvo lugar en Barcelona a lo largo del día, contó con una gran afluencia de público y con la participación de ponentes tanto del mundo académico como de la Administración pública (a nivel estatal, autonómico y local) y también de representantes de entidades y organizaciones del sector.

22 Poster de la Cátedra (6 de noviembre de 2018)

Se ha publicado el poster de la Cátedra en la exposición de los 25 años de investigación de la Facultad de Ciencias Jurídicas de la URV para visualizar las actividades de la Cátedra de 2013 a 2017.

23. La reforma de la Ley de arrendamientos urbanos (30 de noviembre de 2018)

El martes 30 de noviembre de 2018 se celebró la conferencia “La reforma de la Ley de arrendamientos urbanos” por la Dra. Elga Molina Roig en la Cámara de la Propiedad Urbana de Tarragona, organizada por este ente conjuntamente con el Ilustre Colegio de Abogados de Tarragona



dentro del Seminario “Problemas prácticos de los juicios de desahucio y desalojos de Okupas” donde se explicó tanto las Proposiciones de Ley que se están tramitando en el Congreso de los Diputados como otras propuestas que se han realizado, como por

ejemplo, los principios propuestos por la Generalitat de Catalunya. Además, estas propuestas se compararon con la regulación de los arrendamientos urbanos en otros países de Europa.

24 La Cátedra UNESCO de vivienda de la URV participa en la redacción de la Agenda Urbana de Cataluña (5 de noviembre de 2018)

El día 5 de noviembre se constituyó la Asamblea Urbana de Cataluña formada por la Generalitat de Cataluña, agentes de la socie-

dad, gobiernos locales y observadores. Su finalidad es redactar una Nueva Agenda Ur-

bana siguiendo las indicaciones de Habitat III de la ONU aprobadas en Quito al 2016. Es decir, quiere promover la sostenibilidad ambiental y económica de los habitats urbanos, garantizar entornos urbanos saludables y de calidad y el bienestar de las personas, favorecer la prosperidad económica y acentuar la dimensión territorial



25. La Cátedra participa en el evento “Cataluña Sur 2040” (8 de noviembre de 2018)

El director de la Cátedra, Dr. Sergio Nasarre, fue invitado a participar en el evento “Cataluña Sur 2040” organizado el pasado 8 de noviembre por la Cátedra Región del Conocimiento de la URV donde se discutieron estrategias con otros agentes del territorio sobre el futuro de nuestra región.

26. Presentaciones sobre desahucios y sinhogarismo en las IV Jornadas de vivienda del

Consell Insular de Menorca (9 de noviembre de 2018)

Los Drs. Sergio Nasarre, Jan Gonzalo y el Sr. Isidre

Monreal participaron el pasado 9 de noviembre en las IV Jornadas de vivienda del Consell Insular de Menorca, presentando la realidad de la vivienda en España hoy, así como una preview del documental “El Umbral” y de la experiencia de simulación “El llindar”. Las jornadas evidenciaron la especial difícil

situación en la que se encuentra el acceso a la vivienda en la isla y, en general, en las Baleares, así como la realidad de los desahucios, especialmente de alquiler.



27. Sergio Nasarre pronuncia la conferencia “Tenencias de la vivienda y su asequibilidad” en el 3º Forum de Vivienda Asequible en Luxemburgo (12 y 13 de noviembre de 2018)

El Instituto de Investigación Socio-Económico de Luxemburgo (LISER) ha organizado los días 12 y 13 de noviembre el 3º Forum de Vivienda Asequible que fue organizado por primera vez en Suiza. En esta ocasión, la conferencia inaugural la presentó el Dr. Nasarre y versó sobre la búsqueda de nuevas formas de tenencia de la vivienda o reformulación de las actuales para evitar el sobreendeudamiento familiar y las consecuencias del mismo. La autoconstrucción, la economía colaborativa y la vivienda social han sido temas tratados en el Forum.

El forum ha contado con participantes y presentaciones de once países.

28. Asistencia al I Encuentro de la Red Leonardo – Fundación BBVA (15 de noviembre de 2018)

El Dr. Héctor Simón asistió al I Encuentro de la denominada Red Leonardo, que agrupa a los becarios de las diferentes áreas científicas que han sido beneficiarios de una Beca Leonardo en los cinco últimos años. El Dr. Simón fue beneficiario de una beca en la convocatoria de 2015 para el estudio de “La optimización de la hipoteca inversa desde la perspectiva europea y norteamericana”. La constitución de esta Red, a iniciativa de la Fundación BBVA, pretende dar visibilidad a la investigación de los investigadores que la forman.



29. Nuevo miembro académico de la European Federation for Living (EFL) (19 de noviembre de 2018)

La Cátedra UNESCO de Vivienda es miembro académico de la European Federation for Living (EFL), se convierte así en el primer partícipe español de la misma. Esta Red Europea cuenta actual-

mente con 60 miembros, que representan a 14 países europeos y suponen más de 1,2 millones de viviendas en Europa. La gran peculiaridad de esta red es su estructura única, que combina organizaciones y asociaciones de vivienda con otros agentes privados del mercado y con universidades y otras redes de investigación.

30. La Generalitat de Catalunya por medio del Consejo de la Discapacidad de Cataluña (CODISCAT) pone en marcha el proceso de adaptación legislativa a la Convención sobre los Derechos de las Personas con Discapacidad (16 de noviembre de 2018)

El día 16 de noviembre tuvo lugar en la sede de la Consejería de Trabajo, Asuntos Sociales y Familias, la sesión inaugural de la mesa técnica para conseguir la adaptación del ordenamiento jurídico catalán en la Convención sobre los Derechos de las Personas con discapacidad aprobada por la Organización de las Naciones Unidas, el 13 de diciembre de 2006, ratificada por España y por la Unión Europea.

Nuestro compañero Andrés Labella ha incorporado al equipo de trabajo, propuesto a instancia de las entidades Cocemfe Cata-

luña y Dincat, con el fin de centrar la mirada sobre el derecho privado, especialmente sobre las cuestiones relativas al derecho a la vida independiente y en comunidad recogido en el artículo 19 de la Convención y todo lo que conlleva relacionado con la vivienda y las medidas de protección, tanto personales como físicas.

En este sentido, la principal intención será ofrecer propuestas para que el nuevo ordenamiento suprima la terminología felizmente superada y modifique los artículos que provocan una discriminación. Con respecto al contenido material del derecho a la vida independiente se propondrá que la nueva legislación civil recoja los elementos bá-



sicos para la configuración de los entornos comunitarios como red de apoyo, contra el aislamiento social, y para favorecer la conci-

liación de la vida familiar y laborar, desde una perspectiva de género y de sostenibilidad de las ciudades y comunidades

31. La investigadora Gemma Caballé asiste a un curso CRS (22 de noviembre de 2018)

El 22 de noviembre de 2018, la investigadora de la Cátedra Gemma Caballé, que realiza la tesis doctoral sobre los nuevos retos de la intermediación inmobiliaria, asistió al curso CRS (Council of Residential Specialists) organizado por el Colegio de Agentes de la Propiedad Inmobiliaria de Tarragona e impartido por el Sr. Leopold Roca, miembro del CRS España. En el curso se explicaron las mejores técnicas y prácticas para que los agentes inmobiliarios puedan ofrecer mejores servicios al comprador y al vendedor de una vivienda.

32. El Prof. Dr. Sergio Nasarre y Gemma Caballé asistieron a las VIII Jornadas de Letrados del COAPI (23 de noviembre de 2018)

El viernes 23 de noviembre el Prof. Dr. Sergio Nasarre y la investigadora predoctoral Gemma Caballé asistieron a las VIII Jornadas de Letrados del Consejo General de Colegios de Agentes de la Propiedad Inmobiliaria (COAPI) que se realizaron en Madrid. Los investigadores de la Cátedra fueron ponentes invitados para explicar los

nuevos retos del sector de la vivienda desde una perspectiva europea, así como también los nuevos retos de la profesión de la



intermediación inmobiliaria en España.

33 •

Asistencia a la reunión anual del Proyecto de Investigación de la *Open Society Foundations* sobre prácticas abusivas de los prestamistas (23 de noviembre de 2018)

El Dr. Héctor Simón asistió los días 22 y 23 de noviembre de 2018 a la reunión anual del Proyecto “Abusive Lending Practices”, que coordina la Open Society Foundations y que se celebró en la ciudad de Lisboa. Este proyecto combina litigios estratégicos, abogacía, investigación empírica y empoderamiento jurídico para garantizar que los Estados protejan los derechos humanos de los deudores hipotecarios en los casos de pérdida de la posesión de la vivienda.

34. Concesión de un nuevo proyecto de investigación (28 de noviembre de 2018)

El Centro de Estudios Jurídicos y Formación Especializada ha concedido financiación a la Cátedra UNESCO de vivienda para un nuevo proyecto de investigación interdisciplinario titulado “La tokenización



Generalitat de Catalunya Centre d'Estudis Jurídics i Formació Especialitzada

de derechos reales en la regulación del libro quinto del Código civil de Cataluña”. Este proyecto de investigación analiza la nueva práctica tecnológica de crear unas fichas virtuales, los tokens o colored coins, que representan la propiedad o derechos reales sobre bienes inmuebles en el mundo virtual, así como su incidencia en el Derecho civil catalán

35. La fiscalidad de las operaciones inmobiliarias (15, 22 y 29 de noviembre de 2018)

La Dra. Estela Rivas ha impartido el curso sobre “La fiscalidad de las operaciones inmobiliarias” los días 15, 22 y 29 en Barcelona. El curso está organizado por la Diputa-

ción de Barcelona para formar a los profesionales de las administraciones locales vinculados a la prestación de los servicios locales de vivienda.

36. Se publica una propuesta para reformar el arrendamiento de vivienda de acuerdo a los sistemas europeos (3 de diciembre de 2018)

La Dra. Elga Molina Roig, investigadora de la Cátedra UNESCO de vivienda de la URV publica su tesis doctoral “una nueva regulación del arrendamiento de vivienda en un contexto europeo”. En este libro se lleva a cabo un estudio crítico del contrato de arrendamiento de vivienda vigente en España y se propone una nueva normativa, la cual se considera imprescindible para corregir las disfunciones existentes en el mercado de alquiler (tasa más baja de Europa occidental, amplio mercado negro, inasequibilidad) y, en concreto, para que sirva como alternativa real (y no meramente friccional) a la propiedad como forma de acceso a la vivienda. El modelo funcional que proponemos persigue, por un lado, la estabilidad (fomentar los contratos indefinidos), la asequibilidad (promover sistemas de renta referenciada) y la flexibilidad (facilitar el desistimiento y el subarrendamiento) del arrendatario; y, por otro lado, la rentabilidad (sistemas de renta referenciada a precios de mercado), las garantías y la segu-

ridad (depósitos, seguros de caución o una posible prenda legal) del arrendador. Para ello, se atiende al derecho histórico, al derecho positivo y al derecho comparado de los países con menor (Grecia, Portugal, Italia, Malta y España) y mayor tasa de alquiler de Europa (Alemania, Suiza y Austria). Además, para reinterpretar esta normativa de acuerdo al derecho a la vivienda, hemos analizado la razonabilidad y la proporcionalidad de las medidas que se proponen para buscar un equilibrio entre los derechos y las obligaciones de las partes

37. Artículo presentado en el congreso internacional Blockchain, Public Trust, Law and Governance (29 y 30 de noviembre de 2018)

La Dra. Rosa Maria Garcia Teruel, investigadora postdoctoral de la Cátedra UNESCO de vivienda, ha participado y



presentado un artículo en el congreso internacional

Blockchain, Public Trust, Law and Governance, que se celebró los días 29 y 30 de noviembre en Groningen (Países Bajos). El ar-

tículo presentado se titula “The blockchain technology in European real estate conveyancing” y trata sobre los retos y oportunidades de la nueva tecnología blockchain en el sector de la vivienda.

38. Asistencia a un Workshop Internacional – Universidad de Cambridge (3 y 4 de diciembre de 2018)

El Dr. Héctor Simón asistió los días 3 y 4 de diciembre al Workshop “Designing appropriate and affordable settlements”, que organizó el Centre of Development Studies & Department of Land Economy de la Universidad de Cambridge y que contó con la participación de Geoffrey Payne, experto en desarrollo urbanístico que ha asesorado organizaciones internacionales como el Banco Mundial o UN-Habitat. El Workshop consistió en preparar propuestas de desarrollo socialmente aceptables, económicamente viables y ecológicamente sostenibles para un lugar específico (Smailia, Egipto).

39. Lurdes Quintero Gallego, alumna del diploma de postgrado en mediación de la Cátedra UNESCO de vivienda gana el II Premio CEPAC (12 de diciembre de 2018)

Lurdes Quintero Gallego, estudiante del diploma de postgrado en mediación de la Fundación URV y la Cátedra UNESCO de

vivienda, ha sido galardonada con el II Pre-



mio CEPAC) para trabajos de fin de grado y final de postgrado de tema casteller, con su proyecto “Mediación castellera”.

40. La Cátedra UNESCO de Vivienda cumple 5 años (12 de diciembre de 2018)

La Cátedra UNESCO de Vivienda cumple 5 años y lo ha celebrado el día 12 de diciembre con todos los partners y los investigadores en el Seminario. Nos ha acompañado la

Rectora de la URV y hemos dado la bienvenida a un nuevo part-



ner: la Fundación Mutua de Propietarios

41. Ponencia del Prof. Nasarre en la Universidad de Pisa (14 de diciembre de 2018)

El pasado 14 de diciembre el Prof. Nasarre impartió la conferencia “Más allá de la propiedad: contratos habitacionales exitosos y tenencias intermedias en una perspectiva comparada” en la Facultad de Derecho de



la Universidad de Pisa, compartiendo intervenciones con la Prof. Elena Bargelli y el Prof. Teresio Poggio. El seminario, presidido por el Prof. Padovani, se celebraba para discutir la marcha de la Ley de arrendamientos urbanos italiana de 1998 en los últimos 20 años.

42. Mesa redonda sobre la reforma de la Ley de arrendamientos urbanos (13 de noviembre)

La Dra. Elga Molina Roig participó en la mesa redonda sobre la reforma de la Ley de arrendamientos urbanos que se celebró en la Jornada específica en materia de vivienda organizada el día 13 de noviembre por el Ilustre Colegio de Abogados de Barcelona y el Ayuntamiento de Barcelona.

43. Seminarios del Máster en Derecho de la Empresa y la Contratación (17 de diciembre de 2018)

El lunes 17 de diciembre tuvieron lugar los Seminarios de la asignatura “Nuevas Perspectivas del Derecho Contractual” en el marco del Máster en Derecho de la Empresa y la Contratación que ofrece la Universidad Rovira y Virgili, en el que imparten docencia algunos investigadores de la Cátedra. El tema tratado por el ponente invitado, el Sr. Pedro Soler Dorda, notario de Salou, fue el rol del notario en la contratación con consumidores.

PARTNERS DE LA CÁTEDRA UNESCO DE VIVIENDA URV (2018)



**CAMBRA DE LA PROPIETAT URBANA
DE TARRAGONA**



AJUNTAMENT DE REUS



**Agència de l'Habitatge
de Catalunya**



CONSELL GENERAL
Cambres de la Propietat Urbana
de Catalunya



**GOBIERNO
DE ESPAÑA**

**MINISTERIO
DE FOMENTO**



**AJUNTAMENT DE
TARRAGONA**



**CONSEJO GENERAL
COAPI DE ESPAÑA**



**COL·LEGI DE NOTARIS
DE CATALUNYA**



**Registradors
de Catalunya**



**Fundación
MUTUA DE PROPIETARIOS**

Viviendas sin barreras

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, coinciden necesariamente con las opiniones expresadas en los artículos aquí publicados.

La Revista tiene una periodicidad semestral.

Editores:

Sergio Nasarre Aznar, Estela Rivas, Jordi de Andrés.

ISSN: 2386-2068

Cátedra UNESCO de Vivienda de la Universidad Rovira i Virgili

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

Telf. +34_977558724

Correo electrónico: office.housing@urv.cat

Web: housing.urv.cat

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



Organización
de las Naciones Unidas
para la Educación,
la Ciencia y la Cultura



• Cátedra UNESCO
• del Derecho a la vivienda,
• Universidad Rovira i Virgili



UNIVERSITAT
ROVIRA I VIRGILI
Cátedra de Vivienda