

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 II, julio 2019

11





1

Presentación

Prof. Dr. Sergio Nasarre Aznar

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



La vivienda y la Cátedra en los Objetivos de Desarrollo sostenible de Naciones Unidas

A medida que los entidades supra-estatales, los estados, las regiones y los municipios van asumiendo los 17 Objetivos de Desarrollo Sostenible (ODS) que la

ONU se ha marcado a nivel mundial par 2030, se va evidenciando el rol principal que la vivienda tiene (o debería tener) en muchos de ellos. Así, la vivienda, en la que coexisten un derecho humano con un activo financiero de alto valor, tiene un impacto director en al menos cuatro de ellos: la erradicación de la pobreza (núm. 1), la salud y el bienestar (núm. 3), la energía asequible y limpia (núm. 7) y las comunidades y ciudades sostenibles (núm. 11). Aunque también impacta en igualdad de género (núm. 5), el agua (núm. 6), la reducción de las desigualdades (núm. 10), consumo y producción responsables (núm. 12) y la vida en la tierra (núm. 15), entre otros.

La Cátedra, en su compromiso firmado con Naciones Unidas para ayudar a la implementación de la Nueva Agenda Urbana de 2016 como figura en su *Big Blue Book*, ha participado este último semestre en el Congreso “Construyendo el Derecho a la Vivienda” auspiciado por ONU Habitat España en Cáceres y de manera especialmente activa como miembro Observador para el desarrollo de la Agenda Urbana de Cataluña, hospedando la sesión 5ª en nuestra Universidad. Todos los trabajos de este proceso de elaboración pueden hallarse en [este canal](#) de YouTube.

Al tiempo, desde la Cátedra hemos coordinado la elaboración de la memoria de un proyecto para la creación de un centro de transferencia y de co-creación de ciencia en Tarragona que, presentado como proyecto FEDER por el Ayuntamiento de Tarragona, ha resultado finalmente dotado con casi 2 millones de euros para la rehabilitación de la antigua sede del Banco de España en esta ciudad, que llevaba cerrada 15 años. El proyecto *Rambla Science*, que está alineado con los 17 ODS, comienza su andadura, que debe culminar con su apertura de

puertas en septiembre de 2021. Una noticia de referencia puede verse [aquí](#).

Este análisis transversal de la vivienda ha sido apreciado especialmente por el gobierno de México y el de Alemania, a los que la Cátedra asesora, en cuanto al primero, en las reformas que quiere llevar a cabo dicho país a nivel federal y, en cuanto al se-

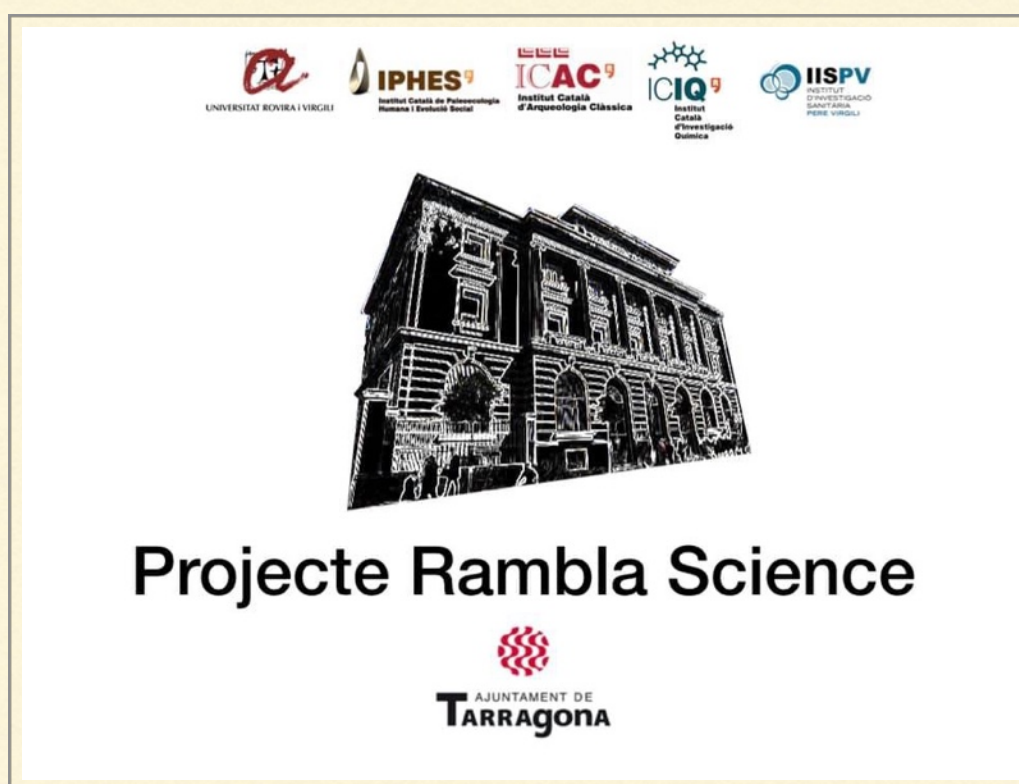
gundo, en relación a las políticas de vivienda que quiere desarrollar para su presidencia europea en 2020.

En fin, este semestre la Cátedra ya cuenta con 25

workshops organizados, con 11

proyectos de investigación financiados vivos y ha conseguido presentar su quinta tesis doctoral.

Esta publicación da cuenta, además, de las 45 actividades en las que ha participado o ha organizado estos últimos seis meses, evidenciando, de nuevo, no solo su dinamismo sino la necesidad de la existencia de una plataforma estable para la [investigación y transferencia](#) en materia de vivienda.





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 (enero - mayo 2019)

Las principales novedades legislativas y jurisprudenciales (tanto a nivel estatal como autonómico) en el período comprendido entre enero y mayo de 2019 son las siguientes:

A) Legislación

1. El Gobierno catalán aprobó el Decreto Ley 9/2019, de 21 de mayo, de medidas urgentes en materia de contención de rentas en los contratos de arrendamiento de vivienda y de modificación del libro quinto del Código civil de Cataluña en el ámbito de la prenda. Este decreto ley busca la contención de los precios del alquiler en los barrios o ciudades con falta acreditada de vivienda asequible. Esta norma faculta al Pleno del Consejo Municipal del Ayuntamiento de Barcelo-

na para declarar la ciudad o parte de sus barrios como área con mercado de vivienda tenso, condición indispensable para la limitación de los precios. En el caso del resto de municipios, la competencia corresponde al departamento del Gobierno de la Generalitat competente en materia de vivienda. Una vez cumplido este requisito, la renta pactada al inicio del contrato no puede exceder en un diez por ciento el precio de referencia para el alquiler de una vivienda de características análogas en el mismo entorno urbano. El decreto, que no tiene un carácter retroactivo, faculta al inquilino a recuperar la diferencia entre el límite legal y la renta abonada, con los intereses correspondientes, si el propietario cobra un alquiler que sobrepase la contención establecida por el Gobierno. Este DL, no obstante, **no fue finalmente convalidado por el Parlamento de Cataluña.**

2. Ley 5/2019, de 15 de marzo, reguladora de los contratos de crédito inmobiliario, que transpone al ordenamiento jurídico español la Directiva 2014/17/UE del Parlamento Europeo y del Consejo, de 4 de febrero de 2014. Esta Ley contiene normas de transparencia y de conducta que imponen obligaciones a los prestamistas e intermediarios de crédito y a sus representantes designados (como los deberes de información precontractual, la obligación de que el personal que evalúa la solvencia y comercia-

liza préstamos inmobiliarios cumpla con determinados requisitos de capacitación o la obligación de evaluar la solvencia del potencial prestatario), regula el régimen jurídico de los intermediarios de crédito inmobiliario y los prestamistas inmobiliarios y establece el régimen sancionador para los incumplimientos de las obligaciones que regula. Además, la Ley recoge algunas disposiciones sobre la práctica de ventas vinculadas y combinadas, los préstamos inmobiliarios en moneda extranjera, las variaciones en el tipo de interés, el reembolso anticipado, el vencimiento anticipado y los intereses de demora.

3. Ley 6/2019, de 15 de marzo, de la Generalitat, de modificación de la Ley 1/2011, de 22 de marzo, por la que se aprueba el Estatuto de las personas consumidoras y usuarias de la Comunitat Valenciana. Esta norma amplía el ámbito y la efectividad de los derechos e intereses de los consumidores, especialmente en cuanto al derecho de información de las personas consumidoras en materia de titulización hipotecaria y otros créditos. La Ley prevé en este sentido que las entidades financieras que, por sí mismas o a través de entidades vinculadas, hayan cedido un crédito hipotecario u ordinario a un fondo de titulización, ente o sociedad instrumental, deberán informar por escrito de esta cesión, del precio en euros de la misma y de sus restantes condiciones

esenciales a la persona o personas con las que hubieren firmado el contrato de préstamo garantizado con hipoteca u otro tipo de préstamo con distinta garantía o sin garantía, así como a los garantes o avalistas, si los hubiere. El plazo de comunicación no podrá superar, en ningún caso, los diez días hábiles desde que se produce la titulación o retitulización del préstamo hipotecario o del crédito o la cesión a entidades de inversión de cualquiera naturaleza.

4. El Real Decreto-ley estatal 21/2018, de 14 de diciembre, de medidas urgentes en materia de vivienda y alquiler, contenía algunas disposiciones sobre arrendamientos urbanos, propiedad horizontal y procedimiento de desahucio. Este Real Decreto-ley fue derogado por la Resolución de 22 de enero de 2019, del Congreso de los Diputados, que se publicó en el BOE el 24 de enero de 2019. Sin embargo, en marzo de 2019 se aprobó el Real Decreto-ley 7/2019, de 1 de marzo, de medidas urgentes en materia de vivienda y alquiler, que reproduce en su mayor parte el contenido del RDL 21/2018.

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 cargo 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 estatal 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. Además, 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. Finalmente, esta norma crea el sistema estatal de índices de referencia del precio del alquiler de vivienda y habilita a

las Comunidades Autónomas a definir, de manera específica y adaptada a su territorio, su propio índice de referencia para el ejercicio de sus competencias y a los efectos de diseñar sus propias políticas y programas públicos de vivienda.

5. Ley 6/2019, de 20 de febrero, del Estatuto de las personas consumidoras de Extremadura, que tiene por objeto garantizar la defensa, promoción y protección de los derechos y legítimos intereses de las personas consumidoras en el ámbito territorial de Extremadura. La protección del consumidor frente a la existencia de cláusulas abusivas se recoge en el artículo 17, que prevé expresamente que se considerará, en todo caso, cláusula abusiva la renuncia al derecho de comunicación de cesión de créditos, así como a los derechos de retracto y tanteo en contratos de créditos o préstamos de cualquier índole. Por su parte, las personas consumidoras tienen derecho a solicitar la eliminación y el cese de las cláusulas y prácticas abusivas o desleales. Además, el artículo 29.2 establece que las entidades financieras descritas en el apartado anterior que pretendan realizar una cesión a un fondo de titulización deberán informar de este hecho a la persona deudora del crédito hipotecario con carácter previo, por escrito y de manera fehaciente.

6. El Decreto-ley catalán 6/2018, de 13 noviembre, relativo al tipo de gravamen aplicable a las escrituras públicas que documentan el otorgamiento de préstamos o créditos con garantía hipotecaria, se publicó en el Diario Oficial de la Generalitat de Catalunya el 23 de enero de 2019. En ejercicio de la capacidad normativa en materia de tributos cedidos delegada por el Estado a las Comunidades Autónomas, la Generalitat ha aprobado diferentes tipos impositivos de la modalidad de actos jurídicos documentados, estableciendo tipos reducidos en determinados supuestos: en el caso de documentos de adquisición de viviendas declaradas protegidas, incluidos también los documentos del préstamo hipotecario otorgado para adquirirlas; y, en el caso de documentos que formalizan la constitución y la modificación de préstamos hipotecarios otorgados a favor de contribuyentes de treinta y dos años o menos o con una discapacidad acreditada igual o superior al treinta y tres, para la adquisición de su vivienda habitual. El Decreto ley suprime los tipos reducidos mencionados anteriormente, de forma y manera que los documentos que formalizan el otorgamiento de préstamos con garantía hipotecaria están sujetos al tipo general de gravamen –cuota gradual, actos jurídicos documentados– del 1,5 por 100.

7. La Ley Foral 28/2018, de 26 de diciembre, sobre el derecho subjetivo a la vivienda en Navarra, que se publicó en el Boletín Oficial de Navarra el 31 de diciembre de 2018. La Ley modifica la Ley Foral 10/2010, de 10 de mayo, del Derecho a la Vivienda en Navarra, regulando un derecho subjetivo de acceso a vivienda y servicio social de interés general. Este derecho será directamente exigible ante la Administración de la Comunidad Foral de Navarra. De esta manera, toda persona empadronada en Navarra tiene derecho a disfrutar de una vivienda digna y adecuada en términos de tamaño y calidad, y a disfrutar pacíficamente de la misma. Las Administraciones Públicas de Navarra con competencias en materia de vivienda velarán por la satisfacción y protección de este derecho. En defecto de vivienda disponible, la satisfacción de tal derecho se garantizará mediante un sistema de deducciones fiscales por arrendamiento que serán abonadas de forma anticipada. La Ley también crea el Registro de Viviendas Deshabitadas como instrumento para el control y seguimiento de las viviendas que, por concurrir los supuestos previstos en esta Ley Foral, hayan sido declaradas deshabitadas. La inscripción servirá de base para la incoación del correspondiente expediente sancionador o expropiatorio cuando así corresponda. Finalmente, la Ley también establece los derechos de tanteo y

retracto legal sobre las viviendas protegidas sujetas a limitación del precio de venta y renta a favor del Gobierno de Navarra, así como sus anejos, en la primera y sucesivas transmisiones onerosas inter vivos.

B) Jurisprudencia

1. A nivel nacional pueden destacarse las sentencias del Tribunal Supremo sobre la nulidad de la cláusula suelo como consecuencia de no haber superado el control de transparencia (Sentencia de 4 de marzo de 2019) y los efectos de su nulidad (Sentencia de 5 de febrero de 2019), el préstamo multivisa y el control de transparencia (Sentencia de 14 de marzo de 2019), la Ley 57/1968 y la reclamación a los garantes de las cantidades entregadas a cuenta (Sentencia de 14 de marzo de 2019) o la distribución de los gastos de los contratos de préstamo con garantía hipotecaria (Sentencia de 23 de enero de 2019).

2. También son relevantes las siguientes sentencias del Tribunal de Justicia de la Unión Europea:

a) Sentencia del Tribunal de Justicia de la Unión Europea (Sala Segunda) de 14 de febrero de 2019, que resuelve la petición de decisión prejudicial sobre la interpretación de los artículos 56 TFUE y 63 TFUE, así como de los artículos 4, apartado 1, 17, 24, punto 1, y 25 del Reglamento (UE)

n.º 1215/2012 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 12 de diciembre de 2012, relativo a la competencia judicial, el reconocimiento y la ejecución de resoluciones judiciales en materia civil y mercantil (DO 2012, L 351, p. 1), en relación a un litigio entre la Sra. Anica Milivojević, con domicilio en Croacia, y Raiffeisenbank St. Stefan-Jagerberg-Wolfsberg eGen, sociedad austriaca, en relación con un recurso, interpuesto por la Sra. Milivojević, por el que solicita que se declare la nulidad de un contrato de crédito, celebrado con Raiffeisenbank, y de una escritura notarial de constitución de una hipoteca otorgada como garantía del crédito nacido de ese contrato así como la cancelación de esa garantía del Registro de la Propiedad.

b) La Sentencia del Tribunal de Justicia de la Unión Europea (Sala Tercera) de 14 de marzo de 2019, en la que fue objeto de discusión el carácter supuestamente abusivo de una cláusula contractual por la que se pactó que el tipo de cambio aplicable en el momento de desembolsar un préstamo denominado en divisas se basara en el tipo de compra utilizado por el banco, mientras que el tipo de cambio aplicable en el momento de su devolución se correspondiera con el tipo de venta. El Tribunal concluye que el artículo 6, apartado 1, de la Directiva 93/13/CEE del Consejo, de 5 de abril de 1993, sobre las cláusulas abusivas en los con-

tratos celebrados con consumidores, debe interpretarse en el sentido de que:

– no se opone a una legislación nacional que impide al juez que conoce del asunto estimar una pretensión de anulación de un contrato de préstamo basada en el carácter abusivo de una cláusula relativa al diferencial de tipos de cambio, como la controvertida en el litigio principal, siempre que la apreciación del carácter abusivo de tal cláusula permita restablecer la situación de hecho y de Derecho en la que se encontraría el consumidor de no haber existido tal cláusula abusiva;

– se opone a una legislación nacional que impide al juez que conoce del asunto, en circunstancias como las que concurren en el litigio principal, estimar una pretensión de anulación de un contrato de préstamo basada en el carácter abusivo de una cláusula relativa al riesgo del tipo de cambio, cuando se aprecie su carácter abusivo y la imposibilidad de que el contrato subsista sin ella.

c) La Sentencia del Tribunal de Justicia de la Unión Europea (Gran Sala) de 14 de marzo de 2019, en la que fue objeto de discusión las consecuencias que deben extraerse de la declaración del carácter abusivo de la cláusula de vencimiento anticipado in-

cluida en el contrato de préstamo con garantía hipotecaria celebrado entre las dos partes. El Tribunal resuelve que los artículos 6 y 7 de la Directiva 93/13/CEE del Consejo, de 5 de abril de 1993, sobre las cláusulas abusivas en los contratos celebrados con consumidores, deben interpretarse en el sentido de que, por una parte, se oponen a que una cláusula de vencimiento anticipado de un contrato de préstamo hipotecario declarada abusiva sea conservada parcialmente mediante la supresión de los elementos que la hacen abusiva, cuando tal supresión equivalga a modificar el contenido de dicha cláusula afectando a su esencia, y, por otra parte, no se oponen a que el juez nacional ponga remedio a la nulidad de tal cláusula abusiva sustituyéndola por la nueva redacción de la disposición legal que inspiró dicha cláusula, aplicable en caso de convenio entre las partes del contrato, siempre que el contrato de préstamo hipotecario en cuestión no pueda subsistir en caso de supresión de la citada cláusula abusiva y la anulación del contrato en su conjunto exponga al consumidor a consecuencias especialmente perjudiciales.

3. Y en cuanto a las sentencias del Tribunal Constitucional, son relevantes las siguientes:

a) El pasado año se aprobó 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. La Sentencia 32/2019, de 28 de febrero de 2019 ha declarado su constitucionalidad.

b) La Sentencia 5/2019, de 17 de enero de 2019, que declara la inconstitucionalidad y nulidad del artículo 1; la disposición transitoria tercera y los apartados 1, 2 y 3 de la disposición adicional cuarta del Decreto-ley 3/2015, de 15 de diciembre del Gobierno de Aragón, de medidas urgentes de emergencia social en materia de prestaciones económicas de carácter social, pobreza energética y acceso a la vivienda.

c) La Sentencia 8/2019, de 17 de enero de 2019, que declara la inconstitucionalidad y nulidad de los apartados 3, 4 y 5 del artículo 17 de la Ley del Parlamento de Cataluña 4/2016, de 23 de diciembre, de medidas de protección del derecho a la vivienda de las personas en riesgo de exclusión residencial.

d) La Sentencia 13/2019, de 31 de enero de 2019, que declara la inconstitucionalidad y nulidad de los artículos. 3 y 4 y de la disposición adicional de la Ley del Parlamento de Cataluña 24/2015, de 29 de julio, de medidas urgentes para afrontar la emergencia

en el ámbito de la vivienda y la pobreza energética.

e) La Sentencia 31/2019, de 28 de febrero de 2019, que interpreta que el Juzgado de Primera Instancia núm. 32 de Madrid, al no atenerse a la interpretación de la Directiva 93/13 que había sido realizada por el Tribunal de Justicia de la Unión Europea en la sentencia de 26 de enero de 2017, no haber entrado a analizar la posible nulidad de la cláusula contractual de vencimiento anticipado objeto del incidente de nulidad, ni haber planteado cuestión prejudicial de haberse encontrado en alguno de los supuestos ya descritos en el fundamento jurídico séptimo de esta sentencia: (i) infringió el citado principio de primacía del Derecho de la Unión al prescindir por su propia, autónoma y exclusiva decisión, de la interpretación impuesta y señalada por el órgano competente para hacerlo con carácter vinculante;; (ii) incurrió, por ello, en una interpretación irrazonable y arbitraria de una norma aplicada al proceso y (iii) consiguiendo, vulneró, de este modo, el derecho a la tutela judicial efectiva de la recurrente (art. 24.1 CE). Considera el Tribunal que es procedente el otorgamiento del amparo, con declaración de la nulidad de la resolución que lo ha vulnerado y retroacción de las actuaciones al momento procesal oportuno a fin de que el órgano judicial.



3

Contribuciones

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

1. **La vivienda, un reto compartido.** Montserrat Vilella Cuadrada. Concejal de Bienestar Social del Ayuntamiento de Reus
2. **La Unión Internacional de la Propiedad Inmobiliaria ante los retos de la vivienda en Europa.** Agustín Pujol Niubó. Presidente de la Cambra de la Propietat Urbana de Tarragona.

La vivienda, un reto compartido



Montserrat Vilella Cuadrada.

Concejal de de Bienestar Social del Ayuntamiento de Reus

Parece que ahora ya todo el mundo, y no sólo los profesionales que trabajan en el ámbito de los servicios sociales, está de acuerdo en que la vivienda es una emergencia social. Las dificultades que tienen las personas más vulnerables, así como las clases medias, para acceder a la vivienda, con independencia de que sea de compra o de alquiler, dado que los precios se elevan por encima de lo que lo hacen los salarios, es un fenómeno que, desgraciadamente, sucede en muchas ciudades de todo el mundo. De hecho, para más de un tercio de la ciudadanía de la Unión Europea, el aumento del coste de la vivienda por encima de las rentas del trabajo supone una inquietud y consideran que es uno de los principales problemas a los que tendrían que hacer frente los gobiernos.

Los desahucios y los puestos de trabajo son dos praxis extremas relacionadas con la vivienda que afloraron durante la crisis económica. De repente, los ayuntamientos, las administraciones más cercanas a la ciudadanía, tuvieron que hacer frente, en un momento en que contaban con poco recursos económicos y de personal, a una problemática muy compleja. Tuvieron que buscar soluciones rápidas a dos problemas nuevos, ya que hasta entonces eran prácticamente inexistentes, que cada

vez eran más frecuentes y que, además, alarmaban tanto a los afectados como al vecindario y a todos los habitantes.

Es en este contexto, en el que cada vez resulta más complejo compaginar el derecho a una vivienda digna con el derecho a la propiedad, desde la Concejalía de Bienestar Social del Ayuntamiento de Reus decidimos colaborar con la Cátedra UNESCO de vivienda de la Universidad Rovira i Virgili. El objetivo inicial era encontrar nuevas herramientas para hacer frente a un problema que, en ese momento, nos desbordaba y que, desgraciadamente, aún ahora, aunque parece que la situación económica está mejorando, sigue presente en nuestra sociedad.

Los últimos datos del Consejo General del Poder Judicial (CGPJ) indican que los desahucios continúan: 3.557 familias han perdido su casa en Cataluña porque no han podido pagar el alquiler o la hipoteca durante los tres primeros meses de este año 2019; es decir, de media, cada hora en Cataluña una familia se queda sin techo. Desgraciadamente, estos datos corroboran que la vivienda es una emergencia social.

Para hacer frente a esta realidad, la Cátedra UNESCO de Vivienda nos aporta una visión desde fuera, necesaria para afrontar de manera global un problema que nosotros tratamos de palabra cerca, principalmente con las familias afectadas, ya que el Ayuntamiento suele ser la primera administración donde la ciudadanía pide ayuda. Una visión desde fuera que, además, nos facilita conocer experiencias de éxito de otras ciudades europeas en el campo de la vivienda.

Esta visión desde fuera también nos aporta una mirada más amplia, que nos permite interactuar con todos y escuchar las motivaciones de todos los actores implicados en la problemática de la vivienda: administraciones

públicas, inmobiliarias, entidades bancarias, propietarios, inquilinos, entidades sociales, instituciones, okupas, personas sin hogar ...

Es decir, la Cátedra UNESCO de Vivienda actúa como una cámara que se aleja y amplía el campo de enfoque. Y, enlazando con esta metáfora cinematográfica, el mejor ejemplo de la aportación que ha significado el trabajo conjunto entre este ente y el Ayuntamiento de Reus se visualiza con la producción del documental «El Umbral». Un largometraje sobre el riesgo de perder el hogar y los fenómenos de los desahucios y del sinhogarismo que seguimos, con mucha atención, representantes de todos los agentes implicados en la problemática de la vivienda. Conocer el testimonio de los protagonistas fue muy enriquecedor para darnos cuenta de la importancia de una casa -que si hemos tenido la suerte de tener una siempre ni nos damos cuenta- para poder vivir con dignidad: ir a trabajar, ir a la escuela, comer, dormir, protegernos de las inclemencias del tiempo, sentirnos seguros, etc.

En definitiva, tomamos conciencia de que todos los agentes implicados debemos trabajar de manera coordinada en la búsqueda de políticas de vivienda innovadoras y consensuadas con el fin de que todos puedan vivir en un hogar.

Si el problema es complejo, todos debemos formar parte de la solución. Por ello, debemos hacer del derecho a la vivienda, un reto compartido.

La Unión Internacional de la Propiedad Inmobiliaria ante los retos de la vivienda en Europa



Agustín Pujol Niubó

Presidente de la Cambra de la Propietat Urbana de Tarragona

Las elecciones europeas de 2019 han representado un paso crucial para todos los ciudadanos europeos, incluidos los propietarios. A lo largo de los próximos cinco años, las políticas y la legislación que afectan profundamente a los consumidores, las propiedades y las viviendas en toda Europa, se decidirán por nuestros representantes recientemente elegidos.

De hecho, aunque no sea una competencia directa de la Unión Europea, la vivienda es un tema fundamental, abordado por muchas políticas diferentes, y que va a ocupar una parte importante de las decisiones que se tomen en el seno de dicho organismo internacional.

Desde la pertenencia de las Cámaras de la Propiedad Urbana a la Confederación de

Cámaras y Asociaciones de Propietarios de Fincas Urbanas de España, y de ésta a la UIPI, Unión Internacional de la Propiedad Inmobiliaria, podemos trasladar a nuestros parlamentarios europeos, las preocupaciones y necesidades de los propietarios, enfatizando la relevancia socioeconómica de los problemas por los que atraviesa actualmente la propiedad inmobiliaria.

La UIPI es una organización internacional sin ánimo de lucro, con sede en Bruselas, a la que pertenecemos 29 organizaciones de 28 países, con más de 5 millones de propietarios y 20-25 millones de viviendas. La labor que desarrolla este organismo en Bruselas, participando en cuantas reuniones y foros se establezcan para aportar ideas, sugerencias y mejoras, siempre con la intención de defender los intereses de los propietarios urbanos.

Adjuntamos una infografía, [<https://www.uipi.com/wp-content/uploads/2019/04/ES-What-does-the-EU-do-for-Property-Owners.pdf>] que se elaboró desde la UIPI con anterioridad a las elecciones del pasado mes de mayo, con la que pretende-

mos explicar a todos los propietarios de viviendas y otros inmuebles, por qué son tan importantes las decisiones tomadas en Bruselas, como repercute la política de la UE en sus derechos y deberes, entienda mejor nuestra pertenencia a la UIPI y la necesidad de formar parte de una entidad paneuropea como estrategia de defensa de los intereses de todos los propietarios de fincas urbanas y de influir en la toma de decisiones que provengan de Europa.



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. **Una política local de vivienda para la nueva Agenda Urbana.** Andrés Labella Iglesias. Abogado.
2. **Litigest, una *spin-off* de la URV en expansión.** Elisabet Cerrato Guri y Roser Casanova Martí. Universidad Rovira i Virgili.
3. **Derecho a la ciudad, sus espacios públicos.** Francesc Garriga Colom. Abogado de Cambrils.
4. **El *cobousing* como modelo habitacional colaborativo y su diferenciación respecto a la propiedad horizontal.** María Paula Rodríguez Liévano. Investigadora pre-doctoral. Universidad Rovira i Virgili.
5. **Ventajas y desventajas del turismo colaborativo en la UE.** Silvana Canales Gutiérrez. Investigadora pre-doctoral de la Universidad Rovira i Virgili.

Una política local de vivienda para la nueva Agenda Urbana



Andrés Labella Iglesias. Universidad Rovira i Virgili

Entre los días 17 y 20 de octubre de 2016, en la ciudad de Quito, tuvo lugar Hábitat III, la Tercera Conferencia de las Naciones Unidas sobre Vivienda y Desarrollo Urbano Sostenible [1], con el principal objetivo de fortalecer un compromiso político global para el desarrollo de pueblos, ciudades y asentamientos humanos, tanto urbanos como rurales.

Fruto de ello se configuró una estrategia para la ordenación de las ciudades en las próximas dos décadas del siglo XXI, conocida como la Nueva Agenda Urbana, que supone la materialización del Objetivo de Desarrollo Sostenible 11 de la Agenda 2030 de la Organización de las Naciones Unidas [2]. Para llevar a cabo las políticas concretas que hagan realidad los hitos fijados globalmente, será necesario una labor intensa y la coordinación sin fisuras entre las diferen-

tes administraciones que tienen competencias para ello.

La Cátedra UNESCO de vivienda participa en la redacción de la Nueva Agenda Urbana de Catalunya, estando en la actualidad abierta la fase de participación ciudadana [3]. La tarea de la institución ha sido reconocida por la Organización de las Naciones Unidas en el "Big Blue Book"[4], donde se recogen 70 universidades a nivel mundial que contribuyen con su investigación en urbanismo y vivienda para conseguir el cumplimiento de las metas relacionadas con el ODS número 11.

Con el fin de participar en ese proceso público, la presente contribución trata de fijar los ejes que debería contemplar el plan de trabajo de las políticas locales para garantizar el derecho a una vivienda digna y adecuada [5]; éste, a su vez, estrechamente vinculado con la materialización de otros derechos humanos, como el derecho a la intimidad, el derecho a la vida familiar y el derecho a formar una familia.

El esquema de trabajo propuesto se articula sobre cinco ejes entrelazados entre sí, a saber, en primer lugar, velar por el cumplimiento a la normativa sobre accesibilidad universal; en segundo orden, apostar por la eficiencia energética y la transición a "energía verde"; en tercer nivel, promover la estabilidad de las rentas arrendaticias; estimular una diversidad de fórmulas de tenencia estables, en cuarto lugar; y, por último, sentar las bases para el nacimiento de comunidades de apoyo mutuo que fomenten el derecho a la autonomía personal.

1.- El artículo 9 de la Convención sobre los Derechos de las Personas con Discapacidad establece que los Estados adoptarán las medidas pertinentes para garantizar la accesibilidad universal en igualdad de condiciones incluyendo la supresión de barreras arquitectónicas que se aplicará a los edificios y a las viviendas, así como a los servicios de información. En el mismo sentido, la Unión Europea aprobó la Estrategia Europea sobre discapacidad 2010-2020 [6] para conseguir la plena inclusión social en una Europa sin barreras. Para su cumplimiento, entre otros cuerpos normativos, en la Ley 1/2013, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley General de derechos de las personas con discapacidad y de su inclusión social, en la Disposición adicional tercera, se establecen los plazos para la exigibilidad de las

condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación; y concretamente, para los Espacios y edificaciones existentes el 4 de diciembre de 2010, que sean susceptibles de ajustes razonables, se fijó un plazo hasta el día 4 de diciembre de 2017.

En base a las competencias exclusivas en materia de servicios sociales y en materia de vivienda atribuidas a la Generalitat de Catalunya, se promulgó la Llei 13/2014, de 30 de octubre, de accesibilidad, teniendo en cuenta los datos estadísticos de las personas con discapacidad, así como las proyecciones de crecimiento demográfico, que de forma reiterada nos anuncian un fenómeno muy importante de envejecimiento de la población, siendo uno de los países destacados a nivel mundial.

A pesar del consolidado marco legal y de los datos que indican la necesidad de abordar el cumplimiento de la accesibilidad universal con urgencia, del estudio de la Fundación Mutua de Propietarios, en el que participó activamente la Cátedra de Vivienda [7], resulta que sólo un 0'6 por ciento de los 9'8 millones de edificios de viviendas en España cumplen con los criterios exigidos de accesibilidad universal.

La normativa sobre propiedad horizontal [8] establece que las personas con discapa-

cidad o mayores de setenta años, que residan o trabajen en un edificio de viviendas que no sea accesible, pueden exigir a la Comunidad de Propietarios que se realicen las obras necesarias para la supresión de barreras arquitectónicas. A pesar de ello, hay copiosa jurisprudencia al respecto, lo que evidencia unas resistencias muy importantes para dar cumplimiento a la normativa sobre accesibilidad. Por poner un ejemplo, citaré la Sentencia del Tribunal Supremo de fecha 10 de octubre de 2013 [9], en la que se ventilaba un conflicto entre una familia que necesitaba colocar un dispositivo para poder acceder a la piscina comunitaria desde una silla de ruedas para un hijo que había sufrido un accidente de circulación y unos vecinos que se negaban a ello, incluso sin tener éstos que asumir coste económico alguno.

Ante esta situación, además de exigir judicialmente el cumplimiento estricto de la normativa, se requiere un trabajo de concienciación social y de aproximar a la ciudadanía los procesos de mediación, como solución alternativa de los conflictos para reforzar la cultura de la paz; así como poner a disposición líneas de financiación colectivas que permitan efectuar las intervenciones en función de la capacidad económica de los vecinos.

2.- Las fuentes de energía limpia son esenciales para el cumplimiento de las metas relacionadas con los Objetivos de Desarrollo Sostenible 7 y 12 con el fin de preservar el equilibrio medioambiental y garantizar la calidad de vida de generaciones futuras. Así los edificios NZEB [10], es decir con un consumo casi cero, deberá ser la regla general a partir del 31 de diciembre del 2020, uno de los retos que plantea la Directiva 2010/31/UE, del 19 de mayo, relativa a la eficiencia energética de los edificios.

El Real Decreto 106/2018, de 9 de marzo, por el que se regula el Plan Estatal de Vivienda 2018-2021 en su capítulo VI se establecen las actuaciones subvencionables y los requisitos para su tramitación, lo que supone que desde la administración de proximidad se debería realizar una labor importante para la difusión de la información, y auxiliar en las diferentes etapas de la tramitación de los expedientes necesarios para obtener las ayudas.

3.- La estabilidad de las rentas de los contratos de arrendamiento se fija como una de las metas a conseguir para lograr que el arrendamiento se configure como una forma de tenencia estable y equilibrada para las dos partes del contrato, siguiendo modelos de éxito que están consolidados en el entorno de la Unión Europea [11], como es el caso de la ciudad de Viena.

La Generalitat de Catalunya por Decreto-Ley 9/2019, de 21 de mayo, finalmente no convalida por el Parlament, permitía calificar determinadas áreas geográficas como mercado de vivienda tensa, y sujetar los contratos que se concluyan a un sistema de contención de las rentas en base a un índice de referencia de precios de alquiler de vivienda. Posiblemente este tipo de medidas se irán generalizando para conseguir evitar la especulación incontrolada en el mercado de alquiler para promocionar una estabilidad a la que vez que garantiza el destino de las viviendas para cumplir con su fin social.

4.- La dualidad entre compraventa y alquiler debe ser puesta en cuestión, pues no se ajusta a las necesidades de una sociedad cada vez más cambiante en función de la movilidad geográfica, la curva demográfica y los nuevos modelos de familia. El legislador catalán por Ley 19/2015, de 29 julio, incorpora al Código Civil la propiedad temporal y la propiedad compartida, adaptando a la realidad del siglo XXI instituciones jurídicas muy arraigadas, hoy en desuso por la bancarización sufrida en las últimas décadas del siglo pasado, con el fin de conseguir formas de tenencia estables, seguras y asequibles que evite el sobreendeudamiento.

Las nuevas formas de tenencia intermedia, a caballo entre la propiedad y el alquiler, sin duda van en la línea de los párrafos 35 y 107 de la Nueva Agenda Urbana para reconocer una pluralidad del tipo de tenencias.

5.- El artículo 19 de la Convención sobre los Derechos de las Personas con Discapacidad, desarrollado por el Comité mediante la Observación general núm. 5 (2017) sobre el derecho a vivir de forma independiente y a ser incluido en la comunidad, nos conecta con la meta 10.2 de los Objetivos de Desarrollo Sostenible (potenciar y promover la inclusión social, económica y política de todas las personas) y la meta 11.1 (asegurar el acceso de todas las personas a viviendas y servicios básicos adecuados, seguros y asequibles) lo que reviste de especial importancia para conseguir construir unas ciudades en las que nadie quede atrás, conocido como *leaving no one behind* [12].

El concepto de vivienda colaborativa o *co-housing* entendido como un conjunto de viviendas en la que junto con unos espacios privativos se configuran unos amplios espacios de uso común para generar comunidades de apoyo mutuo, basadas en los principios de autogestión y participación democrática, acorde a los valores de sostenibilidad económica, social y medioambiental, se presenta como una solución eficaz para

conseguir materializar el derecho a una vida independiente de las personas con discapacidad o en situación de dependencia o cronicidad. Para construir ese cambio de paradigma algunos municipios están apostando decididamente por dar apoyo técnico y material a las nuevas comunidades que están surgiendo de la sociedad, para dar respuesta a una necesidad que el estado social tendrá muchas dificultades para poder implementar [13].

Los retos a los que nos enfrentamos colectivamente requieren del compromiso e implicación de todos, y en juego está nuestra dignidad colectiva que nos pone frente al espejo para ver cómo debería ser el mundo que dejamos a futuras generaciones.

Notas.-

[1] <https://www.un.org/sustainabledevelopment/es/habitat3/>

[2] <https://www.un.org/sustainabledevelopment/es/cities/>

[3] <https://participa.gencat.cat/processes/Agendaurbana>

[4] <https://unhabitat.org/books/big-blue-book/>

[5] Reconocido en el artículo 25 de la Declaración Universal de los Derechos Humanos, artículo 11 del Pacto Internacional sobre Derechos Económicos Sociales y Culturales, artículo 34 de la Carta de Derechos Fundamentales de la Unión Europea, y la jurisprudencia del TEDH y del TJUE (especial relieve la sentencia de 14 de marzo de 2013 caso Aziz. A nivel interno está reconocido en los artículos 47 de la CE y del EAC, entre otros.

[6] <https://eur-lex.europa.eu/legal-content/ES/TXT/?uri=CELEX%3A52010DCo636>

[7] <https://www.fundacionmdp.org/solution/estudio-de-la-accesibilidad-de-las-viviendas-en-espana/>

[8] Artículo 10.1 b) LPH y 553-25.6 CCCat.

[9] ROJ: STS 5301/2013 número 619/2013.

[10] http://icaen.gencat.cat/es/energia/usos_energia/edificis/consum_nul/

[11] La Dra. Elga Molina Roig propone diferentes medidas para superar las disfunciones de la actual regulación de los arrendamientos, reformados recientemente de forma incompleta en el Real Decreto-ley 7/2019, de 1 de marzo. Se puede acceder al contenido de la tesis: <https://www.tesisenred.net/handle/10803/461049>

[12] <https://www.un.org/development/desa/en/news/sustainable/leaving-no-one-behind.html>

[13] Puede seguirse la labor realizada por el Ayuntamiento de Rivas Vaciamadrid en el acompañamiento de comunidades de *cobousing* senior en @CohabitaRivas.

Litigest, una *spin-off* de la URV en expansión



Dra. **Elisabet Cerrato Guri** y Dra. **Roser Casanova Martí**. Universidad Rovira i Virgili.

Una de las principales finalidades de toda investigación científica es su impacto en la sociedad para dar soluciones a problemas reales. En el ámbito de las ciencias jurídicas hemos estudiado el grave problema que tiene la Administración de Justicia con las ejecuciones judiciales civiles para dar un paso más allá de lo estrictamente académico para que el conocimiento adquirido no se quede en la universidad y pueda llegar a toda la sociedad. En concreto, a través de un exhaustivo estudio de campo, hemos detectado que la mayoría de las subastas judiciales fracasan. Ante esta realidad proponemos la activación de una vía alternativa que permite que la venta del bien la haga un especialista –y no el órgano judicial–, dando

solución a todas las partes del proceso: a) al acreedor, que ve satisfecho su crédito y evita quedarse el bien y todos los gastos que se derivan; b) al deudor, que deja de deber; y c) al juzgado, descargándolo de trabajo en beneficio de toda la sociedad.

Con este propósito nace LitiGest, la primera spin-off de la Universitat Rovira i Virgili en ciencias sociales y jurídicas que en la actualidad opera en el mercado como entidad especializada en la venta de los bienes litigiosos en el marco de un proceso de ejecución judicial –ya sea por el impago de la deuda hipotecaria; en el ámbito de un concurso de acreedores; en la ejecución derivada de la división de cosa común; e incluso en la ejecución de la condena civil derivada de un proceso penal– logrando mejores resultados que los que es capaz de dar la tradicional subasta judicial, evitando así que ésta quede desierta.

Este proyecto empresarial tiene su origen en la tesis doctoral de Elisabet Cerrato (2008) quien lo impulsa junto a Roser Casanova, ambas profesoras del Departamento de derecho privado, procesal y financiero, obteniendo el apoyo de la Unidad de Valori-

zación de la Fundación de la URV, en concreto, de su centro de transferencia y tecnología y de la Cátedra sobre el Fomento de la Emprendimiento y la Creación de Empresas de la URV para la creación de una *spin-off* con el objetivo de poner en práctica los resultados de la investigación a través de la creación de una empresa, consiguiendo de esta manera el esperado impacto social. Refuerza este apoyo el otorgamiento de una ayuda R2B (2016) de la URV, en convocatoria pública y competitiva, para la creación de empresas, que se constituye como Sociedad Limitada en junio 2017. Paralelamente, LitiGest gana el premio a la mejor idea empresarial de los premios Tarragona Impulsa 2017, que tiene como finalidad el impulso de proyectos innovadores con alto valor para el territorio. Y, en octubre de 2017, LitiGest es seleccionada para formar parte del programa de aceleración de empresas Tarragona Open Future por un período de 6 meses, en el que consigue implantar con éxito un plan piloto con una caja rural y comenzar a extender su modelo de negocio, lo que la hace merecedora del segundo premio de la 3ª edición del programa Tarragona Open Future en 2018

La novedosa propuesta de LitiGest ha captado la atención de varios operadores jurídicos y profesionales del Derecho, lo que se ha materializado en distintos conve-

nios de colaboración que han permitido ampliar la actividad empresarial a nivel nacional, siendo especialmente de destacar la fusión de LitiGest con el despacho de abogados TBVQ de Barcelona, con quien a partir de abril de 2019 han empezado a actuar conjuntamente bajo la marca LitiGest, aunando el know-how de la primera y la estructura y solvencia reconocida de los segundos. Esta unión de trabajo y esfuerzo ha empezado ya a recoger sus frutos consiguiendo prestar el servicio de intermediación en el proceso judicial de ejecución a una entidad de crédito de mediana dimensión y empezar a negociar con otra de mayor envergadura.

Espacios públicos, el patrimonio de los que nada tienen



Francesc Garriga Colom. Abogado de Cambrils.

En primer lugar, nos tenemos que preguntar si existe realmente el llamado “Derecho a la ciudad” y, de existir, quiénes son los que pueden ejercerlo, los

que pueden disfrutarlo y si se trata de un derecho real o de una pura enteleguía.

Si bien podemos decir que existen diferentes definiciones y afirmaciones sobre el mencionado derecho a la ciudad, también podemos decir que no es así cuando tenemos que hablar del objeto de dicho derecho. Es entonces cuando realmente se nos complica el encontrar una definición correcta y que pueda englobar la totalidad y el fondo del mismo.

Es el artículo 132 de la Constitución Española el que establece que la ley regulará el régimen jurídico de los bienes de dominio público y de los comunales pasando a definir cuáles son los bienes de dominio público, y es en la Ley 33/2003 de 3 de Noviem-

bre de Patrimonio de las Administraciones Públicas y en la legislación de ámbito local, en concreto en la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local, donde se concretan y clasifican, para definirse en el Real Decreto 1372/1986 de 13 de Junio Reglamento de Bienes de las Entidades Locales.

Así, tenemos los bienes de dominio público afectos al uso o al servicio público, los bienes comunales y los bienes patrimoniales; estos últimos no están destinados a usos públicos, ni afectos a servicios ni al aprovechamiento común de los vecinos.

Partiendo del principio que nadie puede ocupar o utilizar bienes de dominio público sin título que lo autorice, nos encontramos con una serie de condiciones y clasificaciones para el otorgamiento de las concesiones y autorizaciones en las que es necesario el régimen de concurrencia o sorteo y que quede establecido de forma clara el límite de la duración, así como su posible o no transmisibilidad. Esto comportará el uso privativo o aprovechamiento especial del dominio público que puede tratarse de un uso común o de uso privativo que es el

que aquí nos interesa, puesto que significa la ocupación de una parte del dominio público de forma que limita o directamente excluye la utilización por los demás ciudadanos.

Tenemos que empezar a plantearnos si los llamados espacios públicos son realmente espacios que pertenecen a la totalidad de los ciudadanos, si son o pueden ser objeto de uso exclusivo de solo una parte. Pensemos en la ocupación que se lleva a cabo por parte de terrazas, de bares, restaurantes o tiendas, que, con el pago de un canon a la municipalidad, pueden incluso cubrir y cerrar, creando así un uso exclusivo y excluyente de un espacio teóricamente público y de libre acceso.

Estas regulaciones que se establecen mediante ordenanzas municipales, cambian de una ciudad a otra, y naturalmente de un país a otro. Es por ello que tenemos que plantearnos quién es el auténtico y verdadero titular de los espacios públicos y hasta qué punto y en base a qué estos pueden ser otorgados a unas personas o empresas en exclusiva en detrimento y recortando los derechos de todo el resto de los ciudadanos.

En los referidos espacios públicos existe la obligación por parte de sus administradores (normalmente Ayuntamientos) de facilitar la accesibilidad a los mismos, eliminan-

do en la medida de lo posible las barreras arquitectónicas y a la vez cuidando de su mantenimiento, limpieza y cuantas reparaciones sean necesarias. Así mismo, también de proveer a dichos espacios del mobiliario urbano necesario para hacerlos útiles a la función que pretendan desempeñar.

Dicho lo anterior tenemos que plantearnos si tienen que existir limitaciones o no a las cesiones o concesiones que puedan otorgar estos “gestores” a particulares para su explotación económica o comercial, y estas limitaciones hasta qué punto o grado puede establecerlas y quien tiene que tutelarlas.

Si partimos de la base que es la autoridad municipal la única que tiene y puede disponer de estos espacios, quizás sería bueno el planteamiento de una regulación básica y marco a efectos de que no existieran diferencias considerables de trato de los administrados y ciudadanos, en función de que residan o tengan sus negocios y comercios en una ciudad u otra.

Por tanto, volvemos a estar en el punto básico de preguntarnos si se pueden limitar accesos y usos a espacios públicos, si estos se pueden gestionar como si fueran privados o simplemente se tienen que mantener y cuidar como tales sin que exista otro poder de gestión sobre los mismos que no sea el propio de su mantenimiento, y garanti-

zar el uso de los mismos para la totalidad de los ciudadanos.

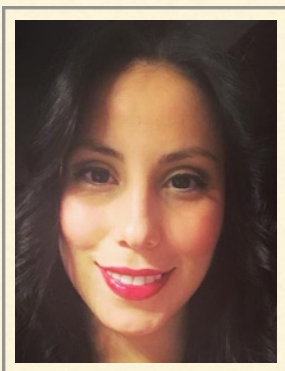
Si buscamos el origen de los referidos espacios, nos encontramos con conquistas realizadas por el conjunto de los ciudadanos en detrimento de las pérdidas que han sufrido unos pocos, pérdidas que muchas veces han sido sobradamente compensadas, con lo cual se ha conseguido que nadie salga perjudicado y la mayoría o todos beneficiados.

De estos beneficios conseguidos es la comunidad la que tiene que estar siempre vigilante de no perderlos. Es por ello que tiene que existir un importante control sobre los gestores de los mismos, y no hay forma de realizar mejor el referido control que el de la propia participación ciudadana de forma activa en su entorno inmediato.

Es en este sentido que, desde la Agenda 21 hasta la Nueva Agenda Urbana (Habitat III y en concreto dentro de los puntos 11 y 13b), y en su conexión con la Agenda 2030 para el Desarrollo Sostenible, se pretende orientar y tutelar la gestión, no dejándola en manos exclusivamente de los políticos y siendo necesario que los ciudadanos “se apropien de su futuro urbano común”, exigiendo por tanto una participación activa y continuada del espectro más amplio posible de la ciudadanía.

Y quisiéramos acabar con unas palabras de Joan Clos: “Repensar la forma en que planificamos, construimos y gestionamos nuestros espacios urbanos no es una opción, sino un imperativo”.

El *cobousing* como modelo habitacional colaborativo y su diferenciación respecto a la propiedad horizontal



María Paula Rodríguez Liévano. Investigadora predoctoral de la Universitat Rovira i Virgili.

El *cobousing* (terminología estadounidense) o covivienda, como modalidad de la vivienda colaborativa en el contexto de la economía colaborativa, da respuesta al deseo de un entorno doméstico más práctico y social, cuya organización, planificación y gestión está a cargo de las mismas personas que residen en ella.

Las urbanizaciones de *cobousing* varían en tamaño, tipo de propiedad, diseño y prioridades, entre otros, pero en general existen ciertas características que les son comunes: el tratarse de viviendas privadas o de uso exclusivo y con una dotación importante (en cuanto a cantidad se refiere) de bienes y servicios comunes; el proceso participativo en la toma de decisiones; el diseño que facilita las relaciones colectivas; las amplias instalaciones comunes (en cuanto a longitud se refiere); la gestión completa por parte de los residentes; la estructura no jerár-

quica [1]; y, finalmente, las fuentes de ingresos separadas [2].

En cuanto a su personalización más básica de viviendas privadas o de uso exclusivo, junto con la compartición de bienes comunes, cabría ahondar un poco respecto a su diferenciación con la propiedad horizontal y la comunidad de propietarios nacida en ella. Reflexionar sobre ello, permitirá determinar cuándo un *cobousing* lo es y cuándo no, sin obviar, claro está, la complejidad que se deriva del hecho de que no existan dos sitios o grupos de residentes en el *cobousing* exactamente iguales [3]. Como sea, hay algunas evidencias que definen el límite donde se detiene el *cobousing* y comienza otro tipo de vivienda que debería someterse a la regulación de la propiedad horizontal.

A pesar de que tanto en el *cobousing* como en el régimen de propiedad horizontal, hay una coexistencia de bienes privados (o de uso exclusivo, cuando la transmisión se efectúa a través de cualquier otra forma de cesión diferente a la propiedad) de los departamentos/casas con la copropiedad de bienes comunes. Es palpable, sin embargo,

la diferencia con respecto al régimen de propiedad horizontal, cuyo factor radica en la extensión que tienen los servicios y bienes comunes que presta la comunidad de *cobousing*. En esta última, los servicios y equipamientos exceden y van mucho más allá a los de los elementos comunes del régimen de propiedad horizontal, entendidos estos en ella como aquéllos necesarios para el uso adecuado y disfrute del edificio (según reza el artículo 396 del Código Civil). En la comunidad *cobousing* se incluyen, además de estos últimos, otros muchos como, a modo de ejemplo: cocina comunal, piscina, biblioteca, servicios de lavandería, locales, *spa*, equipamientos deportivos, espacios verdes, guarderías, lugares de ocio y esparcimiento. Además, podemos encontrar servicios comunes como: las comidas comunitarias, servicios asistenciales proporcionados a las personas propietarias quienes comparten la necesidad de precisas prestaciones (en el caso de *cobousing* destinado a personas mayores o con discapacidades), entre otros muchos más. La centralización de los servicios y la implementación de equipamientos comunitarios, aporta beneficios sociales y económicos a sus integrantes y repercute en una mejora de su calidad de vida.

En cuanto al fundamento de ambas figuras se advierte una de las más significativas diferencias, en el entendido que responden a

diferentes propósitos. La propiedad horizontal tiene su intención en acoplar la forma en que se divide un inmueble, en cuyo ámbito coexisten elementos privativos de uso exclusivo junto con otros de uso común, pretendiendo proteger, regular y evitar conflictos que pueden causarse en el ejercicio de los derechos por parte de los copropietarios. En otras palabras, la propiedad horizontal es un instrumento con el cual se pretende conciliar los intereses de los diferentes propietarios, logrando una fricción mínima entre ellos y sus respectivos derechos, manteniendo con ello una básica y sana convivencia. El *cobousing* por su parte, apuesta por una vida en común (con mucha más fricción o interacción entre sus integrantes) creada desde la colectividad, que a su vez se basa en la comunidad de intereses, en su propósito de construir un entorno doméstico más práctico (funcional) y social (promover, desarrollar y mantener el espíritu de comunidad), que promueva la mejoría en la calidad de vida de las personas a las que aloja, e incluso que predique la sostenibilidad ambiental, además de posibilitar su encaje a una diversidad de población que va más allá del tradicional esquema de hogar unifamiliar. Mientras en una, la convivencia y la interrelación es mínima, en la otra, se busca amplificarla en pro de la obtención del bien comunitario.

La fórmula de gestión altamente participativa que proyecta el *cobousing*, desde luego podría generar oportunidades y ventajas superiores a las que se obtienen desde las comunidades de vecinos (que es su punto de partida). Superando el esquema funcional y de gestión impuesto por la comunidad de propietarios (propia de la propiedad horizontal), introduce valores de la vida cooperativa aprovechando el potencial del grupo frente al individuo, intentando aunar esfuerzos para que la comunidad obtenga mejores servicios a mejor precio, o utilizar la energía de su propio capital humano en su propio beneficio. Así, por ejemplo, la instauración de espacios de trabajo u ocio, la prestación de servicios o la compra de bienes y productos a un precio más asequible o bajo unas condiciones mejores que las que cada integrante podría alcanzar por separado. Por contra, el activismo y la participación de los miembros de la comunidad de propietarios de inmuebles organizados en régimen de propiedad horizontal es bajo y se remite casi exclusivamente a la contribución del sostenimiento de las cargas y gastos comunes o cuotas de comunidad, así como también los gastos extraordinarios que surjan (véase el artículo 9 de la Ley de Propiedad Horizontal).

En conexión con lo anterior, la participación de los miembros de las comunidades de *cobousing* sobrepasa el mero pago de la

contribución comunitaria. Más que obligaciones, se establecen tareas llevadas a cabo por los integrantes, materializadas en la prestación adecuada de los servicios comunes, ejecutadas de manera voluntaria y distribuidas según las capacidades y habilidades de cada cual. Estas tareas, al no tener la connotación de obligaciones por realizarse voluntariamente y bajo la motivación del espíritu comunitario y la comunidad de intereses, no son ejercidas bajo la coacción de nadie y, en principio, no podrían reclamarse judicialmente por parte de la comunidad, quien carece de representación procesal, a diferencia de la comunidad de propietarios, reconocidas legalmente como entidades sin personalidad jurídica propia, pero como una personalidad *sui generis* que les confiere capacidad procesal plena para personarse como parte en un proceso judicial.

También se aprecian en esta figura criterios de diseño que le son propios a la perspectiva desplegada por el *cobousing*; los cuales, no serían de interés en un inmueble de propiedad horizontal para la comunidad de propietarios, pero que resultan determinantes en la esfera de convivencia, pues pretenden lograr la creación de un entorno físico que motive un fuerte ambiente de sociabilidad. Y es que el diseño puede o no ayudar a incrementar las posibilidades de un contacto social. El aparcamiento de vehículos a las afueras de la urbanización, por ejem-

plo, permite que ésta esté orientada a la seguridad de los peatones, en especial a la protección de los niños; la locación de la casa comunal, determinará su uso; si los residentes en su camino a su habitáculo pasan por ella (casa comunal), es más probable que entren en ella; si las áreas de juego de los niños están centralmente ubicadas, los adultos pueden verlos fácilmente desde sus habitáculo o desde los espacios comunales. En definitiva, el diseño arquitectónico es trascendental para las comunidades que pretenden vivir en una comunidad catalogada como *cobousing*, al facilitar una atmósfera social sostenible en el tiempo, por presidir [4] el comportamiento de los residentes.

De manera general, los principios básicos de cómo se proyecta idealmente una comunidad *cobousing* son: preeminencia de lo común sobre lo individual (espacios individuales pequeños a favor de amplios espacios comunes); alto grado de eficiencia energética con uso de fuentes de energía renovables y fomento del reciclaje; preeminencia de calles peatonales; protagonismo de la casa principal en un lugar con relevancia y accesibilidad para todas las casas [5]; y, finalmente, presencia de lo comunitario en todos ámbitos de la vida.

La comunidad de intereses como uno de los elementos fundamentales del *cobousing*,

de la cual se deriva la raíz de la comunidad y su perdurabilidad, está representada en la pertenencia del miembro al grupo. En principio, dicha pertenencia (que implica el acceso a esta organización) se genera a través de dos valores: las relaciones de amistad entre sus fundadores, (tradicionalmente propia de las comunidades de *cobousing* de la primera generación); y, con posterioridad, con el surgimiento de otro tipo de comunidades de *cobousing*, la pertenencia deriva de una serie de necesidades específicas de un grupo social en particular (tal es el caso los *cobousing* para personas de avanzada edad, o aquellos destinados a las personas con discapacidad). En razón a lo anterior, en las comunidades de covivienda es imperioso instaurar limitaciones a la transmisión del derecho que se tiene en la comunidad: la autorización del grupo con respecto a la transmisión *inter vivos* del derecho, la selección de los futuros miembros, la posibilidad de un derecho de adquisición preferente a favor de la comunidad (como persona jurídica que le permita ostentar la propiedad o uso de la vivienda, incluso de manera transitoria mientras sea adjudicada a un nuevo miembro) y a sus miembros, entre otros. Podría ser discutible la incongruencia que esto encuentra entre el principio y deber de accesibilidad universal e igualdad de la vivienda y estas limitaciones de transmisión del derecho, las cuales pese a

todo resultaría de vital importancia en el éxito de un *cobousing* que se base en lazos de amistad o de una necesidad en común, donde los intereses son similares y no existe una alta conflictividad que pueda obstruir la funcionalidad del sistema.

Por su parte, en el ámbito de la propiedad horizontal, cuando se transfiera el dominio de la vivienda de aprovechamiento individual, se causa a su vez (inexorablemente) la transmisión de la parte de copropiedad sobre los elementos comunes. Dicha transmisión no tiene limitación alguna, de manera que se puede hacer tanto *inter vivos* como *mortis causa*, gratuita u onerosamente (párrafo tercero artículo 396 CC), y a favor de cualquier individuo. La comunidad de copropietarios no tienen voz ni voto al respecto.

Otra diferencia relevante que encuentra el *cobousing* en relación a la propiedad horizontal, es su intención de crear un impacto socio-económico no solo para sus miembros, sino para el compuesto urbano al que pertenecen. De ahí, el impulso de crear comunidades *cobousing* abiertas al público, que interaccionen con el tejido social al que pertenece (a través de talleres, servicios ofrecidos al público, consintiendo la vinculación temporal de voluntarios, etc.), permitiendo repercutir positivamente no solamente en sus integrantes, sino también

en la sociedad, cuestionando valores y modos de producción asociados al capitalismo en personas y/o colectivos que no comparten los mismos valores, promoviendo la protección del patrimonio, la defensa de la población local, el auxilio del medio ambiente, evitando la formación de guetos sociales, prestando servicios y por ende beneficios a través de las áreas comunes abiertas a la ciudad o al barrio, favoreciendo la creación de empleos (construcción de las mismas viviendas, o aquellos generados con la inclusión de oficinas y espacios comerciales próximos a las instalaciones comunales), constituyéndose en todo caso, modelos de transformación social. Asimismo, las interacciones con los actores sociales externos, permitirá integrar nuevos significados y prácticas que pueden aportar a la comunidad y a su vigencia continua. Lo anterior no se puede plantear en la generalidad de comunidades sujetas al régimen de propiedad horizontal, dada su naturaleza y espíritu de constituir una herramienta de uso y efectos inter partes.

Finalmente, para ser honestos, algunas comunidades de *cobousing* se han venido constituyendo bajo el régimen de propiedad horizontal, cuidando en establecer en sus Estatutos sus características propias: definición de servicios comunes, regulación y limitación del régimen de transmisión de las viviendas, establecimiento de tareas, etc.

No existiendo, por tanto, un específico y único régimen para la organización de comunidades *cobousing*, las cuales en España, suelen sustentarse en sistemas comunitarios como condominios, cooperativas y edificaciones divididas en propiedad horizontal. Por tanto, habrán comunidades de *cobousing* que elijan la fórmula de propiedad horizontal, como mera formalidad legal a consumir, dado que no se halla en la legislación, un particular régimen (o modelo) jurídico para las mismas.

difícil encontrar dos comunidades de *cobousing* exactamente iguales.

[4] El diseño de la edificación puede construir, dirigir o direccionar el comportamiento de los residentes hacia una constante y permanente socialización entre ellos, con miras a solidificar sus lazos con el pasar de los días.

[5] La casa comunal representa el núcleo de la comunidad, pues es allí donde se instala el escenario de variadas actividades que permite a los residentes conocerse los unos a los otros de una forma que de otra manera sería imposible. Su importancia radica en generar el beneficio social; de ahí, la necesidad de su instalación o cimiento en un lugar central y visible para todos, es decir; desde la perspectiva de las casas privadas o de uso exclusivo.

Notas.-

[1] No existir una persona que domine las decisiones, de cuya dependencia se encuentre la comunidad, o sea gravada con más obligaciones. Por tanto, no hay un presidente que imponga coercitivamente obligaciones a sus miembros, y aunque puedan existir tareas directivas, estas son equiparadas como una función más, en igualdad a otras que se prestan y que son distribuidas y asumidas de forma natural. No hay una estructura jerárquica o de subordinación, que genere diferentes grados de responsabilidad.

[2] Cuando la comunidad provee a los residentes con un ingreso primario (sueldo), la dinámica entre los residentes cambia, pues se agregaría otro nivel de recursos compartidos, más allá del alcance del *cobousing*.

[3] A pesar de existir ciertas características esenciales para catalogar una comunidad como *cobousing*, estas muestran importantes diferencias en su diseño, tamaño, tipo de tenencia, financiamiento, necesidades, propósitos, prioridades, y un extenso etcétera. En adición, el grupo de residentes y personas a quienes se destina el *cobousing* muchas veces requieren tener características (cualidades, aptitudes, capacidades, edades, personalidades, etc.) homogéneas o afines, como también habrán otras comunidades que se inclinan por la heterogeneidad de sus miembros. Por tanto, es

Ventajas y desventajas del turismo colaborativo en la UE



Silvana Canales Gutiérrez. Investigadora predoctoral de la Universidad Rovira i Virgili.

La llamada economía colaborativa (EC) es un fenómeno ecléctico que combina un modelo de negocio tra-

dicional con la prestación efectiva del servicio por medio de particulares. En la Unión Europea (UE), la EC genera ingresos brutos por más de 28.000 millones de euros [1], y su éxito se debe a la necesidad actual de compartir bienes y servicios por una fracción del precio de adquisición para sólo disfrutarlos de manera temporal. El área del turismo en el contexto de la UE es especialmente relevante debido a que, de acuerdo a la Organización Mundial del Turismo, Europa es el continente más turístico del mundo y recibe el 51% de los turistas internacionales [2], por tanto, es el escenario más afectado por las ventajas y desventajas del turismo colaborativo.

Sin embargo, antes de exponer los argumentos en contra y a favor del turismo colaborativo, debemos indicar que este fenó-

meno se encuentra constituido por la interacción de tres participantes; (i) La plataforma, quien es la compañía que a través de su página web gestiona el contacto entre dos personas con intereses recíprocos, en este caso referidos al alojamiento, (ii) El anfitrión, quien es el propietario o tenedor del bien inmueble a arrendar y, (iii) El huésped, quien en este contexto, es el turista que desea disfrutar de un alojamiento temporal y quien paga una retribución económica.

Si bien son tres los participantes que interactúan en el turismo colaborativo, existe un elemento fundamental que puede verse afectado por las relaciones jurídicas que se crean entre ellos, el objeto del contrato de arrendamiento: la vivienda. Ya sea de manera parcial o total, el alquiler del inmueble en el contexto del turismo colaborativo puede tener repercusiones importantes en dos frentes: el precio de las viviendas en zonas turísticas y la dinámica vecinal de las ciudades europeas.

En primer lugar, debe indicarse que la idea original de la EC se basaba en el uso de activos infrautilizados para obtener un ingre-

so adicional, sin embargo, tal idea ha mutado a un concepto de negocio autónomo que insta a inversores a adquirir viviendas en masa en las zonas más turísticas para ponerlas a disposición de la EC, lo cual incrementa el precio de los inmuebles en estas zonas y bloquea el acceso de las personas con ingresos medios a la adquisición de viviendas destinadas al uso propio [3]. En segundo lugar, ciudades como París, Roma y Barcelona, en las cuales la oferta y la demanda de la EC está en continuo crecimiento, han sido objeto de una redistribución urbana respecto de las áreas turísticas, pues estas últimas se han expandido o han ocupado sitios que de antaño se consideraban meramente residenciales, alterando incluso la dinámica vecinal [4]. Lo anterior es consecuencia directa de la población flotante de turistas que usan plataformas de EC para acceder a un alojamiento temporal, así como de los propietarios de los inmuebles que prefieren alquilar estos bienes a través de la plataforma y obtener ingresos superiores a los de un arrendamiento regular.

Si bien estas consecuencias negativas son considerables, debe tenerse en cuenta que afectan principalmente a los residentes de las ciudades turísticas, pero no perjudican directamente al turista colaborativo. Este último, en su posición de consumidor frente a la plataforma, puede verse afectado

por otras particularidades de la EC, por cuanto no existe una regulación específica sobre el tema, y es común establecer la aceptación obligatoria de términos y condiciones de servicio, que no permiten ninguna negociación y que pueden contener cláusulas abusivas.

Así las cosas, para tomar la decisión de ser partícipe de la EC, el turista colaborativo debe ponderar el riesgo que acarrea esta incertidumbre jurídica frente a las ventajas principales de este fenómeno: el acceso a la propiedad de manera temporal y la reducción de la tarifa de alojamiento respecto a los prestadores tradicionales del servicio [5].

El acceso a la propiedad es atractivo para los turistas, debido a que por un corto periodo de tiempo pueden alojarse en inmuebles a los cuales no tendrían acceso en circunstancias regulares. La plataforma Airbnb, por ejemplo, permite el alojamiento en lugares como iglús, castillos, islas privadas y en lugares céntricos de las ciudades más turísticas de Europa. Respecto del precio, los servicios de alojamiento son generalmente más baratos que los de los hoteles tradicionales, y si bien estos últimos cuentan con una atención personalizada y servicios especiales, las plataformas venden la idea de la “aventura en hogares privados”

[6], para vivir una experiencia tal y como lo haría un local y no un turista.

Otros aspectos positivos de la EC son; respecto de los anfitriones, obtener una rentabilidad de un bien o un espacio disponible, sin los impuestos y restricciones del sector hotelero. Adicionalmente, al ser los bienes utilizados y/o compartidos por varias personas, y no sólo por su propietario, se optimizan los recursos disponibles, disminuyendo la necesidad de construir más bienes o infraestructuras, lo cual permite la reducción colectiva de la huella ambiental en las ciudades [7].

Finalmente, es necesario decir que, las desventajas del turismo colaborativo no han impedido su expansión en la UE, teniendo en cuenta que cada vez más propietarios se unen al fenómeno, por las ventajas económicas que trae consigo poner sus inmuebles a disposición de la EC. Sólo una regulación integral por parte de la UE, nos permitiría saber si una vez creada una normativa especial para la EC, estas ventajas y desventajas continuarían existiendo en los términos que ahora conocemos.

Notas.-

[1] Comunicación de la Comisión al Parlamento Europeo, al Consejo, al Comité Económico y Social Europeo y al Comité de las Regiones: “Una Agenda Europea para la economía colaborativa”, 2016, p. 2.

[2] Organización Mundial del Turismo, “Panorama Organización Mundial del Turismo del turismo internacional” edición 2018, disponible en <https://www.e-unwto.org/doi/pdf/10.18111/9789284419890>, véase también SANTOLLI, B.J., “Winning the Battle, Losing the War: European Cities Fight Airbnb”, *George Washington International Law Review*, núm. 49, 2017, pp. 48-49, en donde se señala que el crecimiento de la llegada de los turistas internacionales a Europa es continuo.

[3] En la ciudad de Mallorca, por ejemplo, de acuerdo a la asociación catalana Terraferida, veinte personas controlan el 17% de toda la oferta de Airbnb, porcentaje verificable al revisar que un anfitrión bajo una misma cuenta tiene registrados en la plataforma varios espacios o inmuebles. Entrevista disponible en: https://www.eldiario.es/economia/Entrevista-Terraferida-Airbnb-Mallorca_o_631687329.html.

[4] GIL, J., SEQUERA, J. “Expansión de la ciudad turística y nuevas resistencias. El caso de Airbnb en Madrid” *EMPIRIA. Revista de Metodología de Ciencias Sociales*, núm. 41, 2018, pp. 15-16

[5] MILLER, S.R., “First Principles for Regulating the Sharing Economy”, *Harvard Journal on Legislation*, núm. 53, 2018, p. 177.

[6] KAMINSKI, M., “Disruptive Platforms”, *Jotwell: The Journal of Things We Like*, 2017, núm. 1, 2017, pp. 1-3.

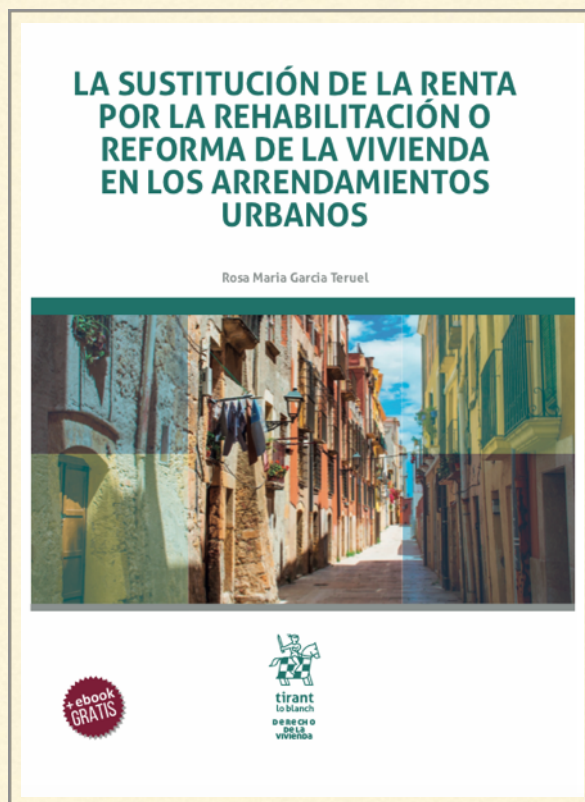
[7] COHEN, B., MUÑOZ, P., *The emergence of the urban entrepreneur: how the growth of cities and the sharing economy are driving a new breed of innovators*, California, 1a ed., ABC-CLIO LLC, 2016, p. 24.



5

Publicaciones

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



La sustitución de la renta por la rehabilitación o reforma de la vivienda en los arrendamientos urbanos, Rosa Maria Garcia Teruel, Valencia, 2019, Tirant lo Blanch.

La presente obra se centra en el estudio de la rehabilitación por renta, que fue introducida en 2013 en el art. 17.5 de la Ley de Arrendamientos Urbanos y que persiste en la última reforma de esta por el RDL 7/2019. Esta novedosa figura permite que una persona, a menudo con recursos económicos limitados, pueda acceder a una vivienda en alquiler sin pagar una renta en dinero, sino rehabilitándola, manteniendo todas las garantías de la LAU, lo que supone la superación de los tradicionales arrendamien-

tos *ad meliorandum*. La rehabilitación por renta contribuye, pues, a dos de los grandes retos que se han manifestado especialmente tras la crisis económica de 2007: la falta de asequibilidad en el acceso a la vivienda en un contexto de aumento de los precios de los arrendamientos urbanos de vivienda y la creciente necesidad de mejora del estado de rehabilitación del parque edificatorio.

Así, esta obra que el lector sostiene entre sus manos analiza el marco jurídico vigente de la rehabilitación por renta, identifica los problemas que pueden lastrar su completo desarrollo y propone las correspondientes mejoras, al tiempo que determina si esta figura, de acuerdo con la actual normativa, puede ser una alternativa habitacional real, especialmente para los sectores de la población más desfavorecidos.

Con estos fines, se analizan los precedentes históricos de la figura, su naturaleza jurídica, los problemas que pueden hallarse en su aplicación combinada con el resto de disposiciones de la Ley de Arrendamientos Urbanos y su imbricación en el resto del ordenamiento jurídico, así como su tributación, su régimen de responsabilidad civil y sus correspondientes peculiaridades en relación al proceso de desahucio. El análisis culmina en un modelo de contrato y en una propuesta de normativa.



6

Agenda

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

1. Conferencia al Campus Extenso de la URV sobre la ocupación ilegal de viviendas (11 de enero de 2019)

El Dr. Héctor Simón impartió el jueves 11 de enero la Conferencia «La «okupación» de viviendas y la protección de los derechos fundamentales» en el marco del ciclo de Jornadas organizado por el Campus Extenso de la URV y el Museo de Historia de Cambrils. El acto contó con más de 40 asistentes y trató la relación del fenómeno de la «okupación» con el derecho a la propiedad privada, el derecho a la vivienda, el derecho a la inviolabilidad del domicilio y el derecho a la vida privada y familiar.

2. Conferencia-coloquio en el Rotary Club de Cambrils (10 de enero de 2019)

Invitado por el Rotary Club de Cambrils, el Dr. Nasarre desarrolló una conferencia sobre cuál es la situación del acceso a la vivienda hoy y apuntó algunas vías de posible solución. Fue un acto que contó con una relevante asistencia y el debate se alargó hasta casi la 1 de la madrugada.

3. Mesa redonda «Airbnb: the end or the future of cultural tourism?» (15 de enero de 2019)

Dentro del programa de doctorado de Turismo y Ocio de la Universidad Rovira i Virgili, el Dr. Nasarre participó en la mesa redonda hablando sobre la «turistificación del hogar», junto con los ponentes Profs. Minca y Roelofsen de la Macquaire University (Sídney – Australia) y el Prof. Paolo Russo

4. Conferencia-coloquio en «Justicia y Paz» (16 de enero de 2019)

El Dr. Nasarre impartió la conferencia «El problema del acceso y de la pérdida de la vivienda» para los miembros de la entidad Justicia y Paz, que lleva 25 años celebrando este tipo de evento. La problemática se hizo patente entre los asistentes, lo que llevó a un interesante y creativo debate

5. Asociación catalana de Sociología (17 de enero de 2019)

El Dr. Nasarre fue invitado por la Asociación catalana de Sociología a participar en la conferencia «Los retos de la vivienda: datos, necesidades y soluciones» que tuvo lugar en el Palacio Macaya de Barcelona el 15-1-2019. Agotadas las inscripciones, el Dr. Nasarre junto a la Sra. Janet Sanz y el Sr. Arnau Andrés Gallart desgranaron los retos actuales de la vivienda en un contexto com-

parado, lo que se ha venido desarrollando en el Ayuntamiento de Barcelona estos últimos cuatro años y el cooperativismo como forma de tenencia alternativa. respectivamente.

6. Premios ADR Justicia 2018 (21 de enero de 2019)

El día 21 de enero, en el acto de conmemoración del Día Europeo de la Mediación, presidido por la Consellera de Justicia, Ester Capella, se entregaron los Premios ADR Justicia 2018 para trabajos de investigación e iniciativas prácticas en el ámbito de la mediación y otros medios de resolución de conflictos. Nuestro alumno Ramon Nadal fue uno de los galardonados por su trabajo sobre el uso de la mediación en conflictos medioambientales

7. Universidad de Bremen (24 de enero de 2019)

El Dr. Nasarre ha participado en la Facultad de Derecho de la Universidad de Bremen en el tribunal de tesis doctoral del Sr. J a s o n

<http://housing.urv.cat/es/150-workshop-interdisciplinar/Dinse>, cuyo trabajo se titula “Tenure preference in housing policy in Europe and poor quality living conditions: A comparative investigation of the relationship between housing policy preference for owner-occupation and the occurren-

ce of housing deprivation”. El Prof. Nasarre fue asimismo invitado a realizar la ponencia “Crisis española y Constitución” en la misma Facultad.

8. Conferencia (23 de enero de 2019)

El pasado 23 de enero el Dr. Nasarre impartió la conferencia ‘La propiedad compartida y la propiedad temporal’ en el Master de Derecho Inmobiliario 2018-2019 del Colegio de Abogados de Barcelona, la cual fue seguida de un interesante debate

9. Mesa redonda (25 de enero de 2019)

El día 25 de enero, Emma López participó, junto con la jueza Sonia Nuez y la abogada mediadora Maria Josep Bertomeu, en la mesa redonda organizada por el Ilustre Colegio de Abogados de Tortosa con motivo del Día Europeo de la Mediación. Se debatieron las últimas novedades legislativas en mediación, así como el papel de los profesionales del mundo del Derecho en este ámbito

10. 15º workshop interdisciplinar (12 de febrero de 2019)

En este workshop varios expertos, profesionales y académicos, explicaron trabajos re-

lacionados con el recobro de la posesión de la vivienda, la conciliación y la mediación

11. II Congreso Nacional del Derecho de la Discapacidad (6,7 y 8 de febrero de 2019)

Los días 6, 7 y 8 de febrero tuvo lugar el II Congreso Nacional del Derecho de la Discapacidad que se celebró en el Palacio de Congresos Baluarte de Pamplona. Los cinco paneles de ponencias destacaron por su calidad, abordando con valentía el desafío

que representa la adaptación de la legislación española al modelo social de la discapacidad que consagra la Convención sobre los Derechos de las Personas con Discapacidad, en vigor desde 2008.

El presidente de la Comisión de Codificación del Código Civil Español, Sr. Antonio Pau, relató las dificultades que había generado la elaboración del Anteproyecto de Ley para la modificación del Código Civil español, en tramitación parlamentaria y diferentes investigadoras como las Drs. Cristina Guilarte, Patricia Cuenca o Esperanza Alcaín, entre otras, pusieron de manifiesto los principales retos a superar de forma conjunta por todos los operadores jurídicos y la sociedad



en su conjunto. El Dr. Javier Miranda en su condición de anfitrión, presentó un estudio sobre la accesibilidad y el desfase existente entre la norma y su aplicación.

Nuestro compañero de la Cátedra, el Sr. Andrés Labella desarrolló una comunicación sobre el rol que pueden jugar los entornos comunitarios como alternativa a la institucionalización, así como para evitar la soledad y el aislamiento social de las personas en situación de dependencia. Esta investigación está alineada con los Objetivos de Desarrollo Sostenible de la Agenda 2030.

12. Asistencia a la Jornada «El hogar es la clave» (13 de febrero de 2019)

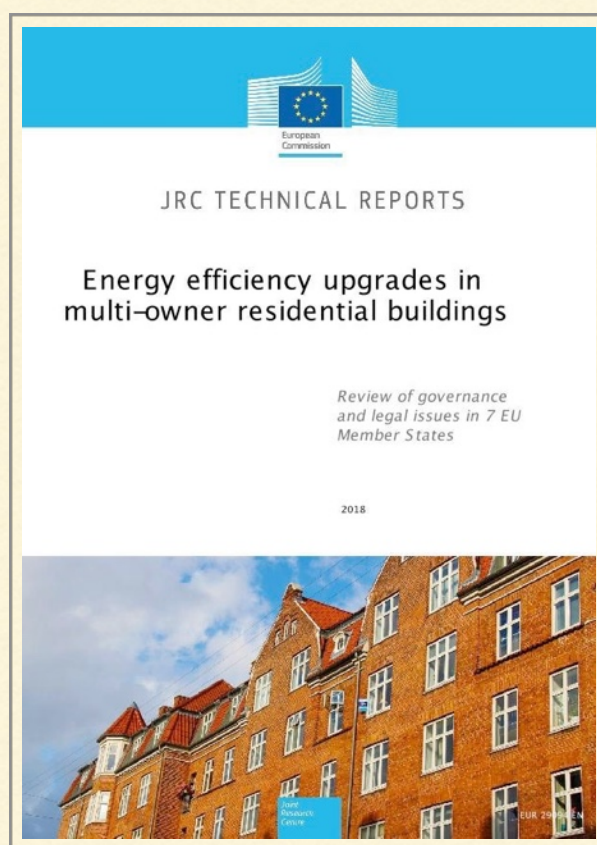
El Dr. Héctor Simón asistió el miércoles 13 de febrero a la Jornada «El hogar es la clave», que se celebró en el Museo Picasso de Barcelona y en la que se presentó el último informe de Cáritas Diocesana de Barcelona sobre exclusión residencial. El acto contó con la participación del Dr. Padraic Kenna, Lecturer en la National University of Ireland, y de varios expertos, como Javier Burón, Gerente de vivienda del Ayuntamiento de Barcelona, Guillem Fernández, economista y doctor en políticas públicas, Joan Batlle, Director de programas so-

ciales del Agencia Catalana de la vivienda, y Pablo Feu, Abogado experto en derecho urbanístico y de vivienda, que debatieron sobre «La vivienda como nuevo pilar del Estado de Bienestar».

13. Publicado el informe sobre cómo mejorar la eficiencia energética en las comunidades de propietarios (19 de febrero de 2019)

Este informe revisa los obstáculos legales, administrativos y de gestión en edificios de múltiples propietarios en 7 Estados miembros seleccionados e identifica buenas prácticas que ayudan a superar los problemas identificados en estos Estados miembros. La información se recopila a través de un cuestionario distribuido a expertos legales y de eficiencia

energética a nivel nacional con el objetivo de profundizar nuestro entendimiento sobre las implicaciones legales de la estructura actual de propiedad y administración de apartamentos en cada país e identificar políticas de eficiencia energética que fomenten las inversiones en este campo. También se organizó un taller en noviembre de 2017 en Bruselas con el objetivo de discutir



estos temas con más detalle y formular recomendaciones de políticas sobre cómo revisar los condominios existentes y las leyes de alquiler para hacerlas más propicias para mejoras de eficiencia energética e inversiones en edificios de apartamentos. El Dr. Sergio Nasarre ha contribuido en el informe con el sistema español.

14. Publicación del Catálogo de servicios para personas sin hogar en Tarragona (20 de febrero de 2019)

Ya se ha publicado el Catálogo de servicios para personas sin hogar, que permite identificar todos los agentes y los recursos disponibles para personas sin hogar en

la ciudad de Tarragona. Este Catálogo ha sido impulsado y realizado por la Red de Atención Integral de Personas Sin Hogar de Tarragona, de la que la Cátedra forma parte y en este caso en particular ha redactado la Introducción. Esta Red, impulsada por el Instituto Municipal de Servicios Sociales de Tarragona (IMSST) y constituida por representantes tanto de la Administración como de las entidades sociales y del



sector universitario nace en 2017 fruto de una necesidad para dar al sinhogarismo la prioridad en las políticas sociales que se merece.

15. IV congreso nacional sobre «Titulizaciones y abusos bancarios» (26 de febrero de 2019)

El Dr. Sergio Nasarre fue invitado como ponente en el IV congreso nacional sobre «Titulizaciones y abusos bancarios», organi-

zado por el Cabildo de Gran Canaria y la asociación AHI-NOR en el municipio de Teror. El Dr. Nasarre desarrolló su ponencia sobre la reciente Ley de 21-2-2019 de contratos de crédito inmobiliario, donde destacó sus carencias, especialmen-

te en lo concerniente a la protección precontractual del consumidor hipotecario en relación con lo dispuesto en la Ley catalana 20/2014. La intervención fue seguida de un interesante debate

16. Ponencia «¿Qué hacemos con la vivienda?» (4 de marzo de 2019)

El pasado 4 de marzo el Dr. Nasarre fue invitado a la cena coloquio del Rotary Club

de Tarragona donde presentó la ponencia «¿Qué hacemos con la vivienda?», que fue seguida de interesantes preguntas y de un intenso debate.

17. Conferencia “Luces y sombras de la economía colaborativa” (7 de marzo de 2019)

El Dr. Nasarre fue invitado como ponente en el grupo de investigación sobre economía colaborativa de la Universitat Oberta de Catalunya, donde impartió la conferencia “Luces y sombras de la economía colaborativa”. Durante la intervención se generó un interesante debate interdisciplinar entre todos los investigadores y profesores asistentes.



18. Ponencia en una Jornada sobre ocupaciones ilegales de viviendas (14 de marzo de 2019)

El Dr. Héctor Simon participó el jueves 14 de marzo en la jornada “Los límites de la vivienda: cuando habitar deviene ocupar”, organizada por el Consejo Comarcal del Vallès Oriental, con la ponencia «La ocupa-

ción ilegal de viviendas y los derechos fundamentales en conflicto». En la Jornada también se abordó la protección procesal y penal de los propietarios y el rol que deben jugar las administraciones públicas.

19. Participación en la Jornada Inmobiliaria (18 de marzo de 2019)

La Dra. Rosa Maria Garcia Teruel ha participado en la Mesa 2 sobre el futuro del mercado de alquiler en la Jornada Inmobiliaria organizada por el Colegio de Agentes de la Propiedad Inmobiliaria de Girona. En su ponencia, la investigadora de la Cátedra expuso las novedades de la Ley de Arrendamientos Urbanos y cuáles son aquellas refor-

mas del alquiler necesarias para hacer de esta forma de tenencia una alternativa real a la propiedad.

20. Reunión del Comité de Coordinación de la European Network for Housing Research (22 de marzo de 2019)

Durante los días 22 y 23 de marzo tuvo lugar en Barcelona la reunión del Comité de Coordinación de la European Network for

Housing Research (ENHR), la mayor red de investigadores sobre vivienda en Europa, en la que participó el Dr. Sergio Nasarre. Allí se discutieron los nuevos estatutos de la entidad y se presentaron los preparativos que se están llevando a cabo para el Congreso internacional ENHR2019 en Atenas y para ENHR2020 en Nicosia, al tiempo que decidir la sede de ENHR 2021

21. Workshop internacional «EU Economic Governance and the Charter of Fundamental Rights» (22 de marzo de 2019)

El Dr. Héctor Simón ha participado en el Workshop internacional «EU Economic Governance and the Charter of Fundamental Rights» abordando la problemática de los préstamos dudosos por parte de las instituciones europeas y la posible influencia de la Carta de Derechos Fundamentales de la Unión Europea. El Workshop se celebró en Dublín el viernes 22 de marzo en el marco de un proyecto europeo liderado por el Dr. Padraic Kenna.

22. Jornada “Vivienda asequible: el papel del urbanismo y de la administración local” (26 de marzo de 2019)

El Instituto Cerdà, junto a Barcelona Global, La Vanguardia y Sogeviso organizaron el pasado 26 de marzo 2019, bajo la dirección de Joan Clos, exalcalde de Barcelona y ex responsable de ONU Habitat, la Jornada “Vivienda asequible: el papel del urbanismo y de la administración local”, en la que

fue invitado a intervenir el Dr. Sergio Nasarre. Dividido en tres paneles (Retos de la vivienda: vivienda asequible, Alternativas de acceso a la vivienda asequible: la colaboración público-privada y la Financiación y la vivienda



asequible), la calidad de las ponencias fue elevada y el debate intenso. La Jornada se clausuró con la intervención de los candidatos a la Alcaldía de Barcelona.

23. Congreso «Construyendo el derecho a la vivienda» (27 de marzo de 2019)

En los últimos 50 años, los precios de las viviendas en los países desarrollados han in-

crementado tres veces más que los precios de otros servicios básicos. Los desafíos entorno la vivienda, como la asequibilidad, la proliferación de barrios marginales y el aumento de la desigualdad urbana, han afectado negativamente a la calidad de vida de las personas, con serios impactos en la sostenibilidad de las ciudad.

En este contexto, ONU Habitat organizó el miércoles y jueves 27 y 28 de marzo el congreso «Construyendo el derecho a la vivienda» con el objetivo de ayudar a los Estados miembros en el proceso de implementación del derecho a una vivienda digna, reposicionando la vivienda en el debate contemporáneo global sobre ciudades inclusivas con economías sostenibles y viables, tanto ambiental como cultural y socialmente.



24. 16è workshop interdisciplinar “Nous temps: reformulant els rols de les professions immobiliàries” (9 de abril de 2019)

La aprobación de la Ley 5/2019. El proptech se suma al fintech i a otras áreas donde latecnología se combina con las diversas áreas económicas. Los administradores de fincas tienen cada vez una tarea más importante en el desarrollo sostenible de las viviendas en propiedad horizontal y su integración en el entorno urbano. Estas son las cuestiones que se debatieron en este workshop con cualificados profesionales de cada sector.

25. Workshop internacional «EU Economic Governance and the Charter of Fundamental Rights» (8 de abril de 2019)

El Dr. Héctor Simón ha participado como ponente en el Workshop internacional «EU Economic Governance and the Charter of Fundamental Rights» tratando los denominados préstamos dudosos (non-performing loans) y de cómo se está abordando este problema por las instituciones europeas. El Workshop tuvo lugar el viernes 5 de abril en la sede de la Open Society Foundations en Bruselas en el marco de un Proyecto que lidera el Centre for Housing Law, Rights and Policy Research de la National University of Ireland, Galway, y que tiene como objetivo analizar la potencial aplicación de la Carta de Derechos Fundamentales de la Unión Europea por las insti-

tuciones europeas, como el Banco Central Europeo.

26. Recuento de las personas en situación de sin techo. (14 de mayo de 2019)

La pasada noche del 14 al 15 de mayo se llevó a cabo el Recuento de personas en situación de sin techo en la ciudad de Tarragona. Recorriendo las siete zonas en las que se dividió el recorrido (Parte Alta, Parte Ba-

ja, Torreforta, Bonavista/Campoclaro, San Pedro y San Pablo, San Salvador y Levante) más las zonas de diseminados, se localizaron 70 personas durmiendo en la calle (58 hombres, 9 mujeres y 3 no identificados) y 14 más durmiendo en el albergue (13 hombres y 1

mujer), lo que hacen un total de 84 personas sintecho. La presencia de la Cátedra se materializó tanto en la organización y coordinación, pues forma parte de la Red de Atención a Personas Sin Hogar de Tarragona, impulsora del Recuento, como en la presencia de varios/as investigadores/as como voluntarios/as..



27. Conferencia “El fideicomiso latinoamericano, una institución sin personalidad jurídica” (29 de abril de 2019)

La investigadora Maridalia Rodríguez Padilla ha participado como comunicante en el II UB International Conference in Law, organizado por la Universidad de Barcelona (UB), con el tema “El fideicomiso latinoamericano, una institución sin personali-

dad jurídica”. La actividad tuvo lugar el día 24 de abril con la finalidad de discutir las actualidades legales, las posibles contribuciones a la sociedad y los controles de las personalidades jurídicas difusas y artificiales.

28. Participación de la Cátedra en el Ciclo de Conferencias sobre arrendamientos

de la Cámara de la Propiedad Urbana de León (25 de abril de 2019)

El pasado 25 de abril, el director de la Cátedra, el Prof. Sergio Nasarre y la investigadora predoctoral de la misma, la Sra. Núria Lambea, fueron invitados a impartir la 4ª conferencia del Ciclo de Conferencias sobre arrendamientos de la Cámara de la Propiedad Urbana de León, organizado junta-

mente con el diario La Nueva Crónica. Los temas tratados fueron la evolución del mercado de la vivienda, con especial énfasis en los arrendamientos urbanos desde una perspectiva nacional y comparada y la regulación y problemática de las viviendas de uso turístico en un contexto español comparado, respectivamente.



29. Conferencia inaugural del Foro de la Vivienda en Guadalajara(México) (6 de mayo de 2019)

El Prof. Sergio Nasarre fue invitado el 6 de mayo de 2019 por la Cámara de Diputados de México a impartir la conferencia inaugural del Foro de la Vivienda en Guadalajara. El Dr. Nasarre desarrolló la ponencia par-

tiendo del controvertido derecho a la vivienda y cómo hacerlo realmente tangible, incluso en países, como México, que lo prevén como derecho fundamental en su texto constitucional. Cuestiones como la expansión urbana descontrolada, la ausencia de servicios y la falta de cohesión territorial deben servir de base para el desarrollo de nuevas políticas estables de vivienda en el país así como cambios legislativos orientados, entre otros, a la diversificación de las formas de tenencia.



30. Jornada «Resolución de conflictos y vivienda» (16 de mayo de 2019)

El día 10 de mayo la Cátedra UNESCO de vivienda URV reunió a más de cincuenta personas en la jornada «Resolución de conflictos y vivienda» en la que se trataron temas como el uso de la mediación en los procesos judiciales de arrendamientos urbanos, la conciliación registral, los programas de OFIDEUTE o los programas de resolu-

ción de conflictos de diversas instituciones como pueden ser el Consejo de Administradores de Fincas o Sogeviso (empresa del Banco de Sabadell). La jornada fue inaugurada por la Mg. rectora de la URV, Dra María José Figueras y la clausura fue a cargo del Sr. Xavier Bernadí, director general de Derecho y de Entidades Jurídicas de la Generalitat.

31. Conferencia “Mecanismos alternativos de acceso a la propiedad” (6 de mayo de 2019)

El Prof. Nasarre fue invitado a la impartición de la sesión “Mecanismos alternativos de acceso a la propiedad” en el Curso del Consejo General del Poder Judicial “La problemática actual del aprovechamiento de fincas urbanas: de su arrendamiento a las viviendas colaborativas” que se celebró entre el 6 y el 8 de mayo de 2019 en la Escuela Judicial. El Dr. Nasarre hizo un repaso de la situación de la vivienda en contexto europeo, haciendo especial énfasis en las tenencias intermedias y en la reciente reforma de los arrendamientos urbanos, recurrida hoy de inconstitucionalidad.

32. Nueva Agenda Urbana de Catalunya (13 de junio de 2019)

La Dra. Estela Rivas participó el día 13 de junio en la reunión de la Comisión técnica de la Asamblea Urbana de Cataluña, en el Departament de Territori i Sostenibilitat de Barcelona.

33. Conferencia en Malinas (14 de mayo de 2019)

El Dr. Nasarre fue invitado a impartir una conferencia y a participar en dos mesas redondas en el Congreso internacional EIJC & Dataharvest tuvo lugar en Malinas, los días 14 a 17 de mayo de 2019. Las intervenciones del Dr. Nasarre versaron sobre la situación del acceso a la vivienda en Europa y las relaciones entre los investigadores en vivienda, los lobbies y los profesionales de los medios de comunicación.



34. Participación de los Registradores de la Propiedad en el Grado de Derecho (21 de mayo de 2019)

El registrador de la propiedad D. Víctor Prado participó el martes 21 de mayo de 2019 en la asignatura de «Derechos Reales» del Grado de Derecho de la Facultad de

Ciencias Jurídicas de la Universidad Rovira i Virgili. La sesión práctica consistió en la calificación de una escritura de préstamo hipotecario por parte de los estudiantes, que aplicaron de esta forma los conceptos adquiridos de derecho hipotecario y registral.

35. Big Blue Book (31 de mayo de 2019)

Acaba de publicarse el “Big Blue Book” de Naciones Unidas, donde se recogen 70 universidades a nivel mundial que contribuyen con su investigación en urbanismo y vivienda para conseguir el reto global número 11 (ciudades sostenibles). Este año, entre ellas se encuentra nuestra Cátedra UNESCO de Vivienda.

36. Reunión semestral en Bonn con el grupo de expertos que asesora al Gobierno de Alemania en materia de vivienda (22 y 23 de mayo de 2019)

Los pasados 22 y 23 de mayo tuvo lugar en Bonn la reunión semestral con el grupo de expertos que asesora al Gobierno de Alemania en materia de vivienda en Europa para su presidencia de la Comisión Europea en 2020, a la que asistió el Dr. Sergio Nasarre.

37. Participación de los Registradores de la Propiedad en el Máster Universitario en Derecho de la Empresa y la Contratación (21 de mayo de 2019)

La registradora de la propiedad D^a. Francisca Hernández participó el martes 21 de mayo de 2019 en la asignatura «Contratación Inmobiliaria» del Máster Universitario en Derecho de la Empresa y la Contratación de la Facultad de Ciencias Jurídicas de la Universidad Rovira i Virgili. La registradora explicó los conceptos de interés de derecho hipotecario y registral relacionados con la contratación inmobiliaria y planteó casos prácticos a los estudiantes sobre esta materia.

38. Ponencias de la Dra. Marín y la Dra. Rivas (10 de junio de 2019)

La Dra. Diana Marín y la Dra. Estela Rivas han impartido las ponencias “Economía de plataforma y litigación internacional en el ámbito laboral” y “Plataformas de financiación participativa”, respectivamente, en la Jornada “Comercio Transnacional-economía digital: tributos y aduanas” realizada en Tarragona.

39. 45th UIPI International Congress en Roma (6 a 9 de junio de 2019)

Participación del Dr. Sergio Nasarre en: 45th UIPI International Congress: Collaborative Economy In the Real Estate Sector: An Opportunity For Europe en Roma.

40. 5º Curso de Verano de la Cátedra con la presencia del Dr. Marc Roark (7 de junio de 2019)

El viernes día 7 de junio se celebró en Cambrils el 5º Curso de Verano de la Cátedra UNESCO de Vivienda de la URV. El Curso, que contó con un gran número de asistentes, versó sobre la protección de los consumidores hipotecarios en la nueva Ley 5/2019. La conferencia inaugural fue a cargo del Dr. Marc Roark, profesor de Derecho en la Southern University Law Center (Louisiana, USA), quién además estuvo con la Cátedra toda la semana realizando una estancia de investigación.

41. VI Jornada de innovación docente (14 de junio de 2019)

El pasado 14 de junio de 2019 el Prof. Dr. Sergio Nasarre y la Sra. Gemma Caballé presentaron una

comunicación en la VI Jornada de innovación docente de la URV sobre cómo la investigación en materia de vivienda realizada por la Cátedra se introduce en la docencia universitaria y los retos que todavía quedan pendientes a resolver en nuestro país en este sentido como, por ejemplo, la necesidad de que haya un estudio interdisciplinar en materia de vivienda con carácter universitario.



42. Ponencia organizada por la Fundación “Hay Derecho” (25 de junio de 2019)

El Prof. Nasarre tomó parte en el evento organizado por la Fundación “Hay Derecho” dedicada a “La Reforma del Mercado del Alquiler a Examen. ¿Avance o Retroceso?”, con la ponencia “El nuevo régimen de los arrendamientos urbanos, en un contexto europeo. El RDL 7/2019 vs Europa”. El acto se desarrolló en

la sede del Consejo General de la Abogacía Española en Madrid el pasado 13-6-2019.

43. Mesa redonda “Retos en inmigración y asilo en la Unión Europea: perspectiva europea, interna-

cional, nacional y comparada” (13 de junio de 2019)

La Dra. Angeles Galiana ha sido moderadora de la mesa redonda de la Tercera sesión del Congreso Internacional de Investigadores en Inmigración y Asilo. IX Jornada de Extranjería. “Retos en inmigración y asilo en la Unión Europea: perspectiva europea, internacional, nacional y comparada”, 13 de junio de 2019, Facultad de Ciencias Jurídicas

cas, Universidad Rovira i Virgili, Tarragona.

44. La Cátedra presentada como modelo de éxito en el encuentro del programa *Ambassadors* (28-6-2019)

Junto al SEAT Tarraco, fue presentada como modelo de éxito para la atracción de congresos y de talento internacional en la provincia de Tarragona.



45. La Cátedra coge la 5ª sesión del proceso participativo para la elaboración de la Agenda urbana de Cataluña (1-7-2019)

La sesión se denomina “Dimensión ciudadana” y versará sobre Investigación y Conocimiento, Cultura y Arte y Participación y Transparencia. La información de la sesión se encuentra en

http://agendaurbanacatalunya.cat/wp-content/uploads/2019/06/2019-ProcesParticipatiu_AUC_Jornada_5_web.pdf

Los vídeos de todas las sesiones se hallan en este [enlace de YouTube](#).



PARTNERS DE LA CÁTEDRA UNESCO DE VIVIENDA URV (2019)



**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**



**undación
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