

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 14, diciembre 2020

14





1

Presentación

Prof. Dr. Sergio Nasarre Aznar

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



Aunque haya finalizado el año 2020, no hemos dejado atrás aún la pandemia ni, claro, la crisis de la vivienda que arrastramos desde 2007. Hasta el punto que muchas de las medidas extraordinarias que se tomaron en marzo de 2020 a causa del COVID19, se mantendrán en España, al

menos, hasta mayo de 2021, algunas de ellas corregidas y aumentadas.

El fracaso de las políticas públicas de vivienda llevadas a cabo en nuestro país para resolver la crisis de 2007 durante estos últimos 15 años ha quedado evidenciado por la aprobación de leyes que no solo están impidiendo una adecuada colaboración público-privada en la provisión de vivienda asequible a través de imponer multas, recargos tributarios u expropiaciones (a menudo declarados ilegales por los tribunales) sino que, además, están amparando controles de renta en los alquileres (en Cataluña) que no han funcionado en otros países en los que se inspiran y bendicen situaciones de

sinhogarismo, como la okupación. Con el riesgo que todo ello conlleva de crear una sociedad cada vez más subsidiada y dependiente, es decir, menos libre, al no posibilitar el acceso a la vivienda de manera estable por ellos mismos de las personas más vulnerables, que ya desde 2007, pero especialmente desde 2019 quedaron expulsadas

del acceso a la vivienda en propiedad (excepto en Cataluña, gracias a la propiedad compartida y la propiedad temporal) y que también lo han sido del mercado de alquiler privado desde 2016 sin resultados per-

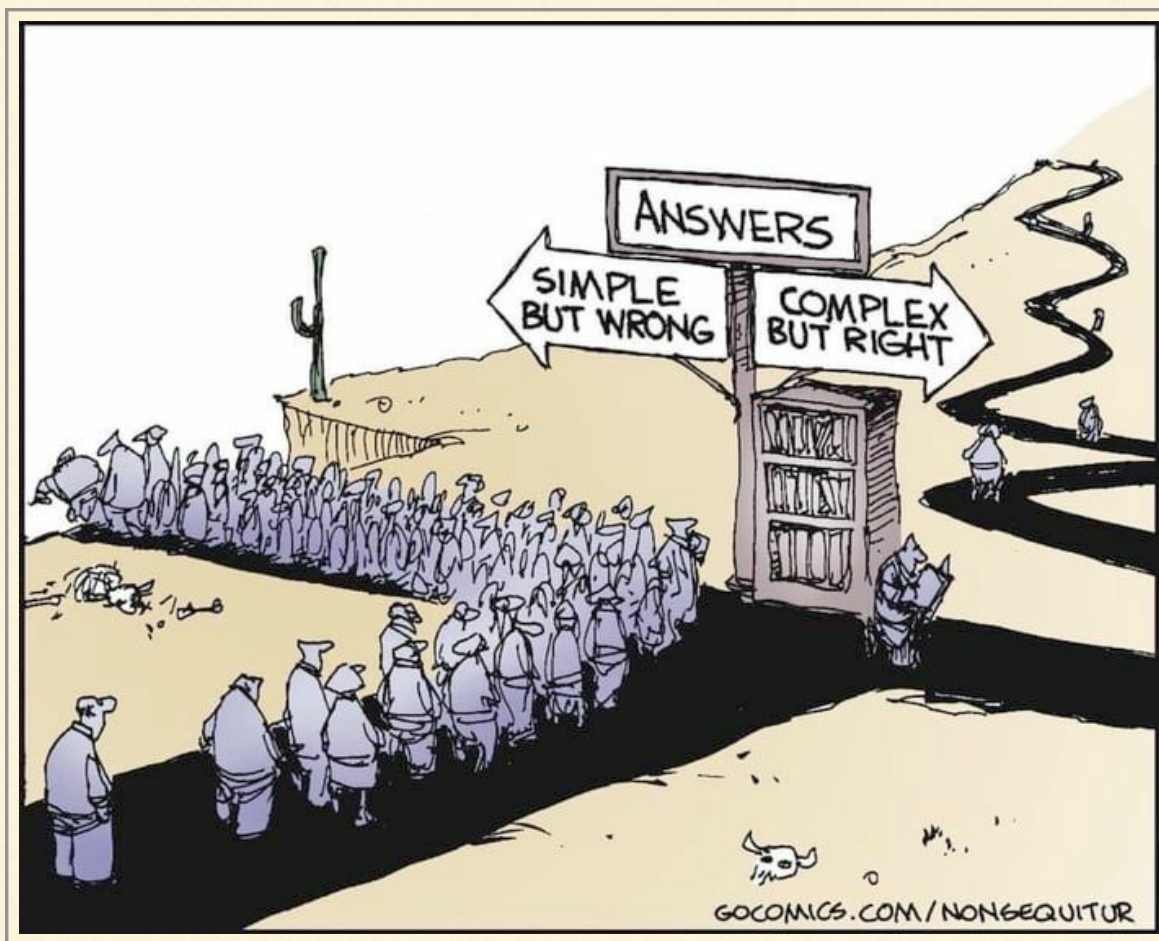
ceptibles de la anómala reforma de 2019, sin referente europeo funcional alguno, y con una disminución de precios meramente coyuntural a causa de la pandemia, que provoca, a su tiempo, una concentración de la propiedad cada vez en menos manos (los fondos de inversión y buitres, controlados por empresas y familias pudientes). Algunas de estas reflexiones [ya las expliqué en Hay Derecho](#), aunque H. Belloc lo resu-

mía ya mejor en “An essay on the restoration of property” en 1936: “*Either we restore property or we restore slavery, to which we have already gone more than halfway in our industrialized society. (...) I only say that, without well distributed property, freedom cannot be; and that, if we leave things as they are, slavery must come*” (p. 75, ed. de 2002). Tal es el pa-

norama con el que inauguramos en 2021 y con el que seguiremos los próximos meses, a no ser que todas o algunas de estas medidas “extraordinarias” se conviertan, por motivos puramente ideológicos y

electoralistas, en definitivas. Cuesta más el esfuerzo en la investigación que legislar apresuradamente “soluciones” mágicas. Les reproduzco un breve artículo al respecto más abajo en el apartado de “Proyectos de investigación”.

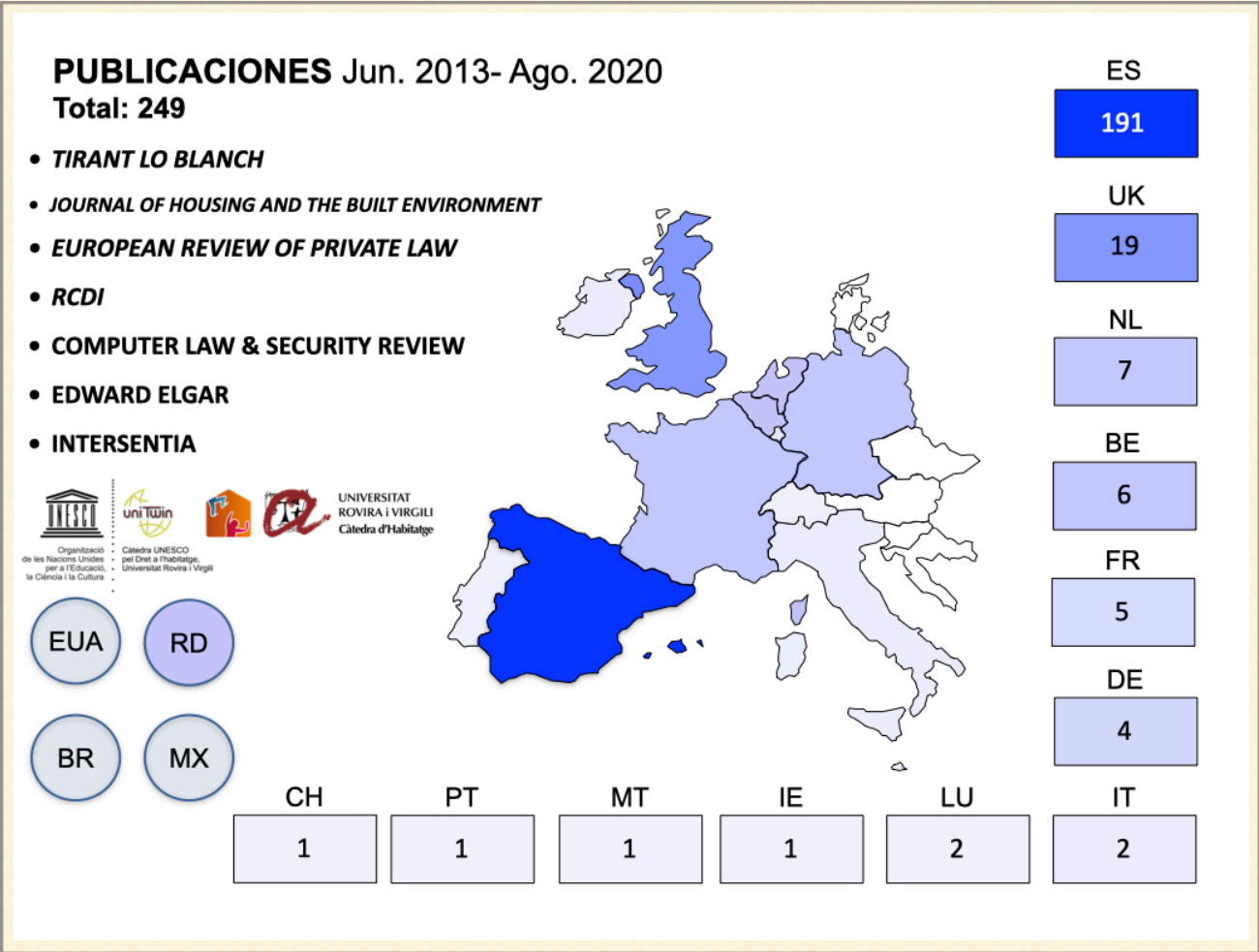
Mientras tanto, poco a poco, la Cátedra va afianzando su investigación. Nuestro centro de investigación alcanza cotas de productividad científica inusitadas hasta la fe-



cha, con 249 publicaciones en 16 países y a impartición de 404 conferencias otros 35, desde 2013. Entre todo ello, caben destacar los proyectos de investigación que impulsan nuestras cuatro investigadoras postdoctorales. El [DaSiHo](#) ya lo explicamos en el número anterior. A este, cabe añadir el proyecto sobre “Diseño y comercialización de un certificado de buena gestión de la vivienda social”, correspondiente a un R2B de la Universidad Rovira i Virgili, y cuya explicación puede hallarse [aquí](#). Finalmente, entre todo ello, cabe destacar el primer proyecto europeo coordinado desde la Cátedra, el Housing+, que versa sobre la creación de una formación paneuropea de los profesionales inmobiliarios en materia de vivienda, y que queda reseñado también en el apartado de “Proyectos de investigación”. A nivel de docencia, cabe destacar que hemos iniciado un nuevo postgrado sobre políticas de vivienda, con un importante éxito. La información sobre el

mismo puede hallarse [aquí](#). Y a nivel de transferencia, la Cátedra ha recopilado a texto completo los informes públicos que se le han encargado o que ha participado hasta el momento en la web <http://housing.urv.cat/es/portada/investigacion/informes/>

Con 51 actividades en estos últimos 6 meses, que incluyen diversos webinars,



publicaciones científicas y divulgativas y elaboración de informes para entidades públicas y privadas, nacionales e internacionales (incluidos planes de vivienda para diversos municipios), la Cátedra se interna en un 2021 lleno de nuevos retos que comienzan con un borrador de Proyecto de Ley de vivienda cargado de sorpresas y de un posicionamiento de España como país para el año 2050.



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 (julio - diciembre 2020)

Las principales novedades legislativas en el período comprendido entre julio y diciembre de 2020 han tenido como hilo conductor la crisis sanitaria provocada por la Covid-19, especialmente desde la declaración del Estado de Alarma, primero, por Real Decreto 463/2020, de 14 de marzo, y segundo, por Real Decreto 926/2020, de 25 de octubre.

A) Legislación

A nivel estatal podemos destacar las siguientes medidas:

1. El Real Decreto 1084/2020, de 9 de diciembre, por el que se modifica el Real Decreto 106/2018, de 9 de marzo, por el que se regula el Plan Estatal de Vivienda 2018-2021 y la Orden TMA/378/2020, de 30 de abril, por la que se definen los criterios y requisitos de los arrendatarios de vivienda habi-

tual que pueden acceder a las ayudas transitorias de financiación establecidas en el artículo 9 del Real Decreto-ley 11/2020, de 31 de marzo, por el que se adoptan medidas urgentes complementarias en el ámbito social y económico para hacer frente al COVID-19, que, entre otras medidas, modifica el programa del Plan Estatal de Vivienda que tiene por objeto facilitar el acceso al disfrute de una vivienda digna y adecuada en régimen de alquiler a los jóvenes con escasos medios económicos, de manera que también entiende por núcleo de población de pequeño tamaño los entes de ámbito territorial inferior al municipio y otras formas de organización desconcentrada como caseríos, concejos, parroquias, aldeas, pedanías, lugares anejos y otros análogos que posean una población residente inferior a los 5.000 habitantes, de los cuales, la mayoría se encuentren integrados en el medio rural, aun cuando aquellos formen parte de municipios que posean una población residente superior a los 5.000 habitantes.

2. El Real Decreto-ley 30/2020, de 29 de septiembre, de medidas sociales en defensa del empleo, que amplía hasta el 31 de enero de 2021 el plazo máximo de suspensión del procedimiento de desahucio y de los lanzamientos para hogares vulnerables sin alternativa habitacional previsto en el Real Decreto-ley 11/2020, de 31 de marzo, por el que se adoptan medidas urgentes comple-

mentarias en el ámbito social y económico para hacer frente al COVID-19; además, se extiende hasta el 31 de enero de 2021 la posibilidad de solicitar la moratoria o condonación parcial de la renta, cuando el arrendador sea un gran tenedor o entidad pública, en los términos establecidos en dicho real decreto-ley; y se amplían hasta esa misma fecha del 31 de enero de 2021 los contratos de arrendamiento de vivienda que pueden acogerse a la prórroga extraordinaria de seis meses, en los mismos términos y condiciones del contrato en vigor, siempre que el propietario, persona física, no haya comunicado la necesidad de la vivienda para sí, en cumplimiento de los plazos y condiciones establecidos en el artículo 9.3 de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos.

3. El Real Decreto-ley 26/2020, de 7 de julio, de medidas de reactivación económica para hacer frente al impacto del COVID-19 en los ámbitos de transportes y vivienda, que recoge un conjunto de medidas económicas y sociales en el ámbito de la vivienda, que permiten garantizar la protección de las familias y de colectivos vulnerables, como una serie de especialidades del derecho de superficie o concesión demanial para la promoción del alquiler asequible o social mediante la colaboración entre administraciones públicas y la iniciativa privada (en estos casos, no será preceptiva la exis-

tencia de canon, art. 31); los fondos del Plan Estatal de Vivienda 2018-2021, transferidos en los ejercicios 2018 y 2019 y no materializados en el compromiso financiero inicialmente adquirido, así como los transferidos en el ejercicio 2020, que no se materialicen en el compromiso que inicialmente adquirieran las comunidades autónomas y las ciudades de Ceuta y Melilla o incluso que no lleguen a comprometerse, podrán destinarse a ayudas de otros programas de dicho plan durante la vigencia del mismo (art. 32); y se prevé el mantenimiento de la condición de convenidos de los préstamos concedidos al amparo de los sucesivos planes estatales de vivienda (art. 33).

Y a nivel autonómico, las siguientes:

1. El Decreto Ley 50/2020, de 9 de diciembre, de medidas urgentes para estimular la promoción de vivienda con protección oficial y de nuevas modalidades de alojamiento en régimen de alquiler, que regula la actualización de los precios de venta y las rentas máximas de las viviendas con protección oficial no regidas por el sistema de determinación de precios y rentas establecido por el Decreto ley 17/2019, para garantizar su viabilidad; la configuración jurídica de los alojamientos con espacios comunes complementarios, para dar respuesta a la demanda de vivienda con elementos de uso compartido, la incorporación de la obliga-

ción legal de las administraciones que dispongan de datos o de documentación sobre rentas de alquiler, de cederlas a las administraciones competentes para ejercer actuaciones de inspección y control de la Ley 11/2020, de contención de rentas y la adición de una medida de contención de les rentas de alquiler. Las tres regulaciones tienen por objetivo facilitar la ampliación del parque actualmente existente de vivienda con protección oficial y también de las viviendas de alquiler de precio asequible.

2. El Decreto Ley catalán 37/2020, de 3 de noviembre, de refuerzo de la protección del derecho a la vivienda ante los efectos de la pandemia de la COVID-19, que pretende que las personas en situación de riesgo de exclusión residencial puedan permanecer en su domicilio mientras la persona obligada a ofrecerles una propuesta de alquiler social en los términos regulados a la Ley 24/2015, del 29 de julio, no acrediten el cumplimiento de esta obligación. Además, mientras estén vigentes medidas que comporten restricciones a la libertad de circulación por razones sanitarias, se pretende evitar también el lanzamiento de las personas en riesgo de exclusión residencial cuando tenga lugar una demanda judicial de ejecución hipotecaria o de desahucio por impago del alquiler.

3. El [Decreto andaluz 175/2020, de 27 de octubre](#), por el que se regula el derecho de información de las personas consumidoras y usuarias prestatarias y garantes en los casos de emisión de participaciones hipotecarias o certificados de transmisión de hipoteca, así como en los de transmisión, cesión u otros actos o negocios jurídicos que puedan producir la alteración de la titularidad del contrato de préstamo hipotecario sobre la vivienda, o del derecho de crédito derivado del mismo.

4. El [Decreto-ley catalán 34/2020, de 20 de octubre, de medidas urgentes de apoyo a la actividad económica desarrollada en locales de negocio arrendado](#), que propone un criterio distributivo de las consecuencias negativas que se derivan de las prohibiciones, suspensiones y restricciones impuestas para evitar la propagación de la pandemia de la COVID-19 respecto del aprovechamiento material de bienes inmuebles arrendados para el uso de actividades industriales y comerciales. De este modo, la parte arrendataria podrá requerir de la parte arrendadora, por burofax o de otra forma fehaciente, una modificación razonable y equitativa de las condiciones del contrato, con la finalidad de restablecer el equilibrio de las prestaciones y de acuerdo con las exigencias de la buena fe y de la honradez en los tratos. En caso de que las partes no lleguen a un acuerdo por medio de negocia-

ción o mediación en el plazo de un mes a contar desde el requerimiento previsto, se aplicarán subsidiariamente las reglas que prevé la norma.

5. La [Ley 1/2020, de 8 de octubre, por la que se modifica la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, para el impulso y reactivación de la actividad urbanística](#), que modifica el actual marco jurídico del régimen autorizatorio urbanístico previo, recogido en la Ley 9/2001 del suelo, revisando los procedimientos de intervención administrativa en los actos de construcción, edificación y uso del suelo y manteniendo básicamente la necesidad de autorización administrativa previa para aquellos supuestos en los que así viene determinado por la normativa básica estatal. Se prioriza el mecanismo de declaración responsable en aquellas actuaciones que, por su alcance y naturaleza, no tienen un impacto susceptible de control a través de la técnica autorizatoria, en la certeza de que con ello se produce una ganancia de competitividad y productividad que favorece la creación de empleo en los sectores implicados y una mejora de la eficiencia en la administración pública que interviene en estos procesos.

6. La [Ley catalana 11/2020, de 18 de septiembre, de medidas urgentes en materia de contención de rentas en los contratos](#)

de arrendamiento de vivienda y de modificación de la Ley 18/2007, de la Ley 24/2015 y de la Ley 4/2016, relativas a la protección del derecho a la vivienda, que regula la contención y moderación de rentas en los contratos de arrendamiento de vivienda en los que concurren las siguientes circunstancias: a) Que la vivienda arrendada esté destinada a residencia permanente del arrendatario; b) Que la vivienda arrendada esté situada en un área que haya sido declarada área con mercado de vivienda tenso. Como regla general, la renta pactada al inicio del contrato no puede sobrepasar el precio de referencia para el alquiler de una vivienda (marcado por el índice de referencia de precios de alquiler de viviendas determinado por el departamento competente en materia de vivienda) de características análogas en el mismo entorno urbano, si bien se permite incrementar la renta inicial en caso de obras de mejora que mejoren la habitabilidad, seguridad, confortabilidad o eficiencia energética de la vivienda. Por su parte, la renta establecida por el contrato sólo puede actualizarse de acuerdo con la normativa reguladora de los contratos de arrendamiento de vivienda.

7. La Ley catalana 9/2020, de 31 de julio, de modificación del libro segundo del Código civil de Cataluña, relativo a la persona y la familia, y de la Ley 15/2009, de mediación en el ámbito del derecho privado, que pre-

vé que una vez iniciado el proceso judicial, la autoridad judicial, a iniciativa propia o a petición de una de las partes o de los abogados o de otros profesionales, puede derivar a las partes a una sesión previa sobre mediación, de carácter obligatorio, para que conozcan el valor, las ventajas, los principios y las características de la mediación, con el fin de que puedan alcanzar un acuerdo. Si así lo acuerdan las partes, a las que debe escucharse, esta sesión puede continuar, en el mismo momento o en uno posterior, con una exploración del conflicto que les afecta. Esta previsión puede afectar a cualquier materia civil disponible.

8 La Ley catalana 8/2020, de 30 de julio, de protección y ordenación del litoral, que regula la ordenación y la protección del litoral en el territorio de Cataluña. La norma define el Plan de protección y ordenación del litoral, regula el régimen de intervención administrativa en las zonas de servidumbre y el régimen económico financiero del dominio público marítimo-terrestre, articula los instrumentos de participación pública de la Ley, establece el nuevo marco competencial entre la Generalidad y los ayuntamientos y regula la inspección del litoral y las facultades y funciones de los agentes que la llevan a cabo, y otorga la condición de autoridad al personal al servicio de las entidades públicas al que se encomienden dichas funciones.

9. La Ley murciana 2/2020, de 27 de julio, de mitigación del impacto socioeconómico del COVID-19 en el área de vivienda e infraestructuras, que modifica la Ley 6/2015, de 24 de marzo, de la Vivienda de la Región de Murcia. Se modifica esta ley con la finalidad de simplificar y acelerar los proyectos de vivienda protegida con el fin de que los ciudadanos dispongan de oferta suficiente. El punto 2 del artículo 22 se modifica con el objetivo de que la licencia de primera ocupación que emitan los ayuntamientos sirva como calificación administrativa finalizadora del procedimiento de declaración de vivienda protegida. Se modifican los artículos 41, 42 y 43 con el fin de poder ceder las viviendas protegidas a aquellos titulares de contratos de alquiler que lleven veinticinco años pagando con regularidad todas sus cuotas y aquellos otros que aunque solo lleven diez años concurren en ellos alguna circunstancia como ser mayor de 65 años, mayores de 50 años en situación de desempleo de larga duración, familias monoparentales, mujeres víctimas de violencia de género, víctimas del terrorismo, familias numerosas y familias con una o más personas con un grado de discapacidad reconocido igual o superior al 33 por 100, así como la regulación del régimen de precario. Asimismo se modifican los artículos 51, 56, 59 ter, 59 quáter y 62 con el fin de dotar de mayor capacidad de acción al

Servicio de Orientación y Mediación Hipotecaria dada la gran efectividad del mismo.

Finalmente, destacar a nivel comunitario el REGLAMENTO DE EJECUCIÓN (UE) 2020/1148 DE LA COMISIÓN de 31 de julio de 2020 por el que se establecen las especificaciones metodológicas y técnicas de conformidad con el Reglamento (UE) 2016/792 del Parlamento Europeo y del Consejo en lo que respecta a los índices de precios de consumo armonizados y al índice de precios de la vivienda, que establece condiciones uniformes para la elaboración del índice de precios de las viviendas ocupadas por sus propietarios (OOH) y el índice de precios de la vivienda (IPV) que, cada año, los Estados miembros calcularán y transmitirán a la Comisión (Eurostat).

B) Jurisprudencia

De la jurisprudencia del Tribunal Supremo podemos resaltar las sentencias que versan sobre la acción de nulidad parcial del contrato de préstamo hipotecario concertado en yenes japoneses (Sentencia de 24 de septiembre de 2020); la responsabilidad del Estado Legislador al entender el demandante que ha sufrido un daño imputable directamente a la Ley 42/1998, de 15 de Diciembre, sobre Derechos de Aprovechamientos por Turnos de Bienes Inmuebles de Uso Turístico, más concretamente, a su régimen

transitorio ([Sentencia de 13 de julio de 2020](#)); el plazo de prescripción aplicado a la acción contra la aseguradora de la devolución de los anticipos, que reitera la doctrina de la sala a partir de su sentencia 320/2019, de 5 de junio, en el sentido interesado en el recurso de casación (aplicación del plazo de prescripción general del art. 1964 CC -quince años en su redacción aplicable- en lugar del previsto en el art. 23 Ley del Contrato de Seguro) ([Sentencia de 7 de julio de 2020](#)); la compraventa de vivienda en construcción para uso residencial y las cantidades entregadas a cuenta, de manera que se reclama la responsabilidad legal del art. 1-2.a de la Ley 57/1968 a la Entidad de Crédito frente a compradores de viviendas en construcción ([Sentencia de 7 de julio de 2020](#)); qué sucede una vez se declara el carácter abusivo de la cláusula que impone al prestatario el pago de todos los gastos, incluidos los tributos, ocasionados por la formalización del préstamo y la constitución de la constitución de la garantía hipotecaria, es decir, los efectos que, en particular, debe tener esa declaración de abusividad sobre los tributos devengados por el préstamo hipotecario ([Sentencia de 1 de julio de 2020](#)).

2. También puede destacarse la [Sentencia del Tribunal de Justicia \(Sala Cuarta\) de 9 de julio de 2020, XZ e Ibercaja Banco, S. A.](#), en virtud de la cual artículo 6, apartado

1, de la Directiva 93/13/CEE del Consejo, de 5 de abril de 1993, sobre las cláusulas abusivas en los contratos celebrados con consumidores, debe interpretarse en el sentido de que no se opone a que una cláusula de un contrato celebrado entre un profesional y un consumidor, cuyo carácter abusivo puede ser declarado judicialmente, pueda ser objeto de un contrato de novación entre ese profesional y ese consumidor, mediante el cual este último renuncia a los efectos que pudieran derivarse de la declaración del carácter abusivo de esa cláusula, siempre que la renuncia proceda de un consentimiento libre e informado por parte del consumidor, extremo este que corresponde comprobar al juez nacional; y que el artículo 3, apartado 1, el artículo 4, apartado 2, y el artículo 5 de la Directiva 93/13 deben interpretarse en el sentido de que la exigencia de transparencia que tales disposiciones imponen a un profesional implica que, cuando este celebra con un consumidor un contrato de préstamo hipotecario de tipo de interés variable y que establece una cláusula «suelo», deba situarse al consumidor en condiciones de comprender las consecuencias económicas que para él se derivan del mecanismo establecido por medio de la referida cláusula «suelo».



3

Contribuciones

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

- 1. La regulación de los precios del alquiler: un error con consecuencias.** Sr. José Antonio Mas Flores. Presidente del Colegio de Agentes de la Propiedad Inmobiliaria de Tarragona.
- 2. El COAATT celebra ochenta años con el reto de seguir renovándose y dando apoyo a los colegiados y la sociedad.** Sr. Adolf Quetcuti Carceller, Presidente del Colegio de Aparejadores, Arquitectos Técnicos e Ingenieros de Edificación de Tarragona (COAATT).
- 3. Fundación Mutua de Propietarios.** Manifiesto para impulsar la accesibilidad universal como prioridad: rehabilitación integral a la vivienda.

La regulación de los precios del alquiler: un error con consecuencias



Sr. José Antonio Mas Flores. Presidente del Colegio de Agentes de la Propiedad Inmobiliaria de Tarragona.

El mercado del alquiler no pasa por su mejor momento y la nueva ley sobre

la regulación de los precios del alquiler aprobada por la Generalitat puede suponer una estocada al sector del arrendamiento de viviendas. Lejos de poner fin a la problemática, se agravará la situación y se pondrá contra las cuerdas a los pequeños inversores que dependen de estos alquileres para complementar sus ingresos o incluso pagar las hipotecas de los mismos pisos. Así, con la aprobación de esta ley, encontrar un piso de alquiler se convertirá en un imposible dado que desaparecerán más viviendas del mercado. Las medidas pactadas a última hora entre el Sindicato de Inquilinos y diferentes grupos políticos son un gesto por parte de estos últimos para contentar a algunos sectores de la opinión pública, pero totalmente inefectivo e insuficiente. Necesitamos menos leyes y más valentía para afrontar los problemas de raíz asumiendo responsabilidades con la implicación de las administraciones para incidir en la oferta y la demanda como única solución real y efectiva al problema del aumento de los precios del alquiler.

No se han valorado suficientemente las consecuencias derivadas de esta limitación que atenta contra la competencia y la libertad y que vulnera la Constitución y el Estatuto en 18 puntos de su articulado. Esta ley, tal como apunta la Autoridad Catalana de la Competencia, "constituye una grave distorsión en un factor esencial de la competencia como es el precio, y es un instrumento no idóneo para alcanzar el objetivo último de la medida".

La experiencia histórica e internacional deja claro que esta medida no es una solución al problema. La limitación de los precios del alquiler afectará gravemente a los pequeños inversores con escasa capacidad de aguantar una limitación de rentas de alquiler, que quedarán automáticamente expulsados del mercado y se verán obligados a poner los inmuebles a la venta. La solución no pasa por trasladar la responsabilidad al sector privado limitando a los propietarios los precios de los alquileres sino por la construcción de vivienda social con rentas asequibles para aumentar así la oferta y encontrar un equilibrio natural en el mercado. Toda esta situación parece aislada pero es un problema que afecta a toda Europa. Los estados no se quedan de brazos cruzados y buscan una solución. Las autoridades públicas tienen la capacidad de incidir en esta situación. En algunas ciudades de Europa ya se ha aplicado esta fórmula con éxito. Viena es el referente para las ciuda-

des afectadas por el alza del precio de la vivienda. El 62% de los habitantes de la ciudad vive en casas de renta social que garantiza una renta asequible y de acuerdo con el poder adquisitivo de los habitantes. Así, si el problema de fondo es la oferta de viviendas en alquiler, ¿por qué no se actúa? Hacen falta políticas que incentiven el aumento de oferta de vivienda ya sea ampliando el parque de viviendas públicas o incentivando las inversiones en este sector.

Una legislación que incentive la inversión en la construcción y rehabilitación de viviendas es clave para atacar el problema de la oferta de los alquileres. Actualmente la regulación requiere el pago de importes elevados previos al inicio del proyecto de construcción que no garantizan el desarrollo del mismo ni la devolución de las cantidades invertidas. Este riesgo hace que los inversores se vayan de Cataluña y escojan otros territorios para llevar a cabo sus proyectos. Si desde el gobierno de Cataluña se facilita el desarrollo de proyectos de obra y construcción, el sector inmobiliario volverá a invertir en nuestro territorio y generará riqueza y puestos de trabajo. También se producirá un aumento de la oferta que ayudará a equilibrar los precios del alquiler de las viviendas.

En definitiva, la entrada en vigor de esta ley supondrá una reducción aún más drástica de la oferta en el mercado de alquiler, lo que aumentará la economía sumergida e incluso puede provocar un aumento de precios de alquiler de las viviendas que ahora están por debajo del precio de referencia establecido. La devaluación del valor patrimonial de muchos propietarios será una realidad, y los inversores en activos inmobiliarios no tendrán incentivos y se irán de nuestro territorio.

El COAATT celebra ochenta años con el reto de seguir renovándose y dando apoyo a los colegiados y la sociedad



Sr. Adolf Quetcuti Carceller. Presidente del Colegio de Aparejadores, Arquitectos Técnicos e Ingenieros de Edificación de Tarragona (COAATT)

El Colegio de Aparejadores, Arquitectos Técnicos e Ingenieros de Edificación de Tarragona (COAATT) celebra este año sus 80 años de historia. Fundado en 1940, el COAATT es actualmente uno de los órganos colegiales más activos de las comarcas de Tarragona que destaca por su apertura hacia toda la sociedad y por el papel de apoyo constante que da a sus colegiados y colegiadas en su día a día profesional.

Los últimos cinco años no han sido nada fáciles desde el punto de vista de los profesionales de la construcción, obligados a mantenerse dentro de un sector productivo muy tocado por aquella crisis de los inicios de la segunda década del siglo XXI que ahora parece lejana, pero que aún colea y nos toca de lleno de nuevo con la Covid-19.

Con todo, sin embargo, el COAATT ha aguantado estos años duros de recuperación lenta consolidando los trabajos realizados, defendiendo a sus colegiados, ofreciendo la mejor cara ante el futuro y buscando nuevos ámbitos laborales donde nuestros profesionales podían tener cabida. Se han hecho también muchos esfuerzos para

mantener las cuentas saneadas, para hacer una apuesta por los cambios tecnológicos que han permitido modernizar e impulsar laboralmente a todos los colegiados. Igualmente, se ha hecho una enconada defensa de nuestro colectivo para conseguir su calificación y la defensa de las competencias que han sido, y deben seguir siendo, caballo de batalla de la actual Junta.

En los últimos cinco años, porque venimos de la celebración del 75 aniversario en 2015, han sucedido muchas cosas y se han producido muchos avances. Uno de ellos, y muy importante, fue la creación ese mismo año del portal Obras con Garantía que tiene como principal objetivo responder a las necesidades de la ciudadanía cuando es el momento de hacer obras y reformas. El éxito del portal <https://obrascongarantia.com/> es innegable y lo demuestran las cifras alcanzadas: más de 130.000 visitas a la web durante los primeros 5 años de funcionamiento, traducidas en casi 2.700 solicitudes de trabajo.

Por lo tanto, aquel proyecto que partió de la idea de ser una bolsa de trabajo y ser una ventana para que nuestros colegiados sean más visibles en Internet, ha tenido una evolución constante, y es a partir de 2019 que la herramienta se ha expandido y evolucionado a multicolegio. Actualmente, aparte de los colegiados del COAATT, también reciben ofertas de trabajo los colegiados de Zaragoza y Mallorca, gracias a los convenios firmados con los colegios de aparejadores y arquitectos técnicos de estas dos provincias.

Obras con Garantía es un hecho como también lo es que durante estos últimos cinco años, el COAATT ha hecho una evolución tecnológica muy grande. Hoy en día, hablar de este concepto, el de evolución tecnológica, va totalmente ligado a estar en el mundo de Internet. Para ello se han impulsado diferentes proyectos que han hecho que la marca COAATT se haya hecho visible en este mundo digital. Para ello, se ha trabajado a fondo en reforzar los proyectos aplicando mucho marketing online.

La web del COAATT (<https://apatgn.org/>) también ha hecho una evolución muy grande durante estos últimos años. Hoy en día, quién no consulta una web vía móvil o tablet? Era básico crear una nueva web con contenidos nuevos trabajados con mucho esfuerzo por cada departamento del Colegio, que fuera totalmente responsive, es decir, que desde cualquier dispositivo fuera accesible, y dotado de la seguridad básica para hacer frente a las amenazas continuadas que las webs reciben de los hackers.

Gracias a esta nueva web y con el refuerzo del gran trabajo que se está realizando en las redes sociales, el COAATT no solo da respuesta a nuestros colegiados, sino que ha llegado a todo el mundo.

Por otra parte, también se ha creado la [App iCOAATT](#), una app exclusivamente para nuestros colegiados que pone a su alcance una serie de información necesaria para la actividad profesional y aporta, especialmente, la centralización

de muchas gestiones en un solo espacio: el teléfono móvil. Consulta ágil de las noticias de la web, sistemas de notificaciones, accesos directos, calculadoras, agenda colegial, teléfonos directos a los diferentes departamentos y el carné del colegiado. Es una manera muy ágil de poder consultar toda la información del COAATT adaptada a un móvil.



Y, por último, pero no menos importante, no podemos olvidar el hecho de que el COAATT, junto con otros Colegios de Arquitectos Técnicos de España,, apuesta desde hace unos años por la formación online mediante la plataforma Moodle de videoconferencias compartidas, de la que forman parte a fecha de hoy

más de 20 colegios profesionales. Una iniciativa que ha jugado muy a nuestro favor en el periodo de confinamiento debido a la pandemia de la vid-19, ya que cuando desgraciadamente muchos colegiados no podían desarrollar su tarea habitual, pudieron aprovechar para hacer un total de 62 actividades formativas a través de esta plataforma de formación compartida que se ofrecía desde el Colegio, y de manera gratuita en ese momento tan extraordinario. De este modo pudieron conocer de primera mano este sistema, en el que ya llevábamos trabajando cerca de cuatro años, y ver la parte buena.

El grado de satisfacción fue muy elevado, lo que ha dado impulso a la formación. Las temáticas de las diferentes charlas han sido de gran interés para el colectivo y la cifra total de participantes inscritos ha superado los 30.000 usuarios y con-

cretamente en COAATT hemos tenido más de 250 inscritos en el global de las formaciones.

Resumiendo, la constante evolución digital ha hecho que el COAATT esté creando nuevas maneras de ayudar a nuestros colegiados y poder ser una herramienta más de la sociedad.

EL FUTURO, LOS PRÓXIMOS AÑOS

La actual situación generada por la Covid-19, con la incertidumbre que lleva, no nos permite hacer lecturas a medio o largo plazo, no nos ayuda a hacer ninguna lectura concreta del futuro más inmediato dado que todo queda supeditado al día a día, al momento y la evolución de un problema que es el más global que se recuerda porque afecta a todo el planeta.

Con todo, con la mirada puesta en estos 80 años de historia del COAATT, no abandonamos el optimismo que nos caracteriza -esta vez más moderado que en otras ocasiones- y pensamos que hay oportunidades para salir de nuevo de la crisis que se ha generado estos últimos meses.

Con trabajo, dedicación, constancia, esfuerzo, unión y esperanza en la mejora saldremos adelante, y dentro de unos años seguiremos repasando el trabajo realizado y podremos hablar del coronavirus y de aquella crisis que llevó en pasado.

Manifiesto para impulsar la accesibilidad universal como prioridad: rehabilitación integral a la vivienda*



Fundación Mutua de Propietarios

Actualmente solo un 0,6%[I] de los edificios de viviendas en España son universalmente accesibles y, por este motivo, un 22% de las personas con movilidad reducida han tenido que cambiar de vivienda. En condiciones pre-covid 1,8 millones de personas[II] precisaban de la ayuda de terceros para salir de sus casas, y 100.000 personas² no salían nunca de sus viviendas debido a la falta de accesibilidad de sus edificios.

Bajo este marco, España tiene previsto destinar el 12% de los 72.000 millones de euros de fondos europeos para impulsar las infraestructuras y los ecosistemas resilientes en diferentes proyectos de transformación. La rehabilitación vinculada a la mejora de la accesibilidad no puede quedar en un segundo plano.

Europa en los próximos años prevé poner el foco en mejorar la eficiencia energética, fomentar las inversiones verdes y digitales, o la instalación de sistemas inteligentes en edificios e infraestructuras como, por ejemplo, placas solares, entre otros, pero la mejora de la accesibilidad en los inmuebles no figura como esencial.

En su medida, estos proyectos deberían contribuir al objetivo Horizonte 2050 y a la “ola de renovación para Europa” bajo los cuales la Unión Europea anhela convertirse en una economía baja en carbono y competitiva, apalancándose en la reducción de emisiones domésticas y la renovación de edificios, entre otros aspectos, te-

niendo previsto rehabilitar 35 millones de edificios y viviendas.

El rumbo que ha tomado nuestra sociedad y la economía con la aparición de la COVID-19 ha cambiado en gran medida nuestras prioridades poniendo el foco en nuestras viviendas y hogares que durante la pandemia se han convertido en oficinas, clases, zonas de ocio.... Esta situación ha puesto de manifiesto la importancia de disponer de una vivienda adaptada a nuestras necesidades, donde la falta de accesibilidad ha supuesto un agravante para el cada vez mayor colectivo de personas mayores y /o con discapacidad.

Por otra parte, en un contexto con una creciente precariedad económica de nuestras familias y con tasas de desempleo que se acercan al 17%[III], las ayudas para la rehabilitación de edificios son insuficientes. Actualmente, las ayudas en materia de accesibilidad a la vivienda consisten principalmente en la concesión de subvenciones a las comunidades de propietarios donde se subvenciona solamente un porcentaje de las obras a rehabilitar que varía en función de la zona y de la administración competente. Este sistema supone un esfuerzo muy importante para las familias, ya que deben complementar la parte que no cubre la subvención. Esta situación podría actuar como freno al ritmo de mejora que ha experimentado la rehabilitación de edificios de viviendas en los últimos años, aún muy por detrás del ritmo de los países de nuestro entorno europeo.

En cuanto a la accesibilidad universal de los edificios de viviendas, sigue siendo una asignatura pendiente para Europa, donde el índice de Alemania se sitúa en un 1,5% y el de Suecia en un 2,5%[IV], dato este último que cuatriplica el 0,6% de España. Por tanto, los datos denotan que estamos ante una grave situación, **especialmente en los casos de viviendas que cuentan**

con vecinos con movilidad reducida o discapacidad.

En un país con un enorme reto en la rehabilitación integral de edificios, y con un parque de viviendas muy envejecido, la accesibilidad de sus edificios es un elemento clave más allá del medio ambiente, que resuelve el derecho fundamental de las personas con movilidad reducida de poder entrar y salir de sus casas de forma independiente. En consecuencia, la inclusión de la mejora de la accesibilidad con una mayor relevancia en el marco de las mejoras de rehabilitación “verdes” que están por venir en los próximos años de Europa, no solo beneficiarían el concepto arquitectónico de rehabilitación integral situándolos a niveles más cercanos a los de Europa, sino que, además, ayudaría a nuestra sociedad a preparar sus edificios para el aumento de la esperanza de vida de sus residentes donde la falta de accesibilidad de los edificios impacta directamente en las personas con movilidad reducida y limita la posibilidad de mantener una vejez digna en su propia casa.

Por tanto, tal y como se afirma en el documento de “Una ola de renovación para Europa – reverdecimiento de nuestros edificios, creación de empleo, mejora de vidas”: la lucha contra la eficiencia energética junto a la accesibilidad hace que los edificios sean más utilizables y sostenibles en el contexto de una población envejecida. La eliminación de los obstáculos a la accesibilidad es una obligación para la UE y para todos los Estados miembros como Partes en la Convención de las Naciones Unidas sobre los Derechos de las Personas con Discapacidad.

Por ello, es necesario que las actuaciones de rehabilitación integral del edificio se perciban como una mejora real de la calidad de vida, difícilmente alcanzable sin eliminar barreras a la movilidad en viviendas y edificios.

En este sentido, por medio de este Manifiesto **queremos impulsar la accesibilidad universal en el marco de la rehabilitación integral de los edificios**, y todos los firmantes solicitamos:

1. Que cuando se subvencione la rehabilitación de edificios de comunidades de propietarios con fondos procedentes de Europa sea obligatorio **verificar previamente su nivel de** accesibilidad[VI], y que, en caso de ser esta insuficiente, la subvención otorgada incluya los fondos necesarios para que se lleven a cabo obras de mejora de la accesibilidad.
2. Que por parte de la Administración se estudien otras formas de **incentivar la accesibilidad universal** por medio de deducciones fiscales u otros sistemas, más allá de la subvención, que fomenten la realización de obras de accesibilidad para mejorar la calidad de vida de sus residentes, y a su vez incrementar el ritmo de renovación del parque de viviendas garantizando el derecho a tener una vejez digna.

[I] Fuente: La Accesibilidad de las viviendas españolas. Estudio de la Fundación Mutua de Propietarios en colaboración con Cátedra UNESCO del derecho a la vivienda de la Universidad Rovira i Virgili.

[II] Fuente: Movilidad reducida y accesibilidad. Estudio de la Fundación Mutua de Propietarios en colaboración con COCEMFE.

[III] Fuente: EPA del INE a datos de 27 de octubre de 2020.

[IV] Fuente: La Accesibilidad de las viviendas en Europa. Estudio de la Fundación Mutua de Propietarios en colaboración con Cátedra UNESCO del derecho a la vivienda de la Universidad Rovira i Virgili.

[V] Fuente: Una ola de renovación para Europa - reverdecimiento de nuestros edificios, creación de empleo, mejora de vidas. COMUNICACIÓN DE LA COMISIÓN AL PARLAMENTO EUROPEO, AL CONSEJO, AL COMITÉ ECONÓMICO Y SOCIAL EUROPEO Y AL COMITÉ DE LAS REGIONES - Bruselas, 14.10.2020 COM(2020) 662 final.

[VI] La Fundación Mutua de Propietarios pone a disposición de la Administración competente el uso de su APP Zero Barreras para determinar el nivel de accesibilidad de los edificios de viviendas.

*** La Cátedra UNESCO de Vivienda se ha adherido a este manifiesto en diciembre de 2020.**



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. Los alquileres de la oclocracia.** Prof. Dr. Sergio Nasarre Aznar. Catedrático de Derecho Civil y Director de la Cátedra UNESCO de Vivienda de la Universidad Rovira i Virgili.
- 2. Una primera aproximación al nuevo Reglamento UE 2020/1503: ¿cómo afecta al *crowdfunding* inmobiliario?** Dra. Rosa Maria Garcia Teruel. Investigadora Postdoctoral de la Cátedra UNESCO de Vivienda de la Universidad Rovira i Virgili.
- 3. Nuevo proyecto europeo Housing+: La formación en vivienda de Tarragona a Europa.** Dra. Gemma Caballé Fabra. Investigadora Postdoctoral de la Cátedra UNESCO de Vivienda de la Universidad Rovira i Virgili.
- 4. Reestructuración forzosa de la deuda hipotecaria: ¿Mito o posible realidad?** Dr. Víctor Bastante Granell. Prof. Ayudante Doctor de Derecho Civil (acred. Prof. Contratado Doctor). Universidad de Almería.
- 5. La COVID-19 y la vivienda turística: panorama de las plataformas de economía colaborativa de alojamiento temporal.** Sra. Silvana Canales Gutiérrez. Investigadora predoctoral de la Universidad Rovira i Virgili.

6. Tres dimensiones de la vivienda: continente, territorio y burbuja. Sr. Andrés Labella Iglesias. Investigador Predoctoral de la Cátedra UNESCO de Vivienda de la Universidad Rovira i Virgili.

7. La SOCIMI como instrumento de política de vivienda social. Dra. Maridalia Rodríguez Padilla. Investigadora postdoctoral y miembro de la Cátedra UNESCO de Vivienda de la Universidad Rovira i Virgili.

8. DaSiHo: Ciencia de datos aplicada a las sentencia judiciales para políticas de vivienda basadas en la evidencia. Sr. Lluç Font i Pomarol. Investigador predoctoral en el Science and Engineering of Emerging Systems (SeesLab) de la Universidad Rovira i Virgili.

1. Los alquileres de la oclocracia (publicado en la Tribuna el Diari de Tarragona el 12-II-2020)



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

El fracaso de las políticas de vivienda desde la crisis de 2007 es muy evidente, con las familias con recursos más modestos expulsadas de la vivienda en propiedad (porque no se han promocionado lo suficiente las tenencias intermedias, disponibles desde 2015 en Cataluña) y con unos alquileres que prácticamente en toda España y, especialmente, en las ciudades donde las personas “tienen que vivir” (usualmente por motivos laborales) son más caros que ir devolviendo un préstamo hipotecario, además de que no se acaban de pagar nunca y de que vives en casa de otro. Nos están llevando a una indeseable sociedad en la que solo los más ricos podrán ser propietarios y los demás, inquilinos; y se están tomando como modelos países como Suecia, Alemania, Dinamarca o los Países Bajos, en cuyas ciudades es más cara la vivienda que aquí o donde sus inquilinos viven más a menudo en infravivienda como en Austria, Bélgica, Francia o Luxemburgo (ambas Eurostat, 2018). Nosotros, tras haber comparado y estudiado todos los regímenes de alquileres europeos y algunos de fuera del Continente durante cuatro años, empeza-

mos trabajando con la Generalitat en 2016 para regular integralmente un contrato de arrendamientos urbanos en el Código civil de Cataluña, cuyo texto resultante fue consensuado en diversas sesiones de trabajo con entidades sociales y profesionales. De todas las propuestas que trabajamos solo hubo tiempo de sacar un Índice de Precios de referencia en 2017, que desde entonces ha ido dando transparencia al mercado. Del resto del acuerdo, equilibrado para ambas partes, nada más se ha sabido hasta que, el pasado 9 de septiembre, el Parlament aprueba un sistema duro de control de rentas, en un entorno virtual y presencial oclocrático (que ya hemos ido viendo, también en otros ámbitos, desde 2013) con lemas como “Habéis firmado. Os estaremos vigilando” o llamando a una “Concentración ante el Parlament” el mismo día y hora que se debatía el texto; o con argumentos durante el debate como “así nos diferenciaremos más del Estado español”. De aquel texto y de nuestros estudios ha pasado lo peor que podía pasar: no tocar nada más del modelo vigente que la renta y hacerlo de un modo duro que se ha evidenciado que no funciona cuando se ha intentado en otros países, en lugar de buscar una aproximación progresiva, pactada e incentivada (tributariamente, con verdaderas ayudas a la rehabilitación, etc.). De nuevo, el trabajo de investigación, ignorado. Mientras que en Alemania desde los años 70 se ha impulsado un sistema suave de contención de actualización de las rentas, en 2015 intentaron en-

durecerlo con un control de la renta inicial (parecido al aprobado para Cataluña) y que los autores coinciden que no ha funcionado, como tampoco lo ha hecho el sistema de “renta congelada” de Berlín de febrero de 2020. Consecuencias: mercado sumergido (pago de “compensaciones” en negro), menor oferta de vivienda en alquiler y aumento de las compra-ventas, reducción de la movilidad de las familias al temer celebrar un nuevo contrato de arrendamiento y aumento progresivo de las rentas. Además, es probable que aquellos que

se planteasen construir para alquilar o rehabilitar ya no les salgan los números y aquellos que estén alquilando solo escojan como arrendatarios a los que más pueden pagar, expulsando a los que menos tienen, como siempre, también del mercado de

alquiler. Hasta aquí solo les he hablado de la inconveniencia del texto. Pero es que, además, el contundente informe por unanimidad de 17-6-2019 del Consell de Garanties Estatutàries sobre el fallido y muy parecido RDL 9/2019, advierte de su inconstitucionalidad porque obligar a una renta va en contra de las bases de las obligaciones (art. 149.1.8 CE) en un contrato de arrendamientos urbanos porque es contrario al princi-

pio de libertad de pacto expresamente previsto en el art. 17.1 LAU. Y, podrán pensar, bueno, ¿pero es esta medida al menos suficiente para conseguir una vivienda más asequible? Tampoco, pues se han identificado hasta 34 elementos que deben tratarse para hacer una vivienda asequible,

entre ellas una política de cohesión territorial para que nuestros jóvenes no deban abandonar los pequeños y medianos municipios para malvivir en grandes urbes para labrarse un futuro, y es necesario mucho estudio, reflexión y percepción de conjunto para comprenderlos y, quizás, menos agitación. No sé, al final me pregunto si hay alguien que se preocupa realmente por conseguir una vivienda

más asequible. Da más rendimiento a unos y a otros, tanto dentro como fuera del Parlament, la agitación por motivos políticos o sociales, usando esta vez a la vivienda, pero cualquier tema es bueno. De nuevo, tenemos lo que nos merecemos.

DIARI DE TARRAGONA
DISSABTE, 12 DE SETEMBRE DE 2020

La Tribuna

opinió 09

Los alquileres de la oclocracia

Ha pasado lo peor que podía pasar: no tocar nada más del modelo vigente que la renta y hacerlo de un modo duro que se ha evidenciado que no funciona cuando se ha intentado en otros países, en lugar de buscar una aproximación progresiva, pactada e incentivada

Es probable que aquellos que se planteasen construir para alquilar o rehabilitar ya no les salgan los números y aquellos que estén alquilando solo escojan como arrendatarios a los que más pueden pagar



SERGIO NASARRE AZNAR
@SNasarreA

Director de la Cátedra Unesco de Vivienda de la URV

Sergio Nasarre es catedrático de Derecho civil es doctor europeo en Derecho y Máster en Economía Inmobiliaria por la Universidad de Cambridge Premio ICREA a la excelencia de la Investigación 2016-2020, es consultor en varios organismos internacionales como la Comisión Europea, la FAO o Amnistía Internacional.

El fracaso de las políticas de vivienda desde la crisis de 2007 es muy evidente, con las familias con recursos más modestos expulsadas de la vivienda en propiedad (porque no se han promocionado lo suficiente las tenencias intermedias, disponibles desde 2015 en Catalunya) y con unos alquileres que prácticamente en toda España y, especialmente, en las ciudades donde las personas «tienen que vivir» (usualmente por motivos laborales) son más caros que ir devolviendo un préstamo hipotecario, además de que no se acaban de pagar nunca y de que vives en casa de otro.

Nos están llevando a una indecible sociedad en la que solo los más ricos podrán ser propietarios y los demás, inquilinos; y se están tomando como modelos países como Suecia, Alemania, Dinamarca o los Países Bajos, en cuyas ciudades es más cara la vivienda que aquí o donde sus inquilinos viven más a menudo en infravivienda como en Austria, Bélgica, Francia o Luxemburgo (ambas Eurostat, 2018).

Nosotros, tras haber comparado y estudiado todos los regímenes de alquileres europeos y algunos de fuera del continente durante cuatro años, empezamos trabajando con la Generalitat en 2016 para regular integralmente un contrato de arrendamientos urbanos en el Código Civil de Catalunya, cuyo texto resultante fue consensuado en diversas sesiones de trabajo con entidades sociales y profesionales.

De todas las propuestas que trabajamos solo hubo tiempo de sacar un Índice de Precios de referencia en 2017, que desde entonces ha ido dando transparencia al mercado. Del resto del acuerdo, equilibrado para ambas partes, nada más se ha sabido hasta que, el pasado 9 de septiembre, el Parlament aprueba

un sistema duro de control de rentas, en un entorno virtual y presencial oclocrático (que ya hemos ido viendo, también en otros ámbitos, desde 2013) con lemas como «Habéis firmado. Os estaremos vigilando» o llamando a una «Concentración ante el Parlament» el mismo día y hora que se debatía el texto; o con argumentos durante el debate como «así nos diferenciaríamos más del Estado español». De aquel texto y de nuestros estudios ha pasado lo peor que podía pasar: no tocar nada más del modelo vigente que la renta y hacerlo de un modo duro que se ha evidenciado que no funciona cuando se ha intentado en otros países, en lugar de buscar una aproximación progresiva, pactada e incentivada (tributariamente, con verdaderas ayudas a la rehabilitación, etc.).

De nuevo, el trabajo de investigación, ignorado. Mientras que en Alemania desde los años setenta se ha impulsado un sistema suave de contención de actualización de las rentas, en 2015 intentaron endurecerlo con un control de la renta inicial (parecido al aprobado para Cataluña) y que los autores coinciden que no ha funcionado, como tampoco lo ha hecho el sistema de «renta congelada» de Berlín de febrero de 2020. Consecuencias: mercado sumergido (pago de «compensaciones» en negro), menor oferta de vivienda en alquiler y aumento de las compra-ventas, reducción de la movilidad de las familias al temer celebrar un nuevo contrato de arrendamiento y aumento progresivo de las rentas. Además, es probable que aquellos que se planteasen construir para alquilar o rehabilitar ya no les salgan los números y aquellos que estén alquilando solo escojan como arrendatarios a los que más pueden pagar, expulsando a los que menos tienen, como siempre, también del mercado de alquiler.

Hasta aquí solo les he hablado de la inconveniencia del texto. Pero es que, además, el contundente informe por unanimidad de 17-6-2019 del Consell de Garanties Estatutàries sobre el fallido y muy parecido RDL 9/2019, advierte de su inconstitucionalidad porque obligar a una renta va en contra de las bases de las obligaciones (artículo 149.1.8 de la Constitución española) en un contrato de arrendamientos urbanos porque es contrario al principio de libertad de pacto expresamente previsto en el art. 17.1 LAU. Y, podrán pensar, bueno, ¿pero es esta medida al menos suficiente para conseguir una vivienda más asequible? Tampoco, pues se han identificado hasta 34 elementos que deben tratarse para hacer una vivienda asequible, entre ellas una política de cohesión territorial para que nuestros jóvenes no deban abandonar los pequeños y medianos municipios para malvivir en grandes urbes para labrarse un futuro, y es necesario mucho estudio, reflexión y percepción de conjunto para comprenderlos y, quizás, menos agitación.

No sé, al final me pregunto si hay alguien que se preocupa realmente por conseguir una vivienda más asequible. Da más rendimiento a unos y a otros, tanto dentro como fuera del Parlament, la agitación por motivos políticos o sociales, usando esta vez a la vivienda, pero cualquier tema es bueno. De nuevo, tenemos lo que nos merecemos.

2. Una primera aproximación al nuevo Reglamento UE 2020/1503: ¿cómo afecta al *crowdfunding* inmobiliario?



Dra. Rosa Maria Garcia Teruel. Investigadora postdoctoral de la Cátedra UNESCO de Vivienda de la Universidad Rovira i Virgili.

1. El *crowdfunding* o micromecenazgo como alternativa a la fi-

nanciación inmobiliaria

La financiación de la promoción, adquisición o rehabilitación de la vivienda se ha llevado a cabo tradicionalmente mediante créditos hipotecarios o con préstamos personales. Pero la crisis financiera internacional de 2007 y sus consecuentes restricciones crediticias potenciaron la economía colaborativa[I] y, a su vez, la creación de nuevas formas de financiación innovadoras, como es el caso del *crowdfunding* o micromecenazgo inmobiliario.

En términos generales, el *crowdfunding* permite financiar proyectos de cualquier tipo –incluidos los inmobiliarios– con pequeñas aportaciones por parte de inversores, experimentados o no, gracias al uso de las plataformas online de financiación participativa (PFP), encargadas de poner en contacto los proyectos a financiar con los inversores interesados en ellos. Esta tecnología ha permitido la puesta en marcha de iniciativas que tenían dificultades para acceder al crédito bancario[II], utilizando alguna de las diversas tipolo-

gías de *crowdfunding*: el *crowdfunding* de donación, en el que las aportaciones económicas son a título lucrativo (art. 618 del Código civil) o la modalidad *reward-based*, en la que los “inversores” tienen la mera expectativa de obtención de una de las primeras ediciones del producto; pasando a verdaderas formas de inversión, como el *crowdlending*, donde las aportaciones dinerarias constituyen un préstamo que deberá ser devuelto por el promotor (art. 311 Código de Comercio o 1714 Código Civil, según el préstamo sea civil o mercantil), al *investment-based crowdfunding*, en el que los inversores pasan a ser socios de ese proyecto o bien copartícipes a través del contrato de cuentas en participación (art. 239 Código de Comercio).

A partir del 2012 surgieron plataformas especializadas en proyectos inmobiliarios de todo tipo que, siguiendo principalmente las modalidades de *crowdlending* y de *investment-based crowdfunding*, ofrecían la posibilidad de invertir cantidades modestas en proyectos inmobiliarios, que serían devueltas gracias al alquiler de las viviendas adquiridas o promocionadas. En general, los proyectos de financiación participativa inmobiliaria no apostaban por aumentar el parque de vivienda o rehabilitar el existente, sino que permitían al promotor adquirir un edificio ya construido para posteriormente alquilarlo (este es el caso de Housers, Inveslar o Civislend). No obstante, el *crowdfunding* inmobiliario ofrece más posibilidades, como la financiación de la rehabili-

tación edificatoria o de obras de eficiencia energética mediante las aportaciones, lucrativas o no, de pequeños inversores, lo que contribuiría a aumentar el parque de vivienda disponible y la eficiencia energética del mismo, dando cumplimiento al Pacto Verde Europeo[III] y, consecuentemente, contribuyendo a reducir la pobreza energética de muchas familias[IV].

2. Algunos retos del *crowdfunding* inmobiliario y la regulación por Ley 5/2015

Si bien esta nueva forma de financiación puede contribuir a que pequeños proyectos puedan prosperar, en otras ocasiones[V] ya destacamos que, especialmente en las modalidades de préstamo y de inversión, existen riesgos para los inversores no experimentados. Estos riesgos estarían materializados en las dificultades de gobernanza de la sociedad *ad hoc* creada para la gestión de esa edificación, la falta de garantías en la obtención de los retornos acordados, la falta de liquidez de dichas inversiones, sobre todo, ante situaciones en las que el pequeño inversor requiere de efectivo (ej. desempleo, enfermedades, nuevas situaciones familiares...), su posición como acreedor ordinario o subordinado en caso de concurso de la empresa promotora o de la plataforma intermediaria de *crowdfunding*[VI], etc.

Es por este motivo que España promulgó la Ley 5/2015[VII], con la finalidad de proteger dichos inversores. Entre otras medidas, requiere a las PFP centradas en *crowdlending* o en *investment-based crowdfunding* su aprobación por la Comisión Nacional del Mercado de Valores, contar con un capital social mínimo de 60.000€ (o reemplazarlo por una póliza de seguro que cubra, al menos, 300.000€ en concepto de responsabilidad civil), siendo consideradas empresas de servicios finan-

cieros. Además, se incluye la obligación de informar a los inversores sobre los riesgos de estas modalidades de *crowdfunding*, limitando las cantidades aportadas por inversores no acreditados a 3.000€ por proyecto (con un total de 10.000€ anual en una misma plataforma), y requiriendo la neutralidad, diligencia y transparencia de las PFP.

La normativa española, no obstante, no ha resuelto algunas de las problemáticas ya detectadas para el *crowdfunding* inmobiliario. En principio, el art. 63 Ley 5/2015 permite que las PFP publiquen proyectos en los que ellas mismas sean promotoras e inversoras, siempre que dichos proyectos no superen el 10 por ciento de los fondos recaudados del ejercicio inmediatamente anterior e informen a los inversores de forma clara sobre este hecho. Esta permisión admite cierto punto de conflicto de interés entre la plataforma y el inversor, por lo que algunos autores han sugerido que la mejor medida sería la prohibición de promocionar proyectos propios[VIII]. De hecho, en el marco del *crowdfunding* inmobiliario, algunos promotores incluyeron en sus páginas web la posibilidad de invertir pequeñas cantidades en sus proyectos, sin solicitar la autorización para considerarse y denominarse como “Plataforma de Financiación Participativa”, y sin actuar como intermediarias[IX]; o incluso surgieron PFP que, a pesar de no tener ningún tipo de vinculación con los proyectos inmobiliarios, no efectuaban una mínima *due diligence* de los mismos en los términos del art. 66 y ss. Ley 5/2015, lo que podía conllevar consecuencias tanto para los inversores como para la prevención de delitos económicos. También han llegado a los tribunales algunas demandas colectivas contra plata-

formas de *crowdfunding* inmobiliario e incluso sanciones por parte de la CNMV[X].

3. El nuevo Reglamento UE 2020/1503

Cinco años después de la entrada en vigor de la Ley 5/2015, el legislador europeo ha publicado el Reglamento UE 2020/1503, del Parlamento Europeo y del Consejo de 7 de octubre de 2020, relativo a los proveedores europeos de servicios de financiación participativa para empresas[XI]. El texto reconoce que la financiación participativa es ya una opción consolidada para las pequeñas y medianas empresas, pero admite los riesgos que puede suponer para los consumidores (considerando 45).

Es por ello por lo que el Reglamento tiene como finalidad uniformizar la legislación en materia de PFP en todos los Estados miembros para permitir que estas puedan operar en toda la UE, teniendo en consideración que muchos de ellos habían introducido ya regímenes de financiación participativa aplicables también al *crowdfunding* inmobiliario, como es el caso de España, mediante la Ley 5/2015, y de otros Estados miembros (Alemania[XII], Austria[XIII], Francia[XIV], entre otros). Como muchas de estas plataformas ya se crearon y autorizaron siguiendo la legislación nacional, el Reglamento 2020/1503 prevé una *vacatio legis* hasta el 10 de noviembre de 2022 (art. 48.1 Reglamento 2020/1503).

El Reglamento es aplicable a la organización, autorización y supervisión de los proveedores de servicios de financiación participativa (art. 1 Reglamento 2020/1503), que se definen como las personas jurídicas que conectan “los intereses de los inversores y de los promotores de proyectos en materia de financiación empresarial mediante el uso de plataformas de financiación participati-

va”, siempre que consista en la facilitación de la concesión de préstamos o en la colocación de valores negociables (art. 2.1 Reglamento 2020/1503). Quedan expresamente excluidos los servicios de financiación participativa que se presten a promotores de proyectos que sean consumidores –exclusión que no contemplaba la Ley 5/2015– o a las ofertas de financiación participativa por un importe inferior a 5.M€ en un plazo de 12 meses (art. 1.2 Reglamento 2020/1503). Así, no se regularán por el Reglamento UE 2020/1503 el *crowdfunding* del tipo *reward* o de donaciones, de igual forma que estaban excluidos de la Ley 5/2015; tampoco aquellos en los que el promotor sea un consumidor en relación con la plataforma, como sería el supuesto en el que un particular promueva un proyecto para financiar o cofinanciar la rehabilitación de su vivienda.

El art. 5 del Reglamento 2020/1503 requiere que las PFP lleven a cabo una *due diligence* mínima de los proyectos que anunciarán en su plataforma. No obstante, esta diligencia se materializará en la mera comprobación de los antecedentes penales del promotor (en particular, en cuanto a posibles insolvencias, delitos por blanqueo de capitales, fraude...) y de su localización, que no debería estar en un país no cooperador o de alto riesgo[XV]. Estas plataformas deberán contar con recursos propios suficientes o una póliza de seguro para cubrir las posibles responsabilidades civiles que puedan surgir (art. 11 Reglamento 2020/1503) y estarán sujetas a verificación por parte de la autoridad estatal competente, que comprobará que las personas que participen en la dirección de la plataforma, así como los socios que posean un 20% o más de capital o de los derechos de voto, carecen de antecedentes penales, y que las personas físicas que participen en la di-

rección cuenten con conocimientos, capacidades y experiencia suficientes para la dirección de la misma (art. 12.3 Reglamento 2020/1503).

Además, las PFP autorizadas informarán a la autoridad nacional competente de forma anual acerca de los proyectos financiados, incluyendo información sobre el promotor del proyecto, el importe captado, el instrumento emitido, e información sobre los inversores, el importe que han invertido, y su consideración como inversores acreditados o no. Deberán asimismo implementar un servicio de tramitación gratuita de reclamaciones (art. 7 Reglamento 2020/1503) e informar a los inversores de los riesgos financieros, haciendo públicas las tasas de impago de los proyectos promovidos (art. 20 Reglamento 2020/1503).

A su vez, para evitar un posible conflicto de intereses, el art. 8 del Reglamento 2020/1503 menciona que las PFP no participarán en los proyectos promocionados, hecho que difiere de lo previsto en el art. 63 de la Ley 5/2015. A tales efectos, las PFP no deberán aceptar como promotores a los socios que dispongan de al menos un 20% del capital social o de los derechos de voto de la misma, a sus directivos o empleados, ni a ninguna persona física o jurídica vinculada con los socios, directivos o empleados por una situación de control (ej. empresa matriz y filial). No obstante, lo que sí que permite el art. 8.2 Reglamento 2020/1503 es que la plataforma acepte como inversor en los proyectos intermediados a estas personas vinculadas, siempre que advierta de ello en su sitio web, velando por que dichas inversiones se hagan en las mismas condiciones que las de otros promotores. Es decir, si bien el Reglamento estaría prohibiendo la promoción de proyectos propios, si que permite que las personas rela-

cionadas con esta plataforma puedan invertir en los mismos, con la finalidad de complementar las aportaciones económicas de proyectos que, en caso contrario, no alcanzarían la financiación mínima. Esto queda además confirmado por el considerando 26 Reglamento 2020/1503, al afirmar que “Los proveedores de servicios de financiación participativa deben operar como intermediarios neutrales (...)”, pero que “(s)in embargo, no debe prohibirse a dichos socios mayoritarios, administradores, empleados y personas físicas o jurídicas actuar como inversores de los proyectos ofrecidos en su plataforma de financiación participativa, siempre que existan las salvaguardias adecuadas contra los conflictos de intereses”.

Finalmente, las PFP deberán comprobar si los inversores son experimentados o no, solicitándoles una simulación de su capacidad de soportar pérdidas (art. 21 Reglamento 2020/1503). También prevé un período de reflexión precontractual (art. 22 Reglamento 2020/1503) y una ficha normalizada de datos fundamentales de la inversión, que incluya una advertencia de que la oferta no ha sido verificada ni aprobada por las autoridades competentes ni por la Autoridad Europea de Valores y Mercados (art. 23 Reglamento 2020/1503). Además, prevé la posibilidad de que las PFP creen un tablón de anuncios con la finalidad de poder transmitir la inversión a otros interesados si fuese necesario (art. 25), sin que ello implique ofrecer un sistema de casación interno que ejecute órdenes de los clientes de forma multilateral, servicio reservado a las empresas de servicios de inversión.

4. Reflexiones finales

Así, el reciente Reglamento 2020/1503, a parte de uniformizar la regulación de los servicios de financiación participativa en la UE, contribuyendo a un mercado único europeo, afronta algunas de las problemáticas previstas para el *crowdfunding* inmobiliario: por una parte, la exclusión de la normativa de aquellos proyectos en los que el promotor es un consumidor puede favorecer la financiación de proyectos de poca entidad relativos a la rehabilitación de viviendas de consumidores o de edificios en desuso, dado que las PFP dedicadas a ello no quedarán sujetas a esta normativa y, por lo tanto, no dispondrán de esta barrera de entrada a un mercado regulado. Por otra parte, el Reglamento prohíbe la promoción de proyectos propios de la PFP, lo que podría contribuir a mitigar los conflictos de intereses que surgieron en algunos proyectos de *crowdfunding* inmobiliario. Y, además, con la posibilidad de incluir tableros de anuncios se facilitaría la liquidez a los inversores[XVI].

No obstante, y a pesar de la detallada regulación, el nivel de diligencia en la comprobación de los proyectos es, tal y como menciona el Reglamento, “mínimo”; este hecho puede conllevar que inversiones inmobiliarias de alto riesgo puedan ser accesibles a inversores sin experiencia, con el consecuente riesgo de pérdida de la inversión. Además, el Reglamento 2020/1503 no prevé qué sucederá en los casos de *crowdfunding* 2.0. desintermediado gracias a la tecnología blockchain, que permite la financiación participativa sin la existencia de una plataforma que ponga en contacto promotores e inversores[XVII]. Para este tipo de financiación, deberá esperarse a la publicación definitiva de la Propuesta de Reglamento para un Mercado en Criptoactivos (MICA)[XVIII], que prevé diversas

obligaciones hacia los emisores criptoactivos (como la obligación de disponer de un *whitepaper*, previsión del derecho de desistimiento, régimen de responsabilidad civil, etc.), con el fin último de proteger al consumidor.

[I] Hamari, J. (2016). “The sharing economy: Why people participate in collaborative consumption”. *Journal of the Association for Information Science and Technology*, Vol. 67, nº 9, pp. 2047-2059.

[II] Lehner et al. (2015). “Entrepreneurial implications of crowdfunding as alternative funding source for innovations”. *Venture Capital*, Vol. 17, n. 1-2, pp. 171-189.

[III] Communication from the Commission to the European Parliament, the European Council, the Council, the European Economic and Social Committee and the Committee of the Regions. The European Green Deal. COM/2019/640 final.

[IV] La pobreza energética se materializa en la imposibilidad de ciertas familias de adecuar los niveles de energía en sus viviendas. La pobreza energética, además, afecta especialmente a las familias que residen en zonas rurales. Ver Saaren, S. et. al. (2020). “European energy poverty metrics: Scales, prospects and limits”. *Global Transitions*, 2, pp. 26-36 y Karpinska, L. y Sciech, S. (2020) “Invisible energy poverty? Analysing housing costs in Central and Eastern Europe”, *Energy Research & Social Science*, 70.

[V] Garcia-Teruel, R. M. (2019). “A legal approach to real estate crowdfunding platforms”. *Computer Law & Security Review*, 35(3), 281-294.

[VI] De hecho, esta problemática ya se planteó con el concurso de la plataforma Zinlands, en Alemania. Cash-online.de. *Zinsland zieht Bilanz und kündigt regulierte Produkte an*. Disponible en: <https://www.cash-online.de/immobilien/2018/zinsland-zieht-bilanz-und-kuendigt-regulierte-produkte-an/415224>.

[VII] Ley 5/2015, de 27 de abril, de fomento de la financiación empresarial. BOE n. 101, de 28.4.2015.

[VIII] Zunzunegui, F. (2015). “Régimen jurídico de las plataformas de financiación participativa (crowdfunding)”, *Revista de Derecho del Mercado Financiero*, WP 3/2015.

[IX] Garcia-Teruel, R. M. (2019). “A legal approach to real estate crowdfunding platforms”. cit.

[X] Idealista. *Los afectados por Housers se asocian: “Estamos atrapados miles y tomaremos medidas legales”*. Disponible en: <https://www.idealista.com/news/finanzas/inversion/2020/06/29/784400-los-afectados-por-housers-se-asocian-somos-mas-de-30-000-inversores-a-trapados-y>; y CincoDías. *El crowdfunding inmobiliario le cuesta a Housers una multa de la CNMV de 215.000 euros*. Disponible en: https://cincodias.elpais.com/cincodias/2019/09/26/mercados/1569482386_311920.html.

[XI] DOUE L 247/I, de 20.10.2020.

[XII] Alemania. *Kleinanlegerschutzgesetz*. BGBl n° 28, 9.7.2015.

[XIII] Austria. *Bundesgesetz über alternative Finanzierungsformen (Alternativfinanzierungsgesetz – AltFG)*. BGBl. I, n° 114/2015.

[XIV] Francia. *Ordonnance n° 2014-559 du 30 mai 2014 relative au financement participatif*.

[XV] Ver la lista en la *Notice from the Council. The EU list of non-cooperative jurisdictions for tax purposes*. 2020/C 331/03, DOUE de 7.10.2020.

[XVI] Zunzunegui, F. (2019). “Encuadre sistemático y conceptual de la financiación participativa (crowdfunding)”, *Revista de Derecho del Mercado Financiero*, WP 5/2019.

[XVII] Ver algunos proyectos de inversión inmobiliaria mediante esta tecnología en Garcia Teruel, R.M. (2020). “Introducción al fenómeno de la tokenización: estudio de casos”, en Garcia Teruel, R.M. (coord.). *La tokenización de bienes en blockchain: cuestiones civiles y tributarias*. Cizur Menor, Thomson Reuters Aranzadi, pp. 29-60.

[XVIII] *Proposal for a Regulation of the European Parliament and of the Council on Markets in Crypto-assets, and amending Directive (EU) 2019/1937*. COM/2020/593 final.

3. Nuevo proyecto europeo Housing+: La formación en vivienda de Tarragona a Europa (artículo publicado en el Diari de Tarragona el 11-10-2020).



Dra. Gemma Caballé Fabra. Investigadora Postdoctoral de la Cátedra UNESCO de Vivienda de la Universidad Rovira i Virgili.

En la Universidad Rovira i Virgili estamos de enhorabuena.

La Comisión europea ha concedido a la Cátedra UNESCO de vivienda de la URV un proyecto Erasmus plus titulado “Bridging the gap in housing studies” (Housing +) que tiene como objetivo mejorar la formación académica a nivel europeo de los profesionales, responsables políticos, académicos y el resto de operadores en general que intervienen en el sector de la vivienda e inmobiliario.

La Cátedra UNESCO de vivienda coordinará durante tres años la elaboración de materiales y recursos formativos que se llevarán a cabo trabajando conjuntamente con otras instituciones expertas en materia de vivienda y formación como son la Universidad de Silesia (Polonia), la Universidad Nacional de Irlanda de Galway (Irlanda), la International Union of Property Owners (UIPI), la Asociación Iberoamericana del Conocimiento (GECON) especializada en gamifica-

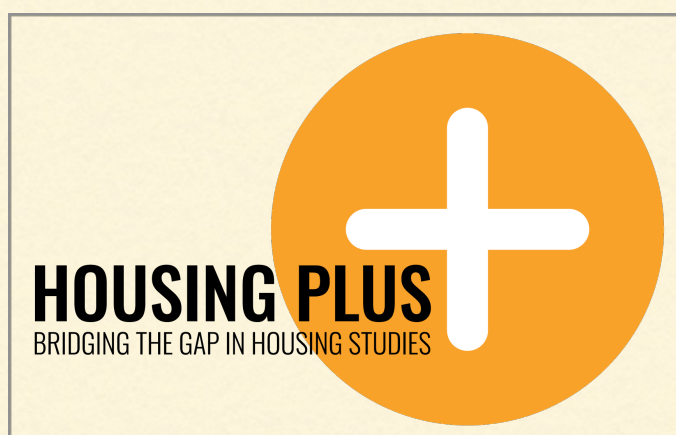
ción, es decir, el aprendizaje a través del juego y el Luxemburg Institute of Science and Technology (LIST) experto en nuevas tecnologías.

La necesidad de mejorar la formación académica en el sector inmobiliario y de la vivienda se evidenció en la tesis doctoral defendida el pasado mes de febrero de 2020 sobre la intermediación inmobiliaria ante los nuevos retos de la vivienda. En ella, se concretaron las competencias que un profesional de la vivienda, como es un intermediario inmobiliario, debería tener y se hizo una primera propuesta sobre los contenidos de un posible Grado universitario oficial en materia de vivienda y sector inmobiliario. Así, a título de

ejemplo, en la actualidad, en España, los intermediarios inmobiliarios y los administradores de fincas no es obligatorio que cuenten con una formación académica relacionada con el sector y la formación académica que puedan tener suele variar sustancialmente

entre ellos, dado que podemos encontrar desde juristas, economistas, arquitectos u otras titulaciones que no guardan ningún tipo de relación con la profesión en sí o incluso profesionales que no poseen titulación alguna.

Tal y como se constató en esta tesis doctoral, la formación y la investigación en materia de vi-



vienda conforma una “disciplina interdisciplinar”, es decir, son varias las disciplinas que afectan el sector de la vivienda como es la Economía, el Derecho, la Arquitectura, la Psicología, la Antropología, la Tecnología, etc. pero es del todo imprescindible comprender el fenómeno complejo de la vivienda desde esa múltiple perspectiva, huyendo de ideologías o soluciones mágicas. De manera que la formación académica en este ámbito debe tener en cuenta todas estas disciplinas a la vez.

Con este proyecto europeo tenemos la oportunidad de desarrollar esta primera propuesta que se hizo en la tesis doctoral y poder mejorar la formación académica en este sector a nivel europeo a través de la creación de materiales formativos con un contenido interdisciplinar junto con el resto de socios de este proyecto.

En concreto, hemos planificado la elaboración de seis materiales formativos relacionados entre sí: un curso online de capacitación avanzada en vivienda para dichos profesionales y estudiantes, una guía para incorporar la gamificación en la vivienda, una app para poder poner en práctica los contenidos y conocer las consecuencias de las decisiones desde diversos puntos de vista (consumidores, profesionales inmobiliarios y responsables políticos), el primer manual transnacional sobre estudios de la vivienda, diversos vídeos de formación y el diseño de un curso online sobre qué implica vivir en propiedad horizontal en Europa.

Esperemos que este proyecto permita mejorar la formación académica en este sector cuyo objetivo es que se refleje en una mayor protección del consumidor, una mejora de las políticas de vivienda y una mayor profesionalización de un sec-

tor donde lo que está en juego es el derecho humano a acceder a una vivienda digna y adecuada.

Toda la información del Proyecto Housing+ puede hallarse en <https://www.housingplus.eu>.

4. Reestructuración forzosa de la deuda hipotecaria: ¿Mito o posible realidad?



Dr. Víctor Bastante Granell. Prof. Ayudante Doctor de Derecho Civil (acred. Prof. Contratado Doctor). Universidad de Almería.

El 26 de noviembre de 2020 el Vicepresidente del Gobierno español manifestó su intención de prohibir los desahucios de personas vulnerables, causados principalmente por los “embistes sociales y económicos” derivados de la presente crisis sanitaria[I]. Ello ante la voz —al parecer, ahora silenciosa— de plataformas sociales que se alzan con la frase “stop desahucios”. Si bien, y nuevamente —como ocurrió en gobiernos anteriores, sea cual sea su ideología— el legislador prefiere “poner la venda antes de la herida”. No se trata de paralizar los desahucios, sino más bien de evitar que las familias dejen de pagar su préstamo hipotecario o arrendamiento. Dicho con otras palabras, debemos centrarnos en mantener vigente el contrato suscrito por las partes. Piénsese que si el “contrato sigue vivo” no se producirá su extinción y, en consecuencia, se evitará la pérdida de la vivienda habitual y la seguida exclusión social. Buscar lo anterior —cuya simple mención ya puede ser objeto de críticas— seguramente lleva a preguntarnos lo siguiente: ¿Existe alguna medida capaz de generar dicho resultado? La respuesta es afirmativa, pero antes de comenzar hay que señalar que el problema de la vi-

vienda requiere múltiples soluciones (políticas sociales, infraestructuras públicas habitacionales, etc.). En mi caso, me centraré en trasladarles una posible solución para atenuar el sobreendeudamiento hipotecario y evitar la ejecución de la vivienda habitual.

Con carácter general, dicho problema se ha afrontado con “medidas paliativas”. A modo de ilustración, con modificaciones de la Ley de enjuiciamiento civil (LEC) o de la Ley concursal (LC), que permitieron introducir la quita parcial en el proceso de ejecución hipotecaria, el aumento de los porcentajes de adjudicación dentro de la subasta judicial o el mecanismo de la “segunda oportunidad” (o exoneración de deudas). No obstante, si nos fijamos, se trata de “parches” tendentes a aliviar la situación del deudor hipotecario tras la pérdida de la vivienda habitual. A pesar de ello, hay que advertir que se han adoptado “soluciones curativas” en el ámbito contractual, como el Código de Buenas Prácticas (CBP) del Real Decreto-ley 6/2012, de 9 de marzo, de medidas urgentes de protección de deudores hipotecarios sin recursos (con reestructuraciones del préstamo, quitas parciales, etc.); o, más reciente, la ampliación de los plazos para permitir el vencimiento anticipado de los préstamos hipotecarios destinados a la adquisición de vivienda habitual (entre 12 o 15 meses), con la Ley 5/2019, de 15 de marzo, reguladora de los contratos de crédito inmobiliario. El problema aparece, por un lado, al comprobar que el acceso a las medidas del

CBP es bastante restrictivo y, además, son de “carácter voluntario” para las entidades bancarias; y, por otro, al observar que la segunda medida no viene asociada a ningún intento de reestructurar el préstamo hipotecario con la finalidad de solventar el impago de las cuotas hipotecarias y, así, evitar la ejecución. Este último caso también deja caer al deudor, pero más lentamente, aunque el mencionado plazo le permite mejorar su situación económica o contar con más tiempo para buscar otra alternativa habitacional.

Ahora bien, si observamos la presente legislación, hoy en día no existe ninguna medida que permita en el ámbito hipotecario proceder a una reestructuración forzosa del préstamo. Dicho con otras palabras, no se admite que ningún juez o mediador —concursal o hipotecario— pueda obligar a un acreedor —o a las entidades bancarias— a aceptar de forma coactiva una ampliación de la duración del préstamo, una reducción de la cuota hipotecaria o de los intereses o, bien, la suspensión de la exigibilidad de las mismas. Ante dicha ausencia, llama la atención que ello sí resulte posible dentro del art. 11 de la Ley 28/1998, de 13 de julio, de Venta a Plazos de Bienes Muebles (LVPBM), pero en cambio no lo sea en el ámbito hipotecario, cuando tal problema afecta a derechos sociales. La razón se encuentra en defender la operatividad de la hipoteca como derecho real de garantía, la necesidad de preservar los intereses de los acreedores o el rígido respeto hacia los dogmas tradicionales del Derecho español (hacia el principio de fuerza obligatoria de los contratos o el principio de responsabilidad patrimonial universal, entre otros). Si bien, debemos ser conscientes que con las últimas reformas legales ya hemos provocado una auténtica transmutación socio-jurídica de la hipoteca

sobre vivienda habitual —propiciando en ciertos casos y de forma indirecta una responsabilidad limitada (por ejemplo, con la dación en pago del CBP)— y, además, ya hemos acogido medidas excepcionales que atentan contra el principio de responsabilidad patrimonial universal, como la exoneración del pasivo insatisfecho[II].

Establecer un plan de pagos forzoso en el ámbito hipotecario —si buscamos preservar la vivienda y la dignidad de la persona— no constituye una medida descabellada y, para darnos cuenta de ello, basta mirar hacia el Derecho francés. Su Código de Consumo —concretamente el articulado relativo al llamado *Droit de surendettement*— permite, en casos de sobreendeudamiento y únicamente para deudores de buena fe, que una comisión administrativa —la *commission de surendettement*— pueda imponer, tras fracasar un plan de pagos amistoso, distintas medidas tendentes a preservar la vivienda habitual y evitar su liquidación judicial. En concreto, puede proceder a la reestructuración forzosa de la deuda hipotecaria (reducción de cuotas, ampliación de la duración del préstamo, etc.), reducir o suprimir los intereses, fijar un plazo de moratoria o carencia en beneficio del deudor, imponer una quita parcial e, incluso, reducir el saldo restante debido tras ejecutar la vivienda (pues, en ocasiones, es más rentable su venta —con autorización del deudor— y buscar otra alternativa habitacional). Nos encontramos ante el *désendettement imposé* que, según las medidas establecidas, requiere una decisión especial y justificada por parte de la comisión administrativa. Anteriormente, era necesaria la homologación judicial del plan forzoso. Si bien, al observar que el 98% de las decisiones adoptadas eran objeto de homologación, se le confirió dicho poder cuasi jurisdiccional —la revisión for-

zosa de los contratos— a tales órganos administrativos. La razón para que lo anterior sea posible en el Derecho galo es la entrada en su ordenamiento jurídico de un Derecho más social, más humano, menos *pro creditoris*, inspirado en la doctrina del solidarismo o la perennidad contractual[III].

El modelo francés ayuda a vislumbrar la posible instauración de dicha medida en el Derecho español. Necesitamos un Derecho más cercano a los derechos humanos y sociales, más empático con la posición del deudor hipotecario, más flexible en casos excepcionales y, sobre todo, un Derecho abierto al acogimiento de nuevas ideas y principios. Puede que en algún momento veamos a un juez o mediador concursal imponer un plan de pagos forzoso que afecte a la deuda hipotecaria, pues ¿para que sirve liquidar la vivienda habitual si es posible mantener el lazo contractual con una revisión del préstamo hipotecario? A fin de cuentas deberíamos mantener la utilidad económica del contrato, su vigencia, no activar la hipoteca. Se trata, por consiguiente, de preservar el núcleo social y de vida de muchos deudores de buena fe. Tan es así que la “medida estrella” no es la dación en pago, paralizar los desahucios o la segunda oportunidad en sede ejecutiva —ya que no se evita la pérdida de la vivienda—, sino más bien la “segunda oportunidad en sede contractual”. Como señalaba Gabriel García Márquez, periodista y escritor, “la vida no es sino una continua sucesión de oportunidades para sobrevivir” y, por la materia que nos ocupa, esa sucesión de oportunidades debe acontecer en el ámbito contractual.

[I] “Pablo Iglesias anuncia que el Gobierno prohibirá "en dos semanas" todos los desahucios de personas vulnerables durante la pandemia”,

noticia de prensa publicada el 26 de noviembre de 2020, disponible en: <https://www.eldiario.es/> [Fecha de consulta: 01/12/2020].

[II] Véase BASTANTE GRANELL, V. “La (quasi) transmutación socio-jurídica de la hipoteca sobre vivienda habitual”: Anuario de derecho civil, Vol. 73, N° 1, 2020, pp. 143-239.

[III] Sobre el tratamiento de la insolvencia de los consumidores en el Derecho francés, puede verse: BASTANTE GRANELL, V. Sobreendeudamiento y protección de los consumidores: Análisis comparado de los modelos francés y español. Madrid: Reus, 2020, pp. 298.

5. La COVID-19 y la vivienda turística: panorama de las plataformas de economía colaborativa de alojamiento temporal



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

La COVID-19 no es una crisis económica, es una crisis sanitaria con consecuencias económicas[I] que ha impactado a todos

los sectores del mercado. En particular, el turismo ha sido afectado por razón del confinamiento, las limitaciones de desplazamiento entre ciudades y países, y las medidas de contención que permiten la apertura de sólo algunos los establecimientos comerciales de manera progresiva y con aforo limitado. El sector del alojamiento en general no afrontaba un déficit económico de este impacto desde la crisis financiera de 2008 o el ataque terrorista en Estados Unidos del 11 de septiembre de 2001[II], tanto así, que Organización Mundial del Turismo ha señalado que prevé una caída del 70% de las cifras del turismo mundial para el cierre del año 2020 en comparación del año 2019[III].

Antes que la COVID-19 apareciera en el panorama global, las plataformas de economía colaborativa de alojamiento temporal como *Airbnb* y *HomeAway*, eran los nuevos protagonistas de la vivienda turística, especialmente en Europa, el continente más turístico del mundo que recibía en condiciones normales el mayor número de tu-

ristas internacionales[IV]. Estas plataformas desplazaron en gran medida a los hoteles y a los *hostels*[V], por cuanto, a través de su página web, personas de todas partes del mundo con la necesidad de alquilar un piso completo o una habitación, contactan con propietarios de inmuebles que ofrecen este servicio. El costo de la intermediación de la plataforma más el del arrendamiento fijado por el propietario era generalmente más bajo que el de un hotel, y ofrecía una experiencia de alojamiento en un hogar privado, algo innovador en este sector[VI].

Los Estados miembros de la Unión Europea (UE), en especial algunas ciudades emblemáticas del turismo, tomaron medidas para favorecer, limitar o restringir la actividad de estas plataformas de acuerdo a cada ordenamiento. Francia expidió una ley para legalizar los alquileres de corto plazo en residencias principales; Londres expidió una normativa favorable de aclaración sobre los alquileres de corta duración; Barcelona, multó a *Airbnb* por aceptar anuncios de pisos sin licencia y Berlín prohibió el alquiler de pisos completos y limitó a *Airbnb* al alquiler de habitaciones[VII].

El panorama del turismo cambió cuando el 11 de marzo de 2020, la Organización Mundial de la Salud declaró la COVID-19 como una pandemia a nivel global[VIII] y empezaron las medidas de contención del virus. Respecto del turismo, en abril de 2020, la Comisión Europea declaró que

la afectación de este sector por causa de la COVID-19 era grave, e instauró un plan de financiación y de promoción del turismo siempre que se tomaran las medidas de seguridad pertinentes[IX]. El problema es que, a diciembre de 2020, continúa la incertidumbre respecto de la fluctuación de las cifras de la pandemia y, por tanto, cualquier plan en marcha para promover el turismo, no es claramente, y con razón, una prioridad.

La plataforma más significativa de economía colaborativa de alojamiento temporal, *Airbnb*, con doble sede en Irlanda y Estado Unidos, declaró en julio de 2020 que la plataforma está pasando actualmente por la peor crisis de su historia, y que el patrimonio que se construyó en 12 años, se ha perdido casi en su totalidad en 2020[X]. Sin embargo, *Airbnb* y las restantes plataformas de economía colaborativa de alojamiento temporal siguen funcionando, pero algo importante ha cambiado.

Antes de la pandemia, los turistas solían ir a las ciudades más emblemáticas de Europa, con las facilidades de transporte y alojamiento disponibles en la UE, y podían visitar varias ciudades en un mismo viaje y alojarse varios días, incluso semanas en territorio de la Unión. Sin embargo, las restricciones actuales ya no permiten la libre circulación y en caso de permitirse el traslado de un Estado a otro, el riesgo de cierre de fronteras y el del contagio sigue presente, así como el de cuarentena en un país foráneo. Los turistas que han planeado itinerarios en estos tiempos inciertos han tenido que ajustar sus expectativas a esta nueva normalidad, y limitar el tiempo y la distancia de sus viajes a poblaciones que no suelen ser tan turísticas, y que son más cercanas a su domicilio en caso de cualquier eventualidad.

La plataforma *VRBO* ha sido la más favorecida por este nuevo cambio en la vivienda turística, porque si bien ha sufrido como *Airbnb* los impactos económicos del confinamiento, las medidas de restricción y reembolsos, los anuncios de esta plataforma no promocionan en su mayoría sitios hiper turísticos, como es la especialidad de *Airbnb*, sino alojamientos en sitios que, si bien tienen algún interés turístico, no son muy conocidos a nivel europeo o a nivel global y que son más cercanos al domicilio del huésped[XI].

Este cambio en la vivienda turística, puede traer consigo una nueva forma de generar ingresos a propietarios que se convertían en anfitriones ocasionales o esporádicos antes de la pandemia por estar localizado su inmueble en estas áreas y a ciudades que originalmente no han tenido que lidiar con una gran demanda de turistas. También puede reducir el continuo flujo de turistas de un Estado miembro a otro y limitar los traslados a un mismo Estado.

En contraste, también hay un impacto negativo para los anfitriones en los ingresos generados por causa de la vivienda turística en las ciudades que solían ser un destino turístico indiscutido. Debido a la falta de ingresos, las obligaciones financieras como hipotecas sobre las propiedades que se adquirieron de manera previa a la pandemia con el objetivo de convertirlas en viviendas de uso turístico, posiblemente serán incumplidas[XII]. Así mismo, los establecimientos comerciales en estas ciudades han sufrido impactos económicos negativos gracias a la escasez de turistas y las limitaciones de la COVID-19.

En el caso que la pandemia pueda ser controlada en la UE, y restablecido el ingreso de turistas internacionales, el flujo de estos por el territorio

de la UE tendrá límites y restricciones que antes no tenía, para evitar otro rebrote de la COVID-19. En estas condiciones un panorama en el que se restablezcan las condiciones de turismo previas a la pandemia en un corto y mediano plazo no es factible, y las plataformas de economía colaborativa de alojamiento temporal deberán repensar su estrategia comercial bajo los parámetros de la normativa legal de la UE para revivir la vivienda turística en estos tiempos de crisis sanitaria por razón de la COVID-19.

[I] VELASCO GONZÁLEZ, M., “La pandemia como problema de política pública”, en: SIMANCAS CRUZ, M., HERNÁNDEZ MARTÍN, R., PADRÓN FUMERO, N. (coords.), Turismo pos-COVID-19: Reflexiones, retos y oportunidades, San Cristóbal de la Laguna, 1ª ed., Cátedra de Turismo Caja Canarias-Ashotel de la Universidad de La Laguna, 2020, p.1.

[II] FAHAD SATTAR, M., “Covid-19 Global, Pandemic impact on World Economy”, Technium Social Sciences Journal, vol. 11, 2020, p. 170.

[III] OMT, “El turismo internacional cae un 70% mientras las restricciones de viaje afectan a todas las regiones”, 2020, disponible en: <https://www.unwto.org/es/taxonomy/term/347>.

[IV] OMT, “Panorama Organización Mundial del Turismo del turismo internacional”, ed. 2018, disponible en <https://www.e-unwto.org/doi/pdf/10.18111/9789284419890>. Fecha de consulta: 2 de diciembre de 2020.

[V] ROACH J.C., “How Airbnb Has Affected the Hotel Industry”, Monthly Labor Review, núm. 141, 2018, p. 2.

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

[VII] HATZOPOULOS, V., ROMA, S., “Caring for sharing? The collaborative economy under EU law”, Common Market Law Review, vol. 54, núm. 1, 2017, p. 90.

[VIII] Información extraída de la página de la OMS disponible en: <https://www.who.int/es/emergencies/diseases/novel-coronavirus-2019/advice-for-public/q-a-coronaviruses>. Fecha de consulta: 2 de diciembre de 2020.

[IX] Comisión Europea, “Empleo y economía durante la pandemia de coronavirus”, 2020, disponible en: https://ec.europa.eu/info/live-work-travel-eu/coronavirus-response/jobs-and-economy-during-coronavirus-pandemic_es.

[X] TRIGUERO B., “El CEO de Airbnb reconoce el golpe del coronavirus: “Lo hemos perdido casi todo”, Vozpopuli, 26 de junio de 2020, disponible en: https://www.vozpopuli.com/economia-y-finanzas/airbnb-trabajo-coronavirus_o_1366964187.html. Fecha de consulta: 2 de diciembre de 2020.

[XI] WOLVERTON, T., “Airbnb empieza a recuperarse de los efectos del coronavirus: su nuevo reto será atraer más turistas que su competidor Vrbo”, Business Insider, 15 de junio de 2020, disponible en: <https://www.businessinsider.es/airbnb-recupera-covid-19-mientras-compite-vrbo-658605>. Fecha de consulta: 2 de diciembre de 2020.

[XII] HU, M.R., LEE A.D., “Airbnb, COVID-19 risk and lockdowns: global evidence”, SSRN Electronic Journal, edición de abril de 2020, p. 2.

6. Tres dimensiones de la vivienda: continente, territorio y burbuja



Sr. Andrés Labella Iglesias. Investigador Predoctoral de la Cátedra UNESCO de Vivienda de la Universidad Rovira i Virgili.

La noción de vivienda es multidimensional (Nasarre, 2020). Partiendo de

esta premisa, la vivienda se configura como un espacio social que, con apoyo en la teoría de los campos del sociólogo Pierre Bourdieu, podría definirse como aquel espacio físico en el que unos agentes, las personas, se relacionan conforme a unas normas de convivencia, que denomina *habitus*, con la intención de ver realizadas sus necesidades básicas y aspiraciones vitales de distinta índole, lo que engloba en una categoría diversa llamada capitales, compuesta por cuatro tipos distintos, a saber, económicos, sociales, culturales y simbólicos.

Si analizamos la dimensión física, es decir, los elementos constructivos que constituyen la estructura de la vivienda, lo que en las pólizas de contrato de seguro del hogar se denomina “el continente”, descubrimos el recinto necesario para envolver el derecho a una vida digna, el que lleva implícito la materialización del derecho a la intimidad y a la vida familiar (artículo 8 del Convenio Europeo de Derechos Humanos) y el

derecho al libre desarrollo de la personalidad (artículo 10.1 de la Constitución Española -CE-).

Desde esa óptica, los atributos de accesibilidad y asequibilidad de la vivienda son características esenciales del bien y, por ello, se integran en la naturaleza del derecho a la vivienda con el fin de que pueda tener la consideración de digna y adecuada (artículo 47 CE). Además, ese especial bien, en la medida que es objeto de comercio, constituye un importante activo financiero; desde la vertiente macroeconómica, es la garantía real en el mercado hipotecario, y desde la microeconómica, es el refugio del ahorro familiar, especialmente en España donde un 85 por ciento de las familias son dueñas de las viviendas habituales.

Enfocando el análisis sobre los aspectos sociales, se revela que el ordenamiento jurídico dispensa una especial protección a la vivienda con respecto de otros inmuebles que no cumplen con una función doméstica. Por poner dos ejemplos, se puede observar este fenómeno en el artículo 2.1 de la Ley 5/2019, de 15 de marzo, reguladora de los contratos de crédito inmobiliario, que traspone la Directiva 2014/17/UE del Parlamento Europeo y del Consejo, de 4 de febrero de 2014; o en la Nueva Agenda Urbana de las Naciones Unidas que, en su número 31, considera la vivienda como un elemento integrante del derecho a un nivel de vida adecuado y proscribe la discriminación, la violencia y los desalojos forzosos arbitra-

rios, y demanda a los Estados especial atención a las necesidades de las personas sin hogar, las personas en situaciones vulnerables, los grupos de bajos ingresos y las personas con discapacidad.

La justificación de esa especial consideración del bien descansa en la necesidad de proteger un territorio reservado e indispensable para la efectividad de los demás derechos fundamentales y libertades públicas que, estos sí, gozan de amparo constitucional, con el fin de evitar los efectos devastadores que representa la pérdida de la vivienda familiar, -lo que se conoce como exclusión residencial-, y que lleva aparejados problemas de salud, física y mental y, si no se dispone de una red de apoyos, puede conducir al aislamiento social.

La conexión entre el derecho a la vivienda y el derecho a la salud nos conduce a poner de relieve una tercera dimensión, la más frágil, la vivienda como burbuja. Como es sabido, el 11 de marzo de 2020 la OMS declaró oficialmente la situación de pandemia motivada por el coronavirus SARS-CoV-2, que provoca la enfermedad conocida como COVID-19, y que se manifiesta como una gripe y en los casos más graves provoca una neumonía y afección respiratoria aguda. Según los datos del Instituto John Hopkins, se ha alcanzado la cifra de 59 millones de contagios en el mundo y los 1.4 millones defunciones, lo que representa una tasa de mortalidad del 2.4 por ciento; una tasa muy baja comparada con otros tipos de enfermedades infecciosas, como la del virus del Ébola, con una tasa del 90 por ciento.

Frente a esta situación de emergencia sanitaria, el Consejo de Ministros del Gobierno de España aprobó el Real Decreto 463/2020, de 14 de marzo, por el que se declara el estado de alarma

para la gestión de la situación de crisis sanitaria ocasionada por el COVID-19 y decretó, entre otras, una limitación excepcional de los derechos fundamentales, al igual que otros países de nuestro entorno: el confinamiento domiciliario. De este modo la vivienda se situaba en la vanguardia de la batalla contra el coronavirus.

El 28 de abril de 2020 se aprobó el Plan para la Transición hacia una nueva normalidad para dar respuesta a la Hoja de ruta común europea para el levantamiento de las medidas de contención de la COVID-19, presentada el pasado 15 de abril de 2020 por la Presidenta de la Comisión Europea y el Presidente del Consejo Europeo. En su punto VI número 1, se acordó adoptar medidas tendentes a garantizar el acceso a la vivienda y los suministros esenciales para los colectivos expuestos a vulnerabilidad que habían sido más golpeados durante la pandemia, en la medida que las sociedades deberán vivir con el virus hasta que se encuentre una vacuna o un tratamiento. España es el sexto país del mundo con más casos registrados de contagio; superiores a 1.5 millones y 42.619 fallecimientos hasta el mes de noviembre de 2020, lo que representa una tasa de mortalidad del 2.74 por ciento, ligeramente superior a la media mundial.

Los rebrotes de la pandemia anunciados se manifestaron en todos los países de nuestro entorno, lo que ha obligado al Gobierno a decretar un segundo estado de alarma por Real Decreto 926/2020, de 25 de octubre, por un periodo de seis meses de duración. Sin embargo, en este caso, no se optó por un confinamiento domiciliario total, sino por distintas intervenciones no farmacológicas dirigidas a evitar la agrupación de personas sin relación de convivencia y mantener el distanciamiento entre ellas, así como reducir la

movilidad de las poblaciones, ya que esta favorece de forma importante la circulación del virus SARS-CoV-2 entre los distintos territorios.

Estas medidas restrictivas de los derechos fundamentales, según la exposición de motivos del RD que establece el segundo estado de alarma, están avaladas por agencias internacionales de Salud Pública de referencia, como el Centro Europeo para la Prevención y Control de Enfermedades (ECDC), y en este sentido, se consideran eficaces y apropiadas medidas como la limitación del número de personas no convivientes, la relación en burbujas sociales estructuradas en grupos de convivencia estable y permanecer en el domicilio, evitando desplazamientos que no se consideren imprescindibles.

Así las cosas, la vivienda vuelve a poner de relieve su importancia vital para romper la cadena de transmisión del virus hasta la anunciada llegada de las primeras vacunas en el año 2021, y provoca la necesidad de acuñar nuevas instituciones jurídicas, como son las relaciones de “burbuja social”[I], si bien podemos encontrar algunos ejemplos dispersos por los diferentes ordenamientos jurídicos, promulgadas con la finalidad de proteger a colectivos especialmente vulnerables, como las personas mayores o las personas con discapacidad. Vayamos a un ejemplo de proximidad.

El artículo 240 del Código Civil de Cataluña, incorporó al Código las relaciones convivenciales de ayuda mutua constituidas por parientes en línea colateral o por personas unidas simplemente por vínculo de amistad, con algunas modificaciones respecto de la primera regulación contenida en la Ley 19/1998, de 28 de diciembre, sobre situaciones convivenciales de ayuda mutua. La

finalidad de la institución es poner remedio a las dificultades propias de las personas mayores, partiendo de un contexto de envejecimiento de la población.

Entre los requisitos objetivos para la constitución de las relaciones convivenciales de ayuda mutua destaca la necesidad de vivir en la misma vivienda de modo que ésta se configura como una burbuja social, estableciéndose una reglas de convivencia y regulando unos pactos para compartir los gastos comunes y el trabajo doméstico, con ausencia de retribución, motivo por el cual el legislador decidió incardinar la institución en el Libro II de persona y familia: una familia contractual o quasi familia, reconociendo determinados derechos sucesorios, beneficios fiscales y el derecho a continuar residiendo en la vivienda tras el fallecimiento del titular.

Durante este episodio de pandemia, se han evidenciado en el colectivo de personas mayores unas dificultades añadidas motivadas por el confinamiento que, con el fin de evitar su contagio por ser considerados colectivos de alto riesgo, ha provocado una situación de aislamiento social que ha afectado a su estado de salud física y bienestar emocional, apreciándose un elevado riesgo de sufrir situaciones discriminatorias por razón de edad, lo que se ha dado en llamar edadismo (Petretto & Pili, 2020).

A la vista de todo lo expuesto, para poder plantear propuestas realistas y eficaces para el futuro, quizás deberíamos reflexionar acerca de si las viviendas actuales, desde de su dimensión de continente, están preparadas para cumplir la función de territorio de seguridad y de burbuja a la vez. Y, por otro lado, si el diseño de unas estructuras más flexibles y colaborativas permiten pre-

servar el derecho a la intimidad y proteger el derecho a la salud evitando posibles contagios. Estas derivadas, evidentemente, trascienden al objetivo de esta contribución que simplemente pretende un abrir espacio de reflexión serena y pausada; sin embargo, a modo de muestra, compartiré un ejemplo de innovación arquitectónica, inspirado en las nuevas burbujas sociales: la habitación canguro.

El arquitecto Marc de Rooij, en su tesis doctoral (2014) demostró cómo las estructuras arquitectónicas pueden condicionar la consecución de un proceso de envejecimiento sano y activo y para ello propone diferentes intervenciones en la vivienda. Una de ellas es la habitación canguro, ubicada en el interior de la vivienda y dotada de los servicios mínimos para las actividades básicas de la vida diaria, lo que permitiría el confinamiento de una de las personas de la unidad familiar o el apoyo de las personas más vulnerables preservando su espacio vital y la salud frente al riesgo de contagio. Podríamos decir que constituye un continente-burbuja.

En conclusión, es necesario tomar en consideración las diferentes dimensiones de la vivienda para hacer frente al desafío de materializar los derechos humanos. Esto requiere trabajar desde la transversalidad para proponer nuevos modelos que permitan equilibrar los derechos individuales y colectivos con el fin de conseguir un parque de viviendas dignas, adecuadas y seguras, que estén conectadas a la comunidad y permitan una vida autónoma de todas las personas, sin discriminación alguna y pudiendo escoger el sistema de vida que más les convenga. Nuestra dignidad colectiva está en juego, ahora más que nunca.

[I] ECDC: “Guidelines for non-pharmaceutical interventions to reduce the impact of COVID-19 in the EU/EEA and the UK” (2020): “Advising the population to consistently meet with the same people in ‘social bubbles’, whether friends or co-workers, can allow for a greater degree of contact between people, while still minimising the risk of SARS-CoV-2 transmission and associated outbreaks”.

Bibliografía:

1. Bourdieu, P. “Las estrategias de reproducción social”, Siglo XXI Editora Iberoamericana, Buenos Aires, 2011.
2. Caballé Fabra, G., “La vivienda como objeto especial del Derecho civil”, en Muñiz, E et. al. (dirs.), “Reformando las tenencias de la vivienda. Un hogar para tod@s”, Tirant lo Blanch, Valencia, 2018.
3. Comisión Europea, Hoja de ruta común europea para el levantamiento de las medidas de contención de la COVID-19 (2020/C 126/01), Diario Oficial de la Unión Europea de 17 de abril de 2020.
4. Coronavirus Resource Centre de la Universidad John Hopkins (EEUU), mapa disponible en <https://coronavirus.jhu.edu/map.html>, consultado el 15 de noviembre de 2020.
5. De Rooij, M. “Arquitectura ante cambios demográficos: La vivienda existente como campo de actuación”. Tesis doctoral, dir. Saura i Carulla, M, UPC, Barcelona, 2014.
6. European Centre for Disease Prevention and Control, “Guidance for discharge and ending isolation of people with COVID-19”, 16 October 2020. Stockholm: ECDC; 2020. Dispo-

nible en:

<https://www.ecdc.europa.eu/en/publications-data/guidance-discharge-and-ending-isolation-people-covid-19>, visitado el 15 de noviembre de 2020.

7. European Centre for Disease Prevention and Control, “Guidelines for non-pharmaceutical interventions to reduce the impact of COVID-19 in the EU/EEA and the UK”, 24 de septiembre de 2020, ECDC: Stockholm, 2020. Disponible en:

<https://www.ecdc.europa.eu/en/publications-data/covid-19-guidelines-non-pharmaceutical-interventions#no-link>, visitado el 15 de noviembre de 2020.

8. Gobierno de España “Plan para la Transición hacia una Nueva Normalidad”, disponible en:

<https://www.lamoncloa.gob.es/serviciosdeprensa/notasprensa/sanidad14/Paginas/2020/03052020-desescalada.aspx>, visitado el 15 de noviembre de 2020.

9. Monedero Ribas, M. “Otras formas de convivencia en el Código Civil de Cataluña”. Tirant lo Blanch. Valencia. 2014.

10. Nasarre-Aznar, S., “Los años de la crisis de la vivienda. De las hipotecas subprime a la vivienda colaborativa”, Tirant lo Blanch, Valencia, 2020.

11. Organización de las Naciones Unidas “La vivienda está en la vanguardia de la batalla contra el coronavirus, los Gobiernos deben garantizarla”, Noticias ONU, 18 de marzo de 2020, disponible en:

<https://news.un.org/es/story/2020/03/1471402>, visitada el 15 de noviembre de 2020.

12. Organización Mundial de la Salud “Preguntas frecuentes sobre la enfermedad por el virus del Ébola”, Preparación y respuesta ante emergencias, disponible en:

<https://www.who.int/csr/disease/ebola/faq-ebola/es/#:~:text=La%20enfermedad%20por%20el%20virus%20del%20Ebola%2C%20antes,Ebola%2C%20que%20integra%20la%20familia%20de%20los%20filovirus>, visitado el 15 de noviembre de 2020.

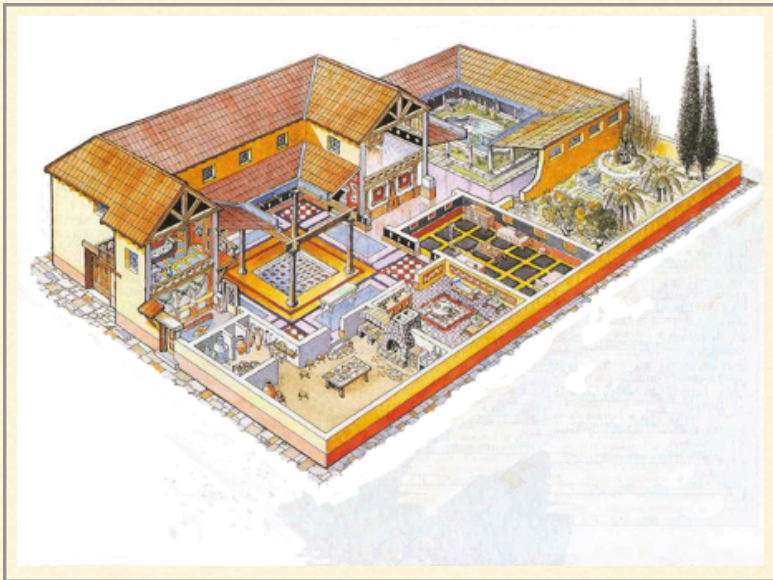
13. Petretto, D.R. & Pili, R., “Ageing and COVID-19: What Is the Role for Elderly People?”, Revista Geriatrics, 2020, 5, 25, disponible en: <https://www.mdpi.com/2308-3417/5/2/25>, visitado el 15 de noviembre de 2020.

Imágenes:

1. Continente



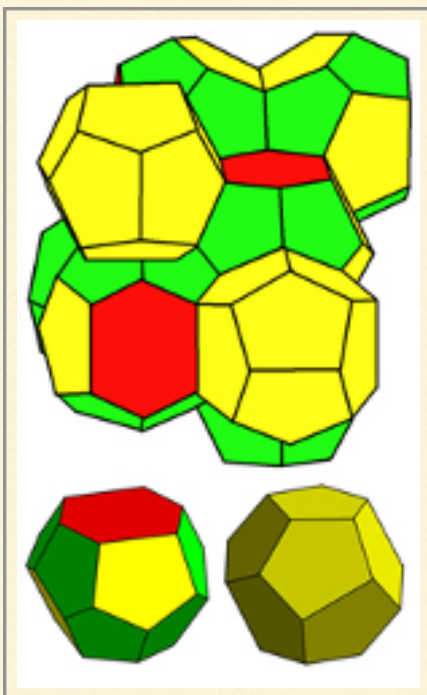
2. Territorio



3. Burbuja



4. Estructura de burbujas



MRodríguez



Dra. Maridalia Rodríguez Padilla. Investigadora postdoctoral y miembro de la Cátedra UNESCO de Vivienda de la Universidad Rovira i Virgili

Con la entrada en vigencia de la Ley 11/2009, de 22 de octubre, nacen en España las sociedades anónimas cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario (en adelante SOCIMI) modificadas posteriormente por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, sobre medidas tributarias para los períodos impositivos del año 2013. Una regulación inspirada en los *Real Estate Investment Trust* (en adelante REIT) angloamericanos (Nasarre y Molina, 2017) e introducida en la legislación española con la finalidad de crear nuevos instrumentos de inversión colectiva que desde los mercados de capitales pudieran dinamizar el mercado inmobiliario e influir en la oferta del alquiler (Bueso Guillén, 2018).

De acuerdo con la legislación vigente, una SOCIMI tiene por objeto principal la adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento, incluyendo la rehabilitación de edificaciones, y cuyas acciones deberán estar admitidas a negociación en un mercado regulado o en un sistema multilateral

de negociación. Asimismo, estas sociedades pueden dedicar un porcentaje de su patrimonio a la adquisición de participaciones en otras SOCIMI o instituciones de inversión colectiva inmobiliaria. Un objeto que, sin duda, nos señala el claro deseo del legislador de fomentar y profesionalizar el mercado del alquiler inmobiliario, así como la competitividad de los mercados de valores, lo que sirve de fundamento para los significativos beneficios fiscales de los que se han dotado a estas estructuras.

Las SOCIMI se benefician de un régimen tributario especial, cuya distinción principal es la ausencia de tributación en la sede de la sociedad (tributación al 0%) al pasarse dicha tributación directamente a la sede del socio, junto con otras importantes exenciones fiscales (Rivas Nieto, 2015), como los beneficios sobre transmisiones patrimoniales (con bonificación al 95%) y en operaciones societarias (exención de pago de impuestos por constitución, aumento de capital o por aportaciones no dinerarias). Ahora bien, para que estas estructuras puedan acceder a los mencionados beneficios deben cumplir cuanto menos los siguientes requerimientos:

- a. Disponer de un capital mínimo de 5 millones de euros.

- b. Destinar el 80% de los bienes inmuebles del patrimonio de la sociedad al arrendamiento de bienes inmuebles de naturaleza urbana.
- c. Que al menos el 80% de las rentas del período impositivo de cada ejercicio fiscal provengan del arrendamiento de bienes inmuebles de naturaleza urbana.
- d. Distribuir en forma de dividendos entre sus accionistas el beneficio obtenido en cada ejercicio fiscal, conforme al porcentaje establecido por la ley para cada actividad: el 100% de los beneficios procedentes de dividendos o participaciones en otras entidades; el 50% de los beneficios derivados de la transmisión de inmuebles y acciones o participaciones con la obligación de reinvertir el resto de las utilidades; y al menos el 80% del resto de los beneficios obtenidos.
- e. Que los bienes inmuebles que integren el activo de la sociedad permanezcan arrendados cuanto menos 3 años.
- f. Estar admitidas a negociación en un mercado regulado o en un sistema multilateral de negociación.

Hasta aquí podemos deducir que se trata de un instrumento de inversión inmobiliaria, directa e indirecta, concentrado en el mercado del alquiler de inmuebles, lo que incluye tanto el sector residencial (viviendas) como el terciario (locales comerciales, oficinas, naves industriales, centros logísticos, garajes, hoteles, etc.). Este vehículo de inversión, por sus propias características, resulta de gran interés para pequeños y medianos inversores quienes ahora pueden acceder a un mercado al que antes estaban vetados por su insuficiencia económica. A través de las SOCIMI los inversores pueden diversificar los riesgos al

invertir en carteras con distintos inmuebles y sin asumir las responsabilidades propias de adquirir el dominio de un inmueble en concreto. A lo anterior, se suma el disfrute de una rentabilidad mínima, a raíz de la obligación que tienen estas sociedades de distribuir entre los socios, en cada cada ejercicio fiscal, los beneficios de la sociedad.

Las últimas modificaciones legislativas aplicadas a las SOCIMI en 2012, ha contribuido a despegue pasando de contar con tan solo 2 estructuras de este tipo en 2013 a 90 en 2019 (García y Roibás, 2020). De acuerdo con los datos del Banco de España en los últimos años el crecimiento de las SOCIMI se considera muy significativo tanto en número como en volumen de activos y en capitalización bursátil. Unos datos que nos indican la potencialidad de estos instrumentos para dinamizar el mercado del alquiler inmobiliario auxiliado por distintas fuentes de financiación.

No obstante, a pesar del significativo crecimiento de las SOCIMI en España, es importante descartar que debido a la amplitud y generalidad de su objeto social “arrendamiento de bienes inmuebles de naturaleza urbana” su desarrollo se ha concentrado en el sector inmobiliario terciario, dejando de lado el sector residencial, y mucho más apartado aún el de vivienda social, por lo que las recientes reformas no han servido para promover el alquiler como alternativa de acceso a la vivienda (Nasarre Aznar, 2020). De acuerdo con el Banco de España, tal y como se representa en el gráfico No. 1, a finales de 2019 un 82% de la cartera de las SOCIMI españolas estaba invertido en hoteles, oficinas, locales, centros comerciales y centros logísticos, en contraposición a una inversión de tan solo 11,2% en viviendas.

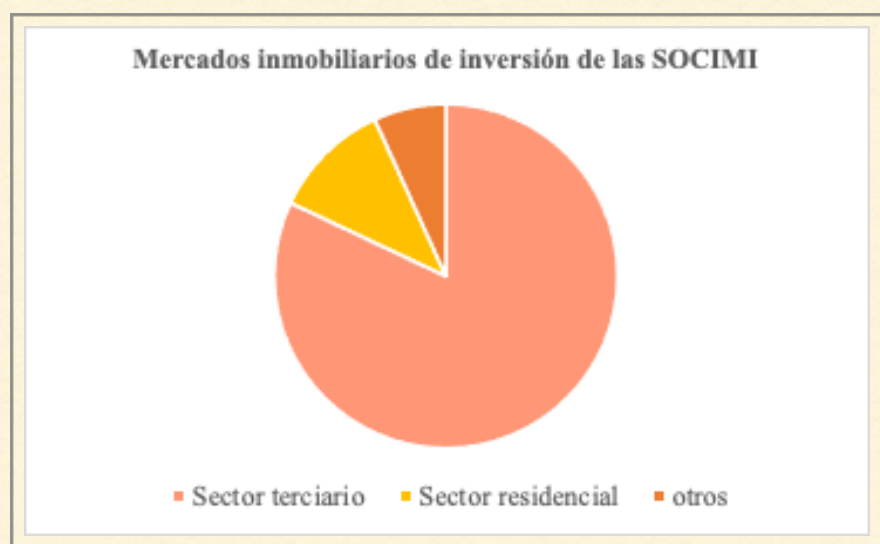


Gráfico No. 1, mercados inmobiliarios de inversión de las SOCIMI. **Fuente:** elaboración propia con datos del Banco de España. Boletín Económico 3/2020.

Esta preferencia por el mercado terciario frente al residencial es propia de las estructuras tipo REIT en general, por lo que las SOCIMI españolas como estructuras similares no son la excepción, sino que se encuentran ajustadas al comportamiento y experiencia internacional de mercados aún mas maduros en donde la inversión residencial de estos vehículos no supera el 15% de su patrimonio. De acuerdo con García y Roibás (2020, 7), la predilección del mercado terciario se debe a su menor atomización y mayor profesionalización en comparación con el mercado residencial, a lo que, en España, se suma el débil desarrollo del mercado de alquiler de vivienda por la preferencia y tendencia hacia la propiedad por parte de las personas y los hogares. A lo anterior también pueden agregarse los complejos regímenes jurídicos y regulatorios aplicados a los contratos de alquileres residenciales, y que suelen ser mucho más relajados para los contratos de alquiler comercial.

Ahora bien, en los últimos años se ha observado en España un incremento gradual del peso de la vivienda en el total de las inversiones inmobiliarias al que han contribuido los incentivos fisca-

les a la inversión empresarial en el mercado del alquiler (López y Matea, 2019). Por ejemplo, el régimen especial de las SOCIMI, las que también presentan en la actualidad una mayor disposición hacia el alquiler de vivienda habitual ubicada en áreas metropolitanas de ciudades como Madrid y Barcelona. Aunque se trata de una disposición incipiente y tímida aún, pues las sociedades dedicadas al alquiler de vivienda siguen siendo una minoría frente a la inversión de particulares que acaparan en su mayoría este mercado (CIS, 2018).

A pesar de lo anterior, y dado el contexto que deja la pandemia del Covid-19, junto a los obstáculos que enfrenta las personas y los hogares para alcanzar la vivienda en propiedad (por ejemplo, la falta de ahorros o la financiación hipotecaria más estricta) empiezan a escucharse en España propuestas para dinamizar prácticas profesionalizadas del mercado de alquiler como el *build to rent* (construir para la rentar). Una estrategia que trata de impulsar la construcción de viviendas específicamente para ser alquiladas a largo plazo por un único propietario que puede ser una institución pública o privada (Amar... et al., 2018). De acuerdo con la experiencia internacional esta práctica, con ayuda de algunos incentivos fiscales, puede llegar a reportar importantes beneficios como: a) el aumento de la oferta de la vivienda en alquiler, b) la disponibilidad de inversión institucional, que es a su vez supone una alternativa de financiación para el suministro de vivienda, c) la mejora de la calidad del parque de la vivienda en alquiler, y d) una importante dinamización económica. De manera que, mediante programas especiales de *build to rent* se puede alentar al capital privado a invertir en viviendas asequibles.

Atendiendo al esquema anterior y disponiendo de una estructura ya regulada, bien podría plantarse la posibilidad de dirigir parte de los beneficios de las SOCIMI hacia el desarrollo del parque de vivienda social en España, mejorando a su vez la oferta de vivienda en alquiler asequible. Para ello bastaría con unas ligeras modificaciones dentro de las que no podrían faltar una mayor implicación del sector público en la participación de estas estructuras y la delimitación de un porcentaje mínimo de inversión en vivienda social para sociedades netamente privadas. Pues, tal y como están reguladas las SOCIMI actualmente, podría considerarse que su impacto es más financiero que social, y por tanto que se trata de una medida económica con trasfondo de política de vivienda a muy baja escala.

Las SOCIMI tienen un visible potencial de política de vivienda social. De hecho, desde su creación se consideraron entidades con capacidad para impulsar la colaboración entre las empresas privadas y la Administración pública en el ámbito de la vivienda social. Sin embargo, no existen a la fecha SOCIMI con una inversión significativa o una implicación importante en la gestión de vivienda social (Lambea Llop, 2018). La capacidad de las SOCIMI como instrumento de política de vivienda es palpable tanto que, de acuerdo con Rivas Nieto (2015,160) una entidad pública competente bien puede crear una SOCIMI, en la que tendría parte de las acciones como cualquier otro inversor, y destinarla al alquiler social; como bien puede ser Témpore Properties, la SOCIMI en la que participa la Sociedad de Gestión de Activos procedentes de la Reestructuración Bancaria (SAREB), y con la que podría atenderse a una mayor escala parte de la demanda de vivienda pública en alquiler. Lo anterior, ade-

más, podría contribuir a mejorar el mercado de alquiler social que en España no supera el 2% de la oferta de todo el parque de vivienda (Lambea Llop, 2018) así como a descartar la percepción de la vivienda de alquiler social como una alternativa residual (Fernández Rodríguez, 2019).

Por todo lo anterior, entendemos que la estructura de la SOCIMI, junto con sus incentivos, bien podría suponer un instrumento efectivo de política de vivienda, y especialmente de vivienda social. Esto sobre la base de su poder de atracción de inversión, nacional y extranjera, que abre las puertas del mercado de capitales e inmobiliario no solo a grandes inversores, sino también a pequeños y medianos ahorristas. Una estructura concentrada en impulsar el mercado del alquiler, el que en España se encuentra muy por debajo de la media europea, con la que bien se podría lograr resolver, al menos en parte, la desproporcionalidad entre la oferta y la demanda de vivienda asequible en alquiler.

En conclusión, tomando en cuenta el amplio objeto de las SOCIMI, con algunas modificaciones, esta estructura podía aplicarse para: alquiler social, rehabilitación de viviendas, promoción pública para el alquiler e incluso animar el desarrollo de las tenencias intermedias que permitan satisfacer la necesidad de vivienda, sin limitar la propiedad o imponer una única forma de acceso a la vivienda. Pues entendemos que, estructuras jurídico financieras de este tipo permiten diversificar las tenencias, adquirir, financiación de diferentes fuentes (especialmente privada), son eficientes, y pueden brindar solución a problemáticas sociales, como la vivienda, al mismo tiempo que representa una oportunidad de negocio para los inversores. Lo anterior, siempre que se cuente con medios y controles normativos que impi-

dan especular con la vivienda. En síntesis, a través de la SOCIMI podría lograrse una simbiosis entre los intereses públicos y privados que se puede traducir en verdaderas soluciones de vivienda.

Referencias:

Amar, J, Earl, G., McPhee, D. y Myers, M. (2018). Affordable Housing Policy Enabler: Build to Rent. Bond University.

Bueso Guillén, P. J. (2018). La Sociedad Anónima Cotizada de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI), como instrumento jurídico-mercantil para una política del fomento del mercado de alquiler de viviendas. En Alonzo Pérez, M. T. (Coord.), Nuevas vías jurídicas de acceso a la vivienda (193-), Navarra: Aranzadi.

Centro de Investigaciones Sociológicas. CIS (2018). Barómetro de la vivienda y el alquiler. Estudio núm. 3212.

Fernández Rodríguez, J. F. (2019). Gestión híbrida de la vivienda social en España. Hacia modelos colaborativos de provisión pública al margen del lucro. Fundación Alternativas, (96), 1-96.

García-Vaquero, V. y Roibás, I. (2020). Evolución reciente de las SOCIMI en España. Dirección General de Economía y Estadística. Boletín Económico 3/2020. Banco de España.

Lambea Llop, N. (2018). La gestión de vivienda en alquiler social una perspectiva comparada. En E. Muñiz, S. Nasarre, E. Rivas y Á Urquizu (directores), Reformando las tenencias de la vivienda (pp. 39-63). Valencia: Tiran lo Blanch.

López-Rodríguez, D. y Matea, M. Ll. (2019). Evolución reciente del mercado del alquiler de

vivienda en España. Boletín Económico 3/2019. Banco de España.

Nasarre Aznar, S. (2020). Los años de la crisis de la vivienda. Valencia: Tiran lo Blanch.

Nasarre Aznar, S y Molina Roig, E. (2017). A legal perspective of the current challenges of the Spanish residential rental market. International Journal of Law in the Built Environment, vol. 9, 108-122.

Rivas Nieto, E. (2015). Un nuevo vehículo de optimización fiscal: Las SOCIMIS. Crónica Tributaria, (154), 139-161.

Ley 16/2012, de 27 de diciembre, por la que se adoptan diversas medidas tributarias dirigidas a la consolidación de las finanzas públicas y al impulso de la actividad económica. Publicado en el BOE núm. 312, de 28 de diciembre de 2012, 88097 a 88155.

Ley 11/2009, de 26 de octubre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario. Publicado en el BOE núm. 259, de 27 de octubre 2009.

Web Témpace Properties, consultado en: <https://temporeproperties.es/>

8. DaSiHo: Ciencia de datos aplicada a las sentencias judiciales para políticas de vivienda basadas en la evidencia



Sr. Lluç Font i Pomarol. Investigador predoctoral en el Science and Engineering of Emerging Systems (SeesLab) de la Universidad Rovira i Virgili.

El proyecto DaSiHo, formalmente iniciado a medianos de este año 2020, ha obtenido una de las trece becas para proyectos de investigación del programa 'la Caixa' Social Research, en el que ha competido con más de otras quinientas propuestas. El proyecto, dirigido por el Prof. Dr. Sergio Nasarre, nace de la colaboración entre la Cátedra UNESCO de Vivienda y el grupo de investigación SEESlab, también de la Universitat Rovira i Virgili, dirigido por el Dr. Roger Guimerà y la Dra. Marta Sales. En términos generales, el objetivo del proyecto es desarrollar y proveer metodologías cuantitativas destinadas a estudiar la jurisprudencia en el ámbito de la vivienda permitiendo así análisis sistemáticos y exhaustivos. De este modo, se pretende combinar los conocimientos y la experiencia que el SEESlab ofrece en el ámbito de la ciencia de datos con los que ofrece la Cátedra en el ámbito de la investigación sobre vivienda y las ciencias sociales.

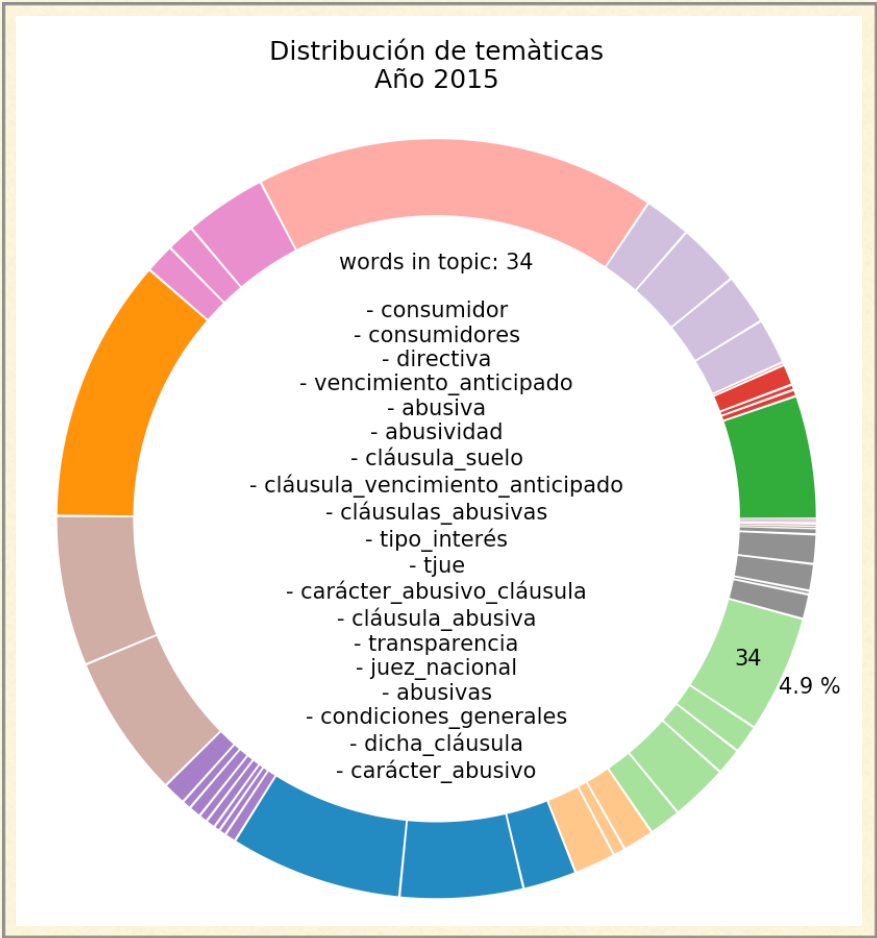
En una primera fase del proyecto, el foco se ha puesto en el uso de legislación que se hace en las sentencias. A partir de los datos que tenemos a

nuestra disposición y que comprenden más de 20 mil sentencias relacionadas con problemáticas del ámbito de la vivienda a lo largo de los últimos veinte años, se ha hecho un estudio estadístico de las leyes que aparecen en ellas con la intención de medir de una manera cuantitativa el grado de convencionalidad o de innovación que presentan. Este estudio parte de la hipótesis que aquellas sentencias que presentan un grado mayor de innovación pueden estar relacionadas con un estatus de relevancia dentro de la jurisprudencia o incluso haber conducido a cambios legislativos. Así, hemos podido seleccionar las sentencias que hacen un uso de legislación más innovador para poderlas analizar con más detalle desde un punto de vista legal.

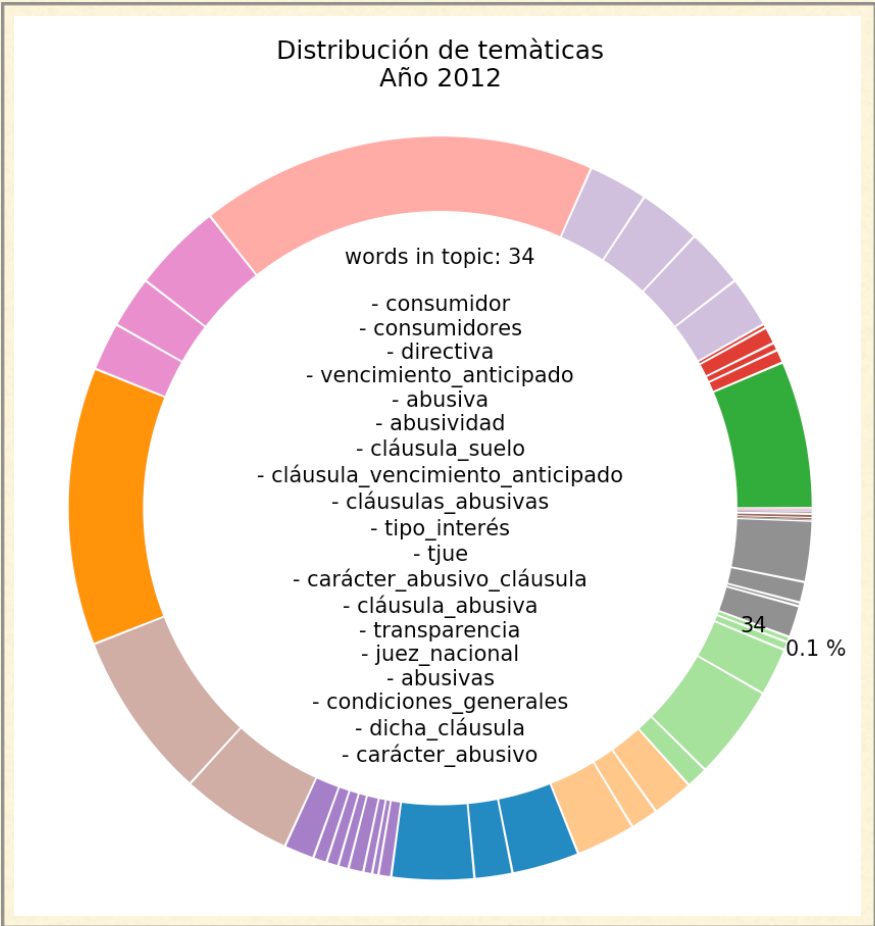
Por otro lado, en una segunda fase, nos hemos centrado en el estudio de los comportamientos del sistema judicial que se pueden entender como respuesta a factores externos como pueden ser la crisis financiera del 2007, cambios legislativos o presiones sociales. Si bien previamente el estudio se había hecho al nivel de cada sentencia individualmente, microscópicamente podríamos decir, ahora buscamos una perspectiva colectiva, o macroscópica, midiendo las tendencias o las transiciones y cambios abruptos que puedan derivarse de los factores externos anteriormente expuestos. Para hacerlo, hemos propuesto una metodología que cuantifica la evolución del contenido de las sentencias y lo hace desde este punto de vista global. Esta metodología, basada

en técnicas del procesamiento del lenguaje, agrupa las palabras que aparecen en un corpus de documentos en varias temáticas a partir de los usos similares que se hacen de estas. De esta manera, dado un texto de una sentencia, podemos fraccionarlo teniendo en cuenta las palabras que aparecen en él y lo podemos expresar como una mezcla ponderada de temáticas. En otras palabras y simplificando, un ejemplo de un resultado posible podría revelarnos que el 20% de las palabras de una sentencia corresponden a una temática de familia, otro 25% están relacionadas con un contrato de arrendamiento y el 55% restante con un proceso de desahucio.

Esta expresión cuantitativa del contenido de cada una de las sentencias nos permite agregar los resultados colectivamente y obtener, por ejemplo, la relación entre el peso de las temáticas de todas las sentencias en un año. Para ilustrarlo, en la figura 1 podemos ver esta distribución correspondiente al año 2015, donde se resalta una



temática específica que se puede relacionar con las cláusulas suelo, y podemos ver también que estas palabras (y otras más que pertenecen también al tema pero no se muestran) ocupan casi el 5% de las palabras de las sentencias aquel mismo año. El hecho de poder establecer de manera cuantitativa la importancia de determinadas temáticas nos permite poder hacer comparaciones de un modo preciso. A modo de ejemplo, podríamos ir a la misma distribución correspondiente al año 2012 resaltando la misma temática, como se muestra en la figura 2, y ver que en este caso



sus palabras solo ocupan un 0,1%. Este aumento se puede atribuir con la publicación en el año 2013 de la sentencia del TS que declaró nulas por abusivas las cláusulas suelo. Así, de una manera similar se puede hacer lo mismo con otras temáticas de interés y tener acceso a todos los detalles de la evolución en el contenido y el discurso en las sentencias a lo largo de los últimos años.

De un modo similar, todas estas consideraciones se pueden pensar de un modo global y cuantifi-

car el grado de cambio en el contenido año a año. De esta manera, podemos obtener una fotografía global de los momentos de más inestabilidad dónde irrumpen nuevos contenidos o determinadas temáticas se expanden, dando lugar a transiciones abruptas o puntos de inflexión. Las medidas de cambio que hemos aplicado nos indican que una vez iniciada la crisis financiera en el 2007 no es hasta el período 2015-17 que se puede observar una transición abrupta que indica un cambio notable en el contenido.

A partir de esta metodología, podemos tener una imagen detallada y cuantificada de la respuesta que el sistema judicial ha dado a la crisis financiera y en concreto a las problemáticas relacionadas con la vivienda que se han derivado de ella, mostrándose como una buena herramienta para un escrutinio preciso y basado en la evidencia de los mecanismos que fallan a lo largo del proceso judicial.



5

Publicaciones

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



“La gran apuesta”, Colección “Cine y Derecho”, Tirant lo Blanch, 2021.

Sergio Nasarre Aznar

“La gran apuesta” (2015) es un film que narra la frenética actividad de tres grupos de financieros que apostaron a que el mercado hipotecario colapsaría pocos años antes que lo acabase haciendo en 2007, ganando con ello una fortuna. Este libro analiza cómo y por qué lo hicieron, las causas y consecuencias del co-

lapso, sus responsables y sus responsabilidades. La avaricia se convierte en el motor de la trama y la quiebra del principio ubi emolumentum ibi onus diversas veces a lo largo de la cadena de la titulización hipotecaria, en la causa última de una recesión que ha llegado hasta nuestros días en forma de crisis económica, política, moral y territorial, agravada en 2020 por la del COVID-19. La obra situará al lector en la te-

situra de decidir si son mejores o no aquellos que se hicieron ricos como consecuencia de la miseria de centenares de miles de personas desempleadas y desahuciadas, que aquellos que se habían lucrado durante décadas forjando un mercado hipotecario tan frágil como un castillo de naipes.

El booktráiler de la obra puede hallarse en <https://youtu.be/fCq5AqWmLdo>.

LA GRAN APUESTA
Avaricia. El beneficio sin responsabilidad

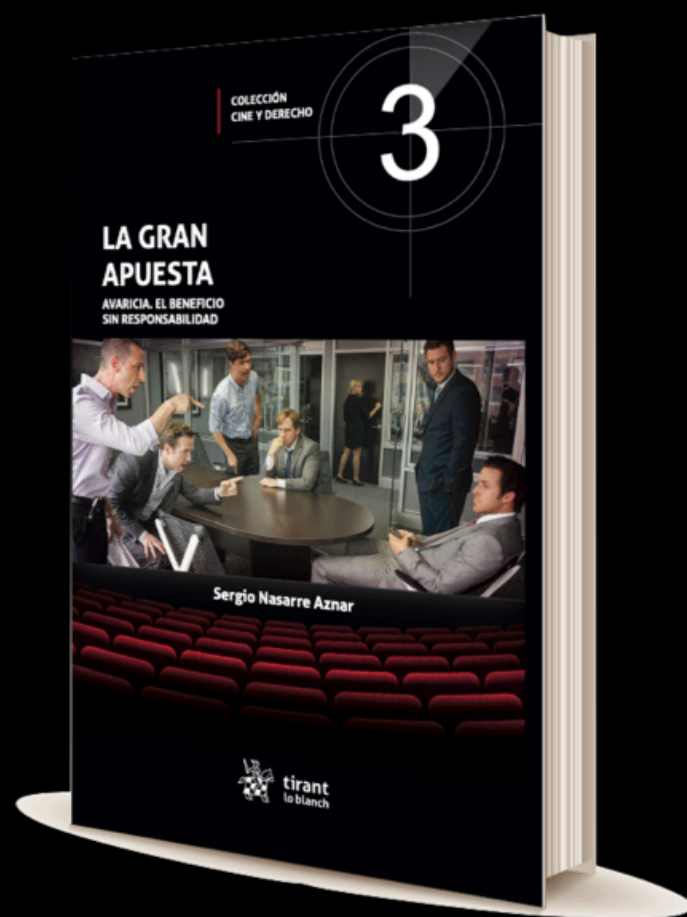
por
Sergio Nasarre Aznar

Un libro que explica los entresijos del film
"La gran apuesta" (2015) de Adam McKay
y por qué algunos ganaron dinero apostando
a que el mercado hipotecario colapsaría.



**tirant
lo blanch**
GRUPO EDITORIAL

**COLECCIÓN
CINE Y DERECHO**





6

Agenda

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

1. Estudio sobre accesibilidad (1 de julio de 2020)

La Cátedra y la Fundación Mutua de Propietarios han realizado un estudio sobre la accesibilidad universal de los edificios.

<https://www.lavanguardia.com/vida/20200630/482033877896/100000-espanoles-no-pueden-salir-de-su-vivienda-por-barreras-arquitectonicas.html>

https://www.diarimes.com/es/noticias/tarragona/2020/06/30/100_000_espanoles_no_pueden_salir_casa_por_las_barreras_arquitectonicas_84929_1091.html

<https://www.grupoaseguranza.com/noticias-de-seguros/falta-accesibilidad-edificios-impide-100-000-personas-salir>

2. Webinar “El impacto en la vivienda del COVID-19. Políticas y Respuestas en Irlanda y España” (1 de julio de 2020)

El Prof. Dr. Sergio Nasarre participó en el webinar “El impacto en la vivienda del COVID-19. Políticas y Respuestas

en Irlanda y España” organizado por la Prof. Elena Bargelli de la Universidad de Pisa el pasado día 1 de julio.

3. Publicación de artículo científico sobre los efectos de la crisis en las comunidades de propietarios (6 de julio de 2020)

El Prof. Dr. Sergio Nasarre y el Dr. Héctor Simón han publicado el artículo «Los efectos de diez años de crisis en las comunidades de propietarios» en la Revista Crítica de Derecho Inmobiliario (Nº 778, 2020), que trata de los efectos de diez años de crisis económica en las comunidades de propietarios a través de los datos recopilados de 1202 encuestas realizadas en España a propietarios residentes en régimen de propiedad horizontal. Los resultados demuestran que diez años de crisis económica han afectado al mantenimiento de las comunidades de propietarios, con una especial incidencia en el incremento de la morosidad, al tiempo que ha favorecido la generalización de una serie de problemas de convivencia. El artículo formula una serie de recomendaciones para mejorar la gestión, administración y financiación de las comunidades de propietarios, así como sobre la manera de afrontar los problemas y los conflictos entre sus miembros, las actuaciones en materia de accesibilidad universal y efi-

ciencia energética y el régimen de tenencia de las viviendas.

El artículo se puede consultar en la sección «Working papers»:

<http://housing.urv.cat/es/portada/investigacion/working-papers/>

4. Taller de co-creación de servicios destinados a la gente mayor (7 de julio de 2020)

La Dra. Blanca Deusdad coordina un taller de co-creación digital con el fin de co-crear servicios que respondan a las necesidades reales de la gente mayor en el contexto de la COVID-19 y Post COVID-19. Un espacio para poder reflexionar sobre las consecuencias del confinamiento en la gente mayor, al tiempo que se pueden aportar ideas para mitigar las consecuencias de la misma y co-diseñar entre todos servicios en el ámbito de las curas.

<https://diaridigital.urv.cat/comenca-un-taller-de-cocreacio-digital-de-serveis-destinats-a-la-gent-gran-en-el-context-de-la-pandemia/>

5. Comisión para la regulación de los alquileres del Ayuntamiento de Barcelona (7 de julio de 2020)

El Prof. Nasarre, director de la Cátedra, ha participado el pasado 7 de julio como experto en la segunda sesión de la Comisión no permanente para la regulación de los al-

quileres del Ayuntamiento de Barcelona, dedicada a las experiencias internacionales sobre la materia.

La Comisión se aprobó en el Consejo Plenario extraordinario de Vivienda del Ayuntamiento de Barcelona del pasado mes de julio de 2019. Esta comisión tiene como objeto poner a debate y estudio la necesidad, conveniencia y posibles impactos derivados de aplicar una regulación de precios de los alquileres en la ciudad de Barcelona.

https://habitatge.barcelona/es/noticia/los-expertos-hablan-de-la-necesidad-de-un-mercado-de-alquiler-regulado-transparente-y-estable-en-la-segunda-sesion-de-la-comision-para-la-regulacion-de-los-alquileres_968891

6. Publicación de «La regulación de los fondos de compensación en España» (10 de julio de 2020)

La Dra. Rosa M. Garcia Teruel ha publicado un capítulo de libro sobre los fondos de compensación en España, dentro de la obra «Compensation funds in Comparative Perspective» (editores: T. Vandsweevelt y B. Weyts). Esta contribución científica hace una aproximación a los fondos de compensación existentes en nuestro país, que se utilizan como mecanismo para compensar a las víctimas en supuestos de daños masivos (ej. fenómenos meteorológicos que

afectan a la vivienda, daños medioambientales, etc.).

7. Benecon University Consortium UNESCO Chair (15 de julio de 2020)

Ha salido publicado el Mapamundi interactivo donde constan todas las Cátedras UNESCO del mundo y que incluye la Cátedra UNESCO de vivienda de la URV. <http://www.benecon.it/unescowebgis/>

8. Publicación del libro «La tokenización de bienes en blockchain: cuestiones civiles y tributarias», Thomson Reuters Aranzadi (16 de julio de 2020)

La Cátedra UNESCO de Vivienda ha publicado recientemente el libro «La tokenización de bien en blockchain: Cuestiones civiles y Tributarias» (Thomson Reuters Aranzadi, 2020), que deriva de la investigación llevada a cabo en el marco del proyecto «Vivienda colaborativa» (Ministerio de Economía, 2018) y del proyecto «la tokenización de derechos reales en la regulación del libro quinto del Código civil de Cataluña» (CEJFE, 2019).

La presente obra está dedicada al estudio de las consecuencias jurídico-civiles de la representación del dominio y de derechos reales limitados en fichas digitales (tokens) que operan en una blockchain. Esta práctica tecnológica posibilita que se pueda representar un determinado derecho (por

ejemplo, la propiedad de una vivienda) en una ficha digital, que podrá ser negociada de forma ágil o, incluso, automática, gracias a los contratos inteligentes (*smart contracts*), a la vez que queda inscrita en un registro distribuido (blockchain) protegido criptográficamente. Ello posibilita, al menos sobre el papel, un sistema de transmisión de bienes más rápido, económico y transnacional. Sin embargo, este sistema no está exento de dudas y debilidades, al tiempo que presenta nuevos retos para nuestro Derecho civil y tributario.

Encuentran más información en el siguiente enlace:

<https://www.thomsonreuters.es/es/tienda/duo-papel-ebook/la-tokenizacion-de-bienes-en-blockchainduo/p/10016091>

9. Publicación sobre accesibilidad (22 de julio de 2020)

El prof. Dr. Sergio Nasarre y el Dr. Héctor Simón han publicado el artículo científico «Housing not for all» que está dedicado a la falta de accesibilidad universal en la vivienda de las personas mayores y con discapacidad tanto en España, como en Alemania y Suecia.

El enlace a la revista es: <https://www.emerald.com/insight/content/doi/10.1108/JPEL-05-2019-0028/full/html?fbclid=IwAR2MBeb054RohMAYty8z>

[Lr34bjmwKqVS9Y3bdfcpFKziOjIhTQkse
cDMurU](https://www.thomsonreuters.es/es/tienda/duo-papel-ebook/la-tokenizacion-de-bienes-en-blockchainduo/p/10016091)

10. Webinar “Escaparate de literatura inmobiliaria” (23 de julio de 2020)

El jueves día 23 de julio el Prof. Dr. Sergio Nasarre participó en el “Escaparate de literatura inmobiliaria” organizado por API-Col·legis i Associació d’Agents Immobiliaris. Link:

<https://mailchi.mp/api/webinar-aparador-887118?e=a2eb600a19>

11. Reunión de la Cátedra UNESCO de Vivienda (6 de agosto de 2020)



El día 6 de agosto tuvo lugar la primera reunión de trabajo de la Cátedra Unesco de Vivienda de la URV desde marzo. Se repasando los 50 puntos del orden del día. Mucho

trabajo hecho, a pesar de las circunstancias e ilusión para el futuro.

12. Encuentro sobre Hábitat Inclusivo para Todos (25 de agosto de 2020)

El pasado martes 25 de agosto nuestro compañero Andrés Labella participó en el encuentro sobre “Hábitat Inclusivo para Todos: niños, personas mayores y personas con discapacidad” organizado por la Coordinadora “La Ciudad Somos Quienes la Habitamos” en el marco de la campaña “Plan Urbano Ambiental desde la ciudadanía y por el Bien Común”. Se abordaron diferentes cuestiones relacionadas con el derecho a la ciudad, como la accesibilidad del espacio público y se hicieron aportaciones en relación con la diversidad de formas de tenencia de vivienda y redes de apoyo mutuo previstas en el Derecho catalán. El enlace del encuentro puede encontrarse en el canal de youtube de la entidad el Observatorio del Derecho a la Ciudad:

<https://www.youtube.com/watch?v=TuYFcfA4C10>.

13. Colaboración con la revista «Consell» (3 de septiembre de 2020)

La Revista de los Administradores de Fincas Colegiados de Cataluña ha publicado el artículo que la Dra. Gemma Caballé publicó en el Diari de Tarragona el pasado 10 de mayo (núm. 123). El artículo analiza las nue-

vas dinámicas de las comunidades de propietarios a raíz del confinamiento forzado provocado por el COVID-19 y el nuevo rol que los administradores de fincas podrían tener en este sentido.

<http://www.revistaconsell.com/revista-s34.html>

14. Comisión para la regulación de los alquileres del Ayuntamiento de Barcelona (8 de septiembre de 2020)

El Dr. Héctor Simón ha participado el pasado 8 de septiembre como experto en la tercera sesión de la Comisión no permanente para la regulación de los alquileres del Ayuntamiento de Barcelona, dedicada a la competencia del legislador catalán.

La Comisión se aprobó en el Consejo Plenario extraordinario de Vivienda del Ayuntamiento de Barcelona del pasado mes de julio de 2019. Esta comisión tiene como objeto poner a debate y estudio la necesidad, conveniencia y posibles impactos derivados de aplicar una regulación de precios de los alquileres en la ciudad de Barcelona.

https://habitatge.barcelona/es/noticia/los-expertos-hablan-de-la-necesidad-de-un-mercado-de-alquiler-regulado-transparente-y-estable-en-la-segunda-sesion-de-la-comision-para-la-regulacion-de-los-alquileres_968891

15. Defensa de tesis doctoral (15 de septiembre de 2020)

El Dr. Alessandro Dinisi ha defendido su tesis doctoral “Situazioni di fatto e tutela del diritto all’abitazione” en la Universidad de Pisa codirigida por la Prof. E. Navarretta y el Prof. Dr. Sergio Nasarre.

16. Webinar “El derecho a la vivienda en Iberoamérica: experiencia en la era de Covid-19” (24 de septiembre de 2020)

La Dra. Maridalia Rodríguez participó en el 24 de septiembre en el Seminario web: El derecho a la vivienda en Iberoamérica: experiencia en la era de Covid-19. Link: <https://www.funlode.org/events/seminario-web-el-derecho-a-la-vivienda-iberoamericana-experiencia-en-la-era-de-covid-19/>

17. Workshop online «Hacia hogares y vecindarios sostenibles en la región mediterránea: reflexionar sobre el potencial de Malta» (2 de octubre de 2020)

El Dr. Kurt Xerri ha pronunciado un discurso de apertura en el workshop online «Hacia hogares y vecindarios sostenibles en la región mediterránea: reflexionar sobre el potencial de Malta» organizado por el Ministerio de Alojamiento Social de Malta en cooperación con la Comisión Económica para Europa de las Naciones Unidas (UNECE). Link:

<https://ufmsecretariat.org/fr/towards-sustainable-homes-and-neighbourhoods-in-the-mediterranean-region-reflecting-on-maltas-potential/>.

18. Taller “La tenencia de la vivienda en tiempos de pandemia: alquiler, propiedad compartida y vivienda colaborativa” (5 de octubre de 2020)

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
Càtedra de Vivienda

Urban OCTOBER

LA VIVIENDA COLABORATIVA
10º Workshop internacional

**La Cátedra UNESCO de Vivienda
Universidad Rovira i Virgili
les invita al webinar en abierto**

A cargo de:

Dra. Núria Lambea
Moderadora

Dra. Darinka Czischke
Profesora de la
Delft University of Technology

María Paula Rodríguez
Investigadora de la
Cátedra UNESCO de Vivienda

Dolors Camats
Directora de la
Cooperativa Obrera de Viviendas

Canal de acceso:

<https://tinyurl.com/y2h5ej7g>

@housingchairurv info.housing@urv.cat www.housing.urv.cat

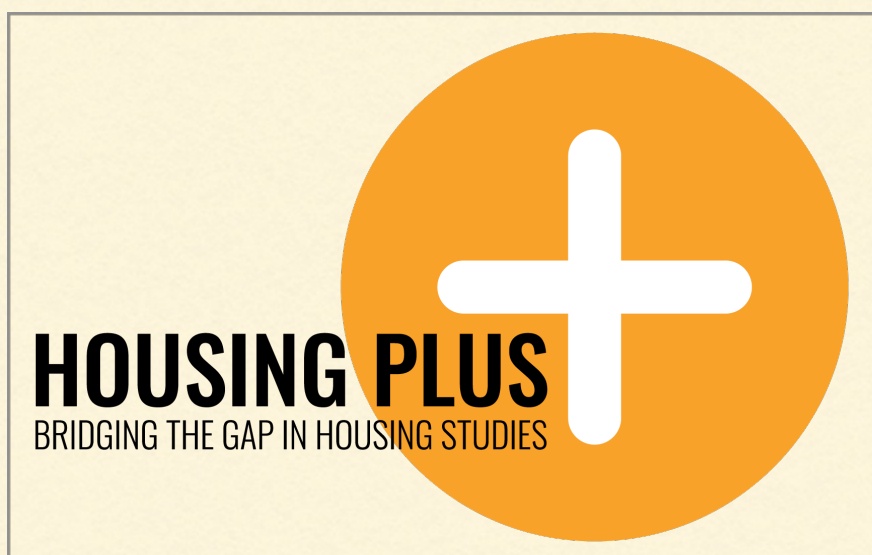
15 de octubre de 2020 18:00 hora España

El Prof. Dr. Sergio Nasarre participó en el Taller “La tenencia de la vivienda en tiempos de pandemia: alquiler, propiedad compartida y vivienda colaborativa”, organizado por el Observatorio del Derecho a la Ciudad de Argentina. Tuvo lugar el miércoles 7 de octubre a las 20 h. de España.

19. Proyecto de la Comisión Europea Erasmus+ (6 de octubre de 2020)

La Cátedra ha sido elegida para liderar el proyecto Housing+ de la Comisión Europea. Bajo el título “Bridging the gap in housing studies”, el objetivo de este proyecto financiado por el programa Erasmus+ es mejorar la formación académica en el sector inmobiliario entre profesionales, responsables de política de vivienda y estudiantes de postgrado a través de materiales formativos transnacionales.

Link: <https://www.housingplus.eu>



20. Publicación en obra colectiva (7 de octubre de 2020)

El Dr. Héctor Simón ha publicado el capítulo titulado «La contratación de productos accesorios y servicios accesorios al préstamo inmobiliario. Los contratos asociados a la hipoteca» en la obra colectiva «Los contratos de préstamo inmobiliario», coordinada por Klaus Jochen Albiez Dohrmann y María Luisa Moreno-Torres Herrera. Esta monografía se centra en los aspectos contractuales de la nueva Ley 5/2019, reguladora de los contratos de crédito inmobiliario,

y presta especial atención a su ámbito de aplicación.

21. Newsletter ENHR (8 de octubre de 2020)

En este enlace encontraréis el último número de la newsletter de ENHR (European Network for Housing Research) donde, entre otros temas de interés, se anuncia la creación del grupo de housing y nuevas tecnologías que está co-coordinado por la Dra. Rosa Maria Garcia y por el profesor Michael Vols. Link: <https://www.enhr.net/documents/Nl20-3.pdf>.

22. 10º Workshop internacional titulado la “Vivienda Colaborativa” (15 de octubre de 2020)

La Cátedra organiza el 10º Workshop internacional titulado la “Vivienda Colaborativa” con el objetivo de revisar el fenómeno colaborativo aplicado a la vivienda, sus ventajas y obstáculos como medio de acceso a la vivienda, especialmente ante el escenario que nos plantea la pandemia Covid-19. <http://housing.urv.cat/es/webinar-la-vivienda-colaborativa/>

Los ponentes son: Darinka Czischke, Profesora titular de la Facultad de Arquitectura y Entorno Construido de la Universidad Tecnológica de Delft; María Paula Rodríguez, Investigadora pre-doctoral de la Cá-

tedra UNESCO de Vivienda; y Dolors Camats, Directora de la Cooperativa Obrera de Viviendas.

El evento se enmarca dentro de las actividades desarrolladas por ONU-Hábitat para la celebración del Octubre Urbano, el Día Mundial del Hábitat y el Día Mundial de las Ciudades. Para ampliar la información acceda a los siguientes enlaces:

<https://urbanoctober.unhabitat.org/event/webinar-collaborative-housing>

<https://unhabitat.org/events/webinar-collaborative-housing>.

23. Inicio Curso Agente Inmobiliario y Gestión de la Propiedad (17 de octubre de 2020)

El 17 de octubre dio comienzo la 8ª Edición del Curso Agente Inmobiliario y Gestión de la Propiedad, que impulsa la Cátedra UNESCO de Vivienda de la URV y el Colegio de Agentes de la Propiedad Inmobiliaria de Tarragona. El Curso permite la inscripción en el Registro de Agentes Inmobiliarios de Cataluña. Como novedad de esta edición, la mayoría de sus sesiones tendrán lugar online.

Más información en:

<http://housing.urv.cat/es/portada/docencia/posgrado-agente-inmobiliario/>.

24. Conferencia virtual sobre los retos poblacionales y habitacionales (22 de octubre de 2020)

El Prof. Dr. Sergio Nasarre impartió una conferencia virtual sobre Los retos poblacionales y habitacionales para el 2050 en las Jornadas “Repensem la Ribera d’Ebre”, organizadas por el Consell Comarcal y el Centre d’Estudis de la Ribera d’Ebre el jueves 22 de octubre a las 19h.

25. Rincón del experto – Zero Barreras (26 de octubre de 2020)

El día 26 de octubre el Prof. Dr. Sergio Nasarre Aznar habló sobre “La importancia de la vivienda en estos tiempos de Covid-19”; acto organizado por la Fundación Mutua de Propietarios. Más información en: <https://www.fundacionmdp.org/event/la-importancia-de-la-vivienda-en-estos-tiempos-de-covid-19-rincon-del-experto-app-zero-barreras/>.

26. Participación en el LLM International & Comparative Business Law, National University of Ireland (28 de octubre de 2020)

El Dr. Héctor Simón ha participado por tercer año consecutivo en el LLM International & Comparative Business Law de la National University of Ireland, Galway, con la conferencia “Property in Civil Law and Common Law”. Este Máster ha sido

considerado como el Postgraduate Course of the Year in Law en Irlanda en el año 2019. Más información sobre el Master está disponible

en: https://www.nuigalway.ie/courses/taught-postgraduate-courses/llm-international-comparative-business.html?fbclid=IwARoWGmvoMaV6T3QM6aIqqVbr4WGEX9zQWOVeHoIgFqYBTnDxjEnYxf_O5Sg.

27. El Umbral - La “Nit de la Recerca” (29 de octubre de 2020)

El pasado día 29 de octubre la Dra. Estela Rivas y el Dr. Jan Gonzalo participaron en la grabación del video sobre la experiencia el Umbral para la Nit de la Recerca. El vídeo está disponible en:

<https://www.youtube.com/watch?v=-q77wTV-RRs&feature=youtu.be> Más información sobre el proyecto en: <https://llindar.cat/es/>.

28. Seminario “La Identidad Digital en Blockchain” (2 de noviembre de 2020)

Recientemente la Dra. Rosa M. Garcia Teruel, investigadora postdoctoral de la Cátedra UNESCO de Vivienda, junto con 3 alumnos, iniciaron los trámites para crear el grupo de estudiantes “Legal Hackers URV”, dedicado al Derecho y a las Nuevas Tecnologías, siguiendo los grupos que surgieron en EEUU (legalthackers.org) para

promover el debate sobre los aspectos legales y éticos de las nuevas tecnologías, no solo por parte de juristas, sino también de tecnólogos.

El próximo miércoles 4 de noviembre a las 18h, y para dar inicio a las actividades del grupo, se llevará a cabo el seminario “La Identidad Digital en Blockchain”, a cargo del Dr. Nacho Alamillo, doctor en Derecho, abogado, director general de Astrea, y miembro del grupo directivo europeo de Seguridad de Redes y de la Información de la Unión Europea.

29. Conferencia “La encrucijada de la vivienda en 2020” (3 de noviembre de 2020)

El día 3 de noviembre a las 10h, el Prof. Dr. Sergio Nasarre participó con la conferencia “La encrucijada de la vivienda en 2020” en el webinar “La vivienda pos-COVID-19 en España” organizado por los Registradores de España y CEOE.

30. Proyecto de la Cátedra “Análisis integral de las políticas de vivienda a la Cataluña Sud (base de un futuro Observatorio de la Vivienda de la Cataluña Sud)” (11 de noviembre de 2020)

La Diputació de Tarragona colabora con el proyecto de la Cátedra “Análisis integral de las políticas de vivienda a la Cataluña Sud

(base de un futuro Observatorio de la Vivienda de la Cataluña Sud)”.
<https://www.diaridetarragona.com/tarragona/La-Diputacio-de-Tarragona-colabora-en-proyectos-cientificos-de-la-URV-20201105-0053.html>
<https://diaridigital.urv.cat/la-diputacio-de-tarragona-collabora-en-30-projectes-cientifics-de-la-urv-que-reverteixen-en-la-demarcacio/?fbclid=IwARoor4T23ryIYIHsX-b1cll7jWbgoLpDZRNKeMo6z58wgiQauo5V6OSDis>.

31. 11º Workshop internacional “Vivienda: derecho, activo y territorio”. (12 de noviembre de 2020)

The poster is for the 11th International Workshop titled "Vivienda: derecho, activo y territorio". It is organized by the UNESCO Housing Chair at the University of Rovira i Virgili (URV). The event is moderated by Dra. Gemma Caballé. The main text states: "La Cátedra UNESCO de Vivienda URV les invita al webinar en abierto: Vivienda: derecho, activo y territorio". The date and time are "Jueves 12 de noviembre de 2020 • 18 h. España/11 h. México". The speakers are: Prof. Dr. Fernando Córdova (PRONACE Vivienda y Hábitat Sostenible, CONACYT, Universidad de Guadalajara), Dr. Aaron Gutiérrez (Departamento de Geografía, Universidad Rovira i Virgili), Dr. Víctor Bastante (Facultad de Derecho, Universidad de Almería), and Mtra. Luz I. Jiménez (Laboratorio Nacional de Vivienda, Universidad de Guadalajara). The access link is "https://tinyurl.com/y4acpbo". Social media handles for Twitter (@housingchairurv) and email (info.housing@urv.cat) are also provided.

El día 12 de noviembre a las 18h (hora de España) tuvo lugar el 11º Workshop internacional “Vivienda: derecho, activo y territo-

rio”, que contó con la participación de Fernando Córdova Canela, Profesor Investigador de la Universidad de Guadalajara, Director Regional de la sede UDG del Laboratorio Nacional de Vivienda y Comunidades Sustentables CONACYT; Aaron Gutiérrez, Profesor de la Universidad Rovira i Virgili, coordinador del Máster Interuniversitario en Planificación, Gobernanza y Liderazgo Territorial de la URV y responsable de las practicas externas de geografía; Víctor Bastante Granell, Profesor Ayudante en la Universidad de Almería; y Luz Ileana Jiménez Pineda, Maestra en Procesos de Proyección Urbana por la Universidad de Guadalajara. Ha ocupado diversos puestos en materia de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano en Gobiernos Municipales. Toda la información está en: <http://housing.urv.cat/es/webinar-vivienda-derecho-activo-territorio-2/>

32. Sesión de formación sobre alquileres turísticos y propiedad horizontal (12 de noviembre de 2020)

El Dr. Héctor Simón ha impartido una sesión de formación para el Colegio de Administradores de Fincas de Tarragona sobre la problemática de los alquileres turísticos en las comunidades de propietarios y las potenciales vías de actuación al alcance de la comunidad, como la prohibición de la actividad en los estatutos o la interposición de

una acción de cesación. La sesión tuvo lugar el 12 de noviembre de 2020.

33. Participación en Jornada sobre cooperativas en régimen de cesión de uso (12 de noviembre de 2020)

El Dr. Héctor Simón ha participado en la Mesa Redonda de la «VII Jornada de Cooperativismo y Economía Solidaria. La vivienda cooperativa en régimen de cesión de uso», organizada por la Facultad de Ciencias Jurídicas de la Universidad Rovira i Virgili, URV Emprèn y Coopcamp, y que ha tenido lugar el 12 de noviembre de 2020. El Dr. Simón explicó las virtudes y las dificultades de las cooperativas en régimen de cesión de uso para ser una alternativa a la vivienda en propiedad y en alquiler.

Está disponible en:

<https://www.youtube.com/watch?v=I5jQFq56LF4>.

34. Inicio del Postgrado en Políticas de Vivienda FURV (17 de noviembre de 2020)

El pasado martes 17 de noviembre iniciamos la primera edición del Postgrado en Políticas de Vivienda de la Fundación URV, con la colaboración del Colegio de Arquitectos de Cataluña (COAC), del Instituto Valenciano de la Edificación (IVE) y de la Asociación Española de Gestores Públicos de Vivienda y Suelo (AVS).

Se trata de una formación donde los alumnos tienen la oportunidad de especializarse en las diferentes fases del proceso de elaboración, ejecución, seguimiento y evaluación de las políticas de vivienda, desde un enfoque multidisciplinario, el cual engloba tanto los aspectos jurídicos como los arquitectónicos, urbanísticos, sociales, técnicos y económicos.

La sesión inaugural fue a cargo del Sr. Mario Yoldi Domínguez, Director de Planificación y Procesos Operativos de Vivienda, Dpto. de Medio Ambiente, Planificación Territorial y Vivienda, Gobierno Vasco.



35. “Jornada on line: Quién tiene la clave de la vivienda a Reus?” (18 de noviembre de 2020)

La Cátedra colabora con la Jornada que organiza el Ayuntamiento de Reus “Jornada on line: Quién tiene la clave de la vivienda a Reus?” el próximo día 18 de noviembre a las 17h a través del Teams. Toda la información está en:

<https://www.reus.cat/agenda/jornada20201118>

36. Participación en el Salón Inmobiliario SIMA Pro (18 de noviembre de 2020)

La Dra. Rosa M. Garcia Teruel, investigadora postdoctoral de la Cátedra UNESCO de Vivienda, participará en la mesa redonda “Blockchain: ¿se está aplicando realmente en real estate? ¿para qué?” del Salón Inmobiliario SIMA Pro el 18 de noviembre a las 13h. La Dra. Garcia Teruel explicará cómo se pueden utilizar los activos digitales en el ámbito inmobiliario. El programa está disponible en la siguiente web: <https://simapro.net/programa-simapro-2020/>

37. Plan de actuación municipal de vivienda - Espluga de Francolí (25 de noviembre de 2020)

La Cátedra colabora con el Ayuntamiento de la Espluga de Francolí para la redacción

del Plan de actuación municipal de vivienda.

<https://www.taci2.tv/l-espluga-de-francoli/axiu-l-espluga-de-francoli/item/15355-l-ajuntament-de-l-espluga-inicia-un-pla-d-habitatge-a-m-b-l-a-u-r-v>

<https://tarragonadigital.com/conca-de-barb-era/programa-despoblament-joves-espluga-francoli-2020>.

38. Participación en el Ciclo repensemos la Ribera: Retos poblacionales y habitacionales para el 2050 (28 de noviembre de 2020)

Ya está disponible el vídeo sobre la participación del Dr. Sergio Nasarre Aznar en el Ciclo repensemos la Ribera: Retos poblacionales y habitacionales para el 2050.

<https://www.youtube.com/watch?v=T27wStHeoy8>.

39. Plan local de Vivienda (30 de noviembre de 2020)

La Cátedra colabora con el Ayuntamiento de Tarragona para la redacción del Plan Local de Vivienda

<https://www.diaridetarragona.com/tarragona/Desde-2013-no-se-ha-acabado-ninguna-vivienda-protegida-en-Tarragona-20201124-0002.html> .

40. Concesión de la ayuda del programa Research to Business de la Funda-

ción URV para el proyecto “Diseño y comercialización de un ‘Certificado de buena gestión de vivienda social’ (CVS)” (1 de diciembre de 2020)



El proyecto de la Cátedra “Diseño y comercialización de un ‘Certificado de buena gestión de vivienda social’ (CVS)” ha recibido una de las siete ayudas del programa Research to Business de la Fundación URV, el cual tiene como objetivo apoyar en toda la fase previa de la puesta al mercado o de la comercialización de los conocimientos obtenidos con la investigación de la Universidad.

El objetivo del proyecto es diseñar y desarrollar un protocolo que permita evaluar y posteriormente certificar la buena gestión de las entidades que ofrezcan y gestionen vivienda social, ya sean organismos o empresas públicas como entidades privadas con o sin ánimo de lucro. El certificado de buena gestión de vivienda social (CVS)

constituirá una garantía de gestión eficiente y un sello de buena calidad en la gestión y es fruto, principalmente, de los resultados obtenidos con las tesis doctorales de la Dra. Núria Lambea (Propuesta de un modelo de provisión y gestión de vivienda social clave europea) y la Dra. Maridalia Rodríguez (La inversión extranjera a través del fideicomiso inmobiliario para mitigar el déficit habitacional en la República Dominicana), así como también del constante trabajo y la investigación llevada a cabo a nivel internacional y nacional por los miembros de la Cátedra.

El proyecto se llevará a cabo a lo largo del 2021 y también incluirá tres proyectos piloto con entidades que ya han mostrado interés para someterse a esta evaluación y certificación. Son el Ayuntamiento de Reus, desde la Concejalía de Economía, Conocimiento y Vivienda; el Servicio Municipal de la Vivienda y actuaciones urbanas S.A. (SMHAUSA) y la Fundación Hàbitat3, entidad gestora de vivienda social del tercer sector. Estos proyectos nos ayudarán a acabar de definir y consolidar nuestro certificado, para poder comercializarlo a nivel autonómico y también a nivel estatal.

https://diaridigital.urv.cat/liurament-de-set-ajuts-per-facilitar-larribada-al-mercat-de-tecnologies-desenvolupades-a-la-urv/?_ga=2.

[192855530.1350615896.1606734299-15322210.1606734299](https://doi.org/10.192855530.1350615896.1606734299-15322210.1606734299).

41. Informe sobre el sinhogarismo oculto (2 de diciembre de 2020)



La Cátedra colabora con la Síndica de Greuges de Barcelona para hacer un informe sobre el sinhogarismo oculto. El informe está disponible en:

<https://sindicadegreugesbcn.cat/pdf/monografics/lloguer.habitacions.pdf> Más informa-

ción en:

<https://www.elperiodico.com/es/barcelona/20201201/el-sinhogarismo-oculto-en-barcelona-8229390>

<https://www.naciodigital.cat/noticia/212474>

[/lloguer-habitacions-es-va-encarir-2019-barcelona](https://www.lavanguardia.com/politica/20201201/49839511293/sindica-alerta-de-que-se-esta-agravando-la-situacion-del-sinhogarismo-oculto.html)

<https://www.lavanguardia.com/politica/20201201/49839511293/sindica-alerta-de-que-se-esta-agravando-la-situacion-del-sinhogarismo-oculto.html>

42. Plan local de vivienda de Altafulla (10 de diciembre de 2020)

El Ayuntamiento de Altafulla y la Cátedra preparan un plan que detecte las carencias en vivienda y propongan las soluciones. <https://www.altafulles.cat/lajuntament-i-la-catedra-de-lhabitatge-de-la-urv-preparen-un-pla-que-detecti-les-mancances-en-habitatge-i-proposi-les-solucions/>

43. Informe sobre la adaptación de la normativa catalana a la Convención de Nueva York -CDPD- (15 de diciembre de 2020)

El Dr. Héctor Simón y el Sr. Andrés Labela, en el marco sobre el pacto nacional por los derechos de las personas con discapacidad impulsado por la Generalitat de Cataluña y el COCARMI, están elaborando un informe sobre la adaptación de la normativa catalana a la CDPD con el objetivo de poder dar respuesta al mandato que tienen los estados parte para modificar las normativas internas acorde al nuevo modelo social de la discapacidad. Se suma a los estudios realizados y a los proyectos en marcha

en materia de accesibilidad, artículo 9 CDPD, y el resultado del informe también se presentará en formato accesible basado en los criterios de diseño universal, para garantizar el acceso a la información y el acceso a la justicia de todas las personas.

44. Comisión Europea (16 de diciembre de 2020)

Se ha publicado el estudio “Study on switching of financial services and products” donde el Prof. Dr. Sergio Nasarre ha contribuido analizando la mayor o menor dificultad de los consumidores en cambiar de banco con sus productos financieros, incluida la hipoteca, en Europa. Se recupera la idea de la eurohipoteca para no tener que depender de los bancos nacionales.

L i n k :

https://op.europa.eu/en/publication-detail/-/publication/a11e1d38-2562-11eb-9d7e-01aa75ed71a1?fbclid=IwARoUVpWiPcOYDnxT7_rUORAcHh-L4jvolY9k3yGHolLgUI6iOPtEGYR-sw

45. Vídeo conferencia (16 de diciembre de 2020)

Ya se puede ver en Youtube la conferencia del Prof. Dr. Sergio Nasarre Aznar en el Taller “La Tenencia de la Vivienda en tiempos de Pandemia” organizado por el Observatorio del Derecho a la Ciudad de Argentina.

<https://www.youtube.com/watch?v=UI5XaIsTJQs&app=desktop>

46. Vídeos solidarios (21 de diciembre de 2020)

El prof. Dr. Sergio Nasarre Aznar participa en la Marato2020 Covid Salou con un vídeo para explicar el impacto de la covid en el mercado de la vivienda. El vídeo está en: <https://www.youtube.com/watch?fbclid=IwARo922RxC2LaT7wyZsIdHhSUWUkorV6UaAPpX4pEijnWE4NI32g-hCIzLGo&v=euDzocBItrg&feature=youtu.be>.

Todos los vídeos están en:

<https://infocamp.cat/arxiu-seccio-societat/item/43738-marato-de-videos-solidaris-a-salou-per-recollir-l-afectacio-de-la-covid-19-en-diferents-ambits-de-la-vida>

47. Accesibilidad universal (22 de diciembre de 2020)

La Cátedra se ha adherido al Manifiesto para impulsar la accesibilidad universal como prioridad: rehabilitación integral a la vivienda de la Fundación Mutua de Propietarios.

L i n k :

<https://www.fundacionmdp.org/notice/manifiesto-para-impulsar-la-accesibilidad-universal-como-prioridad-rehabilitacion-integral-a-la-vivienda/>

48. Publicación de la Newsletter ENHR (24 de diciembre de 2020)

La European Network for Housing Research acaba de publicar su Newsletter 4/2020, en la que hace referencia en algunas de las novedades de la Cátedra UNESCO de Vivienda de la URV. Se puede destacar la publicación de los libros «La intermedia-

Revista Derecho Privado y Constitución, núm. 37, julio/diciembre 2020.

Texto completo en:

<http://housing.urv.cat/snasarre-lluevedpyc2020/>



ción inmobiliaria ante los nuevos retos de la vivienda» (Dra. Gemma Caballé Fabra) y «La Gran Apuesta. Avaricia. El beneficio sin responsabilidad» (Prof. Dr. Sergio Nasarre Aznar).

Está disponible en el siguiente enlace: <http://www.enhr.net/documents/Nl20-4.pdf>

49. Publicación de artículo científico (29 de diciembre de 2020)

“Llueve sobre mojado: el problema del acceso a la vivienda en un contexto de pandemia”. Prof. Dr. Sergio Nasarre Aznar, en la

50. Libro «La gran apuesta» (30 de diciembre de 2020)

Se ha publicado el libro «La gran apuesta» del Prof. Dr. Sergio Nasarre Aznar, contextualizando la película del mismo título: avaricia sin límites ni control en el mercado hipotecario y apostando contra él.

El libro se enmarca en la Colección de Cine y Derecho de la editorial Tirant lo Blanch que ha obtenido la Medalla de Oro al Mérito en las Bellas Artes 2020.

Más información sobre la Medalla en: <https://www.culturaydeporte.gob.es/actualidad/2020/12/medallas-merito-bellas-artes.h>

[tml?fbclid=IwAR2YJTwVX33tXBQ6b9lC
RYNGrDGT2lySky3dwMnI7O1rTRO2yA
VW1JoofIU](http://housing.urv.cat/es/portada/investigacion/publicaciones/?fbclid=IwAR2YJTwVX33tXBQ6b9lCRYNGrDGT2lySky3dwMnI7O1rTRO2yAVW1JoofIU)

Más información sobre el libro en:
[http://housing.urv.cat/es/portada/investigac
ion/publicaciones/?fbclid=IwARoWR4xb9
K9b3YukvVUsfnY8sBPOt_Zgpwtv6mNe
WLoXzJBHhZE3GKVCNco#avaricia](http://housing.urv.cat/es/portada/investigacion/publicaciones/?fbclid=IwARoWR4xb9K9b3YukvVUsfnY8sBPOt_Zgpwtv6mNeWLoXzJBHhZE3GKVCNco#avaricia)

Booktráiler:

[https://www.youtube.com/watch?v=fCq5Aq
WmLdo&feature=youtu.be&fbclid=IwAR2
YLhERjXm836SSFaJrg-Cu8nksfx4FZpLw
dY5vLY63MzP4-VRQ9-b8rPY](https://www.youtube.com/watch?v=fCq5AqWmLdo&feature=youtu.be&fbclid=IwAR2YLhERjXm836SSFaJrg-Cu8nksfx4FZpLwdY5vLY63MzP4-VRQ9-b8rPY)

51. Informes (4 de enero de 2021)

Los informes científicos encargados a la Cátedra UNESCO de Vivienda o en los que han participado sus investigadores/as se encuentran en:

[http://housing.urv.cat/es/portada/investigac
ion/informes/](http://housing.urv.cat/es/portada/investigacion/informes/)

PARTNERS DE LA CÁTEDRA UNESCO DE VIVIENDA URV (2020)



**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



**Col·legi
d'Administradors de Finques
de Tarragona**



COAATT

**Col·legi d'Aparelladors, Arquitectes Tècnics
i Enginyers d'Edificació de Tarragona**

Sobre esta Revista

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

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

La Revista tiene una periodicidad semestral.

Editores:

Sergio Nasarre Aznar, Estela Rivas Nieto, Héctor Simón Moreno.

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