

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 17, junio 2022

17





1

Presentación

Prof. Dr. Sergio Nasarre Aznar

Catedrático de Derecho Civil
Universidad Rovira i Virgili



En primer lugar, desde estas líneas quiero desear al nuevo director de la Cátedra, el Dr. Héctor Simón, y a la nueva subdirectora, la Dra. Núria Lambea, todo lo mejor en esta nueva etapa que han iniciado este año 2022.

Los tiempos cambian y es bueno dejar paso, tras 8 años, a nuevas ideas propias de las nuevas generaciones que, a pesar de us juventud, tienen sobrada experiencia en la investigación y cuentan ya con el sobrado reconocimiento de los académicos y profesionales relacionados con la vivienda.

Todos ellos son conscientes de que, ahora más que nunca, es necesaria una investigación honesta y libre de sesgos en un ámbito tan delicado como el nuestro; y la valoran. Especialmente cuando proliferan pretendidas instituciones académicas que esconden ideología, más que reflexión y estudio, o intereses de *lobbies* de toda índole.

Dicho esto, me es especialmente grato poder seguir compartiendo con ustedes esta breve sección, porque me enorgulle-

ce, más si cabe, poder introducir el impropio trabajo que los investigadores de la Cátedra desarrollan a diario y del que da buena cuenta la Sección 6 (“Agenda”). No es habitual que una joven Cátedra esté llamada a participar con regularidad en los comités de expertos de diversos proyectos e instituciones, nacionales e internacionales o ser invitados a conferencias académicas y profesionales en diversos países. Solo su enorme trabajo y dedicación lo justifica.

Entre todas las actividades allí relatadas, quiero destacar la publicación del libro precisamente de la Dra. Lambea sobre la gestión de la vivienda



social, siguiendo modelos europeos, que ha tenido una gran acogida tanto entre los sectores profesionales como académicos. Felicidades.

Además, en la Sección 5 (“Publicaciones”) anunciamos la publicación del libro donde recogemos nuestra experiencia en la elaboración de planes locales de vivienda en diversos municipios y donde analizamos diversas herramientas legales y de política de vivienda, analizando su conveniencia o éxi-

to, según los casos. Y, más allá de las Secciones habituales sobre actualización en legislación y jurisprudencia y de participación de algunos de nuestros partners, en esta ocasión, en la Sección 4 (“Investigación”), hemos querido abrir la revista a algunos de los mejores trabajos de fin de postgrado de algunos de nuestros alumnos del [Postgrado en Políticas de Vivienda](#), al tiempo que recogemos piezas cortas de nuestros investigadores. Les recomiendo

su lectura.

En fin, que el presente número de la revista Housing (el 17 ya) da buena cuenta del trabajo que diariamente llevamos a cabo y

de nuestra vocación de transferirla a la sociedad y a los profesionales de la mejor manera posible. Hasta pronto.



2

Actualidad

Dr. Héctor Simón Moreno

Profesor Agregado de Derecho Civil, Director de la Cátedra UNESCO de Vivienda, Universidad Rovira i Virgili



Reseña de las novedades legislativas y jurisprudenciales (enero - junio 2022)

A) Legislación

A nivel estatal podemos destacar las siguientes medidas:

I. La Ley 9/2022, de 14 de junio, de Calidad de la Arquitectura, que prevé que las políticas desarrolladas por los poderes públicos en relación con el diseño, planificación, proyección, dirección de obra, dirección de la ejecución de la obra, construcción, rehabilitación, transformación y conservación de la arquitectura estarán inspiradas por el principio de calidad, que exige el respeto de una serie de criterios, como la adecuación al uso, así como la flexibilidad, versatilidad y facilidad de adaptación a nuevos usos, necesidades y modos de habitar a lo largo de su ciclo de vida y la integración armoniosa en el tejido urbano y en el paisaje.

2. La Ley 10/2022, de 14 de junio, de medidas urgentes para impulsar la actividad de rehabilitación edificatoria en el contexto del Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia, que introduce determinadas modificaciones en el régimen de las comunidades de propietarios establecida en la Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre propiedad horizontal, aplicable a las obras de rehabilitación que contribuyan a la mejora de la eficiencia energética del edificio o la implantación de fuentes de energía renovable de uso común, estableciendo un régimen de mayoría simple para la realización de tales obras, así como para la solicitud de ayudas y financiación para su desarrollo. También se prevén modificaciones en el régimen del impago de los gastos comunes, medidas preventivas de carácter convencional, reclamación judicial de la deuda, mediación y arbitraje.

3. El Real Decreto-ley 11/2022, de 25 de junio, por el que se adoptan y se prorrogan determinadas medidas para responder a las consecuencias económicas y sociales de la guerra en Ucrania, para hacer frente a situaciones de vulnerabilidad social y económica, y para la recuperación económica y social de la isla de La Palma, que modifica el 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 CO-

VID-19, de manera que desde la entrada en vigor del presente real decreto-ley y hasta el 31 de diciembre de 2022, en todos los juicios verbales que versen sobre reclamaciones de renta o cantidades debidas por el arrendatario, o la expiración del plazo de duración de contratos suscritos conforme a la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, que pretendan recuperar la posesión de la finca, se haya suspendido o no previamente el proceso en los términos establecidos en el apartado 5 del artículo 441 de la Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil, la persona arrendataria podrá instar, de conformidad con lo previsto en este artículo, un incidente de suspensión extraordinaria del desahucio o lanzamiento ante el Juzgado por encontrarse en una situación de vulnerabilidad económica que le imposibilite encontrar una alternativa habitacional para sí y para las personas con las que conviva.

Aunque por el momento solo sea una iniciativa parlamentaria, merece destacarse el Proyecto de Ley por el Derecho a la Vivienda de 18 de febrero de 2022.

Y a nivel autonómico, las siguientes:

1. El Decreto-ley 1/2022, de 20 de enero, por el que se adoptan medidas urgentes en materia urbanística y económica para la construcción o reconstrucción de vivien-

das habituales afectadas por la erupción volcánica en la isla de La Palma, que adopta medidas extraordinarias para permitir la reconstrucción y rehabilitación de las mismas sin sujeción a las normas que rigen su legitimación en una situación de normalidad.

2. La Ley catalana 1/2022, de 3 de marzo, de modificación de la Ley 18/2007, la Ley 24/2015 y la Ley 4/2016, para afrontar la emergencia en el ámbito de la vivienda, que modifica algunos preceptos de la Ley 18/2007, de 28 de diciembre, del derecho a la vivienda, en cuanto a las medidas ante la desocupación permanente de viviendas, para regular esta situación constitutiva de un incumplimiento de la función social de la propiedad de la vivienda; también modifica la Ley 24/2015, de 29 de julio, de medidas urgentes para afrontar la emergencia en el ámbito de la vivienda y la pobreza energética, y se pasa a considerar grandes tenedores de vivienda a las personas jurídicas que tienen la titularidad de más de diez viviendas, a diferencia de las más de quince viviendas establecidas hasta ahora; se establece que los contratos de alquiler social deben renovarse obligatoriamente si, una vez finalizada su duración máxima, los ocupantes de la vivienda todavía se encuentran dentro de los parámetros legales de exclusión residencial; se hace extensiva la obligación de realizar una pro-

puesta de alquiler social antes de interponer una demanda judicial con relación a cualquier acción ejecutiva derivada de la reclamación de una deuda hipotecaria y otras demandas de desahucio por vencimiento de la duración máxima del título que legitima la ocupación o por la falta de dicho título en determinadas circunstancias; y se amplía la duración mínima de los contratos de alquiler social.

3. La Ley Foral de Navarra 4/2022, de 22 de marzo, de Cambio Climático y Transición Energética, que establece que en las nuevas construcciones de viviendas protegidas, la instalación de energía procedente de fuentes renovables será obligatoria en las condiciones y porcentajes que se establezcan mediante desarrollo reglamentario, así como sus excepciones. También se impulsará la instalación y explotación de instalaciones de generación, regulación y almacenamiento de energía renovable térmica de utilización conjunta en bloques de viviendas por biomasa forestal de origen local, fomentando la participación económica de las entidades locales de ámbito rural y de las empresas del entorno, y el autoconsumo de biomasa; así como la obligación de que antes del 1 de enero de 2025 todos los edificios de Navarra de uso residencial y terciario deberán tener el certificado de calificación energética registrado en el Registro público de certificados de Navarra.

4. El Decreto-ley 5/2022, de 17 de mayo, de medidas urgentes para contribuir a paliar los efectos del conflicto bélico de Ucrania en Cataluña y de actualización de determinadas medidas adoptadas durante la pandemia de la COVID-19, por el que se modifican e incorporan varios preceptos de la Ley 18/2007, de 28 de diciembre, del derecho a la vivienda, que afectan a los requisitos para la consideración de vivienda vacía, a la mediación social en los alquileres de viviendas, a las viviendas de inserción y a los programas sociales de viviendas.

5. La Ley 3/2022, de 24 de mayo, por el que se establecen medidas de lucha contra la ocupación de las viviendas en la Región de Murcia y se modifica la Ley 2/2012, de 11 de mayo, y el Decreto Legislativo 1/1999, de 2 de diciembre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Hacienda de la Región de Murcia, que crea, residenciado en la consejería competente en materia de vivienda, un canal de denuncias que ponga en marcha la persecución de la ocupación, compatible con la *notitia criminis* ante las autoridades judiciales. Igualmente, entre los requisitos de acceso en propiedad a las viviendas de promoción pública se incluye el de no haber sido en firme ni penal, ni administrativamente sancionado por ocupación o usurpación en los últimos diez años.

B) Jurisprudencia

De la jurisprudencia del Tribunal Supremo podemos resaltar las sentencias que versan sobre la cláusula suelo (Sentencia de 16 de junio de 2022), que no entiende abusiva la cláusula inserta en un contrato de préstamo suscrito por un prestatario que era director de oficina de la entidad prestamista); una transacción en la que se sustituye el tipo de interés variable con cláusula suelo por un interés fijo y se incluye una cláusula de renuncia de acciones (Sentencia de 28 de junio de 2022); la nulidad de la cláusula de vencimiento anticipado (Sentencia de 28 de junio de 2022); una compraventa de finca condicionada en parte su pago a la aprobación por un ayuntamiento de su plan general de ordenación urbana (PGOU), que quedó paralizado en su redacción y resuelto una vez iniciado (Sentencia de 21 de junio de 2022); la condición de consumidor cuando el destino del préstamo es cancelar unos préstamos concedidos previamente a dos sociedades mercantiles (Sentencia de 14 de junio de 2022); la acción contra el contratista y aparejador por daños continuados y permanentes con base en la Ley de Ordenación de la Edificación, y prescripción de la acción (Sentencia de 10 de mayo de 2022); la cancelación o extinción del préstamo con una cláusula suelo y la posibilidad de que el

prestatario ejercite una demanda para la restitución de lo indebidamente cobrado ([Sentencia de 15 de febrero de 2022](#)); la nulidad de la cláusula de la escritura de préstamo hipotecario por la que se acuerda calcular el interés variable con base al índice IRPH ([Sentencia de 25 de mayo de 2022](#)); la nulidad de las cláusulas multidivisa del contrato de préstamo con garantía hipotecaria ([Sentencia de 24 de mayo de 2022](#)); la aplicación de la Ley 57/1968 a la compraventa de una unidad alojativa perteneciente a un conjunto inmobiliario en construcción específicamente destinado a uso hotelero ([Sentencia de 27 de junio de 2022](#)); la enervación de la acción de desahucio por falta de pago ([Sentencia de 22 de junio de 2022](#)); la nulidad de la comisión de cancelación anticipada de un préstamo hipotecario concertado en 2003 invocando la interpretación de la Ley 41/2007, de 7 de diciembre ([Sentencia de 4 de mayo de 2022](#)); el plazo de prescripción de la reclamación frente a la aseguradora por la devolución de las cantidades anticipadas en la compraventa de una vivienda ([Sentencia de 28 de marzo de 2022](#)); la clasificación de un crédito hipotecario en el concurso de acreedores ([Sentencia de 15 de marzo de 2022](#)); la acción de declaración de nulidad de pleno derecho del contrato de adquisición de derechos de aprovechamiento por turno de bienes inmuebles de

uso turístico ([Sentencia de 17 de enero de 2022](#)); la abusividad de la cláusula de condena en costas ([Sentencia de 20 de septiembre de 2021](#)); o la reclamación del comprador de una vivienda en construcción que, después de haber resuelto judicialmente el contrato de compraventa frente a la promotora (en rebeldía), reclama al banco todas las cantidades anticipadas a la promotora a cuenta del precio más sus intereses desde la fecha de cada pago ([Sentencia de 6 de junio de 2022](#)).

También puede destacarse la [Sentencia del Tribunal Constitucional 61/2022, de 09 de mayo](#), donde el objeto del recurso es determinar si vulnera el derecho a la tutela judicial efectiva de los recurrentes (art. 24.1 CE) la decisión judicial adoptada en el procedimiento de ejecución de títulos no judiciales de rechazar la petición, amparada en la aplicación de la normativa comunitaria y en la jurisprudencia que la interpreta, de analizar la abusividad de la cláusula de vencimiento anticipado del contrato de préstamo cuya ejecución se instaba; la [Sentencia del Tribunal Constitucional 57/2022, de 7 de abril](#), interpuesto por el presidente del Gobierno en relación con diversos preceptos de la Ley del Parlamento de Cataluña 11/2020, de 18 de septiembre, de medidas urgentes en materia de contención de rentas en los contratos de arrendamiento de vivienda y de modifica-

ción 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. La Sentencia prevé la nulidad de los preceptos legales autonómicos que regulan el régimen de control y sancionador, tipifican como infracción leve la falta de constancia del importe de la renta del contrato de arrendamiento anterior y supeditan el acceso al proceso civil a la formulación de una oferta de alquiler social; la [Sentencia del Tribunal Constitucional 54/2022, de 4 de abril](#), respecto de las resoluciones dictadas por un juzgado de primera instancia e instrucción en juicio de desahucio arrendaticio y vulneración del derecho a la tutela judicial sin indefensión: emplazamiento mediante edictos de la demandada; la [Sentencia del Tribunal Constitucional 37/2022, de 10 de marzo](#), interpuesto por más de cincuenta diputados del Grupo Parlamentario Popular en el Congreso respecto de diversos preceptos de la Ley del Parlamento de Cataluña 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; la [Sentencia del Tribunal Constitucional 28/2022, de 24 de febrero](#), en relación con el artículo único del Decreto-ley del Gobierno de la Generali-

tat de Cataluña 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. La Sentencia declara la nulidad del precepto legal autonómico que introduce, como requisito previo al ejercicio de acciones ejecutivas, la acreditación de que se ha efectuado una oferta de alquiler social; interrumpe los procedimientos iniciados sin acreditar dicha oferta y suspende los lanzamientos durante la vigencia del estado de alarma o restricciones de movilidad; y la [Sentencia del Tribunal Constitucional 9/2022, de 7 de febrero](#), en relación con las resoluciones dictadas por un juzgado de primera instancia en procedimiento de ejecución hipotecaria y derecho a la tutela judicial efectiva.

Finalmente, del Tribunal de Justicia de la Unión Europea puede destacarse la [Sentencia del Tribunal de Justicia \(Gran Sala\) de 17 de mayo de 2022](#) (asunto C-869/19) sobre cláusulas abusivas, que concluye que el artículo 6, apartado 1, de la Directiva 93/13/CEE del Consejo, de 5 de abril de 1993, sobre las cláusulas abusivas en los contratos celebrados con consumidores, debe interpretarse en el sentido de que se opone a la aplicación de principios procesales nacionales en cuya virtud un tribunal nacional que conoce de un recurso de apelación contra una sentencia que limita en el tiempo la restitución de las cantidades

indebidamente pagadas por el consumidor a consecuencia de una cláusula declarada abusiva no puede examinar de oficio un motivo basado en la infracción de dicha disposición y decretar la restitución íntegra de esas cantidades, cuando la falta de impugnación de tal limitación en el tiempo por el consumidor afectado no puede imputarse a una pasividad total de este.



3

Contribuciones

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

1. **Suelos contaminados: dudas interpretativas del artículo 98 de la ley 7/2022.** Sr. Pablo Vázquez Moral, Notario de Sant Feliu de Guíxols y miembro de la Junta del Colegio Notarial de Cataluña.
2. **Next Generation, sinergias y futuro.** Sr. Adolf Quetcuti Carceller, Presidente del Colegio de Aparejadores, Arquitectos Técnicos e Ingenieros de Edificación de Tarragona (COAATT).
3. **Una breve mirada jurídica del “Bono Alquiler Joven” a través de la doctrina del Tribunal Constitucional.** Dr. Carles Sala i Roca, Secretario de Vivienda e Inclusión Social de la Generalitat de Cataluña.

I. Suelos contaminados: dudas interpretativas del artículo 98 de la ley 7/2022



Sr. Pablo Vázquez Moral. Notario de Sant Feliu de Guíxols y miembro de la Junta del Colegio Notarial de Cataluña.

El pasado 10 de abril de 2022, entró en vi-

gor la Ley 7/2022, de 8 de abril, de residuos y suelos contaminados para una economía circular, cuyo artículo 98 ha planteado muchos interrogantes entre los notarios a la hora de redactar las escrituras. En sus dos primeros incisos del apartado tercero, dispone que los propietarios de fincas están obligados, con motivo de la transmisión de cualquier derecho real sobre los mismos, a declarar en el título en el que se formalice la transmisión si se ha realizado o no en la finca transmitida alguna actividad potencialmente contaminante del suelo. Dicha declaración será objeto de nota marginal en el Registro de la Propiedad.

El precedente de esta norma lo encontramos en el ahora derogado artículo 33 de la Ley 22/2011, de 28 de julio, de residuos y

suelos contaminados. Este precepto obligaba a los propietarios de las fincas en las que se hubiera realizado alguna de las actividades potencialmente contaminantes a declararlo en escritura pública con motivo de su transmisión, siendo objeto este hecho de nota marginal en el Registro de la Propiedad. Esta norma derogó a su vez la Ley 10/1998, de 21 de abril, de Residuos, cuyo artículo 27.4 se expresaba en el mismo sentido

Como vemos, la diferencia fundamental es que antes sólo era necesario realizar esta manifestación si efectivamente se habían realizado en el suelo actividades potencialmente contaminantes, lo que reducía la presencia de esta cláusula a un porcentaje de escrituras muy reducido. En cambio, la Ley 7/2022 obliga a realizar una manifestación al respecto aun cuando no se haya realizado una actividad potencialmente contaminante, lo cual supone a partir de ahora una presencia permanente de este tipo de cláusulas en el quehacer diario de los despachos notariales.

En cuanto al concepto de “actividad potencialmente contaminante”, el apartado uno del artículo 98 de la Ley 7/2022 dispone que reglamentariamente el Gobierno aprobará, actualizará y publicará una lista de actividades potencialmente contaminantes de los suelos. A la espera de dicho desarrollo reglamentario, entiendo que debemos considerar vigente el Real Decreto 9/2005, de 14 de enero, por el que se establece la relación de actividades potencialmente contaminantes del suelo y los criterios y estándares para la declaración de suelos contaminados. Esta norma es anterior a la ya derogada ley 22/2011 y no se discutía su vigencia. En su artículo 2 define las actividades potencialmente contaminantes del suelo como aquellas actividades de tipo industrial o comercial en las que, ya sea por el manejo de sustancias peligrosas ya sea por la generación de residuos, pueden contaminar el suelo, remitiéndose a los epígrafes de la Clasificación Nacional de Actividades Económicas. Y en su artículo 8.1 ya disponía la obligación de los propietarios de fincas de declarar la realización de actividades potencialmente contaminantes en las escrituras públicas que documenten la transmisión de derechos sobre aquellas.

La primera cuestión que plantea la nueva ley al notario es la extensión que debe darse al término “finca”. Obviamente incluye

los terrenos, tanto rústicos como urbanos, aun cuando en ellos exista alguna edificación. Más discutible es, en este concreto ámbito, que en la expresión “finca” estén comprendidos los departamentos de un edificio dividido horizontalmente. Sin embargo, desde el ámbito registral hay una interpretación mayoritaria en este sentido. Es cierto que la propiedad exclusiva del departamento supone la copropiedad del solar en que se asienta el edificio en proporción a la cuota. Pero la interpretación de las normas debe ser lógica y conforme a la realidad social de su tiempo. Prueba del carácter ilógico de esta interpretación tan extensiva son las cada vez más habituales risas y bromas de los comparecientes cuando en la venta de un piso de un edificio, el notario les pregunta si en el mismo han realizado actividades contaminantes. La imaginación de los otorgantes se viene arriba en estos casos.

El segundo interrogante se refiere a los títulos transmisivos en que debe realizarse esta manifestación. La compraventa, la donación, la permuta y en general las transmisiones inter vivos, ya sean onerosas o gratuitas, son el ámbito de aplicación natural y será el transmitente (vendedor, donante...) quien deba realizar la manifestación. Más discutible es su necesidad en las disoluciones de condominio. Y nos parece evidente que es innecesaria en las transmi-

siones mortis causa, como pueden ser las escrituras de aceptación y partición de herencia, pues el fenómeno sucesorio provoca que el heredero pase a ocupar la posición del causante. Sí será necesaria, tal como establece el apartado tercero del artículo 98, en las declaraciones de obra nueva por cualquier título y en las operaciones de aportación de fincas y asignación de parcelas resultantes en las actuaciones de ejecución urbanística. Sin embargo, no es exigible en las escrituras de constitución de propiedad horizontal, lo que constituye un argumento más para no exigirlo en la transmisión de los departamentos resultantes de dicha división.

Otra cuestión que se ha planteado son las consecuencias de la ausencia de esta manifestación en las escrituras, ya por olvido, ya por voluntad deliberada del propietario de no hacerla. Los notarios debemos velar por el cumplimiento de esta obligación por parte del propietario de la finca. Pero en el caso de que esta manifestación no se realice, o se haga en términos que no se adapten a la exigencia legal, nos preguntamos si puede el registro de la propiedad considerarlo un defecto que impida la inscripción de la escritura.

La norma no sanciona la ausencia de esta manifestación con la nulidad del contrato. Tampoco establece la denegación de fun-

ciones por parte del notario ni de la inscripción en el registro de la propiedad. Se ha de recordar que no toda inobservancia de un precepto legal o reglamentario conlleva estas consecuencias. En esta materia podemos distinguir dos tipos de normas:

A) Aquellas que imponen el deber de realizar un control al registrador y obligan a su reflejo al practicar la inscripción. Así por ejemplo el artículo 254 de la Ley Hipotecaria, en caso de que en la escritura no conste el NIF de los intervinientes y otorgantes o los medios de pago en los términos establecidos legalmente. En estos casos, la ley prohíbe al registrador practicar la inscripción. Otros ejemplos más específicos los encontramos en el ámbito autonómico: en esta misma materia, el artículo 17 de la [Ley 4/2015, de 25 de junio, para la prevención y corrección de la contaminación del suelo del País Vasco](#), que prohíbe a los notarios autorizar escrituras y a los registradores inscribirlas, si los propietarios no declaran si los suelos soportan o han soportado algunas de las actividades o instalaciones potencialmente contaminantes; y en materia de vivienda en Cataluña tenemos la [Ley 18/2007, de 28 de diciembre, del derecho a la vivienda](#). Su artículo 132 exige a los notarios, antes de autorizar la escritura de venta de una vivienda, que velemos por el cumplimiento de una serie de obligaciones, como puede ser la exigencia de

cédula de habitabilidad. Sin ella, salvo algunas excepciones, no podremos autorizar la escritura. Coherentemente, el artículo 135 de esta Ley 18/2007 prohíbe a los registradores inscribir estos documentos si siendo exigible, no se ha aportado cédula de habitabilidad.

B) Aquellas normas que imponen al notario el deber realizar el control de cumplimiento de la legalidad, si bien la falta de constancia del cumplimiento de dicha obligación en la escritura no es obstáculo que impida su inscripción. Así ocurre por ejemplo con la falta de aportación del certificado energético por el vendedor de una vivienda, tal como lo dispuso la Dirección General de los Registros y del Notariado en su [resolución de 16 de septiembre de 2019](#). Dados los términos en que se expresa la ley 7/2022, entiendo que ésta debe ubicarse en este segundo grupo. Por supuesto, ello no debe llevarnos a la conclusión de que la no constancia en la escritura de esta manifestación relativa a la realización o no de actividades potencialmente contaminantes no tenga ninguna consecuencia. El artículo 108.4 de la ley considera leve cualquier infracción de lo establecido en esta ley, cuando no esté tipificada como muy grave o grave. Por tanto, la ausencia de la manifestación puede dar lugar a una sanción de las previstas en el artículo 109 de la ley, si bien entendemos que no

debe llevar a una denegación de la inscripción, pese a que el registrador no pueda practicar la nota marginal en los términos referidos en la norma.

Y por último querría mencionar el coste para el ciudadano de esta reforma en el ámbito de la seguridad jurídica preventiva. Este coste va a permanecer invariable en el ámbito notarial. Las escrituras no se encarecen por el hecho de hacerse constar esta manifestación, pues éstas se consideran parte del propio contrato o negocio, sin sustantividad propia, como ocurre por ejemplo con la manifestación sobre la situación familiar o arrendaticia del inmueble. Sin embargo, en el ámbito registral, la nota marginal supondrá un coste adicional de 24,04 euros para cada título afecto a esta obligación.

Como vemos, son diversas las cuestiones que se plantean en las notarías y será la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública y los Tribunales quienes las irán resolviendo. Hasta entonces, los operadores jurídicos debemos realizar una interpretación razonable de la norma, de modo que no se entorpezca inútilmente el tráfico jurídico y los ciudadanos no sufran dilaciones como consecuencia de posiciones jurídicas enfrentadas.

2. Next Generation, sinergias y futuro



Sr. Adolf Quetcuti Carceller.

Presidente del Colegio de Aparejadores, Arquitectos Técnicos e Ingenieros de Edificación de Tarragona

(COAATT).

La llegada de los fondos europeos Next Generation son un golpe de aire fresco que necesitaba el sector de la construcción, las comunidades de propietarios y los particulares que tienen alguna de las miles de viviendas necesitadas de reformas estructurales y de eficiencia.

La crisis de 2008 que todavía tiene cicatriz en la sociedad española, el desgraciado Covid-19 que ha causado estragos entre todos pero tocando de lleno a los más necesitados; y la carencia de una cultura del mantenimiento - fruto de la poca pedagogía hecha por parte de las administraciones - nos han llevado a una si-

tuación en la que la mayoría del parque inmobiliario existente necesita obras, retoques, reformas, micromaquillaje o, en los casos peores, cirugía de urgencia.

Las ventajas de estos fondos europeos Next Generation es que se componen de un amplio abanico de ayudas que se pueden iniciar en el estudio del edificio, y disponer de las herramientas imprescindibles como son estudios energéticos, la Inspección Técnica de Edificios y el Libro del Edificio, que permitirán

proyectar una rehabilitación global basada en criterios energéticos y de sostenibilidad, así como abordar las obras estructurales y en materia de accesibilidad.

A nivel de Cataluña, el objetivo es muy ambicioso puesto que pasa por rehabilitar más

de 60.000 viviendas en 3 años. Para ello, se destinan 480M€ procedentes de los fondos europeos. El grosor de las ayudas son para la rehabilitación energética. Esto es el conjunto de acciones que se pueden realizar en un edificio para optimizar la energía



que consumen hasta utilizar la mínima necesaria. Hay que tener en cuenta que más de la mitad de los edificios construidos en España son anteriores a la década de los 80, y, por tanto, construidos sin ninguna normativa de aislamiento térmico.

Con una rehabilitación energética se consigue reducir la factura eléctrica porque se necesita menos energía para tener una casa bien aislada, producir menos CO₂ y aumentar el valor patrimonial y la habitabilidad de la casa donde se realizan las obras de rehabilitación mencionadas.

Los diversos programas creados en torno a los fondos Next Generation cubren varios porcentajes de las obras a realizar. El programa Libro del Edificio cubre hasta el 100%, mientras los programas Edificios y Viviendas llegan al 40%. Las comunidades de propietarios pueden solicitar las tres líneas de ayuda.

En este punto, con una Unión Europea abierta a paliar como sea el problema de la eficiencia energética y la rehabilitación, toca seguir haciendo nuestro trabajo con la mayor excelencia pero también es necesario generar sinergias, crear colaboraciones

con los demás agentes que forman parte del proceso Next Generation.

Es necesario que todos los agentes implicados en su concesión - ya tengan un papel consultivo, de asesoramiento o de tramitación - sumen en una sola dirección y hagan posible que las peticiones lleguen a buen

puerto y, de paso, que los fondos europeos se distribuyan y no se pierdan.

Europa ha empoderado a estos agentes dándoles a cada uno un rol, convirtiéndolos en una pieza clave del gran engranaje que al final convertirá

las peticiones de ayuda en proyectos con dotación económica. Así, se ha considerado que los aparejadores y arquitectos técnicos tienen una importante relevancia en el proceso por su papel de técnicos de cabecera.

Ahora toca actuar conjuntamente para convencer a los propietarios de todos aquellos inmuebles que en su momento no pasaron la Inspección Técnica de Edificios (ITE), y debían haberlo hecho, que si disponen de este documento se pueden acoger a las ayudas europeas y solucionar los déficits de sus viviendas. Como también debemos hacer entender al conjunto de la



sociedad que conseguir la mayor eficiencia energética, que pasa por realizar actuaciones pequeñas en las casas, lleva a la mejora del bienestar y, especialmente, a la reducción de los consumos y los importes de los recibos que pagan mensualmente.

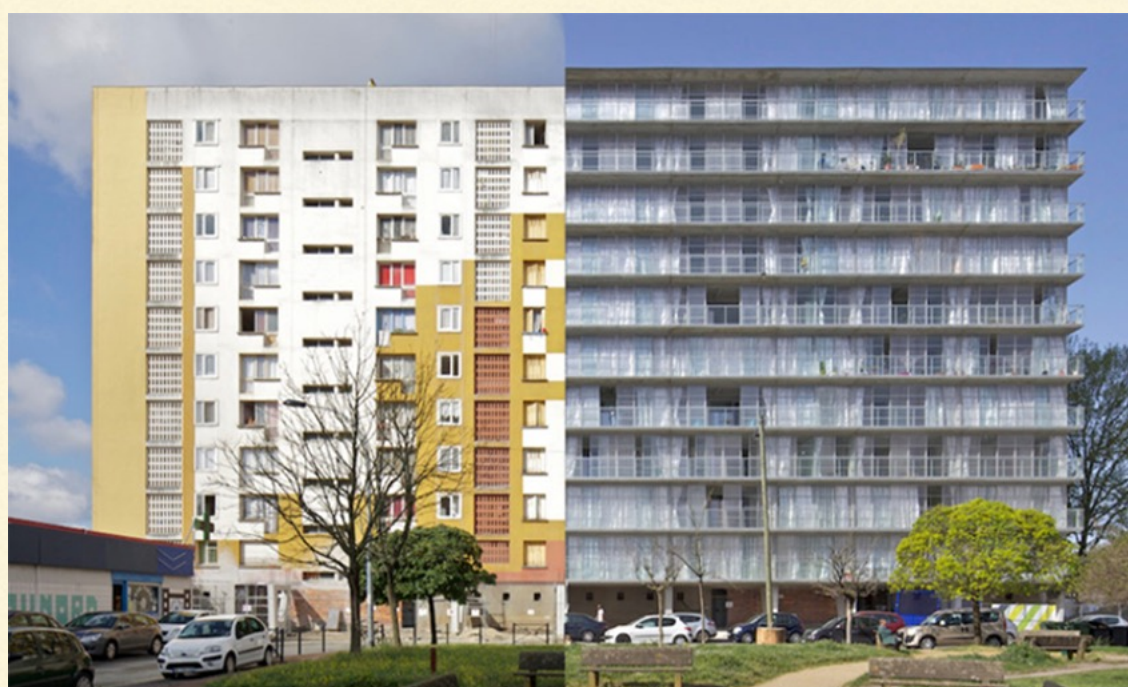
Como grosor del trabajo, pero con la suerte de saber que la almohada económica europea lo permite, está el discurso con las comunidades de propietarios que, en tantos casos, se han escudado en el hecho de no conseguir nunca la mayoría necesaria para realizar las obras de reforma.

Ahora, justo ahora, es el momento en el que todos los que viven en un bloque de edificios deben ir a una y aprovechar los Next Generation. No habrá nuevas oportunidades como esta.

Afortunadamente, y porque no podía ser de otra forma, los aparejadores y arquitectos técnicos debemos ser prescriptores en este proceso donde ejerceremos de verdaderos técnicos de cabecera, convirtiéndonos en órganos de consulta directa y de resolución de los problemas y carencias. Es-

tamos, pues, en ese punto en el que el esfuerzo por tener un rol en la sociedad tiene su justa recompensa. Sólo hace falta que hagamos bien lo que siempre hemos intentado hacer más y mejor: ayudar, asesorar y resolver desde la competencia y la profesionalidad. Los Next Generation son lo que tanto queríamos quienes trabajamos por una sociedad del bienestar más justa, más segura y más amable.

Desde el COAATT se recuerda que los



propietarios y comunidades pueden pedir informarse de los programas de subvenciones a través de sus Oficinas Técnicas de Rehabilitación, donde además

aclararán todas las dudas técnicas y administrativas. También pueden buscar técnicos especialistas locales preparados a través de su portal referente www.obresambgarantia.com y así poder valorar las mejores y más eficientes actuaciones en materia de rehabilitación. El portal www.obresambgarantia.com se ha convertido en todo un referente de consulta online permitiendo realizar todo tipo de trámites vinculados con la vivienda y la construc-

ción o realizar obras en las viviendas por parte de particulares y empresas.

En este caso, el COAATT pasa a ser Oficina Técnica de Rehabilitación en Tarragona para atender consultas y ayudar en todo lo necesario para que, tanto técnicos especialistas como ciudadanos, dispongan de todas las herramientas y soporte para aprovechar al máximo estas ayudas que mejorarán de forma notable nuestras edificaciones, y así se ha creado el teléfono directo 977 250 871 y el email subvencions@apatgn.org.

3. Una breve mirada jurídica del “Bono Alquiler Joven” a través de la doctrina del Tribunal Constitucional



Dr. Carles Sala i Roca. Secretario de Vivienda e Inclusión Social de la Generalitat de Cataluña.

El Real Decreto 42/2022, de 18 de enero, regula el conocido como “Bono Alquiler Joven”, un programa temporal de subvención con el objetivo de facilitar a los jóvenes una “ayuda adicional para el impulso al acceso a la vivienda y, en su caso, en la emancipación”.

Este programa tiene los mismos objetivos que la “Renta Básica de Emancipación” (en adelante RBE), aprobada, hace quince años, en el Real Decreto 1472/2007[I]. Aquel programa tuvo problemáticas de distinta tipología, tanto en su puesta en marcha como en su gestión, y en especial en la tramitación de los posteriores expedientes de revocación[II]. La RBE comportó, además, diferentes conflictos positivos de competencia[III] sobre distintos preceptos, cuestionándose, entre otros, el pago de la ayuda -que hacía el propio Estado- o las dificultades de las CCAA para establecer requerimientos complementarios para la

obtención de la ayuda. Esta conflictividad competencial se resolvió en un total de cuatro sentencias que dieron solución a estas controversias: SSTC 129/2010; 36/2012; 72/2012; 73/2012 y 77/2012.

Ni la “Renta Básica de Emancipación” ni el “Bono Alquiler Joven” son políticas de vivienda

Del conjunto de sentencias sobre la RBE destaca la alteración de la posición doctrinal del Tribunal Constitucional en la Sentencia 36/2012[IV], de 15 de marzo, en la que los magistrados concluyen que la subvención de acceso a la vivienda a los jóvenes no debe considerarse una política de vivienda donde el Estado pueda ampararse en la competencia exclusiva que le otorga el art. 149.1.13 CE[V] para desplegar ese programa de ayudas, sino que el análisis que hace el Tribunal, concluye que la RBE es parte de una política de asistencia social, materia en la que el Estado no tiene ninguna competencia, ni siquiera genérica.

Los magistrados en el FJ5 de la Sentencia afirman que “ponderando los diferentes objetivos de la norma, podemos concluir (...) que las ayudas objeto de la controversia

se conectan con mayor intensidad con la materia asistencia social, cuando tratan de resolver una problemática social facilitando a determinados grupos de personas con rentas reducidas la efectiva emancipación respecto de sus familias, llevando a cabo así una política de protección social que reduzca una tendencia negativa manifestada en el conjunto de la sociedad española. Este encuadre de las ayudas a la asistencia social se manifiesta de manera aún más pura e intensa respecto de los jóvenes que ya se encontraban emancipados y disfrutaban de su vivienda habitual en arrendamiento a la entrada en vigor del Real decreto 1472/2007, a los que se 'extienden también las ayudas (...) que no presentan en estos supuestos el carácter de incentivo pro futuro de alquiler de viviendas que tienen en cuanto al resto de beneficiarios'.

Así pues, por la igualdad de objetivos y de beneficiarios que presentan ambos programas podemos confirmar que el “Bono Alquiler Joven” encaja en las competencias de asistencia social, cuestión que afecta especialmente a la distribución de tareas entre las diferentes administraciones en función de la competencia en discusión[VI].

Las CCAA deben poder introducir nuevos requisitos adicionales para la concesión de las ayudas

No obstante lo expuesto, sea desde la competencia en el ámbito de la vivienda (como hizo respecto de la RBE la STC 129/2010, de 29 de noviembre), sea desde el ámbito de la asistencia social (de la ya comentada STC 36/2012, de 15 de marzo), los magistrados consideran en los dos supuestos que resulta inconstitucional que las CCAA no puedan establecer requisitos adicionales para la concesión de las ayudas.

En la Sentencia de 2010, en su FJ7, el Tribunal dice que la disposición adicional segunda es contraria a las competencias autonómicas “pues es totalmente evidente que éstas no pueden ni verse calificadas como excepcionales ni moduladas o condicionadas por el informe favorable de la Comisión contemplada en esta disposición. De esta forma las comunidades autónomas, dentro del respeto debido a los elementos indispensables que la norma estatal arbitra para alcanzar los fines que se persiguen entre los que se encuentra el reconocimiento del derecho a la ayuda a todas aquellas personas que cumplan con la condición de beneficiarios en los términos del artículo 2 del Real decreto 1472/2007, cuentan con un margen de libertad de decisión en esta materia que no puede verse condicionado por la norma estatal que resulta, por ello, contraria a la orden constitucional de distribución de competencias”.

De forma similar, la STC 36/2012, tras ponderar que las competencias en juego eran las de asistencia social, y no las de vivienda, concluye, en su FJ9, que “como ya apreciaremos en la STC 129/2010, FJ 7, en la medida en que sólo permite excepcionalmente a las comunidades autónomas el establecimiento de requisitos adicionales para la concesión de la renta básica de emancipación, condicionándolos, además, al informe favorable de la comisión de seguimiento prevista en el art. 7.2 c) del mismo real decreto. Esta previsión vulnera de forma patente las competencias autonómicas, porque, teniendo en esta materia la Comunidad Autónoma (...) una competencia exclusiva que le faculta para el diseño de políticas propias, el Estado sólo puede regular los aspectos más generales de la subvención, mientras que la Comunidad Autónoma resulta competente para el establecimiento de requisitos adicionales para la concesión de las ayudas, por lo que no resulta constitucionalmente lícito calificar esta facultad como excepcional ni condicionarla al previo informe favorable de la comisión de seguimiento citada”.

Llegados a este punto entendemos que el Título I del Real Decreto 42/2022 que regula el “Bono Alquiler Joven” es más regresivo que el Real Decreto 1472/2007, en lo que se refiere a la introducción de condiciones por parte de las CCAA, ya que no

se prevé ningún mecanismo por el que, ni ordinariamente, ni excepcionalmente, permita establecer en las CCAA requerimientos adicionales para la concesión del Bono Joven, o procedimientos para modular el importe de la ayuda.

Las SSTC de 2010 y 2012 declararon otros aspectos como inconstitucionales, pero estos elementos se han tenido presentes en la regulación del “Bono Alquiler Joven”. Así el artículo 4.2 del RD 42/2022 establece que corresponde a los órganos competentes de las comunidades autónomas y ciudades de Ceuta y Melilla la ordenación, la instrucción, la tramitación, la resolución de los procedimientos de concesión, el pago y la gestión del su abono, siempre que se cumplan “las condiciones y límites establecidos en este real decreto”.

Por tanto, de forma contraria a la doctrina del Tribunal, no se permite ni el establecimiento de nuevas condiciones, ni -por ejemplo- una distribución cuantitativa más justa y no lineal del importe individual de la subvención.

La insuficiencia de la dotación presupuestaria

Entrando en la valoración objetiva de la medida, como pondrán de manifiesto los datos que se aportarán a continuación, resulta razonable considerar que el “Bono

Alquiler Joven” ni es socialmente transformador, ni es económicamente eficaz, ni se adapta a la realidad de Cataluña y su juventud.

Esta afirmación se sustenta en los datos de que se dispone, empezando por el hecho de que en el antiguo programa de la RBE Catalunya recibió el 18,25% de los recursos totales que gastó el Estado, y el número de beneficiarios supuso un porcentaje del 18,9% de los jóvenes que en toda España recibieron la ayuda.

Por tanto, parecería lógico prever, objetivamente, que en Cataluña debería destinarse al menos el 18% de los recursos para este nuevo programa, o sea al menos 36 M€, en lugar del 14,5% establecido, que supone tan sólo 29 M€, generando en consecuencia un potencial de beneficiarios que no alcanza los 10.000 jóvenes, cuando las solicitudes presentadas son cuatro veces más.

Podríamos acudir a otros datos relacionados con las particularidades del mercado de la vivienda en Cataluña, y que refuerzan la tesis de que el programa es demasiado estático y no se adapta a las realidades territoriales como la catalana. Se puede empezar utilizando datos del MITMA, viendo que prácticamente el 25% (24,84%) de las viviendas principales en alquiler en España se encuentran en Cataluña.

Si objetivamente observamos que la forma de acceso en alquiler a Cataluña supone uno de cada cuatro hogares que hay en España, esto comportaría un reparto objetivo que debería significar una mayor aportación del programa a Cataluña, ya que, de acuerdo con estos indicadores generales sobre la situación del mercado de la vivienda catalana, si se aplicara un mecanismo adaptativo y no rígido, sobre 200 M€, en Cataluña deberían destinarse casi 50 M€ (25%).

La perspectiva demográfica también introduce un elemento que debe considerarse a la hora de hacer una valoración sobre la medida. Así, la proporción de jóvenes en Cataluña respecto a la totalidad de los jóvenes de la franja de edad entre 18 y 35 años, a 1 de julio de 2021, es prácticamente del 17% (16,95%), lo que comporta que, objetivamente, este método de reparto, sobre 200M€, debería implicar que Cataluña fuera destinataria de 34M€ (33,9M€), y no 29M€.

Con estas dos metodologías alternativas pero objetivas, y en un modelo territorialmente equitativo y socialmente justo, deberían destinarse anualmente en Cataluña entre 5 y 21 millones de euros más de los previstos para hacer frente a las necesidades derivadas de la activación del "Bono Alquiler Joven".

Esta es, en síntesis, la base argumental por la que Cataluña votó en contra del reparto en la Conferencia Sectorial con el Ministerio que se celebró el 9 de marzo de 2022: ni nos encontrábamos ni nos encontramos ante una medida estructural de la política de vivienda, ni éramos ni estamos ante un mecanismo adaptado a las realidades sociales y territoriales, y ni éramos ni estamos ante una herramienta que pueda favorecer de forma justa, transformadora y eficaz las necesidades de emancipación de la población joven de Cataluña.

[I] El programa de la RBE fue modificado por los RD 366/2009 y RD1260/2010.

[II] El Tribunal de Cuentas fiscalizó la RBE, prestando especial atención a los expedientes de revocación. El informe 1300 del Tribunal de Cuentas pone de relieve que ni la norma, ni los convenios de colaboración para su aplicación tenían la concreción necesaria en aspectos fundamentales como, por ejemplo, la gestión de los reintegros. En el informe (p.27) se observa que Cataluña era el único territorio que había dictado resoluciones de revocación durante todos los años de vigencia de la RBE, mientras que muchas CCAA no generaron ningún expediente de revocación.

[III] Las CCAA que interpusieron el conflicto fueron las CCAA de La Rioja, y por dos veces, las CCAA de Madrid y Valencia.

[IV] El posicionamiento del Tribunal supone un giro respecto a la sentencia anterior sobre la misma temática. La STC 129/2010, de 29 de noviembre, en la que sí se consideraba el encaje de la RBE como un despliegue de las políticas públicas de vivienda, mientras que en la STC 36/2012 el Tribunal considera, ponderando los objetivos de la norma, que la competencia en colisión es la de asistencia social.

[V] El Título Competencial por el que se aprueba la RBE (Disposición final primera del RD 1472/2007), como el mismo precepto del actual Bono Alquiler Joven (Disposición final primera RD 42/2022), se ampara en la base 13a. del artículo 149.1 CE, por la que el Estado tiene la competencia exclusiva en materia de bases y coordinación de la planificación general de la actividad económica.

[VI] La distribución de tareas pues, era necesario incardinarlas, o bien en el supuesto del FJ 8.a.) o bien en el supuesto del FJ 8.b) que establece la Sentencia 12/1992 (con los criterios modificados por la posterior STC 178/2011), en los que se basaron los escenarios de distribución de funciones a) y b) mencionados y por tanto de la capacidad de intervención del Estado.



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. Análisis de las limitaciones y potencialidades de la red de mediación para el alquiler social de Cataluña. Sr. Joan Rodríguez. Jefe del Servicio de Vivienda del Consell Comarcal del Alt Penedès*.

2. La accesibilidad cognitiva y su impacto sobre el régimen de propiedad horizontal. Sr. Andrés Labella Iglesias. Investigador predoctoral de la Cátedra UNESCO de Vivienda de la Universidad Rovira i Virgili.

3. No todo es precio y seguridad jurídica: la importancia de los criterios de habitabilidad en el derecho a la vivienda. Sra. Ana Duque Asens. Arquitecta. Diplomada del Postgrado de Políticas de Vivienda de la Universitat Rovira i Virgili*.

* Diplomado/a del **Postgrado de Políticas de Vivienda** que impulsa la Cátedra UNESCO de Vivienda de la Universitat Rovira i Virgili. Las contribuciones son un resumen del Trabajo de Fin de Postgrado.

1. Análisis de las limitaciones y potencialidades de la red de mediación para el alquiler social de Cataluña



Sr. Joan Rodríguez. Jefe del Servicio de Vivienda del Consell Comarcal del Alt Penedès. Diplomado del Postgrado de Políticas de Vivienda de la Uni-

versitat Rovira i Virgili.

Este Trabajo Final de Postgrado[I] tuvo como finalidad el análisis de las limitaciones y potencialidades de la Red de Mediación para el Alquiler Social de Cataluña[II] (RM), con el afán entre otros, de poner sobre la mesa este instrumento, promovido por la Agencia de la Vivienda de la Generalitat de Catalunya y frecuentemente olvidado. ¿Por qué? Quizás porque desde un enfoque clásico de las políticas de vivienda se ve como un hermano pequeño de la política de vivienda o quizás, porque actúa sobre el mercado libre y esto puede crear recelos o presiones de lobbies, ya que alguien puede esgrimir que es una competencia.

La política de vivienda, actualmente, en Cataluña cuenta con un gran número de

instrumentos creados a lo largo, sobretodo, de la última década. Muchos de estos instrumentos se pusieron en funcionamiento como respuesta a la aparición de un nuevo escenario de intensificación de necesidades y demandas en relación al acceso o pérdida de la vivienda habitual. Estos instrumentos operan en un sistema de vivienda dual, sin la capacidad, como es sabido y todos los datos apuntan, de dar respuesta a la demanda de vivienda protegida, asequible o social, que en el año 2020 era de 141.070 solicitudes[III]. Por otro lado los diversos instrumentos tampoco parecen tener potencialmente la suficiencia para crear 245.000 nuevas viviendas asequibles que estima el Plan Territorial Sectorial de la Vivienda de Cataluña[IV], ya que en el año 2019 y 2020 se acabaron 8.831 y 11.601 viviendas, de las cuales solo 945 (10,7%) y 1.207 (10,4%) respectivamente, tenían algún tipo de protección. Como consecuencia, a todas luces, será muy poco probable o imposible alcanzar el Objetivo ODS 11.1[V], que marca el año 2030 como el límite temporal para asegurar el acceso de todas las personas a viviendas y servicios

básicos adecuados, seguros, asequibles y mejorar los barrios marginales.

En este escenario se puede decir que las políticas de vivienda actualmente en Cataluña **se dirigen a regular el racionamento ante la escasez y esto es la antítesis del mercado libre**. Estas políticas son presentadas como una regulación del mercado e intentan precisamente eso, dejando de reconocer la existencia de un problema estructural que por tanto no se afronta. En situaciones de escasez se tiende a la precariedad, si no hay suficiente agua pues la racionaremos y beberemos menos, pero no lo necesario ni suficiente. En este contexto los instrumentos de política de vivienda en Cataluña aparecen como insuficientes y reactivos, siendo del todo necesaria su revisión.

Así, sería necesaria una mirada encaminada a potenciar instrumentos menos paternalistas, más viables desde el punto de vista presupuestario y, en este sentido, sobre todo encaminados a actuar en el mercado y con una mirada, o al menos una ambición, estructural. Instrumentos que puedan empujar el sistema de vivienda hacia un sistema unitario, Kemeny (1995). El autor define los sistemas unitarios como “(...) aquellos en los que el segmento del alquiler social, por su mayor tamaño y sistema de adjudicación no orientado exclusivamente a

los colectivos desfavorecidos sino a un amplio espectro de la población (universal), domina e influye sobre el resto del mercado de alquiler, de modo que todo este se comporta de forma unitaria”.

Actualmente de todos los instrumentos de la política de vivienda catalana el único que se orienta en ese sentido, aunque con muchas limitaciones, es la Red de Mediación para el alquiler social (RM). Es por este motivo que el Trabajo Final de Postgrado de Políticas de Vivienda se encaminó a analizar si la RM en Cataluña podría devenir un instrumento más eficaz y eficiente a partir del análisis de sus limitaciones y potencialidades.

Por otro lado, en las conclusiones del artículo “Ley de alquileres y desahucios: propuestas legales para un parque de vivienda en equilibrio”[VI], Rodríguez Padilla dice que “(...) lo óptimo es poder garantizar de manera equilibrada los derechos de ambas partes, alejados de las prácticas jurídicas paternalistas, sobre todo al tratarse de dos derechos constitucionalmente reconocidos encontrados en una misma relación contractual: el derecho a la vivienda y el derecho a la propiedad”. Si se aplica esta afirmación, que la autora hace sobre el mercado del alquiler, a los instrumentos de política social se podría aceptar que el instrumento de bolsas de alquiler sería el que

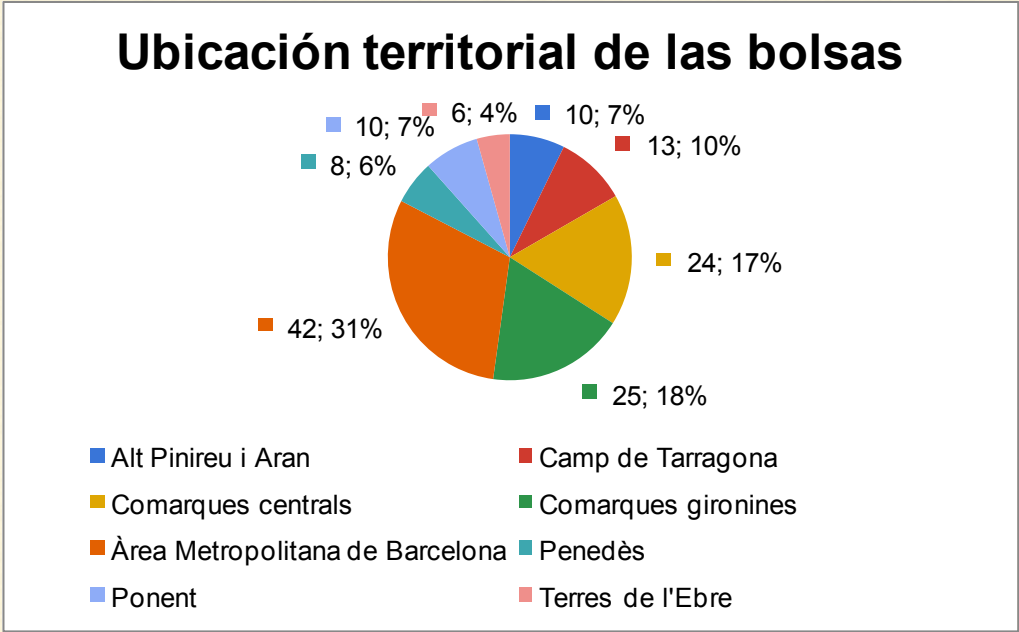
más se ajusta a este marco de actuación, si no el único. Aunque desde la intervención administrativa y no jurídica, las bolsas de alquiler tienen justamente como objetivo garantizar de manera equilibrada los derechos de propietarios e inquilinos, alejándose de prácticas, en este caso administrativas, paternalistas.

Con la finalidad de abordar el trabajo, en primer lugar era vital establecer qué se entiende por bolsas de alquiler para poder conocer sus virtudes y barreras. Así se exploraron las definiciones, pros y contras, que diferentes autores han establecido a nivel europeo de instrumentos supuestamente homologables a lo que en Cataluña (y también en el resto de España) se conoce como bolsas de alquiler y en el marco de un concepto más amplio “*Soft ways to increase the pool of available social housing: intermediation between landlords and social tenants*”[VII], es decir los instrumentos poco intervencionistas (vía blanda) para incrementar el abanico de vivienda social asequible.

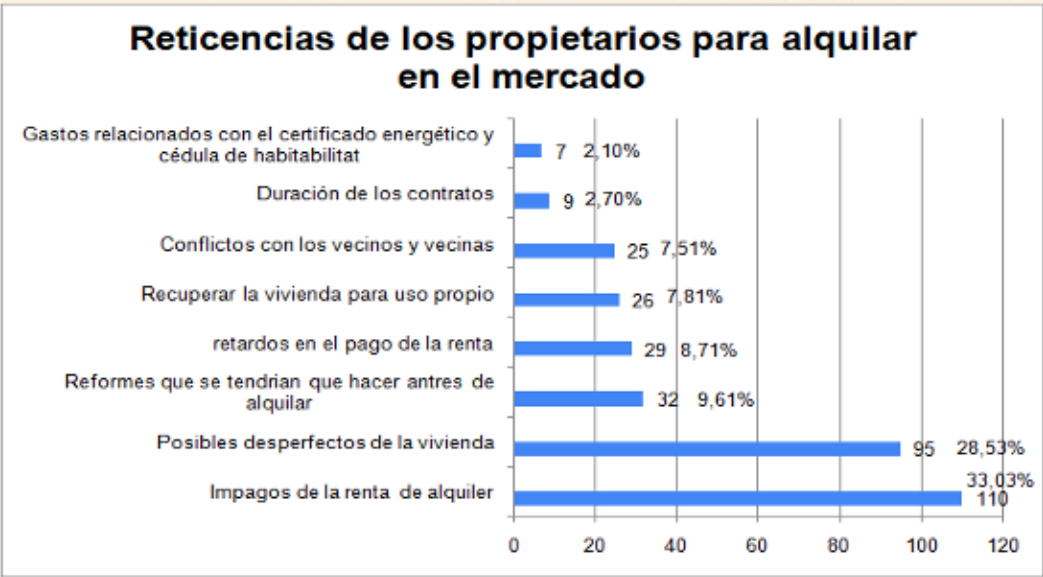
Para conocer las limitaciones y potencialidades de las bolsas de alquiler en Cataluña se planteo la realización de un cuestionario que, de forma inédita, se dirigió a los profesionales de primera línea de los 130 servicios locales

y comarcales que forman la RM, que fue contestado por 138 profesionales. Su finalidad era conocer la opinión de estos según su experiencia y estaba formado las siguientes 4 preguntas, para la que se muestran sus resultados en forma de gráfica:

I. Territorio donde se ubica la bolsa



2. Principales reticencias de los propietarios en el momento de alquilar en el mercado



3. Por qué, respecto a los propietarios, las bolsas de alquiler no tienen una oferta más grande de viviendas.



4. Indicar otras cuestiones que según la experiencia son impedimentos para incrementar la oferta de viviendas en la bolsa de alquiler.

Esta pregunta de respuesta abierta y opcional, recogió 44 comentarios que en general vinieron a reafirmar, con algunos matices, las respuestas a las preguntas 2 y 3.

Las respuestas a las preguntas 2 y 3 fueron analizadas por territorios teniendo en cuenta las demarcaciones territoriales de Cataluña y también se hizo una comparación de las respuestas con el territorio Metropolitano. Esta comparación mostró algunos matices atribuibles a la naturaleza del territorio pero sin grandes diferencias generales.

A la vista de los resultados y análisis se puso de manifiesto que en la RM, como en los instrumentos europeos adoptados

como referencia, existen limitaciones y potencialidades. El cuestionario realizado mostró (con matices), e independientemente de los territorios, que **en Cataluña las limitaciones se explican en su mayor parte** (como quizás cabría esperar por sentido común) **por las cuestiones económicas relacionadas con la relación contractual arrendaticia**, ya sea referente a los límites de las rentas, que necesariamente impone la RM, ya sea

relacionado con las inseguridades para cobrar la renta por parte de los propietarios o las necesidades de mantenimiento y reformas. Incluso la preocupación detectada relacionada con el tipo de inquilinos, podía atribuirse, en parte a aspectos económicos, aunque no solo.

Los modelos europeos explorados aportaron diferentes opciones muchas de ellas dirigidas juntamente a paliar esas limitaciones relacionadas con los aspectos económicos, que no existen o están poco desarrollados en la RM. En este sentido **destacaban las agencias que garantizan los pagos incluso cuando las viviendas están vacías**, las que actúan como arrendadoras y las que ofrecen una **administración y mantenimiento integral**.

Del análisis comparado de la RM se puede inferir que esta ofrece herramientas que se dirigen a estos aspectos económicos, pero la **cobertura que ofrecen siempre es parcial**, como la cobertura parcial de impagos del programa “Avalloguer”[VIII] (6 meses), para cubrir impagos, seguros multirriesgo y una gestión administrativa limitada a la intermediación, pero no a la gestión integral. Esta parcialidad se reflejó en las respuestas de los profesionales en el Cuestionario, que hacían referencia a las reticencias de los propietarios. Así se pudo concluir que estas herramientas de la RM son algunas de las potencialidades a desarrollar teniendo como referencia los modelos europeos estudiados.

Teniendo en cuenta los resultados y conclusiones, el trabajo se finalizó con una discusión donde se presentaban algunas reflexiones, así como la revisión de diversos autores y teniendo en cuenta mi experiencia profesional en el sector, en relación a las posibles mejoras de las bolsas de alquiler, su encaje y papel en las políticas de vivienda en Cataluña y en su sistema de vivienda, que a continuación se describen.

Las agencias de alquiler y en concreto la RM trabajan en el mercado de alquiler y *“la clave de que el mercado de alquiler en España no funcione es que los propietarios no están suficientemente protegidos respecto a los inquilinos”*[IX]. Como es evidente esto afecta directamente a los instrumentos de alquiler social.

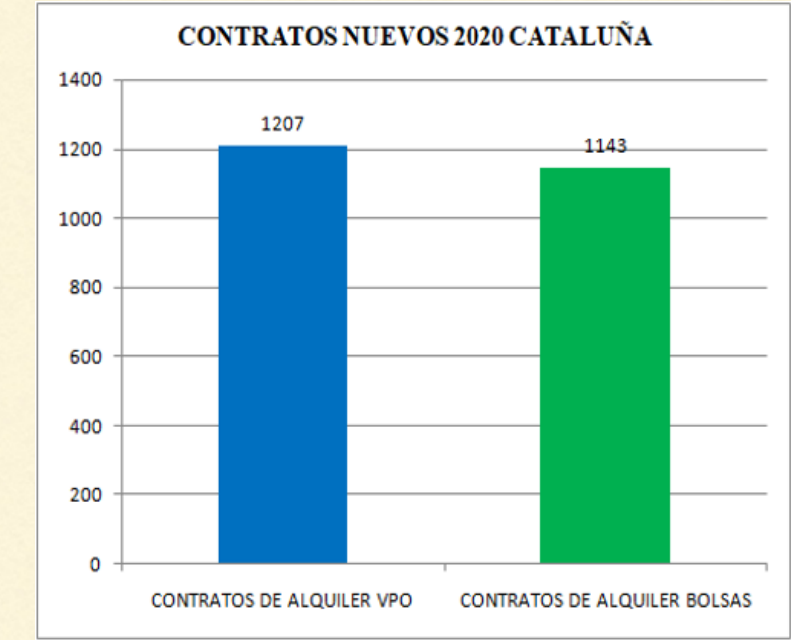
Esta necesidad de protección depende de las regulaciones legales. En concreto, por lo que se refiere a Cataluña, la normativa estatal (Ley de Arrendamientos Urbanos, LAU), que ha sido modificada en diversas ocasiones atendiendo a coyunturas sociales, económicas o políticas, aunque tiene su origen en 1994 y quizás sería necesaria una nueva redacción, ya que el mercado de la vivienda es extremadamente diferente al de su fecha de creación. En todo caso, la RM no tiene a su alcance la regulación jurídica pero si establecer coberturas administrativas para aumentar la protección de los propietarios, sin olvidar a los inquilinos, para conseguir unas relaciones arrendaticias equilibradas, en el sentido apuntado por Rodríguez (2021)[X], objetivo que forma parte de la esencia de las agencias de alquiler social.

Así mismo, debido a la diversidad y complejidad de las necesidades relacionadas con la vivienda, seguramente es necesario que la política de vivienda promueva diferentes formas de tenencias. Como ha dicho Nasarre (2020)[XI], cuando se favoreció la propiedad conllevó la burbuja inmobiliaria de 1995-2007. Cuando, de forma reactiva a la imposibilidad de muchos de

no poder comprar, se promovió el alquiler se genero la crisis en el sector del alquiler (2016). Se refuerza este argumento cuando Nasarre (2020) cita a la Comisión Económica de las Naciones Unidas para Europa[XII].

Por otro lado, olvidar la propiedad provoca una pérdida de patrimonio en las personas y familias que comportará el agravamiento y consolidación de los problemas del acceso a la vivienda en generaciones futuras.

En la actualidad existe una amplia red de bolsas de alquiler impulsada por la Generalitat pero gestionada a nivel local. Esta red, ha proporcionado y proporciona un número apreciable de viviendas pero, podría desarrollarse y mejorarse para que pudiese ser un instrumento que diera respuesta a estas necesidades y objetivos. En la actualidad el número de viviendas en alquiler procedentes de las bolsas es equiparable a la cantidad de viviendas en alquiler procedentes del sistema de protección oficial.



Esto, junto mucha menor necesidad de presupuesto público, ni necesidades de destinar suelo público, muy escaso ya en algunos territorios, y una mayor agilidad de producción temporal, hace que se pueda plantear la posibilidad de desarrollar el instrumento de bolsas de alquiler como un instrumento eficiente y eficaz para dar, en parte, respuesta a las necesidades y objetivos en relación a la vivienda, a pesar de que en sus primeras fases de desarrollo y implantación, no constituyera una medida estructural, en la que quizás se podría convertir, podría ser una acción, al menos coyuntural y ágil, apropiada, tal y como se establece en la Acción 4.4 del informe Catalunya 2022. Reset hace un llamamiento para reactivar el país[XIII] y *“fomentar las bolsas de alquiler de la administración pública, incluyendo pisos del parque privado **a cambio de garantías a los arrendadores** que movilicen su piso en la bolsa de alquileres sociales”*.

El acceso a la vivienda asequible quizás “no se resolverá nunca porque es intrínseco a la economía y el desarrollo social de las ciudades” [XIV], aunque se podría favorecer alejándose, como se apuntaba anteriormente[XV], de modelos que alternen entre la promoción de uno u otro sistema de tenencia, y ahí las agencias de alquiler social y en Cataluña la RM pueden

jugar un papel importante si se apuesta por su desarrollo y revisión. Esta apuesta evidentemente recae en la predisposición política de la Generalitat y en dejar de ver a las bolsas de alquiler como la hermana pequeña de los instrumentos de política de vivienda.

Como se puso de manifiesto en el Trabajo, la característica fundamental de las agencias de alquiler social y por tanto de la RM es que la provisión de vivienda es el mercado privado. Aparte de los **pequeños propietarios particulares a los que sería esencial dirigir una contundente campaña de publicidad** y una RM estructurada y coordinada, **superando la gestión extremadamente local**, disgregada y desconectada que existe en la actualidad, sería necesario pensar en dos fuentes prioritarias:

1. Los propietarios que obtienen autorización para alquilar viviendas de protección oficial, a los que habría que vincular urgentemente y sin resquicios a la RM, con la obligación de alquilar esas viviendas en la bolsa local correspondiente. Aunque no se han podido encontrar datos sobre el número de autorizaciones, es una actividad existente como es sabido y como apuntaba algún comentario recogido en el pregunta abierta del cuestionario.

2. Las entidades financieras propietarias de viviendas vacías deberían tener la obligación de alquilar a través de las RM, así como vincular el alquiler social, al que ahora están obligadas, para su alquiler igualmente en la RM. En este sentido apuntaba el documento titulado “Retos y limitaciones de la promoción y la gestión de viviendas de alquiler social en Cataluña” [XVI].

En otro orden de cosas, cabe resaltar que el Cuestionario fue acogido con gran entusiasmo por parte de los profesionales de la RM, con los que estoy en deuda por su amplia y rápida colaboración. El cuestionario recibió un importante número de respuestas y aportaciones en su pregunta abierta. Todo esto, en su conjunto, podría indicar la predisposición de estos a colaborar y aportar su conocimiento, pero también puede indicar un cierto abandono por parte de la Agencia de Vivienda de Cataluña que no suele contar con su participación en los diseños de políticas de vivienda. Siendo esto así, sería un reflejo de la **falta de una gobernanza apropiada y del todo necesaria**.

Por último, cabe decir que el Trabajo Final de Postgrado puso de manifiesto que en los estudios en la materia que abordaba, y seguramente en el ámbito general de las políticas de vivienda, es necesario que dirijan

su foco a los profesionales, como se ha comentado en el párrafo anterior, pero también a los propietarios y a los inquilinos, existentes o potenciales. El Trabajo, atendiendo a su naturaleza y evidentemente a la falta de disponibilidad de recursos materiales, económicos y temporales que lo superan, fue un ejercicio humilde e iniciático. Quizás, si no más, abra nuevas vías de investigación o acción.

[I] 2020-2021, 1ª edición, Postgrado de Políticas de Vivienda, Cátedra de Vivienda de la URV.

[II] <http://agenciahabitatge.gencat.cat>. Serveis / Programes socials / Xarxa de mediació lloguer social.

[III] Agència de l'Habitatge de Catalunya. Estadístiques/Indicadors i Estadístiques d'Habitatge. Web consultada 11/08/2021 habitatge.gencat.cat/ca/dades/estadistiques_publicacions/indicadors_estadistiques/.

[IV] Casas Miralles, Josep (Supervisor), Bosch Meda, Jordi (coordinador) y otros. (2018). “Plan Territorial Sectorial de la Vivienda de Cataluña”. Secretaria d'Hàbitat Urbà i Territori. Departament de Territori i Sostenibilitat. Generalitat de Catalunya.

[V] Naciones Unidas (2015). “Agenda 2030 para el Desarrollo Sostenible”. Resolución aprobada por la Asamblea General el 25 de septiembre de 2015.

[VI] Rodríguez Padilla, Maridalia. (2021), “Ley de alquileres y desahucios: propuestas legales para un parque de vivienda en equilibrio”. Universidad Rovira i Virgili (URV), España. Revista Saber y Justicia. Escuela Nacional de la Judicatura, República Dominicana. Vol. 1, núm. 19, 2021.

URL: <http://portal.amelica.org/ameli/jats-Repo/501/5012214004/index.html> Consultado el 16/08/2021

[VII] Nasarre-Aznar, Sergio (coord.). Ftáčnik, Milan. Lambea-llop, Núria. Rasnača, Līga. (2021). “Concrete actions for social and affordable housing in the EU”. The Foundation for European Progressive Studies (FEPS). ISBN: 978-2-930769-50-9.

[VIII] Generalitat de Catalunya. INCASOL. Programa Avalloguer. Web https://incasol.gencat.cat/es/2-serveis_i_tramits/Fiances/decret_avalloguer/.

[IX] Mateo, Borja. “La verdad sobre el mercado inmobiliario español”. Editorial Manuscritos 2010. Pág. 27.

[X] Rodríguez Padilla, Maridalia. (2021). maridalia.rodriguez@urv.cat. “Ley de alquileres y desahucios: propuestas legales para un parque de vivienda en equilibrio”. Universidad Rovira i Virgili (URV), España. Revista Saber y Justicia. Escuela Nacional

de la Judicatura, República Dominicana. Vol. 1, núm. 19, 2021.

URL: <http://portal.amelica.org/ameli/jats-Repo/501/5012214004/index.html> Consultado el 16/98/2021.

[XI] Nasarre Aznar, S. (2020). Lluve sobre mojado: el problema del acceso a la vivienda en un contexto de pandemia. *Derecho Privado y Constitución*, 37, 273-308. doi: <https://doi.org/10.18042/cepc/dpc.37.02>.

[XII] UNECE (2016: 66): “Reliance on, and disproportionate support to, one tenure model proved to be unsustainable in the long term, to be insensitive to local housing market volatility, and to be exposed to national and international financial market fluctuations. The evidence from cities points to different tenure needs in metropolitan areas that can better support labour dynamics in the areas that are key to national economic growth”.

[XIII] Grupo de Trabajo Cataluña 2022. Catalunya 2022. “Reset, crida per reactivar el país” www.catalunya2022.cat.

[XIV] Sisternas Tusell, Maria. (2017). “L’habitatge assequible a europa: polítiques públiques innovadores que poden abordar amb eficàcia la crisi de l’habitatge”. Notes Internacionals. CIDOB.

[XV] Nasarre Aznar, S. (2020). Lluve sobre mojado: el problema del acceso a la vivienda en un contexto de pandemia. *Derecho Privado y Constitución*, 37, 273-308. doi: <https://doi.org/10.18042/cepc/dpc.37.02>.

[XVI] “Una de las maneras de hacer crecer el parque social de alquiler en Cataluña desde la crisis financiera e inmobiliaria de 2007 habría sido la conversión obligatoria hacia esta finalidad del parque de viviendas vacías que quedaron en manos de las entidades financieras, obligación que hubiera podido vincular al proceso de su rescate, pero esta no fue, incomprensiblemente, la opción que se siguió”. COHABITAT. Taula d’Entitats del Tercer Sector Social de Catalunya. (2020). “Reptes i limitacions de la promoció i la gestió d’habitatges de lloguer social, a Catalunya”.

2. La accesibilidad cognitiva y su impacto sobre el régimen de propiedad horizontal



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

Por la Ley 6/2022, de 31 de marzo (BOE 78, de 1 abril) se modifica el Texto Refundido de la Ley General de derechos de las personas con discapacidad y de su inclusión social, que fue aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/2013, de 29 de noviembre, con la finalidad de establecer y regular la accesibilidad cognitiva y sus condiciones de exigencia y aplicación.

Este marco legal debe enmarcarse en el desarrollo legislativo de la Convención sobre los derechos de las personas con discapacidad, que fue aprobada por la Asamblea General de Naciones Unidas el 13 de diciembre de 2006, que fue ratificada por el Estado español y entró en vigor el 3 de mayo de 2008.

De conformidad con el artículo 1 párrafo segundo de la Convención, las personas con discapacidad incluyen a aquellas que

tengan deficiencias físicas, mentales, intelectuales o sensoriales a largo plazo que, al interactuar con diversas barreras, puedan impedir su participación plena y efectiva en la sociedad, en igualdad de condiciones con las demás.

A partir de esta óptica, la nueva noción de discapacidad desplaza el foco hacia las barreras que presenta el entorno, y por ello se denomina el modelo social de la discapacidad, que supera el anterior paradigma que contemplaba la discapacidad desde la vertiente subjetiva, es decir, fijando la atención sobre las limitaciones que pudiera presentar la persona para la interacción social, respecto de las demás que se encuentren en condiciones típicas, comúnmente llamadas “normales”.

Según datos de la Encuesta de Discapacidad, Autonomía personal y Situaciones de Dependencia (EDAD), con los resultados actualizados a 2020, publicada por el INE el pasado mes de abril, un total de 4,38 millones de personas (9.49% del total de la población española) afirmaron tener algún tipo de discapacidad, lo que supone un incremento del 14%, respecto de la última publicada en 2008.

Si se analiza desde una perspectiva de edad, el 75,4% que reside en el hogar tenía 55 o más años; y desde una perspectiva de género, tres de cada cinco de estas personas eran mujeres; lo que en evidencia el desafío al que nos encontramos respecto del envejecimiento de la población, que según las previsiones para nuestro país tendrá una de las tasas más elevadas del mundo, con una expectativa de vida de 83 años.

Estos datos nos hacen reflexionar sobre el concepto “normal” cuando partimos de que una de cada diez personas afirma tener algún tipo de discapacidad, y por tanto debemos plantear unas estructuras físicas y sociales, que permitan la inclusión de esos 4,5 millones de personas en España que, según los datos de la UE publicados por EUROSTAT, asciende a 73 millones de personas con discapacidad que viven en la Unión.

Cuando superamos el análisis de datos que podríamos considerar objetivos, como la edad o el género, y profundizamos en relación a las tipologías de discapacidad, descubrimos que un 21.9% tiene problemas de comunicación; un 16.3% tiene dificultades de aprendizaje y desarrollo de tareas; y un 14.1% presenta problemas de interacción y conservación de las relaciones personales, lo que nos dibuja un escenario de aisla-

miento social para un colectivo de más de un millón de personas.

Para combatir la desigualdad provocada por las barreras, la Convención contempla la accesibilidad desde una triple dimensión, a saber, como un principio en el artículo 3 letra f); como obligación para los Estados parte en el artículo 4 número 1 letra h); y como derecho autónomo en el artículo 9. Así las cosas, los Estados deberán adoptar las medidas pertinentes para asegurar el acceso de las personas con discapacidad, en igualdad de condiciones con las demás, al entorno físico, el transporte, la información y las comunicaciones, incluidos los sistemas y las tecnologías de la información y las comunicaciones, y a otros servicios e instalaciones abiertos al público o de uso público, tanto en zonas urbanas como rurales.

WIJK y VAN ZUYLEN (1996) definen la accesibilidad como la propiedad que presentan los entornos que permite a todos desarrollarse igualmente y de la forma más independiente posible integrando las diferentes necesidades de las personas en instalaciones que puedan utilizar todo el mundo.

De esta manera, la accesibilidad conecta directamente con el desarrollo inclusivo, cuyo plan de acción en vigor a día de hoy es la Agenda 2030 de las Naciones Unidas

y, especialmente, sus Objetivos de Desarrollo Sostenible (ODS) número 10 para la reducción de las desigualdades y 11 para conseguir ciudades y comunidades inclusivas, seguras y resilientes, para conseguir que nadie quede atrás.

Para la promoción de la accesibilidad hay dos estrategias de trabajo: la primera, ex ante, se basa en el diseño universal, es decir, que todos los entornos, productos, servicios, etc...contemplan la necesidad de ser utilizados por todas las personas desde su gestación, para lo que es necesario realizar una labor de concienciación a todos los estratos de población, destinando especial atención a la formación específica para los profesionales implicados en el diseño y producción de los entornos, de cualquier clase que sean.

En un segundo plano, cuando la estrategia de diseño universal no se ha tenido en consideración, o bien el entorno responde a un marco conceptual anterior que no tenía en consideración las necesidades de las personas con discapacidad, ex post, es necesario aplicar los ajustes razonables (artículo 5.3 de la Convención), debiendo entenderse bajo ese paraguas todas las modificaciones y adaptaciones necesarias y adecuadas que no impongan una carga desproporcionada o indebida, cuando se requieren en un caso particular, para garanti-

zar a las personas con discapacidad el disfrute o ejercicio, en igualdad de condiciones con las otros, de todos los derechos humanos y libertades fundamentales.

En un primer momento, el criterio de proporcionalidad se determinaba por el importe económico como, por ejemplo, establecer un límite de doce mensualidades ordinarias de gastos comunes para la aprobación por de medidas de obras de accesibilidad en edificios en propiedad horizontal, como resultaba del artículo 17.2 de la Ley de Propiedad Horizontal estatal y que se ha visto eliminado con la nueva redacción dada por la Ley 10/2022, de 14 de junio, de medidas urgentes para impulsar la actividad de rehabilitación edificatoria en el contexto del Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia.

En la exposición de motivos de la citada norma, se hace constar que “más de un 75% de los edificios residenciales no son accesibles y, del total de edificios residenciales que tienen 4 o más plantas, alrededor de un 40% no dispone de ascensor.” Estos datos ya se habían publicado en el Estudio de la Accesibilidad de las Viviendas en España (2018) elaborado por la Cátedra para la Fundación Mutua de Propietarios.

Con el cambio de criterio es necesario proceder a un juicio de proporcionalidad

para poder determinar si un ajuste debe ser considerado como razonable. Se fijan tres ejes sobre los que debe bascular la reflexión. En primer lugar, es necesario valorar si la medida es necesaria y no existe otra más eficiente y económicamente viable; en segundo, si los propietarios afectados por los ajustes pueden seguir disfrutando de las facultades propias del dominio, pues en caso contrario sería una expropiación; y en tercer lugar, si se ha establecido una compensación para las personas afectadas por las obras de accesibilidad. En este sentido, como muestra, señalamos la Sentencia de la Audiencia de Barcelona, de 26 de julio de 2021 (ECLI: ES:APB:2021:10120), en la que se aborda un juicio de proporcionalidad para determinar si la constitución de una servidumbre en un local de planta baja para la instalación de un ascensor reúne los criterios para ser considerada un ajuste razonable.

Para conseguir todo ello, se hace imprescindible realizar unos estudios técnicos y económico-sociales que deben ser conocidos de forma transparente con carácter previo a las deliberaciones de adopción de acuerdos y que, en su caso, permitan una mediación en si surgen dificultades para alcanzar los acuerdos comunitarios; y de forma subsidiaria, acudir a la tutela judicial del derecho a la accesibilidad, con las pruebas preconstituidas y conocidas por

las partes para garantizar el éxito del proceso. Se recuerda la posibilidad de utilizar el cauce del procedimiento verbal reconocido en la Ley 15/1995, de 30 de mayo, sobre límites del dominio sobre inmuebles para eliminar barreras arquitectónicas a las personas con discapacidad.

Una vez dibujados los parámetros básicos de la accesibilidad física abordaremos la novedad que se incorpora en la Ley 6/2022, de 31 de marzo, la accesibilidad cognitiva: el citado artículo 9 de la Convención reconoce la obligación asegurar el acceso a la información y a las comunicaciones, incluidos los sistemas y las tecnologías de la información y las comunicaciones; y para ello, entre otras cosas, se deberá "dotar a los edificios y otras instalaciones abiertas al público de señalización en formatos de fácil lectura y comprensión".

Para conseguirlo se recomienda la utilización de sistemas de lectura fácil, lenguaje sencillo y claro, y de Sistemas Alternativos y Aumentativos de Comunicación, conocidos como SAAC o pictogramas. Se recomienda la utilización de herramientas que hayan superado los criterios de normalización, y se pone como ejemplo al Centro Aragonés para la Comunicación Aumentativa y Alternativa (ARASAAC).

Como se pone de relieve en la exposición de motivos, en el plano comunitario, la fal-

ta de desarrollo legislativo de los mecanismos de lectura fácil y sistemas alternativos y aumentativos de la comunicación tiene graves consecuencias en la vida de las personas porque impide u obstaculiza el que un gran número de personas con discapacidad puedan vivir de forma independiente y que participen plenamente en la sociedad en igualdad de condiciones que las demás.

En esta línea, se pronunció la Oficina del Alto Comisionado para los Derechos Humanos en su Estudio temático sobre el derecho de las personas con discapacidad a vivir de forma independiente y a ser incluidas en la comunidad, en cuyo punto 7 asevera que “La no discriminación (artículo 5) y la accesibilidad (artículo 9) son esenciales para que las instalaciones y los servicios comunitarios para la población en general estén a disposición, en igualdad de condiciones, de las personas con discapacidad y tengan en cuenta sus necesidades”. Parece evidente que el nuevo marco legal permite dar un paso más para la plena inclusión en los entornos comunitarios, como elemento de socialización y clave para unos apoyos informales para las personas con discapacidad y las personas mayores, lo que se ha conocido tradicionalmente como relaciones de amistad o de vecindad.

A nuestro juicio, la incorporación al marco legal de la accesibilidad cognitiva también tendrá una proyección formal en la propiedad horizontal que, fundamentalmente, se podrá observar desde una triple dimensión: en las estructuras físicas para la orientación y deambulación de forma segura por los espacios comunes; en los formatos de las comunicaciones de junta y adopción de acuerdos a los propietarios; y, por supuesto, en la posibilidad de que deban prestarse los apoyos necesarios durante celebración de las juntas para garantizar la plena participación de todas las personas.

La reforma de la Ley de Jurisdicción Voluntaria y de la Ley de Enjuiciamiento Civil llevada a cabo por la Ley 8/2021, de 2 de junio, en sus artículos 7 bis, número 2 establece que las personas con discapacidad tienen el derecho a entender y ser entendidas en cualquier actuación que deba llevarse a cabo. Y para ello, en primer lugar, se recuerda la necesidad de que todas las comunicaciones, se harán en un lenguaje claro, sencillo y accesible, de un modo que tenga en cuenta sus características personales y sus necesidades, haciendo uso de medios como la lectura fácil; y si fuera necesario, la comunicación también se hará a la persona que preste apoyo a la persona con discapacidad para el ejercicio de su capacidad jurídica. En segundo lugar, se obli-

ga a facilitar la asistencia o apoyos necesarios para que pueda hacerse entender, lo que incluirá la interpretación en las lenguas de signos reconocidas legalmente y los medios de apoyo a la comunicación oral de personas sordas, con discapacidad auditiva y sordociegas. Y en tercer lugar, se permitirá la participación de un profesional experto que a modo de facilitador realice tareas de adaptación y ajuste necesarias para que la persona con discapacidad pueda entender y ser entendida.

A la vista de todo lo expuesto, y para dar sentido a la Ley 6/2022 en materia de propiedad horizontal, parece oportuno plantear un reflexión de *lege ferenda* para desarrollar el marco regulatorio en materia de accesibilidad cognitiva, en relación con la señalización de los espacios comunes; las convocatorias de junta; las comunicaciones de acuerdos, especialmente los de formación sucesiva; y, por supuesto, para garantizar que en las celebraciones de junta se pueda disponer de los apoyos que ofrece la legislación procesal para garantizar la plena participación de las personas con discapacidad en las actividades de la comunidad de propietarios y, por supuesto, en la legítima defensa de sus derechos en la comunidad especial que se genera en el régimen de propiedad horizontal.

FUENTES:

1. [Encuesta de Discapacidad, Autonomía personal y Situaciones de Dependencia \(EDAD\)](#).
2. Wijk, M. y Van Zuylen, M. (1996). Concepto Europeo de Accesibilidad. Centro Estatal de Autonomía Personal y Ayudas Técnicas (CEAPAT)
3. [Estudio de la Accesibilidad de las Viviendas en España \(2018\)](#).
4. Centro Aragonés para la Comunicación Aumentativa y Alternativa ([ARASAAC](#)).
5. Ejemplos de pictogramas:

a. Accesibilidad



b. Derechos humanos



c. Junta de propietarios



d. Acuerdos



e. Presupuestos



3. No todo es precio y seguridad jurídica: la importancia de los criterios de habitabilidad en el derecho a la vivienda



Sra Ana Duque Asens. Arquitecta. Diplomada del Postgrado de Políticas de Vivienda de la Universitat Rovira i Virgili [I].

Hablar de acceso a una vivienda digna significa tener en consideración su precio, la seguridad jurídica de su tenencia, la disponibilidad de servicios o el estado de conservación del inmueble. Estos aspectos son muy importantes, sin embargo, hay una serie de criterios de diseño interior menos conocidos y debatidos que a raíz del confinamiento por la COVID 19 han tomado mayor relevancia, estos criterios se conocen como habitabilidad. Se trata de una serie de normas legales que deben cumplir las viviendas para considerarse habitables y por lo tanto las principales herramientas por las cuales la administración puede asegurar la calidad de diseño interior de las viviendas. Una reflexión novedosa sobre la habitabilidad, la calidad y la resiliencia de las viviendas es la que propone el Trabajo de Fin de Postgrado de Políticas de Vi-

vienda de la Universidad Rovira i Virgili “Propuesta normativa en materia de habitabilidad para la Comunidad de Madrid” mediante una investigación sobre su regulación en diferentes regiones y la oportunidad que brindan estas medidas para reducir la exclusión residencial, puesto que no contar con una vivienda que cumpla con determinadas condiciones supondría una vulneración del derecho a la vivienda.

La Federación Europea de Organizaciones Nacionales que trabajan con Personas sin Hogar (FEANTSA) publicó la clasificación ETHOS (de sus siglas en inglés: European Typology on Homelessness and Housing Exclusion) como indicador de referencia en Europa para clasificar los grados de la exclusión residencial (García y Brändle, 2014, 192) e identifica la vivienda inadecuada como una forma más de exclusión residencial. Este instrumento teórico de clasificación recoge específicamente dentro de la categoría de vivienda inadecuada el concepto de vivienda que no cumple la legislación estatal. Por lo que una buena definición y elección de los estándares que convierten una vivienda en digna y ade-

cuada, es decir, de las condiciones de habitabilidad, es imprescindible para que los poderes públicos puedan asegurar el derecho a la vivienda por medio del entorno físico adecuado.

La reciente subida de la demanda del alquiler en la Comunidad de Madrid ha provocado el interés de grandes tenedores por la promoción de viviendas de menor tamaño en este régimen de tenencia (Rodríguez, 2020), generando un aumento de viviendas de obra nueva económicamente más accesibles que podría contribuir favorablemente a aumentar el parque y dar solución a la falta de vivienda en la comunidad. Sin embargo, la inexistencia de un marco normativo en materia de habitabilidad eficiente y actualizado no garantizará que las nuevas viviendas contribuyan realmente a reducir la exclusión residencial si éstas no reúnen las condiciones mínimas suficientes el resto de su vida útil, desvalorizando a la larga el parque de viviendas.

Las normas vigentes en materia de vivienda en la Comunidad de Madrid son las siguientes: la Ley 2/1999, de 17 de marzo, de Medidas para la Calidad de la Edificación, el Decreto III/2018, de 26 de junio, del Consejo de Gobierno, por el que se suprime la cédula de habitabilidad en el ámbito de la Comunidad de Madrid; y para las viviendas protegidas, la Orden de 18 de abril

de 1997, por la que se aprueban las Normas Técnicas de Diseño y Calidad de las Viviendas con Protección Pública de la Comunidad de Madrid. Pero como ninguna de éstas estipula condiciones de habitabilidad, sigue vigente la orden estatal del 29 de febrero de 1944 por la que se establecen las condiciones higiénicas mínimas que han de reunir las viviendas, existiendo un claro desajuste entre el mecanismo de regulación del interior de las viviendas y la vida que hoy se desarrolla en estos espacios.

El aumento del parque residencial madrileño y la evidente escasa regulación en materia de habitabilidad en esta comunidad, lleva a plantearse la necesidad de una normativa autonómica para la Comunidad de Madrid que pueda garantizar un cuerpo legislativo suficiente en lo relativo a la habitabilidad y la calidad de la vivienda. Mediante un estudio comparativo de las normativas vigentes de habitabilidad en el contexto del mencionado Trabajo de Fin de Postgrado, se ha analizado comparativamente la normativa que regula la habitabilidad a nivel autonómico y municipal para después compararlo con el sistema normativo de la Comunidad de Madrid. Se han seleccionado tres comunidades que cuentan con una ley de vivienda propia:

Cataluña, Galicia y País Vasco; y dada la relevancia de la normativa municipal en la

Comunidad de Madrid, por falta de una autonómica, se han seleccionado también como casos de estudio los tres municipios con mayor población de la Comunidad de Madrid: Madrid, Móstoles y Alcalá de Henares.

Este estudio comparativo pone en evidencia que la Comunidad de Madrid está muy alejada de la media normativa de las comunidades estudiadas y la heterogeneidad de criterios normativos en la misma región. Un ejemplo muy claro es la superficie mínima total de la vivienda: la orden de 1944 exige unos espacios de dimensiones mínimas que suman 25,5m² mientras que las Comunidades autónomas estudiadas exigen superficies interiores de entre 35 m² y 40m² y para mayor desconcierto, el municipio de Madrid permite viviendas-estudio de 25m². La referencia a la dotación de servicios higiénicos es otro síntoma de la desactualización de esta norma, puesto que solo exige retretes de cierre hidráulico, el sistema de sifón que tienen ya todos los inodoros que se fabrican, por lo que no sirve para garantizar ningún estándar de calidad.

El estudio comparativo sustenta la propuesta de normativa autonómica para la Comunidad de Madrid, siguiendo los cinco grupos conceptuales clave para la habitabilidad estudiados: programa, accesibilidad,

ventilación e iluminación natural, dimensiones de los espacios, dotación de la vivienda y sostenibilidad. Tomando como base los parámetros analizados en las comunidades autónomas y municipios de estudio, se ha escogido para cada categoría de habitabilidad una regulación de las estudiadas o se ha elaborado un parámetro nuevo con valores intermedios o más exigentes. Los criterios escogidos tienen el objetivo de dotar a la Comunidad de Madrid de una normativa autonómica homogénea, más exigente que la actual para dar respuesta en las futuras viviendas a la falta de terrazas, espacios flexibles, iluminación y ventilación cruzada que se ha puesto en evidencia tras el reciente confinamiento, así como incorporar espacios de trabajo en la vivienda (López Letón, 2020).

La superficie total de la vivienda se propone bastante mayor a la de la orden de 1944 (25,5m²) y más cercana a las dimensiones de las comunidades autónomas estudiadas, estableciendo una cifra de 36m². El programa mínimo propuesto, incluye las principales funciones de dormir, estar y cocinar que podrá consistir en una estancia única, con la condición de que se pueda compartimentar para separar el espacio de estar-comedor-cocina de la zona de dormir. Además, se considera parte imprescindible del programa un baño, un lavadero interior o tendedero exterior, espacio suficiente de

almacenamiento y un espacio exterior. Este último elemento supone una clara diferencia con respecto a todas las normativas estudiadas, que no lo contemplan como un espacio imprescindible.

Uno de los objetivos mas ambiciosos para la propuesta de una normativa autonómica para la Comunidad de Madrid es dotar a las nuevas viviendas de flexibilidad y resiliencia ante los cambios de las necesidades de los usuarios, concretamente a las necesidades de accesibilidad que surgen a lo largo de la vida. Las previsiones demográficas del Instituto Nacional de Estadística enuncian que en el año 2050 el grupo de edad de mayores de 65 años alcanzará la proporción mas alta en España: 31% (INE, 2020, 8), lo que quiere decir que cada vez son más las personas que necesitarán una vivienda adaptada a necesidades de movilidad reducida. Esto es una oportunidad para dotar a las viviendas que se construyan ahora de un diseño que permita con pequeñas y sencillas modificaciones, convertirse en una vivienda más apta para este tipo de necesidades, por ejemplo, estableciendo refuerzos en tabiques donde luego poder instalar elementos geriátricos o previendo anchos suficientes de paso.

El espacio de trabajo también es una novedad respecto a las normativas anteriores. Dado que el teletrabajo va a formar parte

de la vida laboral de muchas personas, se ha considerado oportuno que se deba considerar un espacio destinado al trabajo dentro de la vivienda para facilitar esta tarea y una mejor configuración y relación de este espacio con el resto de los espacios de la vivienda. Se ha optado por exigir que, en alguno de los espacios de la vivienda, ya sea en una habitación o en el salón, se pueda inscribir un rectángulo de 1,50m por 1,20m, en el que ubicar un escritorio de al menos estas dimensiones.

Otra medida novedosa sería la exigencia de la ventilación natural cruzada en la vivienda. Esto quiere decir, que no solo se exige una superficie de ventilación mínima, si no que ésta se tiene que producir de forma cruzada: “cuando la entrada y la salida del aire se efectúan por aberturas situadas en diferentes planos, típicamente opuestos, y se activa por diferencias de presión entre ambos” (Araújo, 2011).

Todos estos parámetros se han puesto en práctica mediante un estudio gráfico en el que se distribuyen dos viviendas cumpliendo el mínimo de los condicionantes de la Orden de 1944 y de la propuesta. Aunque se trata de un ejercicio gráfico teórico en el que los espacios se configuran sin tener en cuenta otros condicionantes, como los urbanísticos o los comerciales, demuestra claramente la diferencia en ta-

maño, calidad de los espacios y distribución de una vivienda en función de los parámetros de habitabilidad con que se regulen. Se ha representado con un código de colores los elementos que se han regulado teniendo en cuenta factores clave como la accesibilidad (en rosa) y parámetros basados en lo aprendido por la cuarentena debida a la pandemia de COVID 19 (en naranja).

Una normativa unificada, que garantice unos estándares básicos y homogéneos en toda la Comunidad de Madrid, dotará de mayor calidad al parque residencial madrileño, el cual podrá procurar con mayor eficacia a los habitantes de esta comunidad su derecho a una vivienda digna y adecuada, reduciendo la exclusión residencial. Las condiciones mínimas de calidad de los espacios interiores deberían poder ser los mismos en una región de más de 8.000 km² en la que residen cerca de siete millones de habitantes y no depender del municipio en la que estas se construyan. Estas condiciones tampoco deberían ser diferentes en función del régimen jurídico de la vivienda, porque lo que define a una vivienda como digna y adecuada no dependerá de si es libre o cuenta con protección oficial, por eso la propuesta de habitabilidad es homogénea también en este sentido.

El gobierno autonómico tiene, no solo la competencia en materia de vivienda, sino los recursos necesarios y la capacidad suficiente para actualizar y renovar la normativa en materia de habitabilidad. La falta de actuación en estos contextos pone de manifiesto la preferencia de ayuntamientos y comunidades autónomas por el impulso de otras políticas de vivienda con beneficios a corto plazo en detrimento de consolidar un parque de viviendas de calidad.

[I] 2020-2021, 1ª edición, Postgrado de Políticas de Vivienda, Cátedra de Vivienda de la URV.

Bibliografía

Araujo, Ramón. (2011) “La arquitectura y el aire: ventilación natural”, en Tectónica: monografías de arquitectura, tecnología y construcción, núm. 35, págs. 4-19.

Comunidad de Madrid. Ley 2/1999, de 17 de marzo, de Medidas para la Calidad de la Edificación, Publicado en Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid de 29 de marzo de 1999 núm. 74. Enlace: https://www.comunidad.madrid/sites/default/files/doc/vivienda/cmle00021999_o.pdf [Consulta 27 de agosto de 2021].

Comunidad de Madrid. Decreto 111/2018, de 26 de junio, del Consejo de Gobierno, por el que se suprime la cédula de habitabilidad en el ámbito de la Comunidad de

Madrid Publicado en Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid de 28 de junio de 2018, núm. 163, pág. 62. Enlace: http://www.madrid.org/wleg_pub/servlet/Servidor?opcion=VerHtml&nmnorma=10331 [Consulta 27 de agosto de 2021].

Comunidad de Madrid. Orden de 18 de abril de 1997, por la que se aprueban las Normas Técnicas de Diseño y Calidad de las Viviendas con Protección Pública de la Comunidad de Madrid en Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid de 5 de Mayo de 1997, núm. 105, pág 11. Enlace: http://www.madrid.org/wleg_pub/servlet/Servidor?opcion=VerHtml&nmnorma=2799 [Consulta 27 de agosto de 2021].

García, Olga y Brändle, Gaspar (2014) “Relevance of the use of ETHOS in the Assessment of Housing Exclusion: Proposals for Discussion from the Spanish Case”, en European Journal of Homelessness, Volume 8, No. 2, December, 191-208. Enlace: <https://www.feantsa.org/download/think-piece-3-31667846462499663954.pdf> [Consulta 29 de agosto de 2021].

Instituto Nacional de Estadística (2020) Proyecciones de Población 2020-2070. Nota de prensa, 19 págs. Enlace: https://www.ine.es/prensa/pp_2020_2070.pdf [Consulta 29 de agosto de 2021].

López Letón, Sandra (2020) “Las vergüenzas de los pisos españoles quedan al descubierto”, en El País, 25 de abril de 2020 12.55 Enlace: <https://elpais.com/economia/2020-04-24/las-verguenzas-de-los-pisos-espanoles-quedan-al-descubierto.html> [Consulta 29 de agosto de 2021].

Rodríguez, David (2020) “Los alquileres ‘seducen’ de nuevo a los fondos de inversión”, en Público, 6 de julio de 2020. Enlace: <https://www.publico.es/economia/alquiler-justoalquileres-seducen-nuevo-fondos-inversion.html> [Consulta 25 de agosto de 2021]

Ley 2/1999, de 17 de marzo, de Medidas para la Calidad de la Edificación

Decreto 111/2018, de 26 de junio, del Consejo de Gobierno, por el que se suprime la cédula de habitabilidad en el ámbito de la Comunidad de Madrid; y para las viviendas protegidas, la Orden de 18 de abril de 1997, por la que se aprueban las Normas Técnicas de Diseño y Calidad de las Viviendas con Protección Pública de la Comunidad de Madrid.

Gráficos que acompañan al texto

ESTUDIO COMPARATIVO RESUMEN

PARAMETROS DE HABITABILIDAD

CATALUÑA

GALICIA

PAÍS VASCO

MADRID

MÓSTOLES

ALCALÁ DE
HENARES

ORDEN 29
FEBRERO 1944

PROPUESTA
COMUNIDAD
DE MADRID

PROGRAMA	SUPERFICIE ÚTIL MÍNIMA	●	◐	●	●	◐	●	◐	●
	PROGRAMA MÍNIMO	●	●	●	●	●	●	●	●
	INDEPENDENCIA DE LOS ESPACIOS	●	●	●	○	●	●	●	●
	VERSATILIDAD DE LOS ESPACIOS	○	○	●	○	○	○	○	●
	LIBRE GENERAL	●	●	●	●	●	●	●	●
	LIBRE BAJO CUBIERTA	●	●	●	●	○	○	●	●

ACCESIBILIDAD	CONSIDERACIÓN DE VIVENDA O ESPACIOS PRÁCTICABLES PARA MOVILIDAD REDUCIDA	●	●	●	○	○	○	○	●
---------------	--	---	---	---	---	---	---	---	---

VENTILACIÓN E ILUMINACIÓN	ESTANCIAS OBLIGATORIAS	●	●	●	●	●	●	●	●
	SUPERFICIE MÍNIMA	●	●	●	●	○	●	●	●
	PROFUNDIDAD DE LA PIEZA	○	●		●	○	○	○	●
	VENTILACIÓN CRUZADA	○	○	○	○	○	●	○	●
	OSCURRECIMIENTO	○	○	●	●	●	○	○	●
	FACHADA MÍNIMA	●	○	●	●	○	●	○	●
	PATIOS CERRADOS PARA VENTILACIÓN	●	●	●	●	●	●	●	●

DIMENSIONES DE LOS ESPACIOS	ESTANCIA ÚNICA	●	●	●	●	○	○	○	●
	VESTÍBULO DE ACCESO	○	●	●	○	○	○	○	○
	ESTAR-COMEDOR	●	●	●	○	●	●	●	●
	COCINA	●	●	●	○	●	●	●	●
	ESTAR-COMEDOR-COCINA	●	●	●	○	●	●	●	●
	HABITACIÓN DOBLE O PRINCIPAL	●	●	●	○	●	●	●	●
	HABITACIÓN SENCILLA		●			●	●	●	●
	ALMACENAMIENTO	●	●	●	○	○	○	○	●
	BAÑO	○	●	●	○	●	○	●	●
	ASEO	○	●	●	○	●	○		●
	TENEDERO	○	●	●	●	●	●	○	●
	ESPACIOS EXTERIORES	○	○	○	○	○	○	○	●
	PUERTAS	●	●	●	●	○	○	○	●
	PASILLOS	●	●	●	●	●	●	●	●

DOTACIÓN	APARATOS HIGIÉNICOS	●	●	●	○	●	●	◐	●
	COCINA	●	●	●	●	●	●	○	●

SOSTENIBILIDAD Y AHORRO ENERGÉTICO	◐	◐	◐	◐	○	○	○	○	○
------------------------------------	---	---	---	---	---	---	---	---	---

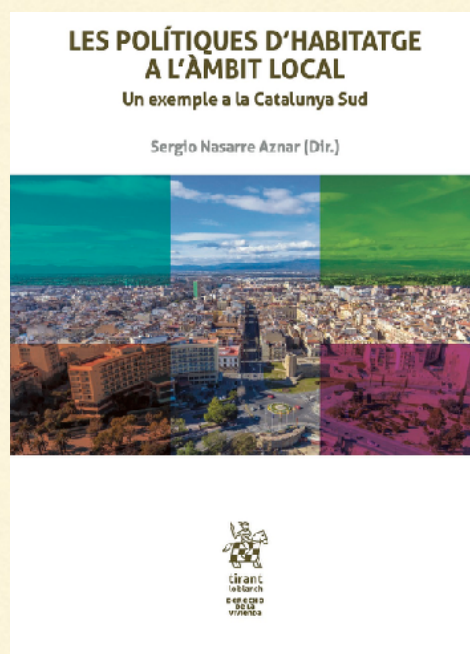


5

Publicaciones

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

Nueva obra de la colección «**Derecho de la vivienda**»
de la editorial Tirant lo Blanch



Sergio Nasarre Aznar (Dir.), *Les politiques d'habitatge en l'àmbit local. Un exemple a la Catalunya Sud* (Las políticas de vivienda en el ámbito local. Un ejemplo en la Cataluña Sur,) Valencia, Tirant lo Blanch, 2022.

Este libro es una guía para comprender mejor la situación de la vivienda en la actualidad y conocer cuáles son las líneas de actuación concretas que se pueden llevar a cabo por parte de los entes locales en esta materia. El lector encontrará una primera aproximación académica, lejos de sesgos, a la problemática de la vivienda, así como las herramientas de cómo prevenirla, tratarla o reaccionar a ella: generación de nueva vivienda y de nuevas formas de tenencia, aumento de la oferta de la vivienda ya existente, tratamiento de las viviendas vacías y de la okupación, cómo progresar hacia la asequibilidad, cómo se imbrica la vivienda en el municipio y en el territorio y cuestiones relacionadas con la gobernanza y la sostenibilidad.

Lejos también de digresiones puramente teóricas, las herramientas están explicadas con detalle, pues la obra es fruto de un trabajo de investigación y síntesis resultante de la experiencia de los autores en la elaboración de rigurosos planes locales de vivienda en la Catalunya Sud, de la que se hace su diagnóstico, necesariamente previa a cualquier actuación y que tiene vocación ejemplificadora y replicable.

En fin, una obra imprescindible para alcaldes, concejales, responsables y técnicos de vivienda de ámbito local y autonómico, asociaciones y fundaciones dedicadas a promover la vivienda social y para todos aquellos que deban concebir o implementar políticas de vivienda, si quieren ser efectivos en su labor y saber qué funciona y qué no en nuestro entorno ya nivel internacional.



6

Agenda

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

1. Revista del COAATT (13 de enero de 2022)

La Dra. Estela Rivas Nieto ha publicado una recensión sobre el Congreso nacional sobre vivienda colaborativa y territorio que organizó la Cátedra en la Revista del Col·legi d'Aparelladors, Arquitectes Tècnics i Enginyers d'Edificació de Tarragona, núm. 91, 2021, pp. 25 i 26.

La revista está en: <https://apatgn.org/web/apatgn/tag>

Y la información sobre el congreso en: [http://housing.urv-cat/congreso-nacional-sobre-vivienda-colaborativa-y-territorio/](http://housing.urv.cat/congreso-nacional-sobre-vivienda-colaborativa-y-territorio/).

2. Participación en el proyecto europeo EVICT (13 y 14 de enero de 2022)

El Dr. Héctor Simón Moreno participó los días 13 y 14 de enero en la reunión de expertos sobre indulgencia y ejecución hipotecaria organizada por el Proyecto EVICT de la Universidad de Groninguen (<https://www.eviction.eu>). El Dr. Simón presentó la realidad y los principales problemas de la ejecución hipotecaria en nuestro ordenamiento jurídico.

3. Consejo Asesor en Proyecto Europeo MERGING (18 de enero de 2022)

La Dra. Núria Lambea Llop participó el 18 de enero en la

primera reunión del Consejo Asesor del Proyecto europeo “MERGING

(Housing for immigrants and community integration in Europe and beyond: strategies, policies, dwellings and governance)”, del que ha sido invitada a formar parte. Información sobre el proyecto en: <https://www.merging-housing-project.eu>.

4. Seminario (18 de enero de 2022)

El día 18 de enero de 2022 el Prof. Dr. Sergio Nasarre Aznar impartió una clase sobre “Los retos de las comunidades de propietarios en un nuevo paradigma”, en el marco del Grado propio en Administración Inmobiliaria de la Universidad de Burgos. Link del curso:

<https://www.ubu.es/grado-propio-en-administracion-inmobiliaria-online/enlaces-de-interes/talleres-y-seminarios>.

5. Exposición (20 de enero de 2022)

El CRAI del Campus Cataluña acoge la exposición “El conocimiento y el mundo. Cátedras UNESCO URV” elaborada con motivo del 75 aniversario de la fundación

de la UNESCO, en la cual participa la Cátedra UNESCO de Vivienda de la URV. La exposición

se puede ver del 17 al 28 de enero de 2022.

Link: <https://www.crai.urv.cat/ca/agenda/19/exposicio-el-coneixement-i-el-mon-catedres-unesco-urv-al-crai-campus-catalunya>.

6. Plan Estratégico “Reus Horizonte 32” (20 de enero de 2022)

La Dra. Núria Lambea Llop participó el 19 de enero en la segunda sesión de la Mesa Transversal del Foro Ciudadano del Plan Estratégico “Reus Horizonte 32”.

Ver más información en <https://horitzo32.reus.cat>.



7. Publicación (28 de enero de 2022)

La Revista Escritura pública en su número 133 enero-febrero 2022 un resumen y el video del Foro Fundación Notariado “Temas que importan”, donde se habló de la rehabilitación y la propiedad compartida y temporal y en el que participó el Prof. Dr. Sergio Nasarre Aznar.

Link: <https://escriturapublica.es/vivienda-divino-tesoro/>.

8. Webinar (3 de febrero de 2022)

El Dr. Héctor Simón Moreno participó el 2 de febrero de 2022 en el «We-

Webinar experto

El proyecto de la ley de vivienda a debate

FECHA: 23 febrero | HORA: 18h

LUGAR: Plataforma Zoom

INTERVIENEN:

- Don Sergio Nasarre**
Catedrático de Derecho Civil en la Universitat Rovira i Virgili, Director de la Cátedra Unesco de vivienda.
- Don Julio Tejedor Bielsa**
Catedrático de Derecho Administrativo de la Universidad de Zaragoza.
- Doña Matilde Cuenca Casas**
Catedrática de Derecho Civil, Universidad Complutense, Vicepresidenta de la Fundación Hay Derecho.
- Don José García Montalvo**
Catedrático de Economía aplicada de la Universidad Pompeu Fabra.

binar SRP-22: Ocupación ilegal y vivienda social» en el marco de las Jornadas Formativas organizadas dentro de la Festividad de Sant Raimon de Penyafort por el Ilustre Colegio de la Abogacía Barcelona (ICAB). El Dr. Simón abordó la problemática de la okupación desde la perspectiva del derecho de propiedad y el derecho a la vivienda.

9. Presentación de libro (15 de febrero de 2022)

La Cátedra participó en la organización de la Presentación del libro “Hijos Ingratos” de Pascual Ortuño el 15 de febrero en el Palacio Bofarull de Reus.

10. Publicación (17 de febrero de 2022)

La Dra. Estela Rivas Nieto ha publicado el capítulo “La tributación de las cooperativas de vivienda” en la monografía Fiscalidad del cohousing de la editorial Thomson

Reuters Aranzadi.

Link: <https://www.thomsonreuters.es/>

[es/tienda/duo-papel-ebook/fiscalidad-del-cohousing-duoduo/p/10018994](https://www.thomsonreuters.es/tienda/duo-papel-ebook/fiscalidad-del-cohousing-duoduo/p/10018994).

11. Webinar (23 de febrero de 2022)

El Prof. Dr. Sergio Nasarre Aznar participó el 23 de febrero en el Webinar “El proyecto de la ley de vivienda a debate”, organizado por la Fundación Hay Derecho.

Link: <https://www.hayderecho.com/portfolio-item/webinar-expertos-el-proyecto-de-ley-de-vivienda-a-debate/>.

Está disponible la grabación del Webinar en: <https://youtu.be/WgSSRiDnX2c>.

12. Webinar (24 de febrero de 2022)

La Dra. Gemma Caballé Fabra participó el jueves 24 de febrero en el webinar organizado por SIRA y UCI, donde se presentó el barómetro inmobiliario y explicó el impacto que el Proyecto de Ley de vivienda estatal puede tener en la profesión de la intermediación inmobiliaria.

13. Participación en el «Encuentro de Cátedras de Innovación y vivienda de España» (24 de febrero de 2022)

El Dr. Héctor Simón Moreno participó el pasado 24 de febrero en el «Encuentro de Cátedras de Innovación y vivienda de España» en representación de la Cátedra UNESCO de Vivienda de la URV. El encuentro se celebró en la Escuela Técnica Superior de Arquitectura de la Universidad Politécnica de Valencia a iniciativa de la «Càtedra Innovació en Habitatge». El evento buscaba ser un foro para intercam-

biar experiencias y fomentar sinergias que pudieran propiciar futuras colaboraciones.

Link: [http://www.upv.es/contenidos/CHA-](http://www.upv.es/contenidos/CHA-BITAT/noticia_1183615c.html?fbclid=IwARiSI8-PaPbb3nWIsWl4-kucDKbsPhQy-XfdfcoyktmHLh-YXf9W89Fd7t-RDTtQ)

[BITAT / noticia_1183615c.html?fbclid=IwARiSI8-PaPbb3nWIsWl4-kucDKbsPhQy-XfdfcoyktmHLh-YXf9W89Fd7t-RDTtQ](http://www.upv.es/contenidos/CHA-BITAT/noticia_1183615c.html?fbclid=IwARiSI8-PaPbb3nWIsWl4-kucDKbsPhQy-XfdfcoyktmHLh-YXf9W89Fd7t-RDTtQ)

14. Informe y vídeo Conference on the Future of Europe – Housing Event (3 de marzo de 2022)

Ya están disponibles el Informe y los vídeos del Webinar sobre Vivienda organizado por la National University of Ireland, Galway, en colaboración con el European Movement y The Housing Agency, en el marco de la Conferencia sobre el Futuro de Europa (Conference on the Future of Europe). En el Webinar participó la Dra. Núria Lambea Llop, con la presentación «Study on Concrete actions for social and affordable housing in the EU: housing challenges, lessons learned and recommendations». Consultar informe en:



<https://www.nuigalway.ie/media/law/docs/uploads/Conference-on-the-Future-of-Europe-Housing-Event-Report.pdf>

Consultar las diferentes sesiones del Webinar en:

CoFoE Housing Event Part 1: <https://youtu.be/w75ziSeKIW8>

CoFoE Housing Event Part 2: <https://youtu.be/L3iR4OIHbjo>

CoFoE Housing Event Part 3: <https://youtu.be/UVtJCll0Mmw>

El Webinar al completo en: https://youtu.be/5cAg_eo-kRs

15. Plan de Actuación Municipal de vivienda de Ascó (8 de marzo de 2022)

El Ayuntamiento de Ascó ha encargado a la Cátedra UNESCO de Vivienda la redacción del plan de actuación municipal de vivienda. Link: https://www.youtube.com/watch?v=SjPwxfi_fHY.

16. Publicación (9 de marzo de 2022)

La Dra. Núria Lambea Llop ha publicado el libro «La gestión de la vivienda social en clave europea», fruto de su tesis doctoral.



En él encontrarán un análisis exhaustivo no solo de los modelos de gestión de vivienda social en España, sino también de modelos de gestión en ámbito comparado (concretamente, el modelo de housing association inglés y el de *woningcorporatie* neerlandés, gestión privada sin ánimo de lucro). Así, el objetivo de esta obra es responder a la necesidad existente en España (y aun sin resolver) de disponer de un mar-

co legal común y funcional para los proveedores y gestores de vivienda social, que permita estructurar y mejorar la eficiencia de un sector atomizado y desestructurado.

Enlace al libro: <https://editorial.tirant.com/es/libro/la-gestion-de-la-vivienda-social-en-clave-europea-nuria-lambea-llop-9788413976181>.

17. Centro social El Roser del Ayuntamiento de Reus (9 de marzo de 2022)

El Dr. Héctor Simón Moreno y la Dra. Núria Lambea Llop han visitado, el día 9 de marzo, el Centro social El Roser de Ayuntamiento de Reus, un equipamiento de atención y empoderamiento de las personas en situación de vulnerabilidad.

Link del centro: <https://elroser.reus.cat>.

18. Programa de actuación municipal de vivienda (17 de marzo de 2022)

El 17 de marzo el Prof. Dr. Sergio Nasarre Aznar participó en el Webinar “La Vivienda. Situación actual y previsiones legislativas” organizado por la Comisión científica del 160 Aniversario de la Ley Hipotecaria.

Link del webinar: <https://www.registrados.org/actualidad/aniversario-ley-hipotecaria>.

Ya está disponible la grabación del Webinar. Link: <https://www.youtube.com/watch?v=t2HcPUWMa28>.

19. Publicación (18 de marzo de 2022)

El Dr. Héctor Simón Moreno ha publicado el artículo “La ocupación de viviendas sin título habilitante y los derechos fundamentales y humanos en conflicto” (Housing squatting and the fundamental and human rights at stake), en el núm 786 de la Revista Crítica de Derecho Inmobiliario, donde repasa las últimas novedades legislativas y jurisprudenciales sobre esta problemática desde una perspectiva comparada.

Más información en:

<https://www.revistacritica.es/estudios/la-ocupacion-de-viviendas-sin-titulo-habilitante-y-los-derechos-fundamentales-y-humanos-en-conflicto/>.

20. Congreso (23 de marzo de 2022)

El Dr. Héctor Simón Moreno y la Dra. Maridalia Rodríguez Padilla participaron en el Congreso “Innovación y Proyectos para el Desarrollo Sustentable. Nuevas perspectivas en red para las cátedras UNESCO” que organiza FLACAM y la red de Cátedras UNESCO los días 23 a 25 de marzo del 2022 con la ponencia “La cohesión urbana y territorial a través de los Planes Locales de Vivienda: la experiencia de la ciudad de Tarragona”.

El objetivo del congreso es aportar ideas y proyectos innovadores en el marco de los Objetivos de Desarrollo Sostenible (ODS), así como compartir las experiencias de las Cátedras UNESCO en sus acciones para alcanzar dichos objetivos y propiciar una red de Cátedras para la sostenibilidad.

Programa del congreso: https://drive.google.com/file/d/194EiFLZ6KMGJITL_-FZ28TeIZcq9Rrk/view.

También en el Diari de Sabadell (p. 21) <https://www.docdroid.net/Zt1Aakq/30102021-pdf#page=4>.

21. Publicación (23 de marzo de 2022)

El Prof. Dr. Sergio Nasarre Aznar y la Dra. Rosa M. Garcia Teruel han publicado el artículo “Quince años sin solución para la vivienda. La innovación legal y la ciencia de datos en política de vivienda” (Revista Crí-

tica de Derecho Inmobiliario, n° 789/2022).

En esta contribución científica, los autores analizan las políticas de vivienda de los últimos años y valoran si se siguieron los criterios de calidad normativa en su publicación. Asimismo, exploran el uso de la ciencia de datos para poder contribuir a una legislación más objetiva y basada en la evidencia, teniendo en consideración el rol que debe tener la investigación en Derecho en las políticas de vivienda.

El artículo está disponible en abierto en el siguiente enlace:

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

22. Seminario (29 de marzo de 2022)

El día 29 de marzo el Dr. Héctor Simón Moreno impartió una clase sobre “La ocupación de viviendas sin título habilitante y los derechos fundamentales y humanos en conflicto”, en el marco del Grado

propio en Administración Inmobiliaria de la Universidad de Burgos.

Link del curso: <https://www.ubu.es/grado-propio-en-administracion-inmobiliaria-online/enlaces-de-interes/talleres-y-seminarios>.

23. Participación en el Consejo de la Vivienda de Tarragona (30 de marzo de 2022)

El Dr. Héctor Simón participa el próximo miércoles 30 de

marzo en el primer plenario del Consejo de la Vivienda de Tarragona en representación de la Cátedra UNESCO de Vivienda. Este Consejo es un órgano de carácter consultivo y con capacidad de elaborar propuestas constructivas que guíen la política de vivienda de la ciudad y es una de las propuestas que contenía el Plan Local de la Vivienda de Tarragona 2021-2026, redactado por la Cátedra UNESCO de Vivienda. Más información en: <https://smhausa.cat/consell-de-lhabitatge-de-tarragona/>



24. Concurso ¿Quieres saber qué investigo? (30 de marzo de 2022)

El Sr. Pablo Ruiz Osuna participó el miércoles 30 de marzo en la final del Concurso de la URV ¿Quieres saber qué investigo? Ha sido seleccionado de entre 30 candidatos para llegar a esta final, donde participaron 6 investigadores predoctorales explicando su tesis doctoral en el Teatro Bartrina de Reus.

Video: https://www.youtube.com/watch?app=desktop&v=xOfss9HWF_E&list=PL8yyYJSAXdwmxetLugzlxjsqmoiYjedsP.

Link: <https://www.comciencia.urv.cat/ca/vols-saber-que-investigo/>.

25. Curso CRS (1 de abril de 2022)

Los días 24 y 31 de marzo la Dra. Gemma Caballé Fabra impartió, en Barcelona y Madrid, un curso de Derecho Profesional Inmobiliario (DPI) ofrecido por SIRA-CRS Spain.

26. Conferencia (6 de abril de 2022)

El 6 de abril el Dr. Héctor Simón Moreno impartió la conferencia “La ocupación de vivienda sin título habilita y los derechos humanos y fundamentales en conflicto” webinar ICAT organizado por el Colegio de la abogacía de Tarragona.

Link: <https://www.icatarragona.com/agenda/formacio-icat/4364/conferencia-locupa->

[cio-d-rsquoahabitatges-sense-titol-habilitant-i-els-drets-humans-i-fonamentals-en-conflicte/](#).

27. Publicación (22 de abril de 2022)

El Prof. Dr. Sergio Nasarre Aznar escribe sobre El Proyecto de Ley de vivienda 2022 para Fedea.

Link de la publicación: <https://housing.urv.cat/portada/recerca/working-papers/>

28. Proyecto de Ley por el derecho a la vivienda (25 de abril de 2022)

El lunes día 25 de abril el Prof. Dr. Sergio Nasarre Aznar compareció en el Congreso de los Diputados, en el seno de la Comisión de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana del Ministerio, en el marco de las comparecencias informativas solicitadas por los Grupos Parlamentarios, en relación con la tramitación del Proyecto de Ley por el derecho a la vivienda.

Link del programa: https://www.congreso.es/actualidad/sesiones-de-comisiones?p_p_id=Ordenes&p_p_lifecycle=0&p_p_state=normal&p_p_mode=view&idOrgano=327&idSesion=27&fecha=25%2F04%2F2022.

Video: <https://app.congreso.es/AudiovisualCongreso/audiovisualdetalledisponible?codSesion=27&codOrgano=327&fecha->

[Sesion=25/04/2022&mp4=mp4&idLegislaturaElegida=14&i=702207&descripcion=Nasarre%20Aznar,%20Sergio\(catedrático%20de%20Derecho%20Civil.%20Primer%20director%20Cátedra%20UNESCO%20de%20Vivienda%20\(2013-2021\).%20Universidad%20Rovira%20i%20Virgili](https://legislatura.elegida=14&i=702207&descripcion=Nasarre%20Aznar,%20Sergio(catedrático%20de%20Derecho%20Civil.%20Primer%20director%20Cátedra%20UNESCO%20de%20Vivienda%20(2013-2021).%20Universidad%20Rovira%20i%20Virgili).

29. Conferencia (26 de abril de 2022)

La Dra. Núria Lambea Llop participó el 26 de abril de 2022 en el espacio “Conversaciones”, una iniciativa de SIRA y UCI en la que se abordarán los retos en la gestión de la vivienda social. El evento tuvo lugar en formato virtual.

30. Participación en Jornadas (28 de abril de 2022)

El Dr. Héctor Simón Moreno participó el 28 de abril de 2022 en las “Jornadas de Debate Jurídico de Derecho Civil”, organizadas por D. Carlos Lasarte y que tuvieron lugar en el Centro Asociado de la UNED en Zamora. El tema de su intervención fue la “Suspensión de la prescripción adquisitiva durante el estado de alarma”. Más información sobre las jornadas está disponible en: <https://extension.uned.es/actividad/idactividad/26716>.

31. Premio (29 de abril de 2022)

La Dra. Estela Rivas Nieto ha recibido el Premio a la Calidad Docente del Consejo Social de la URV, por el proyecto «Juego de rol: hacemos legislación tributaria». <https://lnkd.in/ejqRnpQj>.

32. Publicación (3 de mayo de 2022)

Ya está disponible la publicación de la investigación de las Dra. Maria Font i Mas, Dra. Diana Marín Consarnau, Dra. Núria Lambea Llop y Silvana Canales Gutiérrez, sobre «La regulació catalana sobre les plataformes digitals d’habitatge d’ús turístic (HUT) i el seu encaix en la normativa i la jurisprudència de la Unió Europea» del Centre d’Estudis Jurídics i Formació Especialitzada de la Generalitat de Catalunya.

Link: <https://lnkd.in/eU93vtNh>.

33. Reus Horizonte 32 (4 de mayo de 2022)

El Prof. Dr. Sergio Nasarre Aznar participó el 4 de mayo de 2022 en “En clau de futur: cicle de debats del Pla Estratègic Reus Horitzó 32”, organizado por el Ayuntamiento de Reus hablando sobre los retos de la vivienda en el siglo XXI.

<https://horitzo32.reus.cat/noticie?slug=en-clau-de-futur-cicle-de-debats-del-pla-estrategic-reus-horitzo-32>.

34. Presentación de libro (12 de mayo de 2022)

El jueves 12 de mayo, a las 17h, tuvo lugar el acto de presentación del libro «La gestión de la vivienda social en clave europea» (Tirant lo Blanch), de la Dra. Núria Lambea, fruto de su tesis doctoral, reconocida con el Premio Extraordinario de Doctorado de la URV y dirigida por el Prof. Dr. Sergio Nasarre. El acto fue en formato presencial y tuvo lugar en la Sala de Grados del Campus Catalunya de la Universidad Rovira i Virgili.

La presentación fue a cargo del Dr. Carles Sala, secretario de Vivienda e Inclusión Social, Generalitat de Catalunya y de la Sra. Carme

Trilla, presidenta de la Fundació Hàbitat3 y del Observatori Metropolità de l'Habitatge de Barcelona. También contaremos con las intervenciones del Sr. Ignacio Escalante, miembro del departamento de edición de Tirant lo Blanch, del Dr. Héctor Simón, director de la Cátedra UNESCO de Vivienda URV y del Prof. Dr. Sergio Nasarre, Catedrático de Derecho civil de la URV.



Ya está disponible la grabación de la presentación del libro de la Dra. Núria Lambea Llop, “La gestión de la vivienda social en clave europea” Link: <http://housing.urv.cat/es/portada/congresos/presentacio-del-llibre-la-gestion-de-la-vivienda-social-en-clave-europea/>.

35. Jornadas (19 y 20 de mayo de 2022)

La Dra. Núria Lambea Llop participa en las Jornadas “La innovación social en la gestión de parques públicos de vivienda:

una visión integradora y transversal el derecho inclusivo a la vivienda”, organizadas por AVS (Asociación Española de Gestores Públicos de

Vivienda y Suelo públicos), junto con el Ayuntamiento de Cádiz y Procasa, los 19 y 20 de mayo, en Cádiz.

Enlace: <https://gestorespublicos.org>

Enlace del programa: https://gestorespublicos.org/media/transfer/doc/noticias/borrador_programa_jornada_grupo_social_avs_2022_cadiz_11_05_22.pdf

36. Congreso (19 de mayo de 2022)

El Prof. Dr. Sergio Nasarre Aznar participó el 19 de mayo en el Primer Congreso de Ocupación Ilegal en Málaga organizado por el Ilustre Colegio de la Abogacía de Barcelona; en la Mesa redonda: “El derecho a la vivienda vs. derecho a la propiedad privada: principios constitucionales”.

Link: <https://www.icab.es/es/actualidad/noticias/noticia/SAVE-THE-DATE-1er-Congreso-de-Ocupacion-Ilegal-los-dias-19-y-20-de-mayo-de-2022-en-Malaga/>.

37. Seminario (20 de mayo de 2022)

El Dr. Héctor Simón Moreno participó el 20 de mayo en el Seminario *Italo – Spagnolo Diritti di Acquisto e Prelazione*, que organizó la Università Degli Studi di Messina (Italia). Su ponencia llevó por título “La opción en garantía”.

Link del seminario: <https://www.unime.it/it/dipartimenti/giurisprudenza/eventi/seminario-italo-spagnolo-diritto-di-acquisto-e-prelazione-venerdi>.

[minario-italo-spagnolo-diritto-di-acquisto-e-prelazione-venerdi](https://www.unime.it/it/dipartimenti/giurisprudenza/eventi/seminario-italo-spagnolo-diritto-di-acquisto-e-prelazione-venerdi).

38. Webinar (23 de mayo de 2022)

El Máster en Derecho de la Empresa y la Contratación (MUDEC) de la Universidad Rovira i Virgili organizó tres webinars los días 23, 24 y 25 de mayo, con participación de los Registradores de la Propiedad.

39. Seminario (25 de mayo de 2022)

Cátedra UNESCO de Vivienda de la URV - GID-FCJ
Seminario: “¿Qué es investigar en Derecho?”

Moderador
Dr. Sergio Nasarre Aznar
 Catedrático de Derecho Civil
 Universidad Rovira i Virgili

Ponente
Dra. María Dolores Cervilla Garzón
 Catedrática de Derecho Civil
 Universidad de Cádiz

Ponente
Dr. Gabriel Domènech Pascual
 Catedrático de Derecho administrativo
 Universidad de Valencia

Ponente
Dr. Aurelio Gurrea Martínez
 Profesor de Derecho de sociedades, regulación financiera y Derecho concursal
 Singapore Management University

25 de mayo de 2022 **11:00h. CET**

Lugar: Sala de Juntas del Campus Cataluña de la Universidad Rovira i Virgili (Avda. Catalunya, 35, Tarragona). Asistencia libre con inscripción gratuita.
Formato híbrido: Es posible seguirlo online en el siguiente enlace (Microsoft Teams): <https://bit.ly/3DGwkk6>
 Para más información: office.housing@urv.cat

Con la colaboración de: **DEPARTAMENT DE DRET PRIVAT, PROCESSAL I FINANCER** **FACULTAT DE CIÈNCIES JURÍDIQUES**
 Universitat Rovira i Virgili **Universitat Rovira i Virgili**

<http://housing.urv.cat/> [@housingchairurv](https://twitter.com/housingchairurv) office.housing@urv.cat

El miércoles 25 de mayo tuvo lugar el Seminario “¿Qué se investigar en Derecho?” en la Sala de Juntas del Campus Cataluña. El Seminario contó con la participación del Dr. Aurelio Gurrea Martínez, profesor de Derecho de sociedades, regulación financiera y Derecho concursal en la Singapore Management University, la Profa. Dra. María Dolores Cervilla Garzón, Catedrática de Derecho Civil en la Universidad de Cádiz, y el Prof. Dr. Gabriel Domènech Pascual,

Catedrático de Derecho administrativo en la Universidad de Valencia. El Seminario trató la innovación en Derecho, los métodos y los tipos de investigación jurídica, etc. pues la investigación es clave para dar una docencia de calidad.

El Seminario está impulsado por la comisión de formación del GID con la colaboración de la Facultad de Ciencias Jurídicas, la Cátedra UNESCO de Vivienda y el Departamento de Derecho Privado Procesal y Financiero.

Ya está disponible la grabación del Seminario: <http://housing.urv.cat/es/transferencia/seminario-que-es-investigar-en-derecho/>.

40. Inmociónate 2022 (25 y 26 de mayo de 2022)

Los días 25 y 26 de mayo la Dra. Gemma Caballé Fabra estuvo presente en el Inmociónate 2022 que se celebra en Sevilla para estar al día de las novedades y las tendencias del sector inmobiliario en España. Link: <https://www.inmocionate.com>.

41. Webinar (27 de mayo de 2022)

La Dra. Núria Lambea Llop participó en la Jornada “Acceso a la vivienda de las familias en situación de exclusión social: avanzando en políticas de consenso”, organizadas por EAPN-ES (Red Europea de Lucha contra la Pobreza y Exclusión Social en el Estado español) y EAPN Islas Baleares,

que tuvieron lugar el 27 de mayo en el Parlamento de las Islas Baleares, en Palma de Mallorca.

Enlace de la jornada: <https://www.eapn.es/actividades/211/jornada-acceso-a-la-vivienda-de-las-familias-en-situacion-de-exclusion-social-avanzando-en-politicas-de-consenso>.

42. Presentación de libro (3 de junio de 2022)

La Dra. Maridalia Rodríguez Padilla presentó su libro “El fideicomiso inmobiliario y la inversión extranjera como instrumentos para mitigar el déficit habitacional” el viernes 3 de junio en el Salón de Actos de la Biblioteca Eugenio de Trías del Parque El Retiro. El evento está organizado por la Embajada de la República Dominicana en el marco de la celebración de la Feria del Libro de Madrid 2022.

La presentación estuvo a cargo del Prof. Dr. Sergio Nasarre, Catedrático de la Universidad Rovira i Virgili y de la propia autora, quien ofreció un análisis general de la obra.

Ya está disponible la grabación de la presentación del libro: <http://housing.urv.cat/presentacio-del-llibre-el-fideicomiso-inmobiliario-y-la-inversion-extranjera-como-instrumentos-para-mitigar-el-deficit-habi>

[tacional-el-caso-de-la-republica-dominicana-madrid/](#).

43. **Publicación** (13 de junio de 2022)

La Sra. Silvana Canales Gutiérrez ha publicado el artículo “Las plataformas virtuales de la economía social y la economía colaborativa: una po-

sibilidad más de acceso a la vivienda y desarrollo de los ODS 8, 11 y 12 en tiempos de la COVID-19”, en la revista Direito Processual Civil – Os Desafios do Desenvolvimento Sustentável Global e Digital.

Link: <https://revistas.rcaap.pt/juridica/article/view/26291>.

44. **Proyecto** (15 de junio de 2022)

El Prof. Dr. Sergio Nasarre participó en el programa “El inmobiliario a fondo ¿Por qué el precio de la vivienda no deja de subir?”

Link del programa: <https://www.negocios.com/el-inmobiliario-a-fondo-i-por-que-el-precio-de-la-vivienda-no-deja-de-subir/>

Link de la grabación: <https://youtu.be/BIxp3DSukyE>.

45. **Planes municipales de vivienda** (17 de junio de 2022)

La Cátedra participa en

el Consejo de la Vivienda de la Espluga de Francolí.

Links: <https://www.efmr.cat/blog/2022/06/15/es-crea-el-consell-de-lhabitatge-de-lespluga-de-francoli/>

<https://taci2.tv/l-espluga-de-francoli>
<https://www.novaconca.cat/noticia/151457/es-constitueix-el-consell-de-lhabitatge-de-lespluga-de-francoli-amb-participacio-administ>

<https://catalunyadiari.com/tarragonadigital/conca-de-barbera/constitueix-consell-habitatge-espluga-francoli-2022>

46. **Publicación** (21 de junio de 2022)



La Sra. Silvana Canales Gutiérrez ha publicado el artículo “Perspectivas comparadas de competencia judicial internacional en la UE y México en las controversias entre el huésped-consumidor y la plataforma digital de alojamiento turístico» en la Revista mexicana de Derecho Internacional, Privado y comparado (núm. 47). Link: <https://amedip.org/revista-mexicana/>.

47. Publicación (29 de junio de 2022)

El próximo 29 de junio la Dra. Gemma Caballé Fabra estuvo en Málaga para impartir el curso Derecho Profesional Inmobiliario. Más información en: https://www.crsspain.es/_mantenimientos-cursos/2022-06-29-derecho-profesional-inmobiliario-malaga-29-06-2022-29-06-2022/.

48. Workshop internacional (30 de junio y 1 de julio de 2022)

Las Universidades de Southampton (UK), Deakin (Australia) y Rovira i Virgili (España) organizaron el workshop internacional ‘Living Cheek by Jowl’: Socio-legal

explorations of the challenges of housing intensification” los días 30 de junio y 1 de julio de 2022 en Oñati. En él se tratarán diversos aspectos relacionados con la vivienda, el entorno urbano y “vivir en comunidad”. Links: <https://www.iisj.net/es/workshops/‘living-cheek-jowl’-socio-legal-explorations-challenges-housing-intensification>

[gal-explorations-challenges-housing-intensification](https://www.iisj.net/es/workshops/‘living-cheek-jowl’-socio-legal-explorations-challenges-housing-intensification)



PARTNERS DE LA CÁTEDRA UNESCO DE VIVIENDA URV (2022)



**CAMBRA DE LA PROPIETAT URBANA
DE TARRAGONA**



AJUNTAMENT DE REUS



**Agència de l'Habitatge
de Catalunya**



CONSELL GENERAL

**Cambres de la Propietat Urbana
de Catalunya**



**GOBIERNO
DE ESPAÑA**

**MINISTERIO
DE FOMENTO**



**AJUNTAMENT DE
TARRAGONA**



**CONSEJO GENERAL
COAPI DE ESPAÑA**



**COL·LEGI DE NOTARIS
DE CATALUNYA**



**Registradors
de Catalunya**



**fundación
MUTUA DE PROPIETARIOS**

Viviendas sin barreras



**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 la 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, Héctor Simón Moreno, Núria Lambea Llop

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