
HOUSING



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

Número 2, diciembre 2014

2





1

Presentación

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



Afrontamos el segundo semestre de existencia de la Cátedra de Vivienda de la Universidad Rovira i Virgili con un rumbo marcado por la investigación.

En primer lugar, el equipo de investigadores ha quedado fijado en cinco predoctorales (que han acumulado tres premios a mejores estudiantes de Grado de

Derecho, Postgrado en Derecho de la Empresa y de la Contratación y mejor trabajo de investigación en postgraduado en los últimos meses) que desarrollan sus respectivas tesis doctorales, que van desde la gestión de la vivienda social, hasta los arrendamientos en Malta y España, el concepto de vivienda, la rehabilitación por renta o la optimización del arrendamiento como forma de tenencia. A estos temas hay que añadir los propios de los investigadores postdoctorales de la Cátedra, entre los que destaca el de tenencias intermedias, y el intercambio con profesores visitantes de Chile, Italia e Irlanda.



En este sentido, la Cátedra se ha visto beneficiada en este período de dos nuevos proyectos de investigación: uno de la Escuela de Administración Pública de Cataluña y otro del

Centro de Estudios Jurídicos de la Generalitat de Cataluña, que han posibilitado el impulso de los trabajos. También han contribuido a ellos la colaboración tanto de los partners fundacionales como de los nuevos

partners que se han añadido en noviembre

de 2014. El Vídeo I muestra un extracto de la memoria académica de la Universidad con la presentación de la Cátedra.

En cuanto a la producción de la investigación, tenemos ya los primeros datos de producción científica de la Cátedra desde la decisión de su creación (período junio 2013 a noviembre 2014).

Tal y como queda reflejado en la Pre-

sentación I, en 16 meses, los investigadores

Vídeo 1. Extracto de la memoria URV 2013-2014



Presentación de la Cátedra de Vivienda, junto a los partners fundacionales, 19 de febrero 2014.



de la Cátedra han elaborado 32 publicaciones en 6 países y han impartido 61 y conferencias y papers en 11 países. Se evidencian los primeros resultados de la investigación europea llevada a cabo por el proyecto TENLAW, entre otros.

Esta intensa tarea de investigación está redundando en una progresión muy positiva de los estudios que impulsa de la Cátedra a través de la Fundación de la Universidad Rovira i Virgili en

mediación y en gestión inmobiliaria, ambos homologados oficialmente. Cabe destacar, también, la labor de difusión de los trabajos de la Cátedra a través de los medios

de comunicación, como la participación en el reciente debate en el canal televisivo autonómico TV3 en relación a los desahucios y la vivienda social.

Nuevos retos se abren para 2015, entre los que caben des-

tacar la participación en nuevos proyectos

Presentación 1. Publicaciones y conferencias de la Cátedra
junio 2013-noviembre 2014



Publicaciones: 32 en 6 países. Conferencias y papers: 61 en 11 países



legislativos y la organización del 19º Congreso Internacional de la *Verband Deutscher Pfandbriefbanken* en relación al mercado hipotecario y las cédulas hipotecarias.

Como siempre, toda la información sobre la Cátedra está disponible en housing.urv.cat.



2

Actualidad

En cada número se explica la actualidad de algunos de los partners de la Cátedra.



¿Qué contratos de arrendamiento se extinguirán el 31 de diciembre de 2014?

Manuel Sosa Márquez, Secretario General de la Cámara de la Propiedad Urbana de Tarragona. Abogado.

El 31 de diciembre se extinguirán una serie de contratos de arrendamiento de local de negocio celebrados antes del 9 de mayo de 1985.

Nos acercamos a una fecha importante en materia de arrendamientos urbanos. El 31 de diciembre de 2014 finalizarán muchos contratos de arrendamiento de local de negocio firmados durante la vigencia del texto refundido de la Ley de arrendamientos urbanos de 1964, de acuerdo con las previsiones recogidas en la disposición transitoria tercera de este texto legal.

Esta disposición, de extraordinaria complejidad, recoge una serie de supuestos que conducen a la extinción de muchos contratos, no de una forma directa, sino exigiendo una labor de análisis que permite enumerar todos y cada uno de los contratos que finalizan.

De este modo, una vez comprobada la fecha del contrato, que tiene que ser anterior al 9 de mayo de 1985, hay que tener en cuenta si el arrendatario es una persona jurídica o una persona física.

A) Arrendatario persona jurídica

Si el arrendatario es una persona jurídica, el cercano 31 de diciembre se extinguirán los arrendamientos de local donde se desarrollen actividades comerciales o actividades diferentes que no se hayan extinguido con anterioridad.

B) Arrendatario persona física

En este caso, los arrendamientos que se extinguirán son los siguientes:

- 1.- Los arrendamientos de local donde se hubiera subrogado un descendiente después del 1 de enero de 1995.
- 2.- Los arrendamientos de local donde hubiera habido un traspaso entre el 1 de enero de 1995 y el 24 de noviembre de 2004.

En todos los supuestos, tanto si el arrendamiento es a personas físicas como si es a

personas jurídicas, el traspaso del local efectuado en los diez años anteriores al 1 de enero de 1995 incrementa la fecha de extinción con cinco años, por lo cual se extinguirán el 31 de diciembre de 2019.

Derecho de indemnización

El arrendatario tendrá derecho a una indemnización de una cuantía igual a **18 mensualidades de la renta vigente** al extinguirse el arrendamiento, cuando antes del transcurso de un año de la extinción de este cualquier persona empiece a ejercer al local la misma actividad o una actividad afín a la que se ejercía, considerándose afines las actividades típicamente aptas para beneficiarse, aunque sólo sea en parte, de la clientela captada por la actividad que ejerció el arrendatario.

Derecho preferente a continuar al local arrendado

Cuando se extinga el contrato de arrendamiento, el arrendatario tendrá derecho preferente a continuar al local arrendado si el arrendador pretendiera celebrar un nuevo contrato con diferente arrendatario antes de haber transcurrido **un año**, a contar desde la extinción legal del arrendamiento.

A estos efectos, el arrendador tendrá que notificar fehacientemente al arrendatario su propósito de celebrar un nuevo contrato de arrendamiento, la renta ofrecida, las

condiciones esenciales del contrato y el nombre, domicilio y circunstancias del nuevo arrendatario.

El derecho preferente a continuar al local arrendado de acuerdo con las condiciones ofrecidas se tendrá que ejercer por parte del arrendatario en el plazo de 30 días naturales, a contar desde el día siguiente al de la notificación, procediendo en este plazo a la firma del contrato.

El arrendador, transcurrido el plazo de 30 días naturales desde la notificación sin que el arrendatario haya procedido a firmar el contrato de arrendamiento propuesto, tendrá que formalizar el nuevo contrato de arrendamiento en el plazo de 120 días naturales, a contar desde la notificación al arrendatario con el contrato extinguido.

Si el arrendador no ha hecho la notificación precavida u omite o cambia en esta cualquiera de los requisitos exigidos, el arrendatario con el contrato extinguido tendrá derecho a subrogarse, por ministerio de la ley, al nuevo contrato de arrendamiento en el plazo de 60 días naturales, a contar desde que el arrendador le remitiera fehacientemente una copia legalizada del nuevo contrato celebrado, siendo legitimado para ejercitar la acción de desahucio.

El arrendador está obligado a remitir al arrendatario con el contrato extinguido, la

copia del nuevo contrato celebrado dentro del año siguiente a la extinción, en el plazo de 15 días desde su celebración.

El ejercicio de este derecho preferente será incompatible con la percepción de la indemnización que hemos señalado en el apartado anterior. El arrendatario tendrá que elegir una de las dos opciones.



3

Contribuciones

1. **La insostenibilidad del Plan de Vivienda 2009 en la promoción de la vivienda de alquiler**, Carles Sala i Roca, secretario de Vivienda y Mejora Urbana y presidente de la Agencia de la Vivienda de Catalunya
2. **La fiscalidad de la nueva propiedad compartida en Cataluña**. Dra. Estela Rivas Nieto, Profesora de Derecho Financiero y Tributario, y Subdirectora de la Cátedra de Vivienda de la Universidad Rovira i Virgili.
3. **La rehabilitación: sentido y destino de las tenencias intermedias**. Isabel Torres y Andrés Labella, The Hound.
4. **Resumen de la primera jornada científica sobre tenencias intermedias, tarragona, 21 de noviembre 2014**. Héctor Simón Moreno, investigador posdoctoral de Derecho Civil, Cátedra de Vivienda, Universidad Rovira i Virgili

La insostenibilidad del Plan vivienda 2009 en la promoción de vivienda de alquiler.

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



Los planes cuadriennales de vivienda del Estado han establecido tradicionalmente ayudas a la promoción de vivienda protegida, tanto en régimen de alquiler, como de compraventa. Duran-

te muchos años, la utilización de los incentivos para fomentar el alquiler ha sido residual. Ello se debió básicamente a tres motivos. En primer lugar, a la cultura de la propiedad, ampliamente fomentada en España a lo largo de la segunda mitad del siglo XX; en segundo lugar, a los incentivos fiscales a la adquisición en propiedad de la vivienda; y, finalmente, a la falta de un tejido empresarial dedicado al arrendamiento.

A lo largo de la primera década del presente siglo y ante la creciente dificultad de acceder a una vivienda en propiedad, desde las Administraciones Públicas se creyó

oportuno incentivar más la promoción de vivienda de alquiler protegida. Un cambio aparentemente sensato, pero con unos costes presupuestarios de carácter plurianual que convierten dicha decisión en un auténtico despropósito.

En los Planes de Vivienda del Estado del 2005 y, especialmente, en el del 2009, los estímulos para la promoción de viviendas para arrendar adquirieron especial intensidad. El objetivo era claro: incrementar el parque de vivienda asequible en arrendamiento. En ambos planes la Generalitat de Catalunya complementó generosamente dichas ayudas.

2005/2012	C.Definitiva	%
<u>Alquiler</u>	17.383	48,20%
<u>Venta</u>	18.682	51,80%
Total	36.065	

Dicho objetivo obtuvo claros resultados en Catalunya,

puesto que entre 2005 y 2012 el número de viviendas protegidas para destinar a arrendamiento significaron prácticamente el 50% del total de las que se calificaron al amparo de esos dos planes.

Podemos encontrar los motivos de ese éxito con un simple ejemplo centrado en el plan del 2009. Si escogemos la tipología de vivienda protegida de régimen general para arrendar durante 25 años, observamos que el promotor recibía para cada una de las viviendas calificadas dos ayudas diferentes. La primera, una subvención a fondo perdido por cada vivienda, de entre 25.000 y 40.000 euros. El coste de esta subvención es compartida entre la Administración estatal y la catalana. La segunda ayuda, va a cargo exclusivamente del Estado, que durante los 25 años de la calificación subsidiará anualmente los intereses del préstamo convenido para la construcción, con 250 euros por cada 10.000 euros de préstamo obtenido.

En el gráfico superior podemos observar un ejemplo del coste para la Administración de ambas ayudas para una vivienda de 70m2 de régimen general que se haya calificado en zona metropolitana (zona A)

Podemos calcular, pues, que con el paso de 25 años la Administración Pública habrá desembolsado un total de 92.916 euros en ayu-

das para la construcción de cada una de las viviendas.

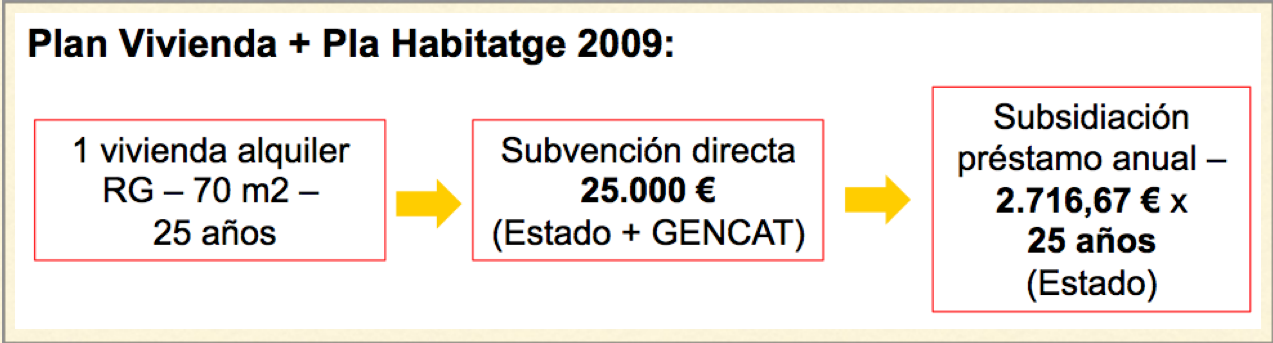
El primer sinsentido es evidente. Sólo con la subvención a fondo perdido para una vivienda en el caso expuesto (25.000 euros), la Generalitat de Catalunya podría otorgar a diez familias una ayuda al alquiler (2.400 euros/año), o si dicho de otra forma, podríamos dar a una familia una ayuda al alquiler durante diez años.

No es menor tampoco la factura a pagar para afrontar la subsidiación durante 25 años, (2.716,67€/año) que tiene también un coste superior al importe máximo de ayuda al al-

quiler anual que se ofrece desde la Administración catalana.

Resulta evi-

dente que en un marco presupuestario totalmente restrictivo como el actual, tener esas cantidades de ayudas a la subsidiación pignoradas hasta el final de la calificación afectará a las cantidades presupuestadas en materia de vivienda en los próximos años. El Gobierno actual hizo un intento de revocar estas subsidiaciones para los promotores, pero ello era inconcebible, e hizo marcha atrás por, entre otras cosas, la seguridad jurídica de quien se amparó en la norma. Personalmente opino que el camino a



seguir para que se invirtiera más en vivienda desde los presupuestos sería el de la recuperación del ahorro por la retirada de las desgravaciones fiscales, que hasta la fecha parece que no han tenido otro objetivo que incrementar recaudación, cuando lo deseable hubiese sido que se hubieran destinado esos fondos a incrementar la cifra destinada a políticas públicas de vivienda.

Finalmente, y lo más alarmante, es que este dispendio no ha servido realmente para facilitar vivienda asequible para la ciudadanía. Hace muchos años que advierto de la equivocación de equiparar una vivienda de protección oficial, a una vivienda de carácter social.

El último sinsentido que esconde la norma, es que al adjudicatario de la vivienda del ejemplo se le puede reclamar una renta mensual de hasta 509 euros, (gastos de comunidad e impuestos al margen), renta muy alejada de lo que deberíamos poder exigir.

La fiscalidad de la nueva propiedad compartida en Cataluña.

Dra. Estela Rivas Nieto, Profesora de Derecho Financiero y Tributario y Subdirectora de la Cátedra de Vivienda de la Universidad Rovira i Virgili.



El 14 de junio de 2014 entró en el Parlamento de Catalunya el Proyecto de Ley de incorporación de la propiedad temporal y de la propiedad compartida al Libro Quinto del Código

Civil de Catalunya. Como su nombre indica, esta modificación tiene por finalidad introducir dos nuevas formas de tenencia de la vivienda diferentes a la propiedad y el alquiler: la propiedad compartida y la propiedad temporal. Se trata de una normativa pionera en el ordenamiento jurídico español (si bien, ya existe en derecho comparado, como en el Reino Unido).

La propiedad compartida implica el fraccionamiento del dominio, de tal forma que conviven a la vez dos propietarios sobre el mismo bien en un porcentaje diferente que puede ser ampliado en el tiempo (es decir, se permite una adquisición fraccionada y progresiva). Un propietario formal que tendría, por ejemplo el 80% de un bien inmueble y un propietario material que tendría el 20% de dicho bien inmueble, pero el goce

y el uso de la totalidad del mismo. A falta de pacto, la adquisición progresiva se llevará a cabo a lo largo de 30 años y no puede superar los 99 años (art. 556-4.3 del Proyecto de Ley catalán)

Si analizamos la fiscalidad de la propiedad compartida hemos de tener presente, en primer lugar, que en el ordenamiento jurídico existen impuestos estatales (IVA, IRPF, IS), autonómicos (ITP y AJD- Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados) y locales (IBI e IVTNU –plusvalías-). En segundo lugar, que nos encontramos con diferentes escenarios tributarios:

- El gravamen de la forma de adquisición de dicha propiedad.
- La tributación del vendedor por la ganancia patrimonial obtenida (aunque la propiedad compartida se puede constituir por más medios; por ejemplo por donación o sucesión, nos centraremos únicamente en la que será más común, la constitución por venta).

- La tributación del comprador por dicha adquisición.
- La tenencia en el tiempo del bien inmueble (conviviendo los dos sujetos).
- La ampliación de la participación.
- Y finalmente llegado el plazo de 30 años, si nada se ha pactado, cómo tributa la adquisición o no del 100%.

Y, en tercer lugar, es necesario tener en cuenta la tipología de los sujetos que intervienen en todas estas operaciones: pueden ser personas físicas (que satisfacen el IRPF), personas jurídicas (que satisfacen el IS), entidades públicas (que pueden estar exentas de impuestos) o entidades privadas. Y, es más, pueden ser o no residentes en territorio español (debiendo abonar en su caso el Impuesto sobre la Renta de no Residentes –IRNR-).

En este contexto, se sitúa el art. 556-7.c) del Proyecto de Ley catalán que determina que el propietario material deberá satisfacer todos los gastos e impuestos vinculados a la posesión, el uso y el goce del bien inmueble (a no ser que se pacte lo contrario en el título de constitución). Esto es así,

porque es la persona que disfruta en exclusiva de la propiedad del bien inmueble (el uso y disfrute del bien) y, por lo tanto, tiene que hacer frente a las obligaciones tributarias derivadas de ello (además de, por ejemplo, también de los gastos comunitarios). Por lo tanto, deberá satisfacer el IBI durante el tiempo que ostente el uso de la vivienda habitual.

Con fines pedagógicos, expondremos un caso práctico ordinario. Partimos de una persona física que tiene un bien inmueble y que decide venderlo en propiedad compartida para que el adquirente/propietario material lo utilice como vivienda habitual; de tal forma que él retiene el 80% del dominio sobre el inmueble y el propietario material (comprador) adquiere el 20% por



un valor, por ejemplo, de 48.000 euros. Dicha operación deberá satisfacer el ITP al 10% que es el tipo de gravamen en Cataluña que se aplica a las segundas transmisiones de bienes inmuebles entre particulares (art. 32 de la Ley Catalana 25/1998 de 31 de diciembre). Por lo tanto, el propietario material satisface en concepto de ITP el 10% de 48.000 euros, es decir, 4.800 euros. Este porcentaje puede ser del 5% siempre que el comprador tenga 32 o menos años y siempre que la base imponible del su IRPF

(menos el mínimo personal y familiar) no exceda de 30.000 euros (art. 10 de la Ley Catalana 31/2002 de 30 de diciembre, modificado por el art.19 de la Ley catalana 5/2007, de 4 de julio).

En este supuesto, el propietario material puede pedir financiación ajena para comprar su parte, es decir, puede pedir una hipoteca para poder pagar, por lo menos, una parte de los 48.000 euros (ej. 80 LTV, loan-to-value ratio). Al ser éste un precio inferior que comprar el 100% del bien inmueble, hay más posibilidades de otorgamiento de la hipoteca y además los costes fiscales de esta operación serán menores, claro está, proporcionales a la parte que adquiere.

En el título de constitución de la propiedad compartida normalmente se pactará el pago de una contraprestación económica/renta periódica que puede ser mensual (art. 556-4.2c) del Proyecto de Ley catalán) y que se paga en razón del ejercicio en exclusiva de las facultades dominicales atribuidas sobre el bien inmueble. A nuestro juicio, no existe inconveniente que dicha contraprestación pecuniaria pueda tener la misma tributación que el alquiler y sus mismos beneficios fiscales.

Por lo tanto, el propietario material (comprador) se puede beneficiar de los incentivos que existen en la actualidad (2014) por

el “alquiler”, ya que la renta periódica de la propiedad compartida tiene la misma finalidad que el pago de la renta en el arrendamiento: pagar por vivir en casa ajena, aunque en la propiedad compartida se trata del ejercicio en exclusiva (una parte por derecho propio, la que ya tiene el comprador; la otra satisfaciendo el precio de usar también el resto del bien, excluyendo, pues, al vendedor de su uso) de las facultades dominicales atribuidas sobre el bien (art. 556-4.2.c) del Proyecto de Ley catalán). Por lo tanto, el propietario material se puede deducir en su IRPF el 10,05% de las cantidades satisfechas con los requisitos que marca el art. 68.7 de la LIRPF (Ley 35/2006 de 28 de noviembre) y como máximo se podrá deducir 9.040 euros de forma anual. También podrá practicar la deducción catalana por del 10% de las cantidades satisfechas, con el máximo de 300 euros y con los requisitos que marca el art. 1.1 de la Ley catalana 31/2002 de 30 de diciembre, que son lo siguientes:

a) Siempre que el sujeto se encuentre en alguna de estas situaciones: tenga 32 años o menos en la fecha de devengo del impuesto; o haya estado en paro durante 183 días o más durante el ejercicio; o tenga un grado de discapacidad igual o superior al 65%; o sea viudo o viuda y tenga 65 años o más.

b) Que la base imponible de su IRPF (menos el mínimo personal y familiar) no sea

	Propietario material
Contraprestación económica	Paga 4.080 euros al año (340 x 12 meses)
Deducción estatal	10,05% de 4.080 = 410,04 euros
Deducción catalana	10% de 4.080 = 408 euros Tenemos el límite de 300
Total deducción (se puede restar)	710,04 euros (suma de 410,04 y 300)
Fiscalidad “real”	3.369,96 euros

superior a 20.000 € anuales.

c) Que las cantidades satisfechas en concepto de alquiler excedan del 10% de los rendimientos netos del sujeto pasivo.

Si hacemos números a esta operación, suponiendo que cumple todos los requisitos y pagando una renta periódica de 340 euros mensual la fiscalidad de la operación es la siguiente:

Por su parte, el propietario formal, tendrá que declarar la contraprestación recibida (estos 4.080 euros) en su declaración del IRPF como rendimientos de capital inmobiliario. Se podrá beneficiar de la reducción vigente para el 2014 del art. 23 de la LIRPF del 100% de las rentas obtenidas cuando el propietario material tenga entre 18 y 30 años y además tenga unos rendimientos netos del trabajo o de actividades económicas superiores al IPREM (que es el indicador público de renta de efectos múltiples, antiguo salario mínimo interpro-

fesional y que para el 2014 el IPREM anual con pagas extra, es decir, 14 pagas es 7.455,14 €); es decir, no tributará nada a efectos del IRPF. En el caso que el propietario material no tenga estos requisitos se podrá deducir el 60% de las rentas.

En el supuesto que el propietario material quiera ampliar y adquirir un 10% más (por ejemplo por 24.000 euros), deberá satisfacer el 10% del ITP de la parte adquirida, ya que hay un incremento de la cuota de participación del bien. Dichos incrementos pueden conllevar a que, ulteriormente, el propietario material adquiera el 100% y, por lo tanto, se extinga la propiedad compartida (art. 556-II.1.a) del Proyecto de Ley catalán).

En resumen, la propiedad compartida puede beneficiarse de una tributación ventajosa aplicando combinadamente la fiscalidad de la propiedad y del alquiler. Si utilizamos la tributación correcta y adecuada a los principios constitucionales de capacidad económica, igualdad y progresividad del art. 31.1 de la Constitución española se favorecerá la implantación de esta tenencia intermedia en Cataluña y, en su caso, en el resto del ordenamiento jurídico español.

La rehabilitación: sentido y destino de las tenencias intermedias.

Isabel Torres Ullés, arquitecta, y Andrés Labella Iglesias, abogado. Equipo de @TheHound_Bcn



Los datos del Instituto Nacional de Estadística en materia de vivienda desocupada son demoledores, el 14% del parque de vivienda está desocupado y a su vez, el 30% de éstas tiene más de cincuenta años. Esto significa que prácticamente un millón de viviendas en España no reúnen las condiciones necesarias para ser consideradas una vivienda digna y adecuada.

Para dar sentido a la existencia de estos inmuebles, los profesionales aceptamos el reto de replantear la arquitectura. La vivienda del futuro es la vivienda existente y deberá dar respuesta a los cambios demográficos, económicos y sociales que se están produciendo.

La clave pasa por transformar el entorno edificado a través de nuevos modelos de

rehabilitación; basados en la bioarquitectura (prácticas sostenibles respetuosas con la salud y el medio) y la neuroarquitectura (aplicación de la neurociencia en la arquitectura).

El objetivo es crear espacios que preserven el cerebro y estimulen la creatividad y un envejecimiento saludable.

La legislación de las 3R (Ley 8/2013 de rehabilitación, regeneración y renovación urbana) así como los planes urbanísticos, de dinamización de los cascos urbanos y acceso a la vivienda..., se han revelado insuficientes para dar respuesta a esta situación.

En muchas ocasiones son escollos económicos los que impiden la realización de esa labor, por cuanto la adquisición del edificio y la posterior rehabilitación representa un desembolso muy importante para el usuario, que dificulta la financiación del proyecto.

Para financiar pequeñas reformas, se aprobó el artículo 17.5 de la Ley de Arrendamientos Urbanos, en el que se prevé la posi-



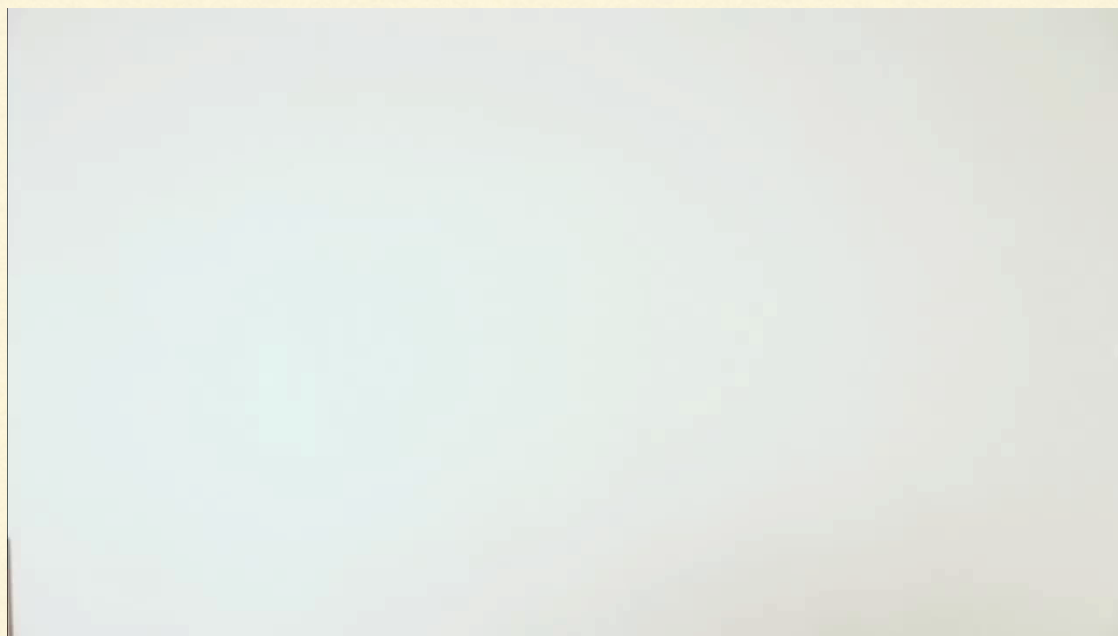
bilidad de sustituir el pago de las mensualidades de alquiler a cambio de la ejecución de obras de rehabilitación o adaptación de la vivienda.

Respecto de las rehabilitaciones integrales, la aprobación en Catalunya de las nuevas fórmulas de tenencias intermedias (T.I.), propiedad temporal y propiedad compartida, figuras a caballo entre la compraventa y el alquiler, puede constituir una gran llave para permitir la rehabilitación de los edificios.

Las T.I. representan una vía asequible, estable y flexible de adquirir el dominio que permite diseñar operaciones jurídicas a medida para cada una de las diferentes realidades físicas y necesidades de los usuarios.

funcionalidad permite visualizar su gran potencial y fomentar un cambio de cultura en el acceso a la propiedad en Catalunya.

En suma, entendemos que la génesis de las T.I. permitirá la regeneración del parque de viviendas para dar respuesta a los desafíos presentados por los cambios demográficos y la consecución de un entorno sostenible y saludable.



Vídeo 1. The Hound.

<https://blogthehound.wordpress.com/video-presentacio/>

En esta línea podemos afirmar que la causa de la utilización de las tenencias intermedias está íntimamente vinculada al proceso de rehabilitación de los inmuebles. Esta

Resumen de la primera jornada científica sobre tenencias intermedias, Tarragona, 21 de noviembre

2014. Dr. Héctor Simón Moreno, investigador postdoctoral Derecho Civil, Cátedra de Vivienda, Universidad Rovira i Virgili



El 21 de noviembre de 2014 se celebró en la Facultad de Ciencias Jurídicas de la Universidad Rovira i Virgili la Jornada “Las nuevas tenencias inter-

medias: el fraccionamiento del dominio para facilitar el acceso a la vivienda”, organizada por la Cátedra de Vivienda de dicha Universidad con el apoyo del Ministerio de Economía y Competitividad y de la Facultad de Ciencias Jurídicas. El Comité Organizador estaba formado por el Prof. Dr. Sergio Nasarre Aznar y la Dra. Estela Rivas Nieto (directores) y por la Sra. Rosa Maria Garcia Teruel, la Sra. Núria Lambea Llop y la Sra. Elga Molina Roig. La Jornada tenía como objetivo ser un foro de debate y discusión en torno a las tenencias intermedias que se recogen en el Proyecto de Ley de modificación del Código Civil de Cataluña de junio de 2014, estas son, la propiedad compartida y la propiedad temporal. Ambas combinan con éxito asequibilidad, esta-

bilidad y flexibilidad, precisamente lo que se necesita en la coyuntura actual para facilitar el acceso a la vivienda. Con todo, su particular configuración jurídica (suponen una fragmentación del dominio desconocida hasta ahora en nuestro ordenamiento jurídico) aconsejaba la organización de esta Jornada con el fin de informar y discutir abiertamente sobre estas figuras.

La sesión inaugural estuvo presidida por el Sr. Carles Sala i Roca, Secretario de Vivienda de la Generalitat de Cataluña, el Dr. Josep A. Ferré, Rector de la Universidad Rovira i Virgili (URV), el Dr. Alfonso González Buendía, Decano de la Facultad de Ciencias Jurídicas de la URV y el Prof. Dr. Sergio Nasarre Aznar, Director de la Cátedra de Vivienda de la URV, quien anunció la voluntad de determinadas instituciones de adherirse a la Cátedra, cuyos representantes legales firmaron solemnemente dicha incorporación. A continuación tuvieron lugar las dos primeras ponencias de la Jornada. La primera estuvo a cargo del Prof. Dr. Carles E. Florensa i Tomàs, Catedrático de Derecho Civil de la Universidad de Lleida, y versó sobre la configuración legal de la propie-

dad compartida y la temporal en el Código Civil de Cataluña. El ponente expuso el pasado, el presente y el eventual futuro de estas instituciones en el ordenamiento jurídico catalán, resaltando así mismo las características esenciales de ambas figuras. La segunda ponencia corrió a cargo de la Profa. Dra. Esther Muñoz Espada, Catedrática de Derecho Civil de la Universidad de Valladolid, que analizó la implementación de las tenencias intermedias en el resto del Estado así como los modelos comparados que podrían servir de inspiración para el legislador español a la hora de alcanzar este objetivo. Esta primera tanda de ponencias finalizó con un intenso debate, que luego se prolongó en la pausa-café.

La tercera ponencia de la Jornada abordó la relación entre las tenencias intermedias y las políticas sociales de vivienda, y fue impartida por el Sr. Joan Batlle i Bastardas, Director de Programas Sociales de Vivienda de la Secretaria de Vivienda de la Generalitat de Cataluña. Acto seguido se presentaron las comunicaciones de la Jornada, que trataron temas como La vivienda del futuro y de las tenencias intermedias (Andrés Labella y Isabel Torres. Abogado y Arquitecta, miembros de The Hound); Los cámpings como recurso habitacional residencial: aspectos legales y problemática (Nicolás Alejandro Guillén Navarro, Escuela de Turismo Universitaria de Zaragoza);

La duración como elemento esencial de la propiedad temporal (Elga Molina Roig, Responsable de la Oficina de Vivienda del Consell Comarcal del Tarragonès e Investigadora de la Cátedra de Vivienda de la URV); el Análisis del esfuerzo económico del acceso a la vivienda: las tenencias intermedias (M^a José Soler Tarradellas, Técnica Asesora de análisis económico de la Gerència de Serveis d'Habitatge, Urbanisme i Activitats (GSHUA) de la Diputació de Barcelona); Reformas en las tenencias de la vivienda como consecuencia de la crisis económica (Rosa Maria Garcia Teruel, Investigadora de la Cátedra de Vivienda de la URV); Problemas de recepción de las tenencias intermedias extranjeras en nuestro ordenamiento jurídico (Maria Font Mas, Profesora de Derecho Internacional Privado de la URV e Investigadora de la Cátedra de Vivienda de la URV); y Alternativas a la financiación de la vivienda: contrato de *leasing* en la Comunidad Andina y las tenencias intermedias en Cataluña (Milenka Villca, Profesora de Derecho financiero y tributario de la URV, y Juan Pablo Gonzales. Profesor del Departamento de Gestión de Empresas de la URV).

La mesa redonda en torno a las utilidades de las tenencias intermedias y su posible contribución en el acceso a la vivienda y a otros bienes puso el punto final a la Jornada, en la que se discutieron temas contro-

vertidos como la naturaleza jurídica de la afección real que contempla el Proyecto de Ley, los derechos y obligaciones de ambos propietarios durante la vigencia del régimen, la fiscalidad de ambas figuras o su imbricación con la normativa de propiedad horizontal.

En definitiva, esta Jornada, que contó con la asistencia de más cien personas de diversa procedencia (instituciones públicas y privadas, prácticos del derecho –abogados, administradores de fincas, agentes de la propiedad inmobiliaria, registradores de la propiedad y notarios- y alumnos de la URV) posibilitó un provechoso y fructífero intercambio de perspectivas en torno a estas nuevas formas de entender el dominio, que a buen seguro contribuirá al éxito de su implementación en el ordenamiento jurídico catalán.

Finalmente, durante la tarde tuvo lugar la reunión del Comité Asesor de la Cátedra de Vivienda de la URV, en la cual se explicaron y se debatieron las líneas de actuación presentes y futuras de la Cátedra y de sus miembros en relación a su actividad investigadora, docente y de transferencia de conocimientos.



4

Investigación

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

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



La gestión privada de la vivienda social: las *housing associations* en los Países Bajos. Núria Lambea Llop. Investigadora predoctoral de la Cátedra de Vivienda de la URV. Estancia de investigación de 3 meses en OTB Research Institute for Housing, Urban and Mobility Studies, Universidad Tecnológica de Delft (Países Bajos).

Los Países Bajos se caracterizan por tener el porcentaje más alto de parque de vivienda social en alquiler de Europa, un 32%; en comparación, por ejemplo, del alarmantemente bajo 2% de España. Además, este parque se encuentra mayormente en manos de las *housing associations*, entidades privadas sin ánimo de lucro (pueden ser asociaciones o fundaciones, aunque actualmente predomina la segunda figura). Estas son propietarias de unos 2,3 millones de viviendas en este país, lo que equivale a 1 de cada 3 viviendas (un 33% del

parque total de vivienda de los Países Bajos); en 2012, el número de *housing associations* ascendía a 379.

La tendencia histórica en los Países Bajos ha sido la de ofrecer vivienda social casi sin restricciones, es decir, sin reducirse exclusivamente a población con pocos ingresos (se argumenta que de esta manera se consigue mayor mixtura social). Sin embargo, una Decisión de la Comisión europea de 15 de diciembre de 2009 exigió acotar los posibles solicitantes de vivienda social, reduciéndolo a ‘grupos de población calificados como vulnerables o socialmente más desfavorecidos’, a fin de poder hablar de servicio de interés económico general –y por lo tanto, servicio que puede recibir ayuda pública sin considerarse competencia desleal-. Esta tendencia histórica conjuntamente al hecho de que muchos de los contratos son indefinidos son la causa principal del fenómeno conocido como *skewness*: familias que han dejado de formar parte del grupo destinatario de vivienda social (porque han visto aumentado sus ingresos con el paso de los años) siguen disfrutando de los precios bajos ofrecidos por las *housing associations*. Este fenómeno se intenta combatir actualmente a través del establecimiento de los incrementos de la renta anuales

en función de los ingresos de la unidad familiar.

La peculiaridad principal de las *housing associations* es que son figuras híbridas, las cuales actúan siguiendo criterios de mercado (eficiencia, profesionalización de la gestión, etc.) pero teniendo en cuenta que su objetivo principal es social, y por lo tanto, deben buscar también la satisfacción de los arrendatarios y de la comunidad en general. Este carácter híbrido es el que les permite también combinar fuentes de financiación privada con ayudas públicas. Las *housing associations* neerlandesas son económicamente independientes desde mediados de los años noventa, lo que implica la inexistencia de ayudas o subvenciones para costear los nuevos proyectos de vivienda social llevados a cabo por estas entidades. En cambio, a falta de estas ayudas directas, lo que existe es un triple sistema de garantía que permite a estas entidades acceder a préstamos en el mercado de capital a tipos de interés muy bajo.

Precisamente la posibilidad de acceso a fuentes de financiación privada es lo que hace que este tipo de proveedor de vivienda social pueda mantener una viabilidad económica, y lo que les permite mantener la actividad social y la construcción de vivienda en tiempos de crisis. En 2011 y 2012, por ejemplo, del total de viviendas nuevas

construidas en los Países Bajos, un 60% se inició por estas entidades privadas sin ánimo de lucro.

A fin de mantener un equilibrio y viabilidad económica, las *housing associations* diversifican su cartera de actividades: sus actividades no se limitan únicamente a ofrecer vivienda social y otras actividades sociales, sino que también incluyen actividades comerciales como el arrendamiento y/o venta de vivienda a precio de mercado, arrendamiento de locales, construcción de otro tipo de complejos como hoteles, etc. Los beneficios de estas actividades se reinvierten en las actividades sociales. Además, estas entidades neerlandesas también tienen la facultad de vender parte de su stock de vivienda social de alquiler. Estos mecanismos permiten a las *housing associations* autofinanciarse, a actuar como *revolving funds* (desinando los ingresos obtenidos a compensar las pérdidas de las actividades sociales).

Por lo que respecta a la combinación de tenencias, en la misma Decisión de la Comisión europea antes mencionada, se insta al Gobierno neerlandés a exigir a las *housing associations* que distingan y separen claramente sus actividades sociales de las comerciales, así como las fuentes de financiación

de cada una de ellas; cualquier tipo de facilidad recibida por parte de la Administración debe ir destinada única y exclusivamente a actividades que tienen por objeto el fomento de la vivienda social, pues de lo contrario, se estaría ante un caso de competencia desleal. Resta por ver si en la reforma de la Ley de vivienda que se está preparando, esta separación podrá hacerse dentro de la misma entidad (separación administrativa), o si, por el contrario, se exigirá

una separación legal, forzando a las *housing associations* a formar una entidad legal diferente y traspasar todo su parque de vivienda de mer-

cado y todas sus otras actividades comerciales a esta entidad. Esta última opción supondría la pérdida del carácter híbrido de estas entidades, y consecuentemente, podría poner en riesgo el modelo de autofinanciación explicado.

El hecho de combinar viviendas sociales con viviendas de mercado (alquiler o venta), ya sea dentro de un mismo barrio o comunidad o dentro de un mismo edificio, supone (además de su objetivo principal de refinanciar y reinvertir los beneficios obtenidos de las actividades comerciales a las actividades sociales) conseguir cierta mixtura social en los vecindarios. Este aspecto es muy importante a la hora de evitar la creación de guetos (fenómeno de la guetifica-



ción) y estigmatización de determinadas zonas y determinados grupos. Así pues, combinando tipos de tenencias (vivienda social de alquiler, *shared ownership*, vivienda de alquiler o propiedad a precio de mercado) pueden coexistir, en un mismo barrio o escalera, personas de distintos poderes adquisitivos.

Estas figuras híbridas, como se ha comentado, persiguen la satisfacción de los intereses de los arrendatarios sociales en particular, y de la comunidad en general. Involucran a los arrendatarios en la elaboración de sus políticas y en la gestión de su stock de vivienda; concretamente, es obligación legal reservar al menos dos plazas del órgano de supervisión de la entidad para representantes de los arrendatarios. Además, no ofrecen únicamente acceso a vivienda social, sino que también pueden ofrecer servicios de acompañamiento social, servicios de formación, etc. Servicios que benefician directamente al arrendatario, pero que repercuten, indirectamente, al buen ambiente del barrio o comunidad. La vivienda social no deja de ser un servicio social, dónde la gente que accede a ella tiene algún tipo de problemática, ya sea económica o social, y por lo tanto, la educación y apoyo social, el acompañamiento social y la inserción social son fundamentales.

Precisamente una de las funciones de las *housing associations* neerlandesas es la procuración de un buen entorno en el vecindario (*liveability*). Así pues, estas organizan eventos, ofrecen servicios de portería y/o conserjería, mediación comunitaria, etc. Además, colaboran con las autoridades locales con la elaboración y desarrollo de los planes integrales de los barrios, construyendo parques, escuelas, centros culturales, e incluso tiendas y centros comerciales (sobre todo gracias a la prosperidad económica de los años anteriores a la crisis económica de 2007). Además, ese buen clima en la comunidad es esencial para poder desarrollar con éxito proyectos mixtos; es importante disponer de servicios y personal que permitan resolver conflictos que puedan surgir en la comunidad. Actualmente pero, y debido a casos de mala gestión de algunas entidades, se discute el acotamiento del término *liveability*. La cuestión planteada es determinar si las *housing associations* deberían centrarse únicamente en su objeto principal, la provisión de vivienda y los servicios relacionados con esta (mantenimiento, mediación, trabajador social, portero, etc.) y dejar el resto a otras organizaciones especializadas en la materia.

Finalmente, debe destacarse la existencia de normativa que regula y determina los re-

quisitos que deben cumplir las *housing associations* para poder ser reconocidas como ‘instituciones admitidas’ (y beneficiarse de las ayudas públicas, actualmente indirectas) y también la normativa que establece las actividades que deben desarrollar estas entidades. Esto implica la incorporación de estas entidades en el marco de las políticas públicas de vivienda y su control por parte de organismos públicos. Por lo tanto, aunque se está delante de una gestión privada sin ánimo de lucro, existe un control público.

Bibliografía

AEDES. Dutch social housing in a nutshell. 2013.

BOELHOUWER, P. Maturation of the Dutch social housing model and perspectives for the future. Delft: OTB Research Institute for the Built Environment, 2014.

BOELHOUWER, P. y PRIEMUS, H. ‘Demise of the Dutch social housing tradition: impact of Budget cuts and political changes’. *Journal of Housing and the Built Environment*, vol. 29, núm. 2, 2014. pp. 221-235.

ELSINGA, M. y WASSENBERG, F. ‘Social Housing in the Netherlands’ en SCANLON, K.; WHITEHEAD, C. y FERNÁNDEZ ARRIGOITIA, M. *Social Housing in Europe*. Chichester: Wiley Blackwell, 2014.

HAFFNER, M. et al. ‘Bridging the gap between social and market rented housing in six European countries?’ *Housing and Urban Policy Studies*, núm. 33, 2009.

PITTINI, A. y LAINO, E. *Housing Europe Review 2012*. The nuts and bolts of European social housing systems. Bruselas: CECODHAS Housing Europe’s Observatory, 2011.

REGGEER, W. y VAN DAALEN, G. ‘Housing associations own one in three Dutch homes.’ *CBS Statistics Netherlands Web Magazine*, 2011.

<http://www.cbs.nl/en-GB/menu/themas/bouwen-wonen/publicaties/artikelen/archief/2011/2011-3520-wm.htm>

Documento online: (último acceso 17-06-2014).

SACRANIE, H. ‘Hybridity enacted in a large English housing association: a tale of strategy, culture and community investment’. *Housing Studies*. vol. 27, núm. 4, 2012. pp. 533-552.

ZIJLSTRA, S. y VAN BORTEL, G. Will scale finally deliver? Overcoming the crisis: are Dutch housing associations able to deliver better value for money? Comunicación presentada en la Conferencia de la Asociación de Housing Studies. York, 2014.



5

Publicaciones

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

Libro. Sergio Nasarre Aznar (dir.), *Bienes en común*, Valencia, 2015, Ed. Tirant lo Blanc (<http://www.tirant.com/libreria/>).



La presente obra pretende recoger bajo el título “Bienes en común” una serie de supuestos en los cuales un mismo bien es tenido a la vez por dos o más personas.

Es su objetivo, por lo tanto, ir más allá de los “bienes en copropiedad” (en la ortodoxia de que deben recaer diversos derechos

de la misma naturaleza coetáneos sobre un mismo bien) para así poder reunir más supuestos que supongan la necesidad de organizar las relaciones de diversas personas sobre una misma cosa. Nos entran, por ello, situaciones paradójicas, como las fiducias o las tenencias intermedias, que precisamente por su compleja naturaleza (aunque interesan-

te utilidad práctica) difícilmente encuentran acomodo en una obra clásica de esta temática.

El lector podrá comprobar, entonces, qué tienen que ver un derecho de balcón para ver una procesión con la posibilidad de comprar una casa solamente por 20 años, si verdaderamente en Inglaterra siempre *my home is my castle*, un camino compartido en una isla afortunada, si es o no bueno confiar en el/la otro/a para ocultar bienes al legítimo/a de cara a un divorcio o unos setos.

Para poderlo conseguir, hemos tenido que recurrir a un enfoque distinto de las cosas en común que reúne las siguientes características:

a) Interdisciplinariedad. El derecho civil se combina en la presente obra con el derecho mercantil al analizar el comportamiento de los bienes en común en el concurso y con el derecho tributario, analizando el tratamiento fiscal de las diversas tipologías. Al tiempo, en ocasiones se combina con el derecho de la vivienda para figuras en común nacidas especialmente para su promoción.

b) Novedad, en diversos aspectos:

a. El modo en el que se ha tratado el estudio de la propiedad horizontal. Así, sin abandonar la aproximación clásica, el tema

se ha desarrollado a partir de tópicos clave para entender este modo de organizar la propiedad, al tiempo que se ha comparado la normativa estatal de la LPH con la normativa catalana en el CCC, incluyendo referencias a su reforma de 2014. Del mismo modo, se han cogido diversos casos prácticos, estandarizados a nivel internacional, para dar una solución desde ambos ordenamientos.

b. Se incluye en este volumen la problemática configuración de la propiedad fiduciaria, haciendo un recorrido jurisprudencial del Tribunal Supremo. Aun existiendo otros modos de organización fiduciarios o parafiduciarios, no se han querido incluir otros modos de organizar, como los fondos tipo condominio (como los fondos de inversión), o lo tipo deuda (como los fondos de titulización) para mantener esta obra en términos manejables, aunque se hace referencia a ellos.

c. En 2014, el Parlamento de Cataluña está debatiendo dos métodos de fraccionar el pleno dominio mediante el tiempo (propiedad temporal) o en porcentajes progresivos (propiedad compartida). Este trabajo recoge por primera vez un análisis exhaustivo de ambas figuras llamadas –aunque no exclusivamente– a la promoción del acceso a la vivienda, cuyo desarrollo ha comportado, precisamente, organizar diversos intere-

ses sobre un mismo bien. En este sentido, también se trata su exportabilidad al derecho estatal, su aplicación en los planeamientos urbanísticos y su desarrollo y de instituciones similares en Francia. Naturalmente quedan sistematizadas y contextualizadas con otras dos instituciones (censo y superficie) que, en cierto modo, también han sido utilizadas en la práctica y consideradas en ocasiones por la doctrina como tenencias intermedias tradicionales.

c) Combinación de académicos y prácticos, lo que ha permitido una excelente capítulo introductorio sobre el objeto de este trabajo, esto es, las diversas maneras de organizar bienes tenidos en común, y repasar instituciones clásicas como la comunidad romana, la hereditaria, los bienes comunales o la sociedad de gananciales desde una doble perspectiva teórico-práctica, recogiendo, al tiempo, la última jurisprudencia y las diversas opiniones doctrinales.

d) Análisis de instituciones forales. Lejos de intentar unificar la normativa de los bienes en común, el presente trabajo reproduce la disparidad de formas de organizar en distintos derechos regionales o forales. Se ha querido prestar especial atención a una figura poco estudiada, cual es la serventía canaria, pero también se desarrollan las corralizas y las comunidades faceras navarras, el aprovechamiento por turnos catalán, las

comunidades familiares aragonesas o las serventías gallegas. Los derechos de aprovechamiento parcial catalanes también merecen desatacarse por lo novedoso y completo de su regulación y el papel que pueden desarrollar en la práctica.

e) Internacionalidad. Así:

a. En el trabajo se presentan por primera vez algunas conclusiones del grupo de investigación sobre propiedad horizontal del Proyecto Common Core de la Universidad de Trento que lleva varios años comparando 23 jurisdicciones (europeas y no europeas) en relación a la propiedad horizontal, de manera que hallamos diversas maneras de resolver los conflictos derivados de esta figura en diversas jurisdicciones.

b. Se ha considerado también importante incluir diversas secciones sobre la organización de bienes en común en derecho comparado, a menudo difíciles de encontrar en las publicaciones patrias. Así, se desarrollan diversos modos de organizar (comunidades de diversa índole, propiedades horizontales, etc.) en Alemania, Inglaterra y Gales, Irlanda y Portugal, ordenamientos con los que podremos hallar finalidades y divergencias en relación a nuestro derecho pero que pueden ayudar a dar con la solución a una determinada cuestión.

Sistemáticamente, la obra parte de un extenso capítulo (Capítulo I) dedicado a la organización de un bien tenido por diversas personas en el que se cubren los requisitos, situaciones afines y diferentes formas societarias, asociativas o fundacionales de organizar y sus diferencias con la pluralidad de titulares de derechos (reales y de crédito) o la coposesión. Tras un repaso legal, doctrinal y jurisprudencial de la comunidad ordinaria (Capítulo II), con sus propios regímenes en Navarra y Cataluña, se pasa a analizar las diferentes comunidades conyugales, la comunidad hereditaria y los bienes comunales y montes vecinales en mano común, así como otras comunidades especiales forales, incluyendo la serventía canaria (Capítulo III). La sociedad de gananciales se cubre el en Capítulo IV. Dado que existe discusión doctrinal sobre si una u otra comunidad puede considerarse o no germánica, un *tertium genus* o, ni tan siquiera, una comunidad, la división sistemática propuesta se presenta con fines expositivos y la respectiva discusión se efectúa en cada Sección. Los derechos de aprovechamiento parcial y la medianería se describen en el Capítulo V, reservándose el VI para la propiedad horizontal, incluyendo su perspectiva internacional. Los sistemas de aprovechamiento por turnos se cubren en el Capítulo VII, mientras que la propiedad fiduciaria se trata en el VIII. El Capítulo IX se de-

dica a bienes en común y concurso y el X a las tenencias intermedias (censos, superficie, propiedad compartida y propiedad temporal y figuras en derecho comparado y en relación al derecho urbanístico). Y, finalmente, mientras el capítulo XI queda reservado a analizar las diferentes tenencias en común en Alemania, Inglaterra, Irlanda y Portugal, el XII se dedica a la fiscalidad española de los bienes en común (comunidad de bienes, comunidad de propietarios, sociedad de gananciales y aprovechamiento por turnos).

En definitiva, se trata de reunir en una misma obra muchos de los supuestos de bienes tenidos en común, pero por razones de mantener esta obra en unos términos manejables, no se ha pretendido cubrirlos todos ni, posiblemente, todos los aspectos. No obstante, el lector creemos apreciará el nuevo enfoque interdisciplinar, internacional, interregional y teórico-práctico que se le da al diverso panorama de la organización de los bienes tenidos en común, al tiempo que se repasan modos organizativos siempre complejos (propiedad fiduciaria), novedosos (como las nuevas formas de fraccionar el dominio) o, hasta cierto punto, olvidadas (como la serventía canaria).

No puede cerrarse esta introducción sin antes agradecer a todos los autores y traductores su participación en esta obra, que

se enmarca dentro del Proyecto del Ministerio de Economía y Competitividad DER 2012-31409 e impulsado por la Cátedra de Vivienda de la Universidad Rovira i Virgili, y a la Editorial Tirant lo Blanc por su apoyo en su proceso de elaboración.

Sergio Nasarre Aznar

Tarragona, septiembre de 2014



6

Agenda

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

1. Bienvenida de nuevos *partners* (noviembre, 2014)

En el segundo semestre de 2014 se añadieron cuatro nuevos partners a la Cátedra de Vivienda, que se añaden a los cinco ya existentes fundacionales. Damos, pues, la bienvenida al Ayuntamiento de Reus, al Decanato Autonómico de los Registradores de Cataluña, al Colegio de Agentes de la Propiedad Urbana de Tarragona y al Consejo General de Colegios de Administradores de Fincas de España.

De este modo, la Cátedra cuenta con el apoyo tanto de entidades locales, como a nivel de Comunidad Autónoma y a nivel nacional, y tanto públicas como privadas.



II. En el congreso internacional de FEANTSA y HRW, *Finding real*



Con unos 150 congresistas distribuidos en seis *workshops* se cubrieron temas de primera línea en relación a la crisis de la vivienda como la reorientación de las políticas públicas para hacer posible el acceso a la vivienda o como financiar con nuevos *partners* la vivienda social. Atención especial merecieron las formas de tenencia, donde se presetaron los *community land trusts*, las *social rental agencies*, las tenencias intermedias catalanas (Dr. Sergio Nasarre) y como transformar edificios vacíos en nuevos hogares, además de la fórmula cooperativista y su financiación.

III. En el Congreso internacional “La



recepción de las nueva Directiva europea en materia de crédito hipotecario” (Narbona, septiembre 2014)

Invitados por la Universidad de Perpiñán (Francia), diversos investigadores de la Cátedra (Drs. Nasarre y Rivas y Sras. Molina, Lambea y García Teruel) presentaron diver-

sos trabajos en torno a cómo la Directiva 2014/17/UE puede influir en el mercado hipotecario y de la vivienda a nivel tanto español como europeo. También contó con la participación de diversos profesores franceses y de la Prof. Esther Muñiz Espada, de la Universidad de Valladolid.



IV. Conferencia para AIEC-ADICAE (Tarragona, octubre 2014)

La investigadora predoctoral de la Cátedra, Elga Molina, impartió la conferencia “La vivienda en el Siglo XXI. Antiguas y nuevas formas de acceso a la propiedad” en el marco de la Jornada “Retos de los consumidores en la sociedad actual” organizada por la asociación de consumidores por AIEC-ADICAE.

En la conferencia explicó cómo la crisis económica ha afectado al sector de la vivienda y a sus formas de acceso, la eficacia de las medidas de protección de los deudores hipotecarios aprobadas raíz de la crisis y las tenencias intermedias como forma de adquisición de la propiedad que permite

evitar el sobre-endeudamiento de las familias.



V. Conferencia “La propiedad temporal y compartida: una alternativa para acceder a la vivienda” (Barcelona, octubre 2014)

El Dr. Nasarre desarrolló esta temática en el seno del 18º Barcelona Meeting Point, el mayor Salón Inmobiliario de España, invitado por el Colegio de Agentes de la Propiedad Inmobiliaria de Cataluña.



VI. Dos ponencias en la Jornada de la AVS “Nuevas experiencias en tiempos de crisis” (Málaga, octubre, 2014)

Impulsada por la Asociación española de promotores públicos de vivienda y suelo (AVS) tuvo lugar los días 15 y 16 esta jornada, que partía con interesantes intervenciones sobre los cambios de políticas de vivienda en Europa, España y Andalucía a raíz de la crisis. Posteriormente, participa-

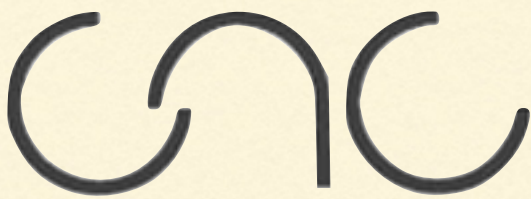
ron, entre otros, los Profs. Nasarre y Simón de la Cátedra de a Vivienda, tratando, respectivamente, los desahucios y el sinhogarismo en España y Europa y la diversificación de la oferta de vivienda pública en período de crisis (tenencias intermedias y viviendas compartidas).



VII. Presentación de *paper* en el Metropolitan Research Institute (Budapest, noviembre 2014)

La investigadora predoctoral de la Cátedra de Vivienda URV, Rosa Maria Garcia Teruel, ha asistido al congreso *Social and economic conflicts of transition towards democracy and market economy* organizado por el Metropolitan Research Institute de Budapest, del 2 al 4 de noviembre 2014. Presentó la comunicación “Changes in housing tenures in Spain as a result of the crisis”, dentro del panel session “Between the private and social rental sector – social rental agencies?”, donde destacó las medidas legales que el gobierno español ha llevado a cabo en materia de vivienda desde el inicio de la crisis, así como el interés del legislador catalán de regular nuevas formas de acceso a la vivienda como la propiedad compartida y la propiedad temporal.

PARTNERS DE LA CÁTEDRA DE VIVIENDA URV (diciembre 2014)



COL·LEGI DE NOTARIS
DE CATALUNYA



CAMBRA DE LA PROPIETAT URBANA
DE TARRAGONA



AJUNTAMENT DE
TARRAGONA



AJUNTAMENT DE REUS



Agència de l'Habitatge
de Catalunya

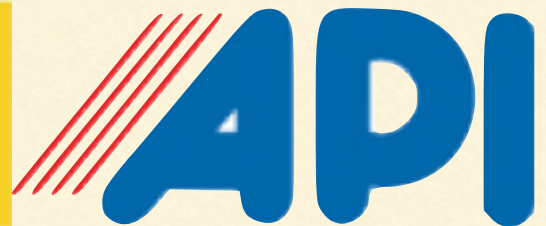


*Registradors
de Catalunya*



GOBIERNO
DE ESPAÑA

MINISTERIO
DE FOMENTO



Sobre esta Newsletter

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

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

La Newsletter tiene una periodicidad semestral.

Editores:

Sergio Nasarre Aznar, Estela Rivas, Héctor Simón, Lina Masana

ISSN: 2386-2068

Cátedra de Vivienda de la Universidad Rovira i Virgili

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

Telf. +34_977558724

Correo electrónico: housing@urv.cat

Web: housing.urv.cat

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

