
HOUSING



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

Número 3, julio 2015

3





1

Presentación

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



Esta primera parte del año 2015 ha presenciado nuevas y numerosas reformas en el ámbito de la vivienda, algunas de las cuales analizamos en detalle en este número. La ley de segunda oportunidad

concursal o las disposiciones catalanas Ley 20/2014 y DL 1/2015 son algunos ejemplos. La Cátedra de vivienda, o bien a aportado sus conocimientos a sus redacciones o bien las ha analizado de alguna manera, incorporándolas a su tarea de investigación, docencia y transferencia de conocimientos.

De hecho, en estos algo más de seis meses la Cátedra ha tenido una actividad frenética en los tres aspectos. En cuanto a la docencia ha salido la tercera promoción de nuestro postgrado de mediación que impulsamos a través de la Fundación de la Universidad y la segunda de nuestro curso de especialización en agente inmobiliario que organizamos junto al Colegio de Agentes de la Propiedad Inmobiliaria de Tarrago-



na. Ambos siguen estando homologados por la Generalitat de Cataluña para ejercer las respectivas profesiones. Estamos muy satisfechos del nivel de nuestros estudiantes y les deseamos lo mejor en su futuro profesional.

En cuanto a la investigación, los miembros de la Cátedra siguen su ritmo de publicaciones en revistas nacionales e internacionales de primera línea, como son la *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario* o la de *Teoría y Derecho* (en España) o la *International Journal of Law in the Built Environment*, la *Revue de*



Droit Bancaire et Financier o la *European Review of Private Law* a nivel internacional. Además, ha visto la luz la publicación colectiva “Bienes en Común” (Tirant lo Blanc, 2015), que desde aquí hemos coordinado. En

cuanto a nuestra participación en congresos internacionales, fue muy nutrida la participación de nuestros investigadores en el Congreso internacional ENHR en Lisboa (junio 2015).

Finalmente, en cuanto a la transferencia de conocimientos, da buena cuenta de nuestra actividad el Capítulo 6 de este ejemplar (“Agenda”). No solo hemos tenido la oportu-



tunidad de dar nuestra opinión sobre diversas leyes relacionadas con la vivienda en el

Parlamento

de Cataluña,

sino que he-

mos organiza-

do mesas re-

dondas para

transmitir

nuestra inves-

tigación a los

responsables

políticos, he-

mos estrecha-

do lazos, a

través de la

organización

de sendos

workshops,

con Irlanda,

Sudáfrica y el Reino Unido y hemos partici-

pado en la Escuela de Verano de la Universi-

dad con un concurrido curso de actualización en vivienda. Todo ello hubiese sido im-

posible sin la

dedicación

de nuestros

investigado-

res, personal

técnico y

partners.

Especial aten-

ción merece

en este ejem-

plar la nove-

dad que supo-

ne el resu-

men de nove-

dades legisla-

tivas que se

presenta en

el Capítulo 5.

Película 1.1 Vídeo explicativo de la actividad de la Cátedra de Vivienda, 2015.



Disponible també a Youtube:

<https://www.youtube.com/watch?v=vRoBUVcRQjw&feature=youtu.be>

Finalmente, la Cátedra estrena vídeo de presentación (adjunto en este artículo), para que investigadores y cualquier práctico o particular interesado en temas de vivienda pueda conocer mejor nuestra labor.

No todo acaba aquí. El segundo semestre de 2015 está lleno de nuevos retos. No solo tienen lugar los *closing seminar* de dos de los proyectos europeos en los que hemos participado (TENLAW y EVICTIONS), sino que en octubre la Cátedra acoge el 19º Congreso internacional Central European Covered Bond Conference, impulsada por la *Verband Deutscher Pfandbriefbanken*, y la segunda parte del año posiblemente verá el comienzo del desarrollo de las tenencias intermedias (propiedad compartida y temporal) en Cataluña.

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.

1. ¿Va a influir la transposición de la directiva 2014/17/UE en el acceso de los jóvenes a la vivienda en España?, Blanca de la Peña, Secretaria técnica de la Asociación de Propietarios Urbanos de Álava. Vicesecretaria de la Confederación de Cámaras de la Propiedad y Asociaciones de Propietarios Urbanos.

2. El Decreto ley 1/2015 de la Generalitat de Catalunya. Una especial reflexión sobre la necesidad del derecho de tanteo y retracto. Carles Sala i Roca, secretario de Vivienda y Mejora Urbana de la Generalitat de Catalunya.



¿Va a influir la transposición de la directiva 2014/17/UE en el acceso de los jóvenes a la vivienda en España?

Blanca de la Peña, Secretaria técnica de la Asociación de Propietarios Urbanos de Álava. Vice-secretaria de la Confederación de Cámaras de la Propiedad y Asociaciones de Propietarios Urbanos.

La grave crisis económica en Europa ha puesto de manifiesto la necesidad de regular a nivel comunitario el Derecho Hipotecario a través de la Directiva 2014/17/UE, y ello implica que va a tener repercusión a todos los niveles de la sociedad, incluidos los jóvenes.

La primera pregunta y análisis que podemos hacernos es si es bueno legislar en época de crisis. La respuesta a este tema quizás no es si es bueno o malo legislar en época de crisis, ya que legislar y adaptar el derecho a la evolución de la sociedad, con crisis o no, debe ser una tarea constante, por lo que también debemos preguntarnos ¿Debemos legislar para evitar otra crisis como la que estamos atravesando? ¿Se puede evitar

con las reformas legales otra crisis parecida?

La Directiva 2014/17/UE creemos que es acertada en muchos aspectos sobre esta última pregunta ya que intenta garantizar a los ciudadanos europeos el acceso al crédito para la adquisición de su vivienda, probablemente la mayor y única compra, en muchos de los casos, que hagan los europeos en toda su vida, por lo que la lectura de la directiva y la transposición de la misma a cada Estado debe hacerse con el máximo respeto a todos los intervinientes en la compraventa de una vivienda y en la concesión de la hipoteca en su caso.

El legislador siempre tiende a adoptar medidas sobre los errores pasados pensando que con esas medidas adoptadas en las nuevas leyes se van a solucionar de futuro, pero creemos que en el presente supuesto, el tema tiene mayor complejidad, porque la situación del Derecho Hipotecario no era igual en todos los países, (De ahí la Directiva) y porque si bien la causa de la crisis ha venido a ser común, en los diferentes Estados han influido causas diversas que han motivado, como en España, el desplome total de un pilar importante de la economía como era la construcción de viviendas.

Además, debemos tener en cuenta que el Legislador Europeo, para ser eficaz, debe atender al mayor número de aspectos socia-

les y económicos de la diversidad de países y a la vez hacer coincidir todos ellos en la norma con la mayor simpleza posible, para que cada país pueda luego adaptar ese conjunto de mínimos comunes a sus Ordenamiento Jurídico, es decir, por un lado las Leyes europeas deben de tener en cuenta mas necesidades de los ciudadanos y a su vez deben ser lo mas simples y sencillas posibles para observar y hallar el común de todos.

La realidad de nuestro país, no ha sido quizás un ejemplo común ni extrapolable al resto de Europa, pero la regulación de Derecho Hipotecario y el Acceso de los Jóvenes a la Vivienda debe ser un problema importante a solucionar sin que ello pueda suponer una quiebra social y económica para el futuro de nuestra ciudadanía, por lo que el análisis de la Directiva se hace muy importante.

Pasando a estudiar la situación anterior a la crisis en España, el acceso de los jóvenes a la vivienda en propiedad no era demasiado complicada, ya que el empleo juvenil era habitual y normal, existiendo una construcción de viviendas exagerada y el acceso al crédito para ellos tampoco resultaba complicado. Si a estas circunstancias de bonanza económica añadimos la cultura de nuestro país de ser un país de propietarios, mas que de inquilinos, **deducimos que los jó-**

venes en situación estable laboral adquirirían a través de un préstamo hipotecario su vivienda con facilidad.

Esta conclusión tan clara y fácil de deducir, se ha visto totalmente perjudicada de forma drástica desde el año 2007, en que el acceso a la vivienda en propiedad de los jóvenes se ha hecho casi imposible por dos aspectos fundamentales, la falta de trabajo y la falta total de crédito hipotecario. De un día para otro hemos asistido a la precariedad económica de los jóvenes a todos los niveles, por lo que toda la legislación que atienda a sus necesidades presentes y futuras, como el acceso a un hogar, deben potenciarse.

Con estas premisas y centrando el tema de la transposición de la Directiva Europea a nuestro país, hemos de apostar porque la misma en su texto legal en España ponga en marcha aspectos tan importantes para los ciudadanos como:

1º.- información precontractual a los consumidores sobre los términos del contrato hipotecario en condiciones que sean comprendidas por los mismos.

2º.- simplicidad en los contratos que permitan información clara y plena sobre las condiciones en las que se contrata la hipoteca con la entidad bancaria.

3º.- posibilidad de realizar un estudio comparado de las diferentes opciones de hipoteca conforme a las entidades bancarias con las que cuenta el consumidor.

4º.- un estudio correcto de solvencia del solicitante de la hipoteca con criterios que demuestren veracidad.

5º.- imposición de una mediación obligatoria eficaz para la resolución de conflictos en los contratos hipotecarios.

6º.- solucionar en la medida de lo posible las ejecuciones hipotecarias.

En nuestro país la Comunidad Autónoma de Cataluña ha aprobado su Ley 20/2014, la cual entra en vigor el día 1 de abril de 2015, en la cual se ponen de manifiesto aspectos de la Directiva y se solucionan temas que se han de traspolar a la Ley española, tales como:

1º.- En la fase precontractual y en la contractual, se ha de informar al ciudadano de las consecuencias del contrato hipotecario con frases como *“Contratar esta hipoteca puede hacerle perder su vivienda y parte de su patrimonio”*

2º.- Deben de ponerse de manifiesto las normas de una forma clara y sencilla tanto en la fase precontractual como en la contractual.

3º.- Se prohíbe expresamente a la entidad bancaria conceder en préstamo en el supuesto de que el estudio de la solvencia sea negativo

Además, existen en el Derecho Catalán dos figuras de propiedad muy interesantes como son las **“tenencias intermedias”** y que facilitan a los ciudadanos el acceso a la propiedad y en su caso evidentemente, a la vivienda familiar como son:

a).- La propiedad temporal.

b).- La propiedad compartida.

Con dichas formas de propiedad, se abarata en cualquier caso el préstamo hipotecario, ya que si es temporal, evidentemente será mas económico y si es compartido y el banco u otra persona física o jurídica es propietaria de una parte de la vivienda, necesitaré menos medios económicos para el acceso a dicha vivienda.

Hay que tener en cuenta en nuestro país dos circunstancias importantes a la hora de llegar a las conclusiones finales:

A).- España es un país de propietarios y no de inquilinos.

B).- Existen en estos momentos numerosas viviendas construidas en época de bonanza sin vender ni alquilar y por lo tanto vacías.

Conclusiones:

Primero.- en España la transposición de la directiva 2014/17/UE, debe poner en marcha para todos los ciudadanos medidas que garanticen los derechos de los consumidores españoles en cuanto al derecho hipotecario se refiere.

Segundo.- en la comunidad autónoma catalana, existen leyes que han puesto ya en marcha medidas para que la contratación de préstamos hipotecarios se hagan en procedimientos que garanticen los derechos de los consumidores.

Tercero.- los jóvenes españoles tienen en estos momentos difícil el acceso a la vivienda tanto en propiedad como en alquiler, dada la situación de desempleo y la falta de crédito.

Cuarto.- la transposición de la directiva europea al derecho español va a conseguir que los jóvenes, en el momento de contratar su hipoteca, tengan mayor información y claridad en la elección de su préstamo hipotecario, siendo conscientes de sus obligaciones.

Quinto.- el gobierno español debe aprovechar la transposición de la directiva europea para fomentar el acceso de los jóvenes a la vivienda en propiedad en condiciones de favorecer el préstamo hipotecario, dado que existen numerosas viviendas vacías.

El Decreto-Ley 1/2015 de la Generalitat de Catalunya.

Una especial reflexión sobre la necesidad del derecho de tanteo y retracto.



Carles Sala i Roca, Secretario de Vivienda y Mejora Urbana de la Generalitat de Catalunya.

Introducción

El Gobierno de la *Generalitat de Catalunya*, aprobó en la sesión del 24 de marzo de 2015 el Decreto-Ley 1/2015 de medidas extraordinarias y urgentes para la movilización de las viviendas provenientes de ejecución hipotecaria (DOGC 6839 de 26 de marzo).

Este Decreto-Ley, vigente desde el día 27 de marzo, fue convalidado por el Parlamento, previa valoración de diferentes preceptos por parte del Consejo de Garantías Estatutarias (Dictamen 5/2015), a solicitud del Grupo Parlamentario Popular. Y el Gobierno ha solicitado al Parlamento -y así se ha aprobado- su tramitación como proyecto de ley para recibir las aportaciones de diferentes grupos parlamentarios. La pro-

puesta de Decreto-Ley se consideró justificada por la necesidad de aprobar una norma con rango de ley que actúe de forma inmediata y directa sobre la movilización del parque de viviendas provenientes de procesos de ejecución hipotecaria, y para proteger a las familias que viven aun en muchas de estas viviendas y que se encuentran, en muchos casos, bajo la protección de una "moratoria" temporal, u otras situaciones que les genera vulnerabilidad, ya que es habitual encontrar situaciones en que no tienen ni tan siquiera un título habilitante para su ocupación.

Recordemos que diversas iniciativas parlamentarias coinciden con las finalidades de este Decreto-Ley, como son la Moción 66/X, del 5 de diciembre de 2013, sobre les políticas para garantizar el derecho a la vivienda y al realojamiento de familias desahuciadas y la Moción 93/X, del 27 de marzo de 2014, sobre les políticas de vivienda.

Notas de contexto social, económico , político y del sector de la vivienda que motivan la norma

La crisis ha provocado un gran impacto en el sector de la vivienda y un cambio en las prioridades a la hora de planificar las políticas que afectan a este sector.

Habitualmente explicamos cómo las políticas de vivienda han pasado de priorizar la

creación y el acceso a la vivienda a centrarse en las políticas sociales para el mantenimiento de la vivienda. Efectivamente, el aumento de la desocupación, combinado a menudo con una situación de sobreendeudamiento, han hecho que especialmente en los últimos años de la crisis las administraciones nos viéramos obligadas a combatir la pérdida de la vivienda como un primer objetivo del mantenimiento del estado del bienestar.

Cabe recordar que el año 2014, con los programas sociales de vivienda de la *Agència de l'Habitatge de Catalunya*, se atendieron a más de 32.000 familias, además de las 25.000 familias que viven en viviendas del parque público o en las viviendas captadas del parque privado a través de las bolsas de alquiler. Para este año se preve que los programas sociales de vivienda lleguen a más de 40.000 familias.

Estas son políticas coyunturales que la crisis ha comportado y comporta, pero la aprobación de este Decreto-Ley es fruto, si se me permite, de una mirada más estructural y profunda respecto de algunos de los efectos a menudo no tan evidentes de la crisis.

Es bueno hacer una cierta retrospectiva para entender dónde nos encontramos ahora.

Todos recordamos cómo, en el año 2007, una de las primeras señales de la inminente crisis fue la dificultad para comercializar las viviendas de los promotores. Muchas de las viviendas afectadas por esta situación estaban situadas en ámbitos territoriales de baja densidad, y alejadas de lo que podríamos considerar conurbaciones metropolitanas. Muchas de ellas continúan aún -y probablemente continuarán muchos años- vacías y en una situación que hará difícil que cumplan la función social para la que fueron construidas. Pero, rápidamente, al problema de las viviendas situadas en ámbitos sin demanda se sumó un problema de mucha mayor gravedad: nos referimos a la existencia de viviendas vacías situadas en municipios con demanda residencial fuerte y acreditada, donde los principales obstáculos para la ocupación efectiva son el régimen de acceso previsto y su precio. Durante los primeros años de la crisis, estas viviendas, promovidas exclusivamente en régimen de compraventa, seguían manteniendo unos precios establecidos en plena fase expansiva. Además, la mayoría de las veces no se ajustaban a las condiciones de las personas demandantes, que veían cómo les condiciones para acceder a un financiamiento para la adquisición de una vivienda habían cambiado radicalmente y que, con el nuevo contexto económico y en base a lo que se acaba de exponer, dis-

ponían de una renta menor, no les permitía acceder a una vivienda si no era en régimen de alquiler. De hecho, esta situación ha sido uno de los detonantes de movimientos de fuerte contestación social surgidos durante la crisis, como las Plataformas de Afectados por la Hipoteca, que han centrado sus reivindicaciones en la situación difícilmente explicable de “gente sin casa y casas sin gente”.

De forma paralela al desarrollo de este proceso que afectó primero a las viviendas de nueva construcción, se ha ido consolidando la acumulación de miles de viviendas no ya de obra nueva sino de segunda mano, en manos en un primer momento de entidades financieras. Diversos datos, aunque no suficientemente segregados tanto por lo relativo al objeto como al sujeto del proceso afectado, han ido confirmando la dimensión de este problema. Así, los datos del Consejo General del Poder Judicial nos indican que en el período 2007-2013 se han iniciado en Cataluña 102.578 ejecuciones hipotecarias sobre todo tipo de bienes inmuebles.

A diferencia del parque de nueva construcción vacío al que nos hemos referido antes, estos miles de viviendas provenientes de ejecuciones hipotecarias se encuentran dispersas en el territorio, pero a menudo encontramos concentraciones en barrios con

dificultades de cohesión social donde la crisis, por otro lado, ha tenido un impacto más importante y donde precisamente la existencia de estas viviendas agravan estas problemáticas.

Pero lo más preocupante de la situación es que esta acumulación de viviendas en manos de grandes tenedores está muy lejos de haber finalizado. Observamos que aún hay miles de préstamos hipotecarios en situación de impago o de riesgo de impago que previsiblemente en un tiempo cercano acaben también en manos de entidades financieras, sociedades inmobiliarias o fondos de inversión. La primera señal fue la adquisición por parte de *Blackstone* de un paquete de 44.000 préstamos con garantía hipotecaria en diferentes situaciones de morosidad provenientes de la antigua Catalunya Caixa, y ya se han anunciado otras operaciones similares por parte de Bankia y Popular. Son operaciones que, por sí solas, acabarán implicando en los próximos años una masiva transmisión de viviendas entre este tipo de entidades.

También vale la pena remarcar que muchas de estas viviendas de segunda mano, según hemos podido comprobar desde la Administración, se encuentran ocupadas a veces por el antiguo deudor hipotecario, pero muchas otras en situaciones de ocupación irregular y sin ningún título habilitante.

Por otro lado se ha constatado que la mayoría de viviendas que se encuentran vacías requieren obras de habitabilidad, las que muchas veces no son asumidas por sus propietarios.

Finalmente, especialmente después de la entrada en vigor del Decreto-Ley, hemos podido constatar también cómo algunos de estos grandes tenedores de viviendas están vendiendo paquetes, no ya a fondos internacionales sino a pequeñas o medianas empresas que esperan materializar un importante beneficio a base de obtener fuertes descuentos en los precios de adquisición para después revender las viviendas. En estas operaciones vemos cómo estas viviendas, productos de una crisis que ha supuesto miles de millones de Euros públicos para cubrir especialmente las pérdidas financieras de las operaciones inmobiliarias pueden, al final del proceso, convertirse nuevamente en objeto de especulación, con la incertidumbre sobre la situación que se genera a los actuales ocupantes.

Finalidades de la norma

Partiendo, entonces, de esta situación de contexto, la norma pretende básicamente tres objetivos:

1.- En primer lugar, tener información de lo que está pasando con las viviendas provenientes de ejecuciones hipotecarias, así co-

mo disponer de un recuento de estas viviendas, diferenciando las vacías de las ocupadas sin título.

2.- En segundo lugar, se busca aumentar el parque público de alquiler social sobre la base de la adquisición a precios por debajo del mercado de viviendas provenientes de las ejecuciones hipotecarias. Obviamente, la aplicación de los derechos de tanteo y retracto en este ámbito persigue también frenar la especulación sobre estas viviendas y que en todo caso sea la Administración la que tenga el derecho preferente a adquirirlas a precios muy bajos.

3.- Finalmente, el Decreto-Ley pretende también forzar a los grandes tenedores a que tengan las viviendas en condiciones físicas de ser ocupadas, sin lo cual sería imposible su movilización.

Instrumentos para conseguir las finalidades perseguidas

El Decreto-Ley *crea y regula el Registro de viviendas vacías* y de viviendas ocupadas sin título habilitante, para obtener la información relativa a estas viviendas. Este registro dependerá de la *Agència de l'Habitatge de Catalunya* (artículo 1, apartados 2 y 3, y disposición adicional 1a y 2a).

También establece una nueva *infracción grave en materia de calidad del parque inmobiliario, por la no realización de las obras necesarias*

para el cumplimiento de los requisitos de habitabilidad de estas viviendas, sancionable con una cuantía de entre 3.000 y 90.000 euros (artículo 3).

Así mismo establece *la posibilidad de la ejecución forzosa de las obras necesarias para el cumplimiento de los requisitos de habitabilidad* de estas viviendas, mediante la ejecución subsidiaria a cargo de los titulares, que puede acabar con la expropiación temporal del usufructo (artículo 4).

Finalmente, y es en lo que se centra este artículo, el Decreto-Ley *regula el derecho de tanteo y retracto de las administraciones públicas catalanas* en las áreas de demanda residencial fuerte y acreditada respecto a las transmisiones de las viviendas adquiridas en un proceso de ejecución hipotecaria o mediante compensación o pago de deuda con garantía hipotecaria.

Este derecho de tanteo y retracto puede ejercerlo la *Generalitat* en nombre propio o en beneficio de Ayuntamientos o entidades del tercer sector (entendemos que es necesaria la implicación de todos en esta ocasión) (artículo 1, apartado 1, y artículo 2).

Las primeras semanas de la aplicación del derecho de tanteo y retracto. La rentabilidad social, por delante de la rentabilidad inmobiliaria.

El desarrollo del derecho de tanteo y retracto en este Decreto-Ley surge también desde la intuición que muchas de las operaciones de transmisión realizadas por las entidades financieras podrían tener lugar en barrios de ciudades donde la propia administración ya tiene vivienda pública. Así, además de lo ya expuesto, el conocimiento del contexto donde están ubicadas estas viviendas ha de ayudar a su correcta gestión.

En estas primeras semanas de aplicación, la realidad supera nuestras expectativas. Así, ya se nos han comunicado más de 2.500 transmisiones; algunas de ellas a personas físicas pero, hasta ahora, la gran mayoría de las transmisiones comunicadas lo son a fondos de inversión o sociedades dedicadas al negocio inmobiliario.

No ha sido lo más habitual, pero no nos ha resultado difícil encontrar transmisiones con descuentos superiores a los 50.000-75.000 euros en el precio de las viviendas respecto al que constaba en la página web del *servicer* que gestionaba el activo. Tampoco nos ha sorprendido ver paquetes de venta con un precio unitario para cada una de las viviendas, independientemente de sus superficies, o de la calle en que estén ubicadas. Así, paquetes de entre 15 y 20 viviendas vendidas cada una a 10.000 euros en Lérida, 17.500 euros en Salt o 22.500 euros en Hospitalet de Llobregat son ejem-

plos suficientemente claros de la situación que aún se está dando en nuestro país.

Con la aprobación del presupuesto 2015, destinamos 8M€ a comprar este tipo de viviendas, que nos han de servir para ofrecer soluciones a los casos que los servicios sociales de diferentes municipios envían a la Mesa de Emergencias de la *Generalitat de Catalunya*. Y con la aprobación del impuesto a las viviendas vacías que ha de entrar en vigor este mismo verano prevemos poder, al menos, duplicar este importe para dedicarlo a la adquisición de viviendas.

Ya dijimos que este derecho de tanteo y retracto no sólo favorece a la *Generalitat*, sino que se pueden beneficiar también las Administraciones locales y las entidades sociales del tercer sector. Esperemos entonces que la cifra de viviendas destinadas a políticas sociales pueda incrementarse, no sólo con las adquisiciones que hacemos desde la administración catalana, sino que también el mundo local, especialmente, se comprometa con estas políticas y también adquiera viviendas para posibilitar el incremento del parque público de viviendas destinadas a alquiler social.

En este momento la *Generalitat de Catalunya* tiene un parque público de alquiler de poco más de 14.000 viviendas, a las que cabe agregar unas 10.000 captadas del mercado privado y de la cesión de viviendas de

las EEFF. Con este mecanismo del derecho de tanteo nos proponemos aumentar esa cifra, y siempre que las previsiones de ingresos por el impuesto de viviendas vacías sea una realidad, no debería ser difícil incrementarla en más de un 10% anual.



3

Contribuciones

1. **El final del ajuste en el mercado de vivienda**, Dr. Julio Rodríguez López, Doctor en Ciencias Económicas, vocal del Consejo Superior de Estadística y miembro de Economistas frente a la Crisis.
2. **Recepción del trust a nivel internacional: aspectos jurídicos y tributarios**, Dra. Milenka Villca Pozo, Profesora de Derecho Financiero y Tributario de la Universidad Rovira i Virgili.
3. **Mesa redonda entre España e Irlanda: “Lecciones de la crisis”**, Dr. Lorcan Sirr, MA (Leuven), MA, PhD (Manchester); actualmente trabaja en colaboración con la Cátedra de Vivienda de la Universidad Rovira i Virgili.

El final del ajuste en el mercado de vivienda

Dr. Julio Rodríguez López, doctor en CC. Económicas, vocal del Consejo Superior de Estadística y miembro de Economistas frente a la Crisis.



En 2014 cambió el perfil cíclico del mercado de vivienda en España, tras la acusada recesión sufrida entre 2007 y 2013. En dicho año aumentaron las ventas de viviendas, los precios dejaron de dismi-

nuir en el transcurso del año y se estabilizó la nueva oferta. Todo apunta a que persistirá la recuperación en 2015, aunque la situación difiere entre los diferentes mercados locales. El ajuste a la baja del mercado de vivienda afectó sobre todo entre 2007 y 2013 a la nueva oferta de viviendas. Los descensos de precios fueron significativos pero moderados en el mismo periodo. El sector de la construcción ha perdido relevancia en el conjunto de la economía española. La práctica ausencia de política de vivienda contribuyó a la mayor profundidad de la recesión.

1. El alcance del ajuste del mercado de vivienda, 2007-2003

En el verano de 2007 se conoció que en Estados Unidos los bancos habían titulizado unos 500.000 millones de dólares correspondientes a préstamos hipotecarios a compradores de viviendas de más que dudosa solvencia. Dichos títulos se habían difundido a través del sistema financiero mundial. Un problema iniciado en Estados Unido se contagió a numerosos países, en especial a aquellos en los que las entidades de crédito disponían de mayores niveles de liquidez para invertir en unos títulos calificados por las más destacadas agencias de “rating” internacionales.

Por aquellas fechas España era un país tomador de liquidez en los mercados de capitales, no precisamente colocador de ahorro. Pero el sistema bancario español había financiado la creación de una importante burbuja en el mercado de vivienda mediante recursos captados en gran parte a través de apelaciones a los mercados internacionales, destacando el empleo de emisiones de títulos hipotecarios. Aunque el factor desencadenante de la crisis tenía en España menos relevancia que en los principales países europeos, la crisis financiera plantea-

da cortó en seco la citada captación de liquidez por parte de las entidades de crédito españolas.

Como reacción a la situación, desde los últimos meses de 2007 se produjo una importante restricción crediticia en España, que afectó a la financiación correspondiente a los préstamos a promotor inmobiliario y también a los compradores de vivienda. El “racionamiento del crédito” (los tipos de interés no se ajustan para equilibrar los mercados financieros, racionando los prestamistas el crédito por vías alternativas al precio) resultó decisivo en la etapa inicial de la restricción crediticia y de recesión del mercado de vivienda.

El proceso de “pinchazo” de la burbuja se extendió ampliamente por la economía. Ante la falta de crédito, se frenaron las ventas de viviendas, que pasaron desde las 955.200 en 2006 hasta las 300.600 de 2013. El crédito a comprador disminuyó desde los 170.300 millones de euros formalizados en 2006 hasta menos de 22.000 millones en 2013. Los precios de las viviendas, según el índice del INE, bajaron en un 37,4% desde el verano de 2007 hasta el primer trimestre de 2014. Resultó evidente que la mayor aceleración en el descenso de los precios, que tardó en producirse, tuvo lugar tras la creación del banco malo, Sareb, a fines de 2012.

Se disparó la morosidad de los préstamos a promotor, aceptando los bancos importantes volúmenes de inmuebles procedentes de daciones en pago efectuadas por los promotores. Se complicó la situación de las entidades de crédito, que pasaron por un intenso ajuste que ocasionó una petición de ayuda de España a la Comisión de la UE en el verano de 2012. Tras un conjunto de cambios normativos monitorizados por las autoridades europeas, desaparecieron las cajas de ahorros como entidades de crédito. Poco tiempo antes, en el verano de 2007, dichas entidades suponían el 50% del conjunto del sector financiero.

El descenso de la demanda de vivienda contribuyó a la paralización de nuevas promociones inmobiliarias, quedando interrumpida la terminación de un importante número de viviendas. Las viviendas iniciadas descendieron desde las 865.600 viviendas de 2006 hasta las 34.300 de 2013. Entre el primer trimestre de 2008 y el cuarto de 2013 el número de empleos (ocupados EPA) disminuyó en 3,1 millones, el 15,2% del total, descenso que explicó el sector de la construcción en un 54,2%. Dicho sector detrajo una media anual de 1,6 puntos porcentuales al crecimiento del PIB entre 2008 y 2013. La construcción, el 21,8% del PIB en 2007 por el lado de la demanda, ha visto descender su presencia en la actividad productiva hasta el 9,6% en 2014.

2. 2014-15. Se inició el cambio del ciclo

La economía española “toco fondo” en 2013. El PIB retrocedió en un 8% entre 2008 y 2013, descenso bastante más moderado que el del empleo. Entre 2003 y 2009 las viviendas terminadas superaron con creces cada año a los nuevos hogares creados. Ha sido a partir de 2010 cuando la abrupta caída de la nueva oferta ha invertido la situación, pasando a superar desde dicho año la creación de hogares a las viviendas terminadas.

Desde 2013 cambió el perfil cíclico de la economía española, acelerándose el crecimiento en la primera mitad de 2015. La reacción de la nueva oferta de viviendas ha

empezado a ser significativa desde el primer trimestre de 2015. La nueva oferta tardará en advertirse en el flujo de viviendas

terminadas (una vivienda tarda entre 18 y 24 meses en construirse). Las compras de

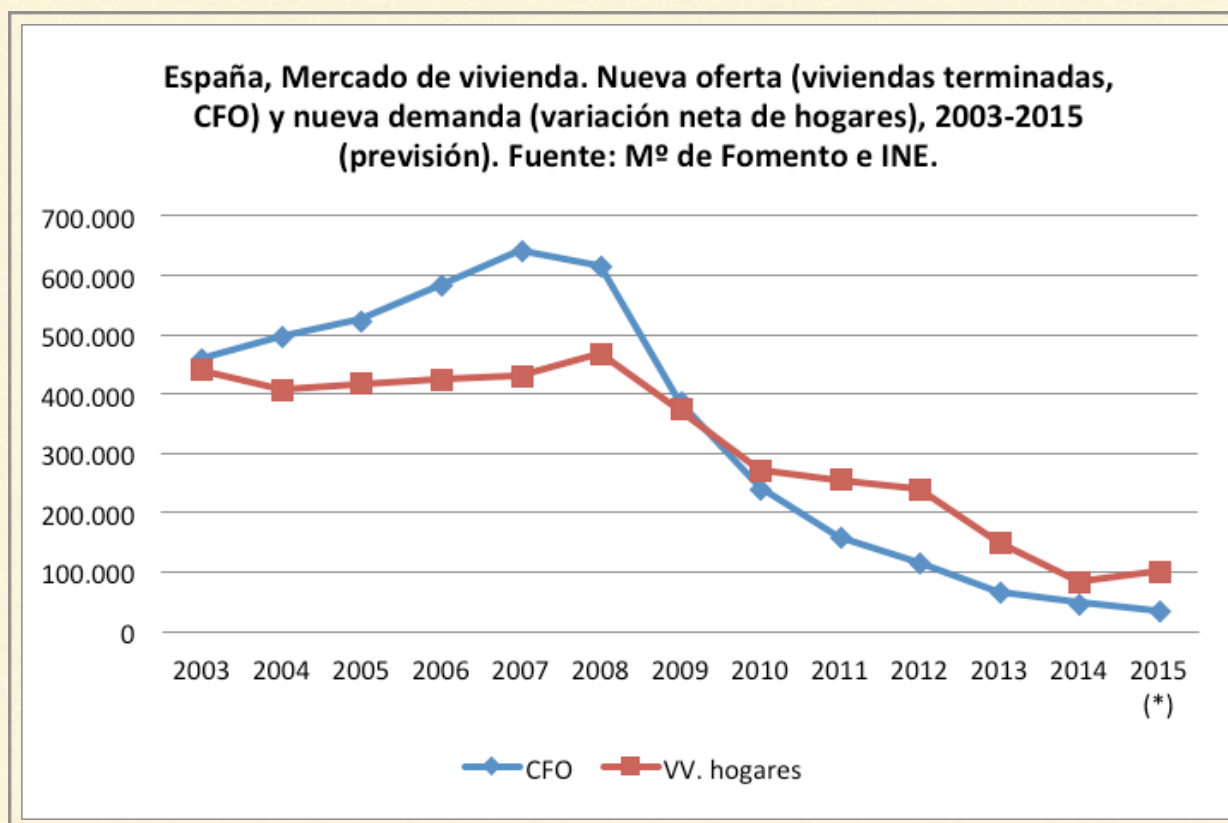
viviendas han seguido creciendo en 2015, destacando la presencia de inversores individuales e institucionales.

Los hogares de nueva creación están siendo desplazados masivamente hacia el alquiler, como lo ha confirmado el resultado de la Encuesta de Hogares del INE para 2013-2014.

La política estatal de vivienda ha estado prácticamente ausente en España desde el inicio de la crisis en 2008. El vigente Plan Estatal de Vivienda 2013-2016 existe más sobre el papel que sobre la realidad. Pero la política de vivienda tiene otro objetivo que cubrir, adicional al habitual, y es el de acoger a los abundantes hogares desahuciados sin vivienda que ha ocasionado la crisis. Entre

tales desahucios se incluye además un número importante procedente de impagos del alquiler. Existe, pues, una recuperación del mercado de vivienda para inversores, y otra

para hogares a los que el alquiler resulta ser la única y difícil salida posible.



Recepción del trust a nivel internacional: aspectos jurídicos y tributarios.



Dra. Milenka Villca Pozo, Profesora de Derecho Financiero y Tributario de la Universidad Rovira i Virgili.

A diferencia de lo que sucede con otros instrumentos legales, el

trust es una de las instituciones jurídicas con mayor difusión a nivel mundial, cuya regulación está presente en torno a 80 ordenamientos, entre los cuales están:

a) los países anglosajones: Australia (1964, 1970), Canadá (1991), Estados Unidos, Reino Unido (1925, 1961), Nueva Zelanda (1960, 2013);

b) los países europeos y occidentales: Chipre (1992, 2012), Irlanda (1972, 1990), Israel (1979), Luxemburgo (2003), Liechtenstein (1926), Malta (1988, 2004), San Marino (2005, 2010), Rusia (1993). Italia, los Países Bajos y Suiza reconocen el trust tras la ratificación del Convenio de la Haya de 1985, en 1992, 1995 y 2007, respectivamente;

c) los países latinoamericanos y centroamericanos, donde es conocido como “fideico-

miso”: Argentina (1994), Bolivia (1977), Brasil (2002), Costa Rica (1964, 1953), Chile (2000), Colombia (1971), República Dominicana (2002, 2011), Ecuador (1998), El Salvador (1970), Guatemala (1970), Honduras (1950, 2001), México (1932), Panamá (1984, 2005), Paraguay (1996), Perú (1996), Uruguay (2003), Venezuela (1956, 2001), Jamaica (1970, 2001); y

d) países orientales: China (2001), Etiopía (1960), Hong Kong (1934, 2013), Japón (1922).

Son diversas las legislaciones que actualmente buscan o se plantean acoger al trust en su sistema ya sea mediante una regulación propia y adaptada del trust, que sigue el modelo del trust del *common law*, o bien mediante la adhesión al Convenio de la Haya de 1 de julio de 1985, sobre la Ley aplicable al trust. Esas son las dos vías que técnicamente se han seguido a nivel internacional para incorporar el trust en los ordenamientos ajenos al sistema del *common law*. Vemos así que:

1) Los países europeos continentales con el fin de permitir la circulación del trust forá-

neos en su ordenamiento han procedido a ratificar el Convenio de la Haya de 1985 el cual, como su nombre indica, tiene como finalidad alcanzar el reconocimiento del trust en los países continentales de tradición romanista que desconocen la institución para cuyo fin facilita la determinación de la ley aplicable a un trust en una situación de conflicto de leyes (Di Landro, 2010; Lupoi, 2008).

2) Los países continentales latinoamericanos bajo la denominación de “fideicomiso” han regulado una versión particular del trust del *common law*, sin recoger la doble propiedad que lo caracteriza, pero estableciendo el efecto de la separación patrimonial de los bienes del fideicomiso, de forma que los bienes transferidos en virtud del fideicomiso constituyen un patrimonio separado e independiente del patrimonio personal de las partes, del cual el fiduciario es su titular y administrador y está obligado a gestionar la propiedad en la forma establecida en el contrato y en favor de los fideicomisarios (Batiza, 1954; Domínguez, 2005).

Pero, ¿qué es lo que hace tan atractivo al trust frente a otras figuras? Su atractivo reside en las ventajas que se derivan de su aplicación para múltiples negocios jurídicos del ámbito financiero, familiar, sucesorio, mercantil, ambiental u otros. La doctrina mayoritaria coincide en que el éxito del trust se

debe principalmente a la flexibilidad, sencillez y seguridad que posee la institución. Así, destaca que su flexibilidad permite que el trust pueda ser adecuado a las situaciones o expectativas que pretenden alcanzar las partes mediante su constitución (Borissova, 2007; Cámara, 2005; Virgos, 2006). Que la sencillez que acompaña a su esquema jurídico -que se sintetiza en que el constituyente trasfiere un bien o derecho al *trustee* para que éste último realice una determinada finalidad a favor del beneficiario del trust según lo establecido en el acto de constitución del trust-, es significativa operativamente ya que con el paso de los años ha permitido, que a partir de este esquema del trust, se estructuren complejas operaciones financieras subyacentes, influyendo de forma determinante en la creación de nuevas figuras financieras basadas en esquemas fiduciarios que derivan el efecto principal de la separación patrimonial (Nasarre, 2003; Bosch, 2005), entre los cuales encontramos a los siguientes: los fondos de inversión, los fondos inmobiliarios, los fondos de pensiones, los fondos de titulización hipotecaria, los fondos de titulización de activos y los *hedge funds*. Y de otro lado se matiza que el sistema de la separación patrimonial que opera en el trust ha mejorado la delimitación de la responsabilidad patrimonial, resultando más seguro y atractivo para las partes involucradas en el trust. Lo cual,

junto a la integración flexible y armónica de los diferentes sujetos interviene en el trust, proporciona al trust de la seguridad necesaria para el cumplimiento de su propósito y, esta seguridad, es lo que hace que tanto particulares como empresas se decanten por el trust antes que por otras instituciones que podrían permitirles alcanzar los fines que pretenden, aunque con otra trascendencia.

En efecto, los datos estadísticos confirman la preferencia por el trust a nivel internacional, especialmente para fines inmobiliarios y de inversión, donde se gestionan altas cantidades económicas:

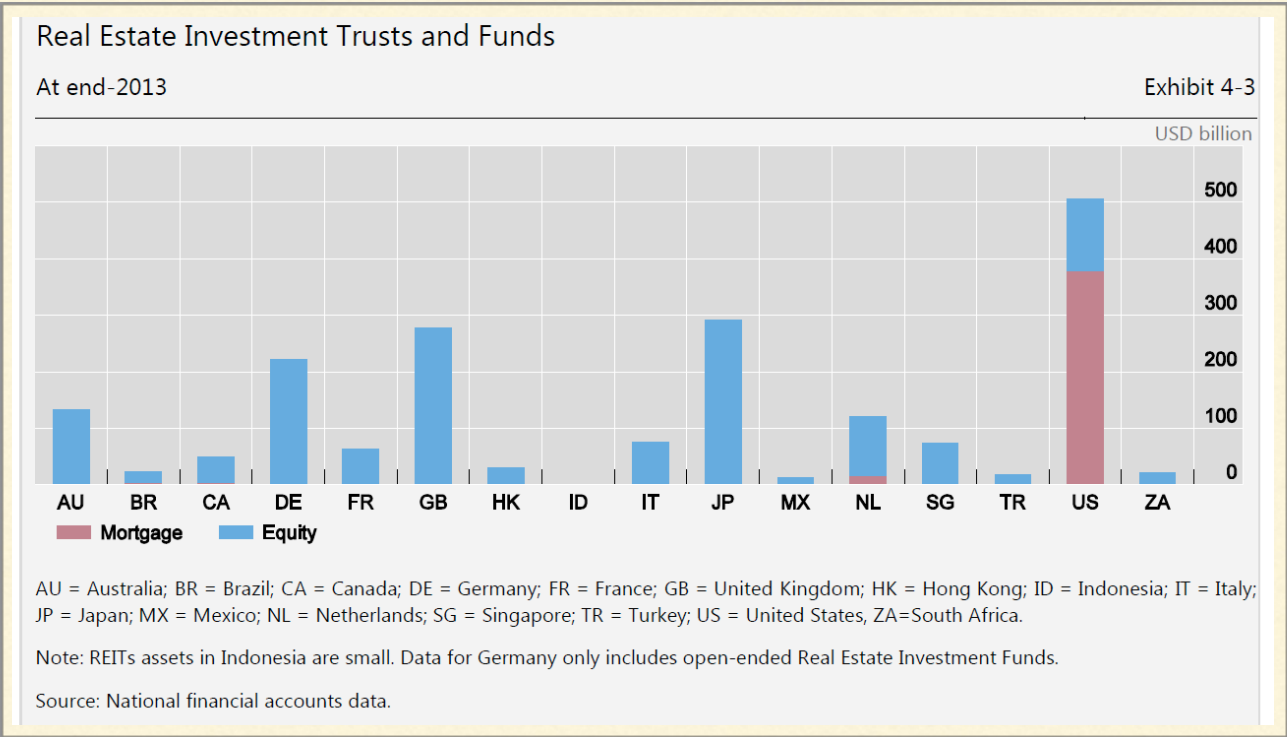
Dentro de esta dinámica del crecimiento de las operaciones realizadas por medio de trusts, los autores y expertos en la materia señalan que existe una “competencia entre ordenamientos” y que la difusión del trust en los diferentes sistemas jurídicos está generando debates sobre la regulación de modelos semejantes al trust anglosajón en aquellos países donde aún no han procedido a regularlo.

Se trata de un aspecto serio que se tendrá que examinar también en España dado que el trust no está regulado en el país. Pese a ello, su tratamiento por la doctrina española ha sido extenso y dilatado en el tiempo debido, entre otros, a los siguientes motivos:

1) La naturaleza y características especiales que presenta el trust como institución originaria de los países anglosajones. Ya que partiendo de las notables diferencias que subsisten entre el sistema jurídico del

common law y el sistema jurídico del *civil law*, se sostiene que la característica más transcendental

del trust como es la división de la propiedad de los bienes objetos del trust en «*legal title*» y «*equitable title*» dificultaría su regulación en el ordenamiento jurídico español dado que rompería con algunos principios, pese a existir condiciones jurídicas que favorecerían su introducción. Se trata de límites que en realidad se han identificado también en los países europeos de raíz conti-



Fuente: Global Shadow Banking Monitoring Report 2014, p.16

mental y que así lo destaca la doctrina (De Arespacochaga, 2000; Di Landro, 2010; Milo, 2007; Lupoi, 2008; Virgos, 2006):

Existen por tanto dos posiciones doctrina-

por turnos de inmuebles sitos en España (regulada en la Ley 42/1998 de 15 de diciembre), en el cual los *trustees* son sociedades domiciliadas en otras jurisdicciones como

	ESPAÑA	ITALIA	PAISES BAJOS
Limites	a) incompatibilidad con el principio de unidad o carácter absoluto del derecho de propiedad (art. 348 Código civil español).	a) incompatibilidad con el principio de unidad o carácter absoluto del derecho de propiedad.	a) incompatibilidad con el principio de unidad o carácter absoluto del derecho de propiedad (art. 5:1BW)
	b) incompatibilidad con el principio de responsabilidad universal del deudor (art. 1911Código civil español).	b) incompatibilidad con el principio de responsabilidad universal del deudor (ex art. 2740 Código civil italiano)	b) incompatibilidad con el principio de responsabilidad universal del deudor (art. 3: 276 BW).
	c) oposición al principio de <i>numerus clausus</i> de derechos reales.	c) oposición al principio de <i>numerus clausus</i> de derechos reales (ex art. 2643 Código civil italiano.)	c) oposición al principio de <i>numerus clausus</i> de derechos reales (art3:81, Sección 2BW).
	d) Concepción causalista del Derecho español.	d) Concepción causalista del Derecho interno.	
	e) Limitaciones registrales (Registro de la propiedad).	e) Limitaciones con las normas sobre la inscripción.	

les diferenciadas: la que considera que no es posible incorporar el trust en España y la que entiende que si es posible incorporarlo, además de necesario, mediante la fiducia «atrustedada» (Arroyo, 2007; Nasarre, 2005).

2) Los problemas que la jurisprudencia ha sacado a luz de trusts constituidos por españoles. Se matiza así que en la jurisprudencia española no existe una posición consolidada y notoria sobre el tratamiento jurídico de trust internacional (Cámara, 2005; Carrascosa, 2007). No obstante ello, se evidencia un frecuente uso del trust sobreto-

do en el contexto del club *trustee*, que es un sistema de derecho de aprovechamiento

la Isla Man o Reino Unido y el trust se constituye conforme a la legislación de estos países. Una mayoría de las decisiones judiciales vienen incidiendo en los aspectos fiscales o administrativos.

Esta claro que, desde un punto de vista fiscal, el tratamiento tributario que se prevea para el trust tiene una importante trascendencia para las partes y ello determinará en gran manera la apuesta o no por su utilización como medio legal. La legislación comparada muestra que el trust o fideicomiso ha recibido un tratamiento tributario diferenciado en los diferentes países, de forma que en algunos ordenamientos solo para efectos impositivos el trust es considerado

como una sociedad (Italia: art.73.1 TUIR, D.L. N° 917 de 22/12/1986; Ecuador: art.98 Ley Orgánica del Régimen Tributario Interno, codificación 2004-206), mientras que en otros no lo es, puesto que no es una entidad dotada de personalidad jurídica (Suiza: art. 49,3 Ley del Impuesto Federal Directo-LIFD; Colombia: art.102 ETNC, Decreto 624 de 30/3/1989; Bolivia: art.23 Ley 2492 de 2/8/2003; Perú: arts. 22-24 D.S.179-2004-EF). Ello influye notoriamente en la tributación de los rendimientos obtenidos en el trust o fideicomiso por cuanto las rentas tributan, en un primer momento, en cabeza del trust como sociedad y, en un segundo momento, en cabeza de los beneficiarios, lo cual desde luego aminora las utilidades del fondo. Otros ordenamientos, por el cambio, en los últimos años han optado por remodelar su régimen estableciendo una regulación atractiva para el trust tanto desde el punto de vista de la planificación fiscal internacional como de la inversión, tal es el caso por ejemplo de Chipre y Malta.

Bibliografía

ARROYO I AMAYUELAS, E.: “La regulación quebequesa del trust”, Revista 24/2007, p. 104. Disponible en :
«<http://libros-revistas-derecho.vlex.es/vid/regulacion-quebequesa-trust-242007>» [Fecha de consulta: 14 de marzo de 2015].

BATIZA, R.: Tres estudios sobre el fideicomiso, Instituto Nacional de Derecho Comparado de la Universidad Autónoma de México, México, 1954, p. 22.

BORISSOVA, M.: “La fiducia en el Gran Ducado de Luxemburgo: presentación de una técnica contractual”, en Arroyo i Amayuelas, E. (dir.), El trust en el Derecho Civil, Ed. Bosch, Barcelona, 2007, p. 189.

BOSCH CARRERA, A.: “La admisión en nuestro derecho de patrimonios sin titular (la fiducia, el trust y los fideicomisos)”, en Garrido Melero, M. y Fugardo Estivill, J.M. (coords.), El Patrimonio Familiar, Profesional y Empresarial. Sus protocolos, Tomo III, Ed. Bosch, Barcelona, 2005, p. 587.

CÁMARA LAPUENTE, S.: “Elementos para una regulación del trust”, en Garrido Melero, M. y Fugardo Estivill, J.M. (coords.), El Patrimonio Familiar, Profesional y Empresarial. Sus protocolos, Tomo III, Ed. Bosch, Barcelona, 2005, pp. 525 y 531.

CARRASCOSA GONZÁLEZ, J.: “El trust anglosajón y el Derecho Internacional Privado Español”, en Arroyo i Amayuelas, E. (dir.), El trust en el Derecho Civil, Ed. Bosch, Barcelona, 2007, pp. 366 y 367.

DE ARESPACOCCHAGA, J.: El trust, la fiducia y figuras afines, Ed. Marcial Pons, Madrid, 2000, pp. 122.

DOMÍNGUEZ MARTÍNEZ, J. A.: “El fideicomiso en México”, Revista Podium Notarial, núm. 32, diciembre de 2005, p. 221.

DI LANDRO, A. C.: Trust e separazione patrimoniale nei rapporti familiari e personali, Edizioni Scientifiche Italiane, Nápoles, 2010, p. 105.

LUPOI, M.: Istituzioni del diritto dei trust e degli affidi fiduciari, Ed. Cedam, Padova, 2008, p. 24.

MILO, J.M.: “La recepción del trust en los Países Bajos”, en Arroyo i Amayuelas, E. (dir.), El trust en el Derecho Civil, Ed. Bosch, Barcelona, 2007, p.210.

NASARRE AZNAR, S.: La garantía de los valores hipotecarios, Ed. Marcial Pons, Madrid, 2003, pp. 910 y ss.

NASARRE AZNAR, S.: “La regulación de la fiducia como un instrumento con utilidad financiera”, en Garrido Melero, M. y Fugardo Estivill, J.M. (coords.), El Patrimonio Familiar, Profesional y Empresarial. Sus protocolos, Tomo III, Ed. Bosch, Barcelona, 2005, p.677.

VIRGOS SORIANO, M.: El trust y el Derecho español, Ed. Civitas, Navarra, 2006, p. 26.



Mesa redonda entre España e Irlanda: “Lecciones de la crisis”

Dr. Lorcan Sirr, profesor en materia de vivienda en el Dublin Institute of Technology e investigador visitante en la Cátedra de vivienda de la URV en 2015.

El viernes 8 de mayo la Cátedra de vivienda de la URV realizó la primera mesa redonda de carácter internacional entre Irlanda y España. El tema principal que dio título a la mesa fue "Lecciones de la crisis", ya que a pesar de la distancia entre los dos países, ambos han tenido problemas económicos y sociales parecidos relacionados con la vivienda. El objetivo fue analizar qué medidas se han tomado en Irlanda después de la crisis inmobiliaria y compararlas con las medidas adoptadas en España.

Los participantes de Irlanda fueron: Conor Skehan, presidente de la Agencia de la vi-

vienda (grupo de asesoramiento estratégico del gobierno en materia de vivienda); la senadora Aideen Hayden, política y defensora de los derechos de los inquilinos y del derecho a la vivienda; Tom Dunne, economista de la propiedad y ex Presidente de la

Junta de Arrendamientos privados, del Registro y resolución de conflictos de Irlanda; Karen Lynch Shally, experta en derecho hipoteca-



De izquierda a derecha: Conor Skehan, Karen Lynch Shally, Prof Dr Sergio Nasarre, Bob Jordan, Tom Dunne, y Dr Lorcan Sirr

rio europeo; y Bob Jordan, director ejecutivo de “Threshold”, organización que vela por la información de los inquilinos y protección de sus derechos.

Entre los participantes españoles, asistieron miembros de la Cátedra de vivienda,

profesores de la URV, así como también otros expertos en vivienda de otras universidades y organismos: Jordi Bosch Meda, Miriam Anderson, Montserrat Pareja, e Isabel Viola. También asistieron otros interesados procedentes de Bélgica y Malta. La mesa redonda fue inaugurada por la Vicerrectora y profesora Gutiérrez-Colón, presidida por el profesor Dr. Nasarre, director de la Cátedra de Vivienda de la URV y por el Dr. Lorcan Sirr de DIT de Irlanda (Dublin Institute of Technology).

Los puntos a tratar se estructuraron a través de los principales temas sobre vivienda: la vivienda social, la legislación relacionada, las hipotecas, las políticas de vivienda, y los derechos de los inquilinos. En las conclusiones que se extrajeron de cada presentación y posterior debate se puso en relieve las similitudes entre el mercado inmobiliario español y el irlandés así como también las lecciones que se han aprendido a raíz de la crisis en ambos países.

De las discusiones entre los componentes de la mesa se destacó que en España hay una falta de regulación y control en el ámbito del arrendamiento de vivienda. La mayoría de los contratos de arrendamiento no se registran y por lo tanto, se evade la tributación del impuesto correspondiente. No hay ningún requerimiento previsto en la ley que sea suficientemente eficaz para obli-

gar el registro de un contrato de arrendamiento así como tampoco ningún mecanismo especial para resolver las disputas que puedan surgir. La falta de un registro obligatorio hace que se desconozca la dimensión real del mercado de alquiler y por lo tanto, es difícil que un gobierno (nacional o regional) pueda planificar y regular el arrendamiento si no tiene datos reales sobre este.

En España hay una falta de oferta de vivienda asequible. Además, no se proporcionan suficientes viviendas sociales (hay tres unidades de vivienda social por cada mil habitantes en España, mientras que la media europea es de 3). Esto hace que las personas se vean obligadas a acceder a un mercado de alquiler cuya regulación es insuficiente.

Irlanda ha resuelto algunos de estos problemas justo antes y después de la crisis económica a través de reformas legislativas y del sistema tributario. Esto ha conllevado un importante cambio cultural, por ejemplo, el número de los propietarios no registrados se ha reducido en pocos años de más del 30% a menos del 10%. A pesar que los derechos de los inquilinos en Irlanda son menores que en España, gracias a los mecanismos de resolución de conflictos y la recaudación eficaz de impuestos, el mercado de alquiler es altamente conocido y está bajo control. Sin embargo, el gobierno conser-

vador y el complejo entramado que conforma la función pública, hace que todavía quede un largo camino para alcanzar todos los objetivos previstos.

El ámbito en que la normativa de España, sobretudo la catalana, se encuentra en una posición ligeramente mejor que la de Irlanda es en relación al sistema de protección de los consumidores en materia hipotecaria. Es decir, España está más predispuesta que el gobierno irlandés a la hora de actuar frente los desalojos. Los participantes irlandeses tomaron especial consideración a que los consumidores hipotecarios españoles gozan de más información y conocimiento de los productos financieros que los irlandeses.

En la Cátedra de vivienda de la URV dirigida por el profesor Dr. Nasarre hay una clara predisposición para impulsar un cambio en la regulación que gira entorno a la vivienda en España. Un ejemplo de las iniciativas que se han promovido es la creación de dos nuevas formas de la tenencia: la propiedad temporal y la propiedad compartida. Se trata de dos nuevas modalidades que proporcionan la asequibilidad y la seguridad para las personas que no pueden o que tal vez no quieren ser los propietarios de una vivienda. Estas nuevas fórmulas rompen con la tradicional dicotomía entre comprar o alquilar a la hora de acceder

a una vivienda. Este tipo de tenencia no se encuentra en el contexto irlandés y es algo que voy a estar promoviendo en Irlanda cuando regrese.

Por último, se presentó la nueva página web de información sobre los derechos de los inquilinos creada por la Cátedra de vivienda de la URV (<http://infovivienda.es/>). Esta plataforma supone otro paso más en el ámbito de los contratos de arrendamiento y debe conducir a una reducción de los conflictos entre propietarios e inquilinos, ya que normalmente los inquilinos (al igual como en casi todos los países europeos) no están bien informados sobre sus derechos y obligaciones. La página web ha sido apadrinada por Bob Jordan, que tiene una plataforma virtual similar y de gran éxito en Irlanda.

La mesa redonda sobre vivienda fue un éxito y desde la perspectiva de Irlanda, una experiencia interesante y esclarecedora para ver de primera mano los aspectos comunes y las diferencias con España. El intercambio de conocimientos y experiencias ha permitido tener en consideración las diferentes iniciativas e ideas para probar su aplicabilidad en sus respectivos mercados.



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/>



¿Es posible la reclamación judicial de las obligaciones pecuniarias derivadas de las nuevas tenencias intermedias?

Elisabet Cerrato Guri, profesora de Derecho

Procesal de la Facultad de Ciencias Jurídicas y coordinadora del Master Universitario en Derecho de la Empresa y de la Contratación de la URV.

Miembro de la Cátedra de Vivienda de la URV.

La vivienda es una de las cuestiones que más preocupa a los ciudadanos de nuestro país. Y ello es debido al grave problema que en la actualidad suponen tanto el acceso a la misma como la evitación de su pérdida (en alquiler o propiedad) por las familias que no pueden hacer frente al pago regular de sus deudas. Una novedosa solución a esta realidad es la que plantean las tenencias intermedias del Proyecto de ley de incorporación de la propiedad temporal y de la propiedad compartida al Libro Quinto del Código Civil de Cata-

lunya. Sin embargo, la reciente creación de estas figuras hace que, previa a su entrada en funcionamiento, debamos identificar las situaciones conflictivas que pueden plantearse ante los tribunales de justicia en caso de incumplimiento de las obligaciones pecuniarias que de estas nuevas formas de tenencia se deriven, y que la vigente regulación procesal no contempla. En definitiva, se trata de determinar el encaje de las nuevas tenencias intermedias en la actual normativa procesal y las soluciones existentes ante la falta de regulación expresa.

Al respecto, debemos destacar que la proximidad de estas nuevas formas de tenencia con otras figuras de nuestro ordenamiento jurídico, nos han permitido encontrar respuesta en la actual Ley de Enjuiciamiento Civil (en adelante LEC). A pesar de ello, debemos reconocer que la solución alcanzada quizás no siempre permite la inmediata satisfacción de los intereses del acreedor, por lo que deberían someterse a revisión algunos preceptos procesales para mejorar la aplicabilidad de estas nuevas formas de tenencia.

Centrándonos en el concreto caso de la propiedad compartida, que permite al propietario material: 1) acceder, en pleno dominio, a una parte del inmueble (cuota del dominio), cuyo pago deberá satisfacer al propietario original; 2) tener la posesión, uso y

disfrute exclusivo de todo el inmueble – por lo tanto, también de la cuota de dominio del propietario formal– por la que deberá pagar una contraprestación dineraria; y, 3) ostentar el derecho a adquirir gradualmente la cuota restante del propietario formal, examinaremos la situación que puede derivarse si tras el pago de la cuota de dominio inicial deja de pagar la renta por el ejercicio exclusivo de las facultades dominicales que tiene atribuidas sobre el bien (art. 556-4 Proyecto de ley). En este caso, ¿qué opciones tiene el acreedor (propietario formal) para cobrar su crédito sin tener que renunciar al sistema de propiedad compartida? La respuesta a este interrogante debe articularse tomando en consideración la redacción del art. 556-9 del Proyecto de ley, que establece una afectación real sobre la cuota del propietario material para garantizar el pago de la contraprestación dineraria en caso de transmitirla a un tercero (que pasaría a ocupar la posición de propietario material –no deudor–), lo que significa que si el propietario material deja de pagar la renta y transmite su propiedad, el nuevo adquirente quedará vinculado al abono de la deuda del anterior titular; pero, además, este precepto establece también una preferencia de cobro sobre la cuota del propietario material (deudor).

Siendo esto así, ¿cómo debería articularse la reclamación judicial por el impago de la

contraprestación dineraria al propietario formal (o acreedor)? Partiendo de la base del art. 556-5 del Proyecto de ley, observamos que el título por el que se constituye la propiedad compartida debe inscribirse en el Registro de la Propiedad, lo que evidencia su previa formalización en una escritura pública (art. 3 LH). Dicha escritura tendrá la consideración de título ejecutivo (extrajudicial) que lleva aparejada ejecución (art. 517.2.4 LEC). En consecuencia, el propietario formal tendría un título ejecutivo que le daría carta de naturaleza para pedir la ejecución forzosa de la cuota de dominio del propietario material (deudor), siendo innecesario un juicio declarativo previo.

En este supuesto, la realización de dicha cuota de dominio comportaría que el rematante se subrogase en los derechos y las obligaciones del propietario material (art. 556-12 del Proyecto de ley), por lo que, además del precio de adquisición, tendría que hacer frente al pago de la contraprestación dineraria que correspondiese por el ejercicio de las facultades dominicales atribuidas sobre la cuota del propietario formal (art. 556-4 c) del Proyecto de ley), así como de todos los gastos e impuestos vinculados a la posesión, uso y disfrute del bien, salvo que se hubiera pactado otra cosa (art. 556-7 del Proyecto de ley). Además de ostentar el derecho de adquisición gradual de la cuota restante.

En definitiva, la ejecución de la cuota de dominio del propietario material (ejecutado) para hacer frente al pago de la contraprestación dineraria debida al propietario formal (ejecutante), tendría como consecuencia su pérdida en beneficio del rematante, quien devendría el nuevo propietario material de la vivienda. Por lo tanto, el régimen de propiedad compartida se mantendría entre el nuevo adquirente de la propiedad material (rematante) y el propietario formal (ejecutante), salvo que el adquirente coincidiese con la persona del ejecutante, en cuyo caso se extinguiría, por reunirse en una sola titularidad todas las cuotas de propiedad (art. 556-II.1 a) del Proyecto de ley).

Sea cual fuere la vía seguida para reclamar el pago de lo debido, lo cierto es que para hacer efectiva la realización del bien (en defecto de satisfacción voluntaria del deudor) deberá estarse a los trámites que nuestra LEC dispone para la ejecución forzosa (y, de manera específica, a la ejecución dineraria prevista en los arts. 571 y siguientes de esta norma procesal). Así, el ejecutante (propietario formal) podrá cobrar su crédito tras la enajenación de la cuota de dominio. Sin embargo, esta opción puede complicarse ante la concurrencia de otros titulares de derechos de crédito junto con el propietario formal. En este caso, ¿cómo puede hacer valer su preferencia el propietario

formal frente al resto de acreedores? La única opción que entendemos ofrece la actual normativa procesal es la de acudir al incidente de los arts. 614 y siguientes LEC, reguladores de la tercería de mejor derecho. En nuestra opinión, para garantizar su éxito sería recomendable que en la escritura de constitución de la propiedad compartida se hiciese constar la preferencia de cobro del propietario formal. De este modo, el tercerista contaría con el “principio de prueba del crédito que se afirma preferente” que exige el punto primero de la citada disposición. Para más información: http://www.indret.com/ca/dret_processal/5/



5

Publicaciones

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

1. Novedades Legislativas y Jurisprudenciales, Dr. Héctor Simón Moreno, investigador post-doctoral de Derecho Civil, Cátedra de Vivienda, Universidad Rovira i Virgili.

2. Teoría & Derecho. Revista de pensamiento jurídico. N° 16/2014 Hipoteca y Vivienda. Tirant lo Blanch, Gemma Caballé Fabra, Investigadora pre-doctoral, Cátedra de Vivienda, Universidad Rovira i Virgili.

Novedades Legislativas y Jurisprudenciales.



Dr. Héctor Simón Moreno, *investigador post-doctoral de Derecho Civil, Cátedra de Vivienda, Universidad Rovira i Virgili.*

1. La Ley 2/2015, de 30 de marzo, de de-

sindexación de la economía española (disponible en

http://www.boe.es/diario_boe/txt.php?id=BOE-A-2015-3443), ha modificado el artículo

18 de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos (disponible en

<http://www.boe.es/buscar/pdf/1994/BOE-A-1994-26003-consolidado.pdf>). De esta forma, la actualización de la renta en los contratos de arrendamiento urbano queda de

la siguiente manera:

a) Durante la vigencia del contrato, la renta sólo podrá ser revisada por el arrendador o el arrendatario en la fecha en que se cumpla cada año de vigencia del contrato, en los términos pactados por las partes. En defecto de pacto expreso, no se aplicará revisión de rentas a los contratos.

b) En caso de pacto expreso entre las partes sobre algún mecanismo de revisión de valores monetarios que no detalle el índice o metodología de referencia, la renta se revisará para cada anualidad por referencia a la variación anual del Índice de Garantía de Competitividad a fecha de cada revi-

sión, tomando como mes de referencia para la revisión el que corresponda al último índice que estuviera publicado en la fecha de revisión del contrato. Este índice también será de aplicación a los arrendamientos rústicos, contraprestaciones de arrendamientos de servicios, suministros y rentas vitalicias o valores monetarios. Su cuantificación corresponde al Instituto Nacional de Estadística (ya se ha publicado el índice de febrero 2014 a febrero de 2015: -294%).

2. El legislador catalán ha promulgado el Decreto Ley 1/2015, de 24 de marzo, de medidas extraordinarias y urgentes para la movilización de las viviendas provenientes de procesos de ejecución hipotecaria (disponible en

<http://www.boe.es/ccaa/dogc/2015/6839/foor-00007.pdf>). Las principales medidas adoptadas mediante el presente Decreto ley son las siguientes:

a) Someter al derecho de tanteo y retracto a favor de la Administración de la Generalidad las transmisiones de viviendas adquiridas en un proceso de ejecución hipotecaria o mediante compensación o pago de deuda con garantía hipotecaria, en el conjunto de todos y cada uno de los municipios considerados como de demanda residencial fuerte y acreditada por el Plan Territorial Sectorial de Vivienda o, en su defecto por el Plan para el derecho a la vivienda.

b) Tipificar una nueva infracción grave en materia de calidad del parque inmobiliario, consistente en la no ejecución de las obras necesarias para el cumplimiento de los requisitos de habitabilidad exigidos a las viviendas provenientes de ejecuciones hipotecarias o mediante compensación o pago de deuda con garantía hipotecaria.

c) Se establece también un nuevo instrumento a favor de la Administración con el fin de poder forzar la ejecución de las obras de rehabilitación necesarias en estas viviendas para que cumplan las condiciones y requisitos de habitabilidad y no queden fuera de opción de ser ocupadas, cuando se encuentren en un municipio considerado de demanda residencial fuerte y acreditada. Se trata de la expropiación temporal del usufructo en el marco de una ejecución forzosa subsidiaria por parte de la Administración y a cargo del titular de la vivienda, por un plazo máximo de 10 años, para aquellos supuestos de negativa en el cumplimiento de la obligación por parte del titular.

d) Se incluye el deber de comunicación a la Generalidad de las viviendas adquiridas en un proceso de ejecución hipotecaria, tanto si la vivienda está vacía como si la vivienda está ocupada sin título habilitante.

3. El Real Decreto-ley 1/2015, de 27 de febrero, de mecanismo de segunda oportuni-

dad, reducción de carga financiera y otras medidas de orden social (disponible en http://www.boe.es/diario_boe/txt.php?id=BOE-A-2015-2109) incorpora como novedad el mecanismo de “segunda oportunidad”, que ofrece la posibilidad al deudor de buena fe (que incluye por primera vez a la persona física) de no tener que arrastrar indefinidamente la deuda no satisfecha una vez concluido el concurso de acreedores.

La nueva regulación incorpora dos regímenes distintos al alcance del deudor de buena fe para quedar exonerado de las deudas pendientes y no satisfechas. El primero opera de forma automática, de tal manera que el deudor quedará exonerado de dichas deudas si ha podido pagar en su integridad los créditos contra la masa y los créditos concursales privilegiados (entre los que se encuentra el crédito hipotecario), y, si no ha intentado un acuerdo extrajudicial de pagos anteriormente, el 25 por ciento de los créditos concursales ordinarios. El segundo opera de manera subsidiaria, es decir, cuando no hayan podido satisfacerse los anteriores créditos. En este caso, el deudor puede someterse a un plan de pagos durante los cinco años siguientes y la exoneración (provisional) alcanzará a los créditos ordinarios y los subordinados (excepto los públicos y por alimentos) y a la parte de los créditos con privilegio especial (como el crédito hipotecario) que no hayan podido

satisfacerse con la ejecución de la garantía. Por lo tanto, permanecerán subsistentes el resto de créditos (contra la masa y los privilegiados), que deberán ser satisfechos en dicho período (a cuya finalización el juez podrá declarar el carácter definitivo de la exoneración del pasivo insatisfecho).

El Real Decreto Ley 1/2015 también modifica la Ley 1/2013, de 14 de mayo, de medidas para reforzar la protección a los deudores hipotecarios, reestructuración de deuda y alquiler social (disponible en <http://www.boe.es/boe/dias/2013/05/15/pdfs/BOE-A-2013-5073.pdf>). En particular, se prorroga dos años más la suspensión del lanzamiento cuando en un proceso judicial o extrajudicial de ejecución hipotecaria se hubiera adjudicado al acreedor, o a persona que actúe por su cuenta, la vivienda habitual de personas que se encuentren en los supuestos de especial vulnerabilidad y en las circunstancias económicas previstas la Ley. Estos requisitos también se han modificado con la voluntad de que más personas puedan beneficiarse de esta medida.

4. El legislador catalán ha promulgado la Ley 20/2014, de 29 de diciembre, de modificación de la Ley 22/2010, de 20 de julio, del Código de consumo de Cataluña, para la mejora de la protección de las personas consumidoras en materia de créditos y préstamos hipotecarios, vulnerabilidad eco-

nómica y relaciones de consumo (disponible en

<http://www.boe.es/boe/dias/2015/01/21/pdfs/BOE-A-2015-471.pdf>), que entró en vigor el pasado 1 de abril de 2015. La Cátedra de Vivienda de la Universidad Rovira i Virgili fue la encargada de redactar la versión primitiva de esta Ley, que introduce relevantes novedades respecto a la concesión de créditos hipotecarios avanzándose así a la implementación de la Directiva Europea 2014/17/UE, sobre los contratos de crédito celebrados con los consumidores para bienes inmuebles de uso residencial:

a) Las partes en conflicto, antes de presentar cualquier reclamación, deben asistir a un proceso de mediación o pueden acordar someterse a arbitraje. Una vez transcurrido el período de tres meses desde la fecha de la notificación del inicio de la mediación sin haber llegado a un acuerdo satisfactorio, cualquiera de las partes podrá ejercitar las acciones legales que considere oportunas.

b) En los contratos de créditos y préstamos hipotecarios se consideran abusivas las siguientes cláusulas: 1) Las que incluyan un tipo de interés de demora superior a tres veces el interés legal del dinero vigente en el momento de la firma del contrato; y 2) Las que fijen un límite a la variación a la baja del tipo de interés contratado y tengan

al menos una de las siguientes características:

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

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

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

c) En la publicidad y las comunicaciones comerciales de las empresas y en los anuncios y ofertas exhibidos en sus establecimientos abiertos al público en que se ofrezcan créditos o préstamos hipotecarios, debe informarse al menos, de forma clara, concisa y destacada, de una serie de aspectos, entre los que destaca el riesgo de perder la vivienda y, si procede, otros bienes del patrimonio en caso de incumplimiento de los compromisos derivados del contrato de crédito. Esta información también debe proveerse al consumidor en la fase precontractual con una antelación mínima de 14 días naturales.

d) El prestamista o el intermediario de crédito, antes de conceder el crédito o préstamo hipotecario, debe evaluar la solvencia de la persona consumidora teniendo en cuenta, entre otros criterios, los ingresos presentes y futuros, los ahorros, las deudas y los compromisos financieros de la persona consumidora, de acuerdo con la información suministrada por esta. El prestamista no puede conceder el crédito o préstamo hipotecario si el resultado de la evaluación de solvencia de la persona consumidora es negativo.

5. Continúa en fase de discusión en el Parlamento de Cataluña el Projecte de llei d'incorporació de la propietat temporal i de la propietat compartida al llibre cinquè del Codi civil de Catalunya (Proyecto catalán que introduce la propiedad temporal y la propiedad compartida en el libro quinto del Código Civil catalán). La Cátedra de Vivienda de la Universidad Rovira i Virgili fue la encargada de redactar la versión primitiva de este Proyecto ley, que busca introducir estas dos tenencias intermedias (propiedad compartida y propiedad temporal) en el ordenamiento jurídico catalán para facilitar el acceso a la vivienda.

6. La Sentencia del Tribunal Supremo de 24 de marzo de 2015 (ECLI:ES:TS:2015:1279) ha confirmado la Sentencia del mismo tribunal de 9 de mayo

de 2013 (ECLI:ES:TS:2013:1916) al declarar nulas todas las cláusulas de suelo que no sean transparentes. El Tribunal declara que procederá la restitución al prestatario de los intereses que hubiese pagado en aplicación de dicha cláusula a partir de la fecha de publicación de la Sentencia de 9 de mayo de 2013.

7. La Sentencia del Tribunal de Justicia de la Unión Europea de 21 de enero de 2015 (C-482/13, C-484/13, C-485/13 and C-487/13) da una respuesta a la cuestión prejudicial del Juzgado de Primera Instancia de Marchena de 12 de agosto de 2013 en relación al artículo 6 de la Directiva 93/13/CE, de 5 abril de 1993, sobre las cláusulas abusivas en los contratos celebrados con consumidores. De acuerdo con el Tribunal de Justicia, dicho precepto debe interpretarse en el sentido de que no se opone a una disposición nacional con arreglo a la cual el juez nacional que conoce de un procedimiento de ejecución hipotecaria está obligado a hacer que se recalculen las cantidades debidas en virtud de la cláusula de un contrato de préstamo hipotecario que fija intereses de demora calculados a partir de un tipo superior a tres veces el interés legal del dinero con el fin de que el importe de dichos intereses no rebase ese límite, siempre que la aplicación de la disposición nacional:

— no prejuzgue la apreciación por parte de dicho juez nacional del carácter abusivo de tal cláusula y

— no impida que ese mismo juez deje sin aplicar la cláusula en cuestión en caso de que aprecie que es «abusiva» en el sentido del artículo 3, apartado 1, de la citada Directiva.

8. La Sentencia del Tribunal Supremo de 13 de enero de 2015 (ECLI:ES:TS:2015:261) afirmó obiter dicta en caso de adjudicación de la vivienda por el acreedor hipotecario en un proceso de ejecución hipotecaria que el enriquecimiento injusto no puede tener lugar en este supuesto si el importe en que el bien fue tasado es muy superior al valor de la adjudicación, en concreto, un 50% en el caso enjuiciado, porque dicha adjudicación está prevista expresamente por la Ley y, por lo tanto, no cabría la aplicación de dicha doctrina. Ahora bien, el Tribunal deja una puerta abierta a la aplicación de este principio: el enriquecimiento injusto podría advertirse cuando, tras la adjudicación, y en un lapso de tiempo relativamente próximo, el acreedor hubiera obtenido una plusvalía muy relevante, pues este hecho mostraría que el crédito debía haberse tenido

por satisfecho en una proporción mayor, y al no serlo, el acreedor obtiene un enriquecimiento injusto con la plusvalía, o por lo menos con una parte de la misma. En este hipotético caso (que el propio tribunal admite que no es el que le corresponde juzgar), la aplicación del enriquecimiento injusto se fundaría en su configuración como principio general de Derecho y en su proyección técnica respecto del necesario control causal de las atribuciones y desplazamientos patrimoniales en el curso de las relaciones jurídicas.



Teoría & Derecho: Revista de pensamiento jurídico. N° 16/2014, Hipoteca y Vivienda, Ed. Tirant lo

Blanch.

Gemma Caballé Fabra, investigadora predoctoral, Cátedra de Vivienda, Universidad Rovira i Virgili.

La publicación n°16 de la revista semestral “Teoría & Derecho” del 2014 incluye las aportaciones de diferentes autores nacionales y extranjeros especialistas en vivienda, algunos de ellos, miembros de la Cátedra de Vivienda de la URV como el Dr. Sergio Nasarre, que coordina el ejemplar, el Dr. Héctor Simón y Kurt Xerri.

Se trata de una obra indispensable para cualquiera que quiera tener una visión jurídica general y objetiva de lo que ha sucedido en el sector inmobiliario a raíz de la crisis económica tanto a nivel nacional como internacional.

El lector encontrará diez artículos que tratan los principales temas de actualidad relacionados con la vivienda y la hipoteca. En líneas generales, el contenido de las publi-

caciones gira en torno a los siguientes ejes temáticos: la vivienda en propiedad, el concepto de vivienda, la Directiva 2014/17/UE sobre crédito hipotecario, las reformas legales hipotecarias de los últimos años tanto a España como en Irlanda, la importancia de la hipoteca en nuestro sistema, las cláusulas suelo, la evaluación de la solvencia a la hora de conceder créditos hipotecarios, la jurisprudencia del Tribunal Europeo de Derechos Humanos y del Tribunal de Justicia de la Unión Europea y el alquiler como alternativa a la propiedad.

En el artículo “La vivienda en propiedad como causa y víctima de la crisis hipotecaria” de Sergio Nasarre Aznar se hace una explicación minuciosa del origen de la crisis del sector inmobiliario desde sus inicios en Estados Unidos y como la vivienda en propiedad ha influido en la misma. A su vez, se lleva a cabo una aproximación al concepto de vivienda que se desprende de nuestra normativa distinguiendo las principales concepciones (como estructura física, como territorio y como identidad). Se hace también referencia a la hipoteca inversa y a las tenencias intermedias.

José María de la Cuesta Saenz, con su artículo “La Directiva Europea del Crédito Hipotecario” ofrece un análisis completo y detallado de la Directiva 2014/17/UE, de 4 de

febrero, sobre contratos celebrados con consumidores sobre bienes inmuebles de uso residencial.

Isabel Zurita Martín hace un repaso de las reformas en materia hipotecaria que se han llevado a cabo en los últimos años a consecuencia de la crisis. Su artículo, “Reformas legales hipotecarias en España desde el estallido de la crisis” permitirá al lector tener una noción ordenada de todas las medidas legales introducidas en los últimos años.

El cuarto artículo, “*Post-crisis evolution of the mortgage legislation. A comparative perspective Ireland-Spain*” de Karen Lynch-Shally, ofrece un interesante estudio comparativo entre la evolución de la normativa hipotecaria española e irlandesa.

José Luis Valle Muñoz aporta un punto optimista respecto nuestro sistema hipotecario en su artículo “¿Qué hay de malo en nuestra hipoteca?” reconociendo la importancia que ésta tiene en el sistema económico a pesar de la necesidad de prever medidas legislativas que corrijan las conductas inapropiadas tanto de los acreedores como los deudores hipotecarios.

Siguiendo en materia hipotecaria, M^a Carmen González Carrasco, con su artículo “Cláusulas suelo: nulidad por falta de transparencia y problemas de inseguridad jurídica” hace un análisis de las consecuencias que la Sentencia del Tribunal Supremo de 9 de mayo de 2013 ha tenido en materia de protección de los consumidores y usuarios, en especial, en relación a las cláusulas suelo.

En el séptimo artículo titulado “Evaluación de la solvencia en la concesión de créditos hipotecarios”, el autor Fernando Zunzunegui analiza la obligación de evaluar la solvencia del cliente en la concesión de créditos hipotecarios y como se reconoce a través de nuestra normativa tal diligencia.

El octavo artículo tiene un contenido más internacional, pues Héctor Simón Moreno hace un profundo análisis a través del artículo “La jurisprudencia del Tribunal Europeo de Derechos Humanos sobre la vivienda en relación al Derecho español”. Se trata de un completo estudio de la jurisprudencia del TEDH y sobre la exigibilidad de los derechos económicos, sociales y culturales como es el derecho a la vivienda.



Sergio Nasarre Aznar, María Olinda García y Kurt Xerri hacen una comparativa legal entre Portugal, España y Malta a través de su artículo “¿Puede ser el alquiler una alternativa real al dominio como forma de acceso a la vivienda?”. Como su propio título indica, se analizan los sistemas arrendaticios en España, Portugal y Malta.

Por último, Raquel Castillejo ofrece un estudio sobre los pronunciamientos que el Tribunal de Justicia de la Unión Europea ha hecho en relación al sistema hipotecario español donde se considera que las reformas adoptadas son insuficientes.

A pesar de que el mayor contenido temático de esta publicación es sobre vivienda e hipoteca, el lector también puede encontrar otros artículos de otros temas como por ejemplo la igualdad de armas y la asimetría acusación-defensa en un proceso penal; un análisis sobre el cine y la argumentación jurídica y también sobre la epistemología jurídica y dogmática.

El ejemplar está disponible en <http://www.tirant.com/editorial/libro/teoria-y-derecho-revista-de-pensamiento-juridico-162014-hipoteca-y-vivienda-tomas-salvador-vives-anton-E000020004388>.



6

Agenda

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

1. I Reunión de los grupos de investigación sobre vivienda en España (enero 2015)

La Cátedra participó en esta reunión organizada por la Cátedra Zaragoza Vivienda, a la que estaban invitados diversos grupos de investigación sobre vivienda de España. Las discusiones fueron sumamente interesantes para intercambiar conocimientos y experiencias entre los distintos grupos. De ella salieron los llamados #encuentrosvivienda, con compromiso de celebrar el siguiente antes de que finalice 2015.



**Cátedra
Zaragoza Vivienda
Universidad Zaragoza**





II. Fin de la tercera promoción del postgrado de mediación y segunda del curso de especialización en agente inmobiliario (marzo y junio 2015)

Un año más se han entregado los títulos a los estudiantes de los cursos avanzados que impulsa la Cátedra de Vivienda con la Fundación de la URV: el de mediación y el de agente inmobiliario (éste también con el Colegio de APIs). Ambos títulos están homologados y posibilitan el acceso de nuestros titulados a las respectivas profesiones.



III. Mesa Redonda: 'Las políticas municipales de vivienda' (abril de 2015)

El 7 de abril la Cátedra de Vivienda organizó una mesa redonda con los candidatos de nueve formaciones políticas de Tarragona. Estaban representados Ara Tarragona, CiU, Ciutadans, CUP, ERC, ICV, PP, PSC y el Reagrupament Independentista.

El debate fue muy animado e interesante, y el público presente -en el que no faltaban *partners* y miembros de la Cátedra- pudo escuchar de primera mano las propuestas en políticas de vivienda de los diferentes partidos.



IV. Mesa redonda entre España e Irlanda: 'Lecciones de la crisis' (mayo de 2015)

El viernes 8 de mayo la Cátedra de vivienda de la URV realizó la primera mesa redonda de carácter internacional entre Irlanda y España, llamada 'Lecciones de la crisis'. El objetivo fue analizar qué medidas se han tomado en Irlanda después de la crisis inmobiliaria y compararlas con las medidas adoptadas en España.

Los participantes irlandeses fueron: Conor Skehan, presidente de la Agencia de la vivienda (grupo de asesoramiento estratégico del gobierno en materia de vivienda); la senadora Aideen Hayden, política y defensora de los derechos de los inquilinos y del derecho a la vivienda; Tom Dunne, economista de la propiedad y ex Presidente de la Junta de Arrendamientos privados, del Registro y resolución de conflictos de Irlanda; Karen Lynch Shally, experta en derecho hipotecario europeo; y Bob Jordan, director ejecutivo de 'Threshold', organización que vela por la información de los inquilinos y protección de sus derechos.

Entre los participantes españoles asistieron miembros de la Cátedra de vivienda, profesores de la URV, así como también otros expertos en vivienda de otras universidades y organismos: Jordi Bosch Meda, Miriam Anderson, Emma López, Montserrat Pareja, e Isabel Viola. También asistieron otros interesados procedentes de Bélgica y Malta.

La mesa fue inaugurada por la Vicerrectora y profesora Gutiérrez-Colón, presidida por el profesor Dr. Nasarre, director de la Cátedra de Vivienda de la URV y por el Dr. Lorcan Sirr de DIT de Irlanda (Dublin Institute of Technology).



V. Reunión del grupo de trabajo 'Evictions' (mayo de 2015)

Los días 18 y 19 de mayo se reunió en la Facultad de Ciencias Jurídicas de la URV el grupo de investigación sobre Derecho a la vivienda y prevención de los desahucios, del que forma parte el director de la Cátedra Dr. Sergio Nasarre. Este proyecto es el primer estudio oficial de la Comisión Europea en relación a la promoción del derecho a la vivienda en los estados miembros y las consecuencias de los desahucios. Su objetivo es analizar las causas sociales, económicas y financieras de la crisis, el contexto actual, consecuencias y medidas adoptadas en cada Estado miembro.

Además del Dr. Nasarre, en el equipo de investigación participan investigadores de la European Federation of National Organisations Working with the Homeless (FEANTSA), la National University of Ireland Galway y Human European Consultancy.



VI. Comparecencias en el Parlamento de Cataluña (mayo 2015)

Los investigadores de la Cátedra, Sergio Nasarre y Elga Molina, depusieron en el Parlamento de Cataluña en relación a la Proposición de Ley de medidas urgentes para la vivienda. Sergio Nasarre también lo hizo en cuanto al Proyecto de Ley sobre tenencias intermedias.

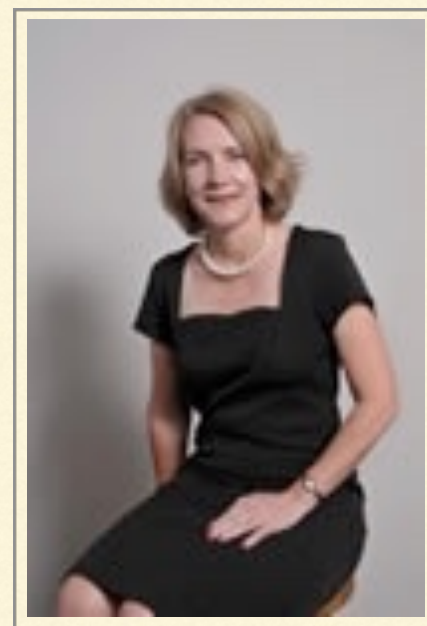


VII. Segundo taller internacional en vivienda: España, Sudáfrica y Reino Unido (junio de 2015)

Durante la semana del 22 al 26 de junio

la Dra. Juanita Pienaar (Stellenbosch University, Sudáfrica) y el Dr. Peter Orji (Kingston University, UK), expertos en legislación y regulación de la vivienda, compartieron sus conocimientos y experiencia con miembros de la Cátedra de Vivienda y otros profesores la Universidad Rovira i Virgili en un taller que les permitió comparar las diversas situaciones vividas en los tres países implicados. La presentación de la Dra. Pienaar giró en torno del acceso a

la tierra y la vivienda en Sudáfrica, así como las novedades legislativas en esos temas. El Dr. Orji, por su parte, presentó su perspectiva del derecho a la vivienda en el Reino Unido.



Además, todos los miembros del equipo de la Cátedra de Vivienda presentaron sus temas de investigación para posterior intercambio de opiniones.



VIII. Curso de verano 'Nuevos retos de la vivienda' (junio de 2015).

Como parte de la programación de la Universidad de verano de

la URV, la Cátedra organizó este curso, como foro de debate y discusión en torno a las novedades legislativas en materia de vivienda desde una perspectiva práctica e innovadora. La inauguración del curso estuvo a cargo del prof. Dr. Sergio Nasarre (Director de la Cátedra de Vivienda), el Dr. Peter Orji (Profesor de Kingston Law School) y del Sr. Carles Sala i Roca (Secretario de Vivienda y Mejora Urbana de la Generalitat de Catalunya).



IX. 19º Congreso *Covered Bonds* (octubre 2015)

Los días 22 y 23 de octubre de 2015 se celebrará en Tarragona la *19th Central European Covered Bond Conference*, organizada por la Cátedra de vivienda, y bajo el auspicio de la prestigiosa Asociación de Bancos Hipotecarios Alemanes (VDP).

Para más información acerca de ediciones anteriores:

http://www.pfandbrief.de/cms/_internet.nsf/tindex/en_19.htm.



Entre los temas tratados destacaron la reciente reforma del Código de Consumo catalán por la Ley 20/2014, la regulación de la llamada ‘segunda oportunidad’ de las personas físicas en situación de concurso de acreedores, el impacto de la nueva regulación de arrendamientos urbanos, la problemática de la gestión de la vivienda social, las novedades en materia fiscal o los ‘condohoteles’.

La jornada resultó todo un éxito, con más de 50 participantes provenientes de diversas instituciones relacionadas con el ámbito de la vivienda.



PARTNERS DE LA CÁTEDRA DE VIVIENDA URV (julio 2015)



COL·LEGI DE NOTARIS
DE CATALUNYA



CAMBRA DE LA PROPIETAT URBANA
DE TARRAGONA



AJUNTAMENT DE
TARRAGONA



Agència de l'Habitatge
de Catalunya



Registradors
de Catalunya



AJUNTAMENT DE REUS



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. También existe una versión en PDF.

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, Verónica Anzil

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)

