
HOUSING



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

Número 4, febrero 2016

4





1

Presentación

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



Con nuestro cuarto número de la Newsletter celebramos los dos años de andanza de la Cátedra de Vivienda de la Universidad Rovira i Virgili.

Es el momento, pues, de presentar las primeras estadísticas que pueden resumirse en lo siguiente y que pueden seguirse en un formato más visual en la Imagen Interactiva I.I a continuación:

- a) La Cátedra la componen cinco investigadores predoctorales becados y diez investigadores postdoctorales de diversas disciplinas.
- b) Actualmente, la Cátedra está desarrollando nueve proyectos de investigación financiados, tanto a nivel nacional como internacional. Además, ya ha finalizando con éxito otros cuatro.



c) De junio de 2013 a junio de 2015, los investigadores de la Cátedra han llevado a cabo 36 publicaciones en cinco países.

d) La Cátedra sigue impulsando dos cursos de postgrado con la Fundación de la Universidad Rovira i Virgili, que dan lugar

a titulaciones homologadas para llevar a cabo las respectivas profesiones: uno sobre

media-ción y otro sobre agente inmobiliario.

e) La Cátedra ha participado en la elaboración de cuatro leyes de vivienda, dos estatutos y dos catalanas.

f) En el mismo período junio 2013-junio 2015,

Imagen interactiva 1.1 Presentación Cátedra Vivienda URV, enero 2016.



Investigadores, proyectos, docencia y transferencia de conocimientos de la Cátedra de Vivienda URV, enero 2016.



los investigadores de la Cátedra han impartido 92 conferencias en 15 países.

- g) El impacto mediático de la Cátedra alcanza a 14 millones de personas, estando presente en publicaciones internacionales como *Fortune*, radios como RNE y la Ser y en televisiones.

De hecho, como puede verse en la agenda más abajo, este último ha sido un semestre lleno de actividades y visitas internacionales. No solamente hemos continuado con nuestros *workshops*, sino que el 19º congreso de *Covered Bonds* que organizamos fue un éxito de participación y contenidos, apareciendo la Cátedra en la prestigiosa revista del sector *The Covered Bond Report* (www.coveredbondreport.com).

Además de continuar con sus tesis doctorales, la Cátedra ha centrado sus esfuerzos investigadores en el nuevo proyecto coordina-

do del Ministerio de Economía y Competitividad “Reformando las Tenencias de Vivienda: El acceso a través del alquiler, la propiedad y su tributación y Propuesta Tributaria para una ordenación integral de la Vivienda en Propiedad y en Alquiler”, que lidera. Del mismo modo, los investigadores han finalizado sus comentarios a la nueva Ley 19/2015, de la propiedad compartida y temporal de Cataluña, que se publicarán en breve.

Los próximos meses nos deparan nuevos retos. Uno de los más importantes es ahondar en la interdisciplinariedad de la Cátedra, a través de nuestra aproximación a investigadores de arquitectura y antropología urbanas.

Finalmente, debo añadir que éste se trata de un número especial, no solo porque la Newsletter ya se encuentra referenciada en el índice académico DialNet

(<http://dialnet.unirioja.es/servlet/revista?codigo=23666>) , sino porque en él se reproducen las contribuciones más recientes de los investigadores de la Cátedra en el *Diari de Tarragona*, con el cual tenemos un acuerdo de colaboración regular. Con ello, queremos trascender el ámbito provincial que tiene la dicha publicación y llegar a todos nuestros lectores en el mundo. Espero que sea de su interés.

Como siempre, toda la información actualizada sobre las actividades de 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. En primera línea de fuego, Rosana Rodríguez Román, Directora de la Oficina Local de Vivienda y Bolsa de Mediación Social de Tarragona.

En primera línea de fuego



*Rosana Rodríguez Román,
Directora de la Oficina Local de Vivienda y Bolsa de Mediación Social de Tarragona.*

Si hoy día tuviéramos que ponerle nombre al organismo que

se sitúa entre el ciudadano y la administración competente en materia de vivienda, sin duda sería la OFICINA LOCAL DE VIVIENDA.

La Oficinas Locales de Vivienda son fruto de convenios de colaboración entre Generalitat de Catalunya y Ayuntamientos o Consejos Comarcales, y nacieron con el claro objetivo de facilitar al ciudadano una oficina que centralizase prácticamente todos los trámites existentes en materia de vivienda, convirtiéndose en un referente para el ciudadano.

Entre otros muchos, los principales trámites y gestiones que se realizan se enmarcan dentro de los programas denominados “sociales”, si bien no, tratan de solventar problemáticas concernientes al acceso de vivienda o, en el peor de los casos, aquellas derivadas de la posible pérdida de la misma. Así pues, y entrando en materia concreta, diremos que se tramitan ayudas al pago

de alquiler, al pago de hipoteca (en caso de personas en situación de desempleo de larga duración), para deudas de alquiler o cuotas de amortización de préstamo hipotecario o para personas que han sufrido un desahucio o pérdida de vivienda por otros motivos (como puede ser una dación en pago).

La gran afluencia de usuarios en determinadas épocas del año (épocas en que se abren plazos para formalizar solicitudes), no hace más que evidenciar la grave situación económica por la que pasan muchas familias y para las que hacer frente al pago de alquiler o hipoteca se convierte en una verdadera misión imposible.

Pero volviendo al papel de las Oficinas Locales de Vivienda y haciendo referencia al título del artículo, es de especial relevancia mencionar el gran esfuerzo que desde las oficinas se realiza, puesto que se han convertido (junto a los Servicios Sociales municipales) en los principales receptores de problemas, inquietudes y, en algunos casos, frustraciones derivadas de la crisis que azota el país. Y es por eso que, ante una situación de frustración o impotencia, las personas tendemos a exigir a la administración una solución eficaz y rápida ante nuestro problema (cosa que no siempre suele ser posible, sin entrar a debatir la agilidad o no burocrática de la administración).

Así pues, los trabajadores de una Oficina Local de Vivienda tienen que convertirse, en muchas ocasiones, en personas con personalidades diversas: administrativos, psicólogos, trabajadores sociales, abogados y, por desgracia y esporádicamente, en vigilantes de seguridad.

Dado que las gestiones realizadas en las Oficinas Locales de Vivienda no dejan de ser encargos de gestión de la Administración competente, en este caso la Generalitat de Catalunya, surgen frecuentemente problemas de comunicación entre ambos organismos que repercuten, desgraciadamente, en la información que se traslada al ciudadano. Es por eso que, en ocasiones, desde las Oficinas Locales se reivindica un mayor y rápido fluido canal de comunicación, con el único objetivo de disponer de una amplia información, válida y concreta de todos aquellos trámites que se tienen que ejecutar ya que, como es normal, el ciudadano reclama información de las gestiones efectuadas en el organismo en que presentó la correspondiente solicitud, sin importarle lo más mínimo, de quien depende la resolución favorable o no o de dónde vienen los fondos con los que se tiene que sufragar su prestación.

Y de ahí el título del presente artículo, “en primer línea de fuego”, ya que no es nada fácil tenerse que enfrentar a situaciones ex-

tremas, ya sean familiares o de índole económica, las cuales requieren, en muchas ocasiones, actuaciones de carácter urgente, como no es fácil no poder dar respuesta ni solución a determinadas problemáticas y, como se avanzaba al inicio, no es fácil calmar las iras de aquellas personas que viven situaciones extremas y que sienten que el culpable de sus “males” es cualquier persona que tiene que ver alguna cosa, directa o indirectamente, con la administración o la clase política.

En fin, dicho esto, desde las Oficinas Locales de Vivienda, seguiremos trabajando con la misma o mayor ilusión para, con los recursos existentes, intentar orientar y asesorar a aquellas familias que se encuentran ante una situación de vulnerabilidad en materia de vivienda, sin dejar de hacer un ejercicio de reflexión destinado a detectar todos aquellos puntos susceptibles de ser mejorados.



3

Publicaciones

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

1. **Una mayor protección para el deudor hipotecario para 2015**, Dr. Sergio Nasarre Aznar, Catedrático de Derecho Civil y Director de la Cátedra de Vivienda, Universidad Rovira i Virgili. *Diari de Tarragona*, 01/02/2015
2. **Masoveria urbana, un proyecto inacabado**, Rosa Maria Garcia Teruel, Investigadora pre-doctoral de la Cátedra de Vivienda, Universidad Rovira i Virgili. *Diari de Tarragona*, 01/03/2015
3. **El Real Decreto Ley 1/2015: una “segunda oportunidad” para las personas físicas no comerciantes**, Dr. Héctor Simón Moreno, investigador post-doctoral de Derecho Civil, Cátedra de Vivienda, Universidad Rovira i Virgili. *Diari de Tarragona*, 05/04/2015
4. **Llegan los “condohoteles” a Cataluña**, Gemma Caballé Fabra, Investigadora pre-doctoral de la Cátedra de Vivienda, Universidad Rovira i Virgili. *Diari de Tarragona*, 03/05/2015
5. **Nueva reforma del contrato de alquiler: ¿renta justa o injusta?**, Elga Molina Roig, Investigadora pre-doctoral de la Cátedra de Vivienda, Universidad Rovira i Virgili. *Diari de Tarragona*, 07/06/2015
6. **Segundas residencias de extranjeros: ¿inversión, turismo o jubilación?**, Dra. Maria Font i Mas, profesora agregada de Derecho internacional privado e investigadora de la Cátedra de Vivienda, Universidad Rovira i Virgili. *Diari de Tarragona*, 05/07/2015
7. **El nuevo impuesto a las viviendas vacías catalán**, Dra. Estela Rivas Nieto, profesora de Derecho Financiero y Tributario y Subdirectora de la Cátedra de Vivienda de la Universidad Rovira i Virgili. *Diari de Tarragona*, 02/08/2015



Una mayor protección para el deudor hi-

potecario para 2015.

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

El 2014 se despidió con la nueva Ley 20/2014 de reforma del Código de Consumo de Cataluña que prevé, por primera vez desde el inicio de la crisis en 2007, una serie de medidas estructurales de protección del deudor hipotecario.

Si bien el legislador estatal ha venido haciendo reformas especialmente desde finales de 2011, la mayoría de éstas han sido meramente coyunturales y no siempre eficaces, es decir, para intentar prevenir y paliar los desahucios hipotecarios, mientras que los arrendaticios, al contrario, se han acelerado. Así, se han previsto moratorias, supuestos de reestructuración y dación en pago semi-obligatorias para familias vulnerables o la posibilidad de oponer cláusulas abusivas en los procesos de ejecución hipotecaria. Solamente la Ley 4/2013 (sobre arrendamientos) pueden considerarse, de algún modo, estructural, dado que da una nueva regulación (más liberaliza-

dora, ergo menos estable para el arrendatario) a los arrendamientos celebrados desde que entró en vigor.

El legislador catalán, pues, ha puesto fin a esta tendencia “coyunturalista” de los últimos años y ha optado por desarrollar medidas estructurales que contribuyan a impedir nuevos abusos en el futuro y, en definitiva prevenir una nueva burbuja inmobiliaria. Se une, por lo tanto, a la vocación que tienen las tenencias intermedias (propiedad compartida y temporal), que aún se encuentran en fase parlamentaria.

Algunas de las medidas más destacadas de la nueva Ley son:

- a) La prohibición de concesión de un préstamo hipotecario a aquél que no lo pueda devolver. Es la primera medida clara que establece esta prohibición tendente a la evitación del sobreendeudamiento. Alternativamente podrá alquilar u optar por la propiedad compartida o temporal.
- b) Incremento del rol notarial. Desde la entrada en vigor de la ley, los notarios tendrán la obligación de hacer comprender (y no solamente leer o informar) a los consumidores todas las consecuencias económicas y legales del préstamo que están contratando.
- c) Obligación para todas las entidades de crédito de añadir, de forma legible, una advertencia en todos los anuncios propios y en los medios de comunicación de los préstamos hipotecarios de una frase que diga “La contratación de esta hipoteca puede

provocar la pérdida de su casa y la de parte de su patrimonio” o similar.

- d) La obligación de iniciar un procedimiento de (inter)mediación previo a la ejecución hipotecaria, de manera que solo si en tres meses las partes no han llegado a un acuerdo, podrá instarse la ejecución de la vivienda.
- e) Prohibición de contratación de productos financieros complejos a consumidores (ej. *swaps*, preferentes) que no hayan superado los tests de solvencia e idoneidad. Esto marca una diferencia con la vigente Ley del Mercado de Valores, modificada por la Directiva MiFID en 2008, que permite de todos modos la contratación con consumidores a pesar de no haber superado los tests (básicamente, contratar sin comprender suficientemente las consecuencias de los productos o su riesgo) lo que ha supuesto una dificultad añadida para los tribunales a la hora de anular este tipo de negocios cuando ha habido error o malas intenciones en su comercialización.

La contravención de alguna de estas prohibiciones y obligaciones implicará sanciones económicas a la entidad de crédito. Además, está en manos de la jurisprudencia perfilar cuáles serán las consecuencias civiles, aunque dada la naturaleza de protección de los consumidores, bien podría conllevar (y debería, para poder crear un mercado inmobiliario y de la vivienda más sano) la nu-

lidad de estos actos. La norma entra en vigor en abril de 2015.



Masoveria urbana: un proyecto inacabado.

Rosa Maria Garcia Teruel, Investigadora pre-doctoral de la Cátedra de Vivienda, Universidad Rovira i Virgili.

La propiedad y el alquiler no han demostrado ser, hasta el momento, una forma de acceso a la vivienda asequible para los sectores de población más vulnerables. Situándose el precio medio de una vivienda de 80m² en Cataluña en 620€ mensuales, los recursos familiares que deben destinarse solamente al pago del alquiler no se ajustan a lo considerado por el legislador catalán como “alquiler justo”, es decir, aquel alquiler que no supera el 30% del total de ingresos familiares. A esta falta de asequibilidad se une, también, el mal estado de las viviendas que carecen no solo de las condiciones de habitabilidad requeridas por el Decreto catalán 141/2012, sino que son ineficientes energéticamente. Con esto, casi un 85% de las viviendas suspenden energéticamente, hecho que hace aumentar considerablemente los costes en electricidad.

Anticipándose a esta situación, el legislador catalán innovó en 2007 (justo antes de empezar la crisis económica) definiendo un nuevo tipo de contrato inexistente en otros países de la UE: la *masoveria urbana*

(nombre adaptado de la tradicional *masoveria*, en el ámbito rústico). De acuerdo con la Ley del Derecho a la Vivienda (art. 3.k) la *masoveria urbana* es el contrato por el cual el *masover*, de igual forma que un inquilino, usa una vivienda a cambio de llevar a cabo las obras de rehabilitación que las partes acuerden. Es decir, el *masover* vivirá en la vivienda del propietario sin pagar un alquiler, pero con la obligación de realizar dichas obras.

El contrato de *masoveria urbana* hubiera podido significar la solución a los dos problemas comentados: personas sin recursos pueden vivir como *masovers*, sin pagar nada, y a la vez rehabilitar viviendas que no pueden ser de otra forma utilizadas por carecer de las condiciones de habitabilidad. Asimismo, se puede aprovechar el potencial de un sector de la población muy afectado por la crisis económica: los trabajadores de la construcción, ya que el número de empleados en este sector pasó de 2.8 millones de personas ocupadas en 2007 a 1.3 millones en 2011. No obstante, a pesar de la buena intención del legislador catalán, la *masoveria urbana* no fue regulada adecuadamente. Contar tan solo con una definición en una ley administrativa (la Ley del Derecho a la Vivienda de 2007) no ha contribuido a que las partes de este contrato conozcan los derechos y deberes a los que estarán sometidos. Esta incertidumbre, junto con la falta de conocimiento de los necesidades de vivienda de esta figura, la insuficiencia de garantías para los propietarios de que les obras se realizarán correctamente y la dificultad de financiar o conseguir los materiales (que requieren cierta inver-

sión inicial) por parte de los *masovers*, ha hecho que la *masoveria urbana* se haya convertido, tan solo, en un proyecto inacabado. Ocho años después de la tipificación de este contrato, su uso es reducido en el ámbito privado. Las únicas iniciativas para su aplicación práctica han venido por parte de algunas asociaciones y municipios, como Sant Cugat, Olot y Vilafranca, que han apostado, con éxito limitado, por promover programas públicos de *masoveria urbana*.

Así, a pesar de que la *masoveria urbana* se pensó como una alternativa a la tradicional dualidad propiedad-alquiler, no parece que haya conseguido hasta ahora su objetivo. En cambio, la nueva rehabilitación por renta, enmarcada dentro de las protecciones de la Ley de Arrendamientos Urbanos (art. 17.5), parece que podrá tener un mayor recorrido.



El Real Decreto Ley 1/2015: una “segunda oportunidad” para las personas físicas no comerciantes.

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

El Real Decreto-ley 1/2015, de 27 de febrero, 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. Cumple de esta manera el legislador español con las recomendaciones del Defensor del Pueblo (2013), la Comisión Europea (2014) y el Fondo Monetario Internacional (2013), y se suma al resto de legislaciones europeas que ya prevén medidas similares.

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).

La regulación de ambos regímenes, sin embargo, plantea algunos problemas prácticos. En cuanto al primero, el deudor se enfrenta a la dificultad de satisfacer en primer lugar todos los créditos privilegiados y contra la masa, lo que podría dificultar a la postre la efectividad real de la medida (pensemos por ejemplo en los costes asociados al procedimiento concursal, que pueden

ser relevantes tanto por su cuantía como por tener la consideración de créditos contra la masa). En cuanto al segundo, pueden destacarse diversos aspectos. Primero, que es obligatorio hacer constar en el Registro Público Concursal el beneficio solicitado por el deudor, al menos durante un plazo de cinco años, lo que podría cerrarle las puertas a obtener financiación de terceros o a concluir nuevos contratos (¿ello va a permitir al deudor –especialmente, el comerciante– “encarrilar” de nuevo su vida?). Segundo, que los créditos públicos no entran dentro del ámbito de exoneración a pesar de que tengan la consideración de ordinarios (como sí ocurre en el primer régimen), lo que supone un agravio respecto al resto de acreedores. Tercero, que cualquier acreedor podrá solicitar la revocación del beneficio de exoneración cuando el deudor, durante los cinco años siguientes, mejore sustancialmente su situación económica (por ejemplo, gracias a una herencia, una indemnización o por encontrar un trabajo remunerado). Por ello puede ponerse en duda la afirmación del Decreto que los mecanismos de segunda oportunidad “son desincentivadores de la economía sumergida y favorecedores de una cultura empresarial”, pues la citada facultad va a incentivar precisamente que el deudor no intente mejorar su situación económica o bien intente ocultarla. Además, el plazo de cinco años

contrasta con el exigido por los organismos internacionales (tres años). Finalmente, cabe la posibilidad de que los acreedores trasladen el eventual coste de la exoneración de sus propios créditos a los clientes finales.

En definitiva, nos encontramos ante una reforma necesaria, que llega con retraso y cuyo impacto real está por ver, no sólo por su planteamiento sino también por las estadísticas oficiales, que muestran el poco interés de las personas físicas sin actividad empresarial en el concurso de acreedores (los concursos de esta clase alcanzaron la suma de 646 en 2014 –un 9,18% del total–, mientras que las ejecuciones hipotecarias sobre viviendas habituales –que con facilidad pueden desembocar en una situación concursal– se situaron en el mismo período en 34.680). Veremos.



Llegan los “condohoteles” a Cataluña.

***Gemma Caballé Fabra**, Investigadora predoctoral de la Cátedra de Vivienda, Universidad Rovira i Virgili.*

Se podrá ser propietario o inquilino de una habitación de un hotel e inscribirla en el Registro de la Propiedad.

La Ley 3/2015, de 11 de marzo, de medidas fiscales, financieras y administrativas, ordena al Departamento competente en materia de turismo la aprobación de una disposición reglamentaria para regular la concurrencia de varios propietarios (“condominium” en inglés) en los establecimientos de alojamiento turístico, de ahí la denominación: “condohotel”.

En el régimen del “condohotel” intervienen tres figuras: el promotor inmobiliario, la empresa hotelera y el adquirente. El primero es el que vende

las habitaciones del hotel al inversor o al particular que pretenda adquirirlo en propiedad o en arrendamiento. Éste deberá realizar otro contrato con la empresa hotelera, pues será la que se encargue de la gestión y la explotación de todo el hotel. A su vez, el hotel se obliga a satisfacer un porcentaje del rendimiento que haya obtenido por su actividad empresarial al propietario de la habitación, ya que, cuando este no esté, la habitación puede ser ocupada de la forma tradicional por otros huéspedes.

El promotor inmobiliario se beneficia de la venta de la habitación, pues opera del mismo modo como si de una vivienda se tratase. Le interesa que la habitación esté en buenas condiciones, así como también las zonas comunes del hotel (el gimnasio, el spa, la cafetería...) ya que tienen que ser atractivas para atraer compradores que no solo se benefician de la habitación en sí, sino que también de estas zonas comunes. Es por eso que al promotor puede interesarle construir un hotel pensado expresamente para usarlo en régimen de “condohotel” o bien aprovechar uno ya construido e invertir en él para reformarlo o mejorarlo. Fue en los Estados Unidos donde se implantó esta moda-

lidad durante los 90, pensada sobre todo para los grandes hoteles de lujo.

Esta figura ya es utilizada en Andalucía, Islas Baleares, Canarias y recientemente se ha instaurado en la Comunidad Valenciana. Aun así, la previsión legal se encuentra en un solo artículo en las respectivas leyes de turismo de cada Comunidad Autónoma, dejando al descubierto diversas lagunas en relación a la figura jurídica que nos encontramos exactamente, No obstante, en todas ellas se alude al régimen de propiedad horizontal o figuras afines, excepto en Canarias que se refiere al régimen de “condominio” (técnicamente, una comunidad romana).

En la regulación prevista en las otras Comunidades Autónomas, se enfatiza la afectación turística del bien. Es decir, no se puede utilizar la habitación con fines residenciales sino que sólo está pensado para uso no residencial o vacacional. Otro límite fijado en las normas es que solo se podrá utilizar unos determinados meses al año, de manera que serán la empresa hotelera y el propietario los que a través del contrato de gestión determinarán el tiempo en que se ocupará la habitación. Normalmente la limitación del uso coincidirá con la tempo-

rada alta puesto que es cuando la empresa hotelera se puede beneficiar de ocupar todas sus habitaciones de la forma tradicional.

La falta de una minuciosa regulación en la normativa de esta figura hace que sea a través de los contratos así como también en los estatutos y el reglamento de explotación del hotel, donde se establezcan las condiciones, los pactos y el régimen en concreto que se aplicará. Atendiendo la escasa regulación jurídica y los límites que conlleva para el adquirente en cuanto a su uso, dudamos del éxito de esta figura, a pesar que será preciso esperar unos años para ver cómo se desarrollará en nuestro territorio.



Nueva reforma del contrato de alquiler: ¿renta justa o injusta?

Elga Molina Roig, *Investigadora pre-doctoral de la Cátedra de Vivienda, Universidad Rovira i Virgili.*

Recientemente se ha vuelto a modificar la Ley de Arrendamientos Urbanos, concretamente con la aprobación de la Ley 2/2015, de 30 de marzo, de desindexación de la economía española, de forma que en la actualidad conviven cinco regulaciones diferentes sobre el contrato de alquiler, que se aplicarán dependiendo de la fecha en la cual se firmó el contrato entre propietario e inquilino. Con la nueva modificación, en los contratos de alquiler formalizados a partir del 1 de abril de 2015, cuando las partes no pacten en el contrato ningún sistema para actualizar la renta ésta no se aumentará durante toda la vigencia del contrato de alquiler. En este caso las rentas permanecerán congeladas hasta la finalización del contrato, en detrimento de los intereses del arrendador. Es sorprendente que se establezca una norma de este tipo si tenemos en cuenta que tras la aprobación de la Ley 4/2013, de 4 de junio, de medidas de flexibilización y fomento del mercado del alquiler de viviendas, para los contratos formalizados a partir

del 6 de junio de 2013, se eliminan las restricciones existentes en la normativa anterior para actualizar los precios de alquiler anualmente. Así, con anterioridad a la Ley 4/2013 (para los contratos de alquiler firmados entre el 1 de enero de 1995 y el 5 de junio de 2013), durante los cinco primeros años de contrato, el arrendador de la vivienda alquilada sólo podía aumentar la renta anualmente de acuerdo al Índice de Precios al Consumo (IPC) para equiparar el alquiler al coste actual de la vida. Sin embargo, tras la aprobación de la Ley 4/2013 el arrendador puede pactar el incremento de renta que estime conveniente desde el primer año de contrato, por ejemplo un 30% cada año. Así, con esta regulación vemos que en España no existe un límite de renta que permita controlar que los precios de alquiler se adecuen a los precios reales de mercado, pudiendo quedar congelados sin posibilidad de actualizarse durante años, o bien, actualizarse anualmente hasta llegar a límites totalmente desproporcionados. La diferencia entre encontrarnos ante una situación u otra, y que sea legal el acuerdo adoptado entre propietario e inquilino, reside exclusivamente en el momento en el que decidimos firmar el contrato de alquiler. Lo cual carece totalmente de justificación.

Es habitual que un arrendador o un inquilino se pregunten ¿cuánto vale mi vivienda de alquiler? ¿Cuál es el precio justo que debo cobrar o pagar

por ella? La respuesta no es sencilla, ya que a diferencia de países como Alemania o Francia, dónde disponen de Observatorios de vivienda que tienen la tarea específica de recopilar, controlar y publicar datos sobre las rentas de alquiler privado de la manera más fiable y precisa posible (de acuerdo a la zona, los m², las condiciones de la vivienda: si tiene muebles, electrodomésticos, calefacción, parking, etc.), en España no existe un organismo de este tipo que permita dar, a las partes del contrato, la seguridad de que están alquilando a precios adecuados según el mercado. En ambos países europeos, los cuales disponen de las mayores tasas de alquiler (Alemania 57%, Francia 44%), se utilizan estas listas de precios emitidas por los Observatorios para fijar la renta máxima permitida en los contratos de alquiler, aunque puede ser hasta un 20% superior a la renta media establecida. Además, en Francia también sirve para fijar un mínimo de renta que está estipulado en un 30% inferior a la renta media establecida. De esta forma, cualquiera de las partes podrá demandar anualmente que la renta de alquiler de su vivienda se adecue a los máximos o mínimos establecidos legalmente según su ubicación y características, asegurándose de que la renta acordada, o por negociar en los nuevos contratos, es justa.

La adopción de un sistema de control de rentas de este tipo permitiría aportar transparencia y seguridad jurídica

al mercado de alquiler español que, con una tasa de alquiler del 14,5%, se caracteriza por ser poco rentable, inseguro e inestable. Por otro lado, es un mecanismo que puede ayudar a fomentar la asequibilidad de las rentas, ya que al conocerse los precios de mercado se facilita el acercamiento entre la oferta y la demanda de los precios de alquiler. Permite aumentar las rentas cuando los alquileres son excesivamente bajos y disminuirlas cuando se encuentran por encima del precio de mercado. Además, hay que tener en cuenta que tras la crisis económica e inmobiliaria iniciada en 2007, el alquiler se ha convertido en la forma de acceso a una vivienda residual y forzosa de aquellas personas que no pueden acceder a través del régimen de propiedad. Así lo revela un reciente estudio que recoge que el 76% de los inquilinos desearían ser propietarios. Por este motivo, es necesario disponer un régimen jurídico de alquiler que permita asociar esta figura a los valores de estabilidad y seguridad, y para ello es posible utilizar la experiencia de otros ordenamientos jurídicos que sí han logrado obtener un mercado de alquiler amplio, asequible y con buena cobertura legal para los arrendatarios, como por ejemplo Alemania.



Segundas residencias de extranjeros: ¿inversión, turismo o jubilación?

Dra. Maria Font i Mas, profesora agregada de Derecho internacional privado e investigadora de la Cátedra de Vivienda, Universidad Rovira i Virgili.

Vivimos en la Costa Dorada y con el calor también llegan los turistas. Últimamente, sin embargo, podemos tener la sensación que los extranjeros vienen más a menudo y por más tiempo. Hay algunos que se han convertido en vecinos de nuestros pueblos y ciudades. Es una sensación fundamentada. Si lo preguntamos a las agencias inmobiliarias o a las notarías nos afirmarán que cada vez hay más propietarios extranjeros. Tenemos datos del Colegio de Registradores que así lo avalan. Hemos pasado de un 4,24% de viviendas vendidas a extranjeros en 2009 en todo el territorio español, al 13,01% de viviendas vendidas a extranjeros en 2014.

Podemos afirmar que este aumento es de extranjeros que adquieren los inmuebles con finalidades turísticas. Por un lado, por los destinos escogidos: las preferencias son las Islas Baleares y Canarias, País Valenciano, Murcia, Andalucía

y Cataluña. Por otro lado, por el origen de los extranjeros que, en datos generales de todo el Estado, son ciudadanos del Reino Unido, Francia, Rusia, Bélgica, Alemania y Suecia. Justo es decir que durante los años de bonanza económica, entre los primeros lugares también figuraban ciudadanos de origen chino, marroquí y rumano; orígenes que se mantienen en las ciudades con un mayor número de extranjeros que residen por motivos laborales y que están ubicadas fuera del arco mediterráneo.

En Cataluña, las estadísticas señalan Girona como la provincia con un porcentaje más elevado de ventas a extranjeros (33,36%). En segundo lugar encontramos Tarragona (13,05%), que figura como la octava en el panorama español, a continuación Barcelona (9,11%) y a bastante distancia Lleida (5,62%). Los compradores extranjeros de viviendas en Cataluña son mayoritariamente franceses (29,31%), dato que resulta lógico por la proximidad geográfica; destacamos también los tres orígenes subsiguientes: ciudadanos rusos (9,8%), italianos (5,34%) y chinos (4,91%).

Podríamos pensar que el aumento de adquirentes extranjeros ha sido fruto, entre otros factores, de la Ley 14/2013, de 27 de septiembre, “de apoyo a los emprendedores y su internacionalización”. Entre las medidas para fomentar la economía, la Ley considera inversor a aquel extranjero que compre bienes inmuebles en España por un valor de, como mínimo, 500.000 euros; el inversor

recibe a cambio el visado, que le permitirá residir durante un año y la autorización de residencia por dos años, que es renovable. La medida pretendía fomentar la inversión extra-europea (a los ciudadanos de la UE no les hace falta ni visado ni autorización de residencia). El resultado no ha sido significativo. En el año 2014 el 5,20% de los compradores de vivienda con valor superior a 500.000 euros eran extranjeros; dato idéntico al 2012 cuando la ley no estaba en vigor.

Sea como fuere, la evolución y la tendencia es que tendremos un parque importante de segundas residencias propiedad de extranjeros. Los operadores jurídicos, sobre todo notarías y registradores de la propiedad, así como los asesores inmobiliarios, se encontrarán con la necesidad de utilizar las normas de origen internacional, las anacrónicas normas internas –no adaptadas a la nueva realidad– y a la investigación del derecho extranjero, que en muchas ocasiones resulta de aplicación. Así pues, las complicaciones legales van en aumento porque aumenta correlativamente el elemento de extranjería. Muestra de esto, y con previsión, la Unión Europea ya ha aprobado un Reglamento europeo sobre la sucesión internacional que será de aplicación el cercano 17 de agosto del presente año (se estiman 400.000 sucesiones transfronterizas anuales). Serán nuestros operadores jurídicos, los mediterráneos, quienes más utilizarán el Reglamento de sucesiones, puesto que estas segundas residencias son des-

tinios de verano, pero también de jubilaciones, que con el tiempo acabarán formando parte, en la mayoría de supuestos, de un testamento y de una sucesión transfronteriza.



El nuevo impuesto a las viviendas vacías catalán.

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

Recientemente se ha aprobado la Ley catalana 14/2015 de 21 de julio que crea el Impuesto a las viviendas vacías. Su finalidad es gravar el incumplimiento de la función social de la propiedad recogida en el art. 33 de la Constitución por el hecho de permanecer desocupadas durante más de dos años sin causa justificada. Se entiende por causa justificada cuando la vivienda sea objeto de litigio judicial pendiente de resolución, que se tenga que rehabilitar o se esté rehabilitando (con una serie de requisitos), cuando está hipotecada con una serie de cláusulas y finalmente si está ocupada ilegalmente. Y el mecanismo de control es el Registro de Viviendas vacías creado por el Decreto Ley catalán 1/2015 de 24 de marzo.

Este impuesto recae sobre la propiedad que tienen las personas jurídicas (sociedades, entidades bancarias,

etc.), si bien están exentos de pagar dicho impuesto determinadas entidades del tercer sector, las viviendas de protección oficial (con determinadas condiciones), las viviendas situadas en zonas de escasa demanda acreditada, las viviendas que están en programas sociales y las viviendas turísticas. Dicho impuesto se merita el 31 de diciembre de cada año, es decir, se tributará por las viviendas que se tenga en dicha fecha.

La cantidad a pagar se determina en función de los metros cuadrados de la vivienda mediante una escala gravamen progresiva entre 10 y 30 euros el m². Ahora bien, aquellas entidades que destinen las viviendas al alquiler asequible (de forma directa o indirecta) o a sistemas de tenencia intermedia (es decir, la propiedad compartida o temporal, B.O del Parlamento de Catalunya de 28 de julio de 2015) se pueden aplicar una bonificación para poder reducir su carga fiscal entre el 10% y el 100%. Es necesario indicar que la redacción originaria de la Ley (B.O del Parlamento de Catalunya de 28 de julio de 2014) determinaba un tipo de gravamen diferente a la versión actual y se hacía pagar en función del número de viviendas, entre 500 y 1.650 euros/vivienda y además estaban exentas las viviendas que tuvieran una superficie útil de más de 120 m² (exención que ha desaparecido en la Ley actual).

En realidad se trata de un impuesto afectado o con finalidad finalista, es decir, el dinero recaudado no se destina a la cobertura de los gastos públicos que indica el art. 31 de la Constitución sino a cubrir las actuaciones protegidas por los planes de vivienda (lo que se denomina finalidad extrafiscal, perfectamente constitucional), si bien, se priorizarán que dichos ingresos públicos se destinen a los municipios que los han generado.

Esta regulación no es novedosa, ya que en la Ley Reguladora de Haciendas Locales de 2004 ya existía un recargo del IBI sobre los inmuebles urbanos de uso residencial desocupados con carácter permanente (un recargo de hasta el 50%) y ya aparecía también en la Ley catalana 18/2007 de 28 de diciembre del Derecho a la Vivienda. Dicho recargo está regulado en las actuales Ordenanzas Fiscales de por ejemplo Valls, Calafell, Torredembarra, el Vendrell, pero sin embargo no está regulado en Tarragona, Reus, Roquetes, Cambrils, Vila-seca, Mont-Roig, Amposta, Salou ni Tortora. Por esto motivo, la Ley catalana 14/2015 indica que se adoptarán medidas compensatorias o de coordinación con aquellos Ayuntamientos que a día de hoy ya tienen implantado dicho recargo en el IBI.

En esta línea el País Vasco también ha creado recientemente el canon por vivienda deshabitada en la Ley 3/2015 de 18 de junio (Ley de Vivienda);

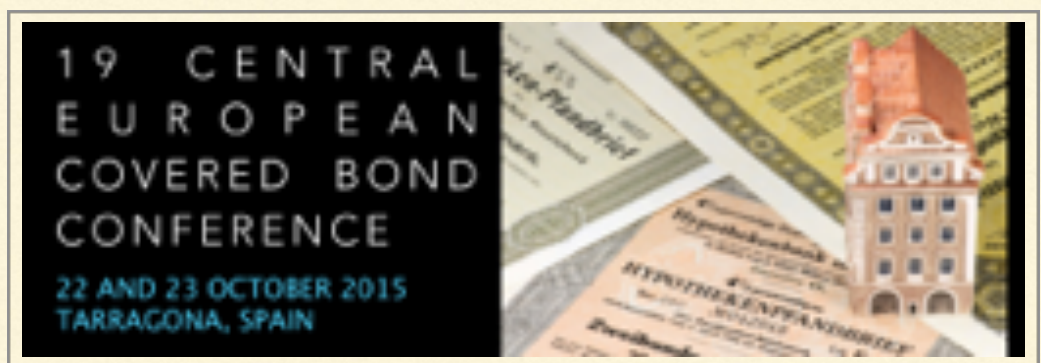
ahora bien este canon está gestionado por los Ayuntamientos, recae sobre personas jurídicas y físicas y el tipo a satisfacer son 10 euros/m² útil. Y Navarra tiene el Impuesto sobre viviendas deshabitadas (creado por la Ley 31/2013, de 31 de octubre que modifica la Ley Foral 2/1995, de 10 de marzo) que también grava la propiedad de personas físicas y jurídicas en función de un porcentaje de la exacción de la contribución territorial en función de los años en que la vivienda figure en el Registro de Viviendas Deshabitadas.



4

Agenda

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



I. 19º Congreso *Covered Bonds* (octubre de 2015)

Los días 22 y 23 de octubre de 2015 se celebró 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). Durante esos dos días más de 60 especialistas de todo el mundo intercambiaron opiniones sobre la normativa hipotecaria y los **valores refinanciadores** con el objetivo de fomentar la transferencia de conocimientos técnicos.



Para más información:

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



Generalitat de Catalunya
Escola d'Administració Pública de Catalunya

II. Jornada sobre la gestión de viviendas sociales vacías (octubre de 2015)

Esta jornada, titulada 'Gestión de la vivienda social en Cataluña', fue co-organizada por la Escuela de Administración Pública de Cataluña y la Cátedra de Vivienda, y dirigida por el Dr. Nasarre. Se abordaron te-



mas como la situación y la gestión de las viviendas sociales vacías, así como el análisis de los diferentes modelos de gestión de vivienda social existentes en Cataluña. Entre los asistentes había personal técnico que trabaja en el área de urbanismo, vivienda o servicios sociales de las administraciones locales, así como otros profesionales de la administración pública de Cataluña.

III. Visita de la Dra. Rachelle Alterman (noviembre de 2015)

El 23 de noviembre de 2015 la Cátedra de Vivienda recibió la visita de la Dra. Rachelle Alterman, de la Facultad of Arquitectura y Planeamiento urbano, *Technion, Israel Institute of Technology*. La Dra. Alterman, quien viajó acompañada por otra de las investigadoras de su equipo -la Sra. Na'ama Teschner- es una renombrada autoridad en investigación sobre planeamiento. Su visita a la Cátedra dio lugar a la organización de dos eventos:

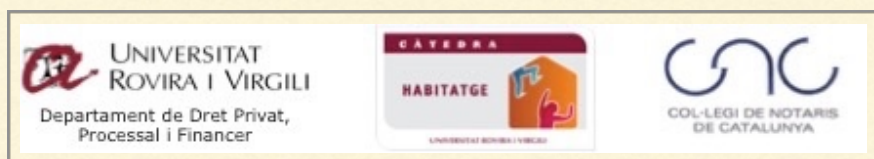


-una visita al puerto de Tarragona, durante la cual se entrevistó con diversas autoridades portuarias y de la ciudad;



-la celebración del ‘Tercer taller internacional en vivienda: España-Israel’.

La calidad de los contactos establecidos derivó en una invitación por parte de la Dra. Alterman para que el Puerto de Tarragona participe en el Congreso Internacional Puerto-Ciudad que se celebrará en Tesalónica (Grecia) en el corriente año.



IV. Jornada de Derecho Civil catalán (diciembre de 2015)

Con el título ‘Las nuevas formas de propiedad en el Código Civil de Cataluña’ se celebró el viernes 11 de diciembre de 2015 la Jornada de Derecho Civil catalán, edición 2015, co-organizada por el Colegio de Notarios de Cataluña, el Departamento de Derecho Privado, Procesal y Financiero, y la Cátedra de Vivienda de la URV.

Por su novedad y por el interés que ha despertado también al resto del Estado, la Ley 19/2015 de modificación del Código Civil de Cataluña que regula la propiedad compartida y la propiedad temporal se convirtió en el tema central de este congreso.



Estas dos nuevas formas de propiedad que buscan facilitar el acceso a la vivienda y otros bienes mediante el fraccionamiento del dominio, a través de su adquisición progresiva o a través del tiempo se vieron examinadas por los más de 70 asistentes.

V. Reunión anual de la Comisión de seguimiento de la Cátedra (diciembre de 2015)

El 11 de diciembre de 2015 se realizó la segunda reunión de la Comisión de Seguimiento de la Cátedra de Vivienda de la

URV. Contamos con la presencia del Dr. Bové (Vice-Rector de Transferencia e Innovación de la URV), representantes de la mayoría de los *partners* y del equipo de la Cátedra.



La sesión trató temas como los proyectos de investigación actuales y pasados, repercusión del trabajo de la Cátedra en la sociedad, docencia impartida, expectativas de los *partners*, presupuesto, etc.

Durante el acto, el Sr. Agustí Pujol, Presidente de la



Confederación de Cámaras de la Propiedad Urbana y de la Cámara de Tarragona, y el Sr. Manuel Sosa, Secretario de la Cámara de la Propiedad de Tarrago-

na, hicieron entrega al Dr. Nasarre del libro '*La Cambra de la Propietat Urbana de Ta-*

rragona (1914-2014)', editado para conmemorar el siglo de existencia de esta institución.

En esa misma reunión, el Dr. Nasarre anunció la incorporación de un nuevo *partner* de la Cátedra: el Consejo General de COAPI de España.

VI. La Cátedra de Vivienda celebró el Día Europeo de la Mediación



El 21 de enero se celebró el Día Europeo de la Mediación, coincidiendo con el dieciocho aniversario de la Recomendación sobre la Mediación Familiar, del Comité de Ministros del Consejo de Europa.

La Cátedra de Vivienda organizó dos actos para conmemorar la fecha. El primero se desarrolló el sábado 16 de enero, en el Centro de Formación Permanente que la FURV tiene en la ciudad de Reus. Durante este acto el Sr. Llinàs, mediador de mucha

experiencia, dictó la conferencia ‘Mediación y vivienda, creando convivencia’.

El lunes 18 de enero se llevó a cabo el segundo acto, en la ciudad de Tortosa. Participaron el Sr. Ferran Bel i Accensi -Alcalde de Tortosa-, El Sr. Josep Canicio y la Sra. Marta Martínez -Decano y Diputada rera del Colegio de Abogados de la misma ciudad-, el Sr. Jordi Tous -Vicerrector de Universidad y Sociedad de la URV- así como la Sra. Emma López -Coordinadora del Diploma de Especialización en Mediación de la FURV. En este día la conferenciante fue la Sra. Pilar Cid, del Centro de Mediación de Derecho Privado de la *Generalitat de Catalunya*, quien expuso acerca de la ‘Situación de la mediación a Cataluña; perspectivas de futuro’.

VII. Cuarto taller internacional en vivienda: España, Polonia e Israel (enero de 2016)

Durante los meses de octubre a enero la Sra. Katarzyna Królikowska de la Oficina del Tribunal Constitucional de Polonia,



realizó una estancia de investigación en la Cátedra de Vivienda, con el objetivo de estudiar las tenencias intermedias y considerar su aplicación en su país de

origen. Su estancia coincidió parcialmente con la de la Sra. Dorit Garfunkel, estudiante de doctorado de *Technion-Israel Institute of Technology*. La visita simultánea de ambas expertas dio lugar a la organización del ‘Cuarto taller internacional de vivienda: España, Polonia e Israel’, permitiendo comparar las diversas situaciones vividas en el ámbito de la vivienda en los tres países implicados.



VIII. El Dr. Nasarre, invitado por la Comisión Europea al Congreso internacional sobre Cédulas Hipotecarias (enero de 2016)



El lunes 1 de febrero el Dr. Sergio Nasarre viajó a Bruselas para participar en la *Conference on Covered Bonds*, invitado por la Dirección General de Estabilidad Financiera,

Servicios Financieros y Mercados de Capitales de la Comisión Europea. Su ponencia tuvo como tema principal la conveniencia de una armonización de las cédulas hipotecarias en Europa.

IX. La Universidad Rovira i Virgili concede la Ayuda para la valorización del conocimiento (edición 2015) a la Cátedra de Vivienda.

El 24 de agosto de 2015 entró en vigor la Ley 19/2015, del 29 de julio, de incorporación de la propiedad temporal y de la propiedad compartida en el libro 5to del Código Civil de Cataluña. Al tratarse de un cambio tan importante, todos los operadores económico y jurídicos necesitan una formación y asesoramiento especializados, que el equipo de la Cátedra de Vivienda puede ofrecer. La ayuda -otorgada para todo el año 2016- permitirá profundizar en el conocimiento del mercado y en la demanda potencial, con el objeto de desarrollar una oferta de servicios e iniciar su comercialización.

X. La Cátedra de Vivienda acoge a una nueva trabajadora, que se incorpora gracias al Programa de Garantía Juvenil (febrero de 2016)

La Sra. Alba Madrid se incorpora como técnica de apoyo a la Cátedra de Vivienda,

que continua así demostrando su implicación en la labor formativa. La candidata,



quien tuvo que reunir ciertos requisitos (tener menos de 30 años, estar desempleada y tener titulación universitaria), ha conseguido un contrato laboral en prácticas a tiempo completo durante dos años, para dar apoyo a la investigación de la Cátedra.

PARTNERS DE LA CÁTEDRA DE VIVIENDA URV (febrero 2016)



AJUNTAMENT DE
TARRAGONA



AJUNTAMENT DE REUS



Agència de l'Habitatge
de Catalunya



CAMBRA DE LA PROPIETAT URBANA
DE TARRAGONA



GOBIERNO
DE ESPAÑA

MINISTERIO
DE FOMENTO



*Registradors
de Catalunya*



COL·LEGI DE NOTARIS
DE CATALUNYA



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)

