
HOUSING



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

Número 5, julio 2016

5





1

Presentación

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



La Cátedra de vivienda cumple su primer trienio. Con 14 investigadores, entre predoctorales y postdoctorales, se sitúa como un centro de referencia en la investigación, la docencia y la transferencia de conocimientos en materia de vivienda.

En cuanto a investigación, los diferentes proyectos que lleva a cabo la Cátedra han ayudado a sistematizar las temáticas que abarca, que bien pueden organizarse en cuatro pilares que se visualizan en la Figura 1 y que son: la vivienda como derecho humano, el acceso a la vivienda, organización y gestión de la vivienda y la vivienda como activo financiero. Todo ello se ha visto plasmado en 60 publicaciones en tres años hasta junio 2016 y en 121 conferencias y comunicaciones en 20 países en el mismo período. Entre las más recientes, cabe destacar la inauguración del Congreso Nacional e Internacional de Administradores de Fincas de España en Sevilla, que reunió a más de 1.300 profesionales del sector,

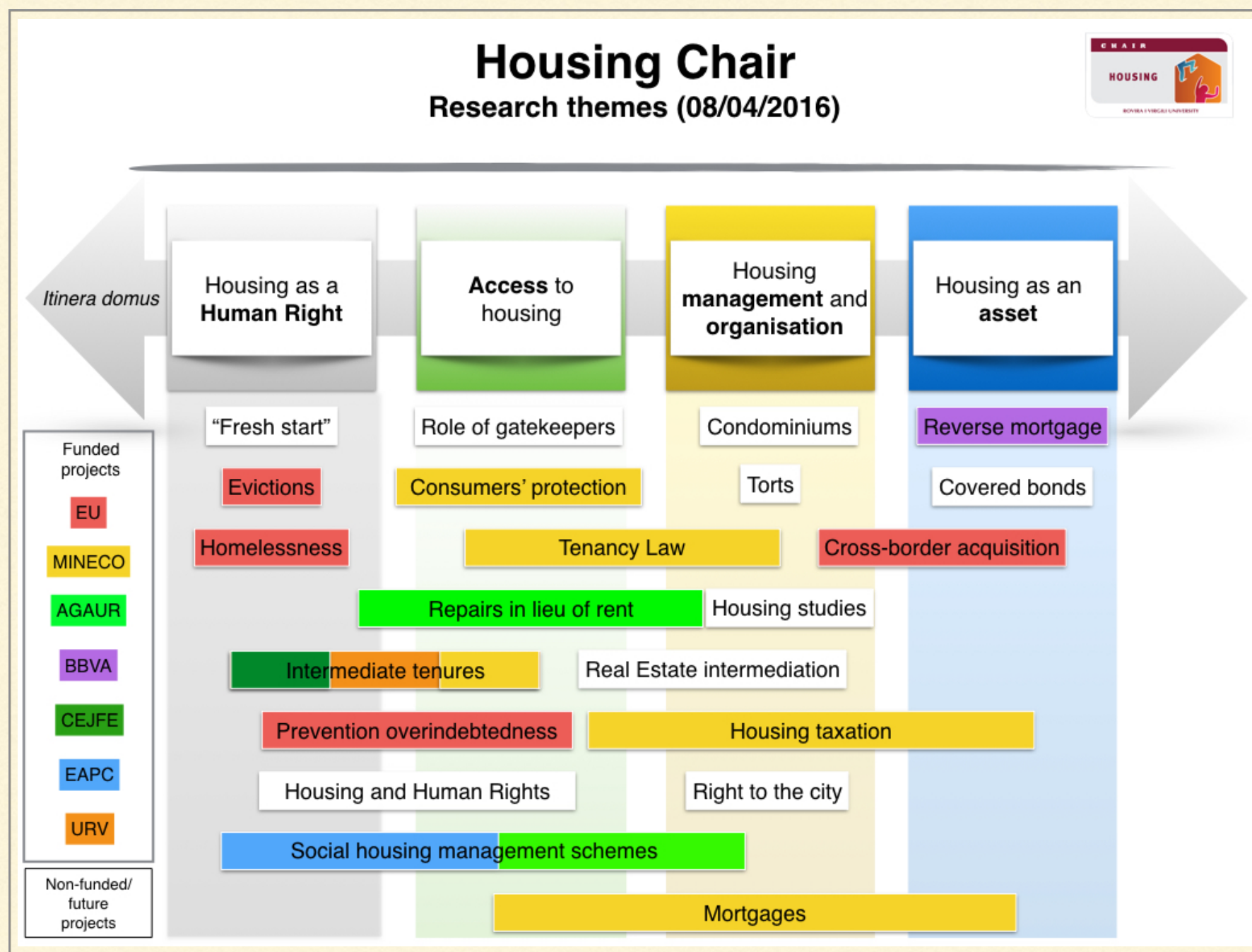


Figura 1. Tópicos de investigación y proyectos Cátedra de Vivienda URV. Abril 2016.

así como intervenciones en 2016 en el Congreso Anual de la *European Network for Housing Research* (ENHR) en Belfast.

Cabe destacar la publicación de dos informes europeos (para la Comisión y el Parlamento europeos) en los que ha participado la Cátedra y que han sido dirigidos por los Profs. Kenna y Sparkes. Se trata del *Pilot project - Promoting protection of the right to housing - Homelessness prevention in the context of evictions*

(<http://ec.europa.eu/social/main.jsp?catId=738&langId=en&pubId=7892&type=2&furtherPubs=yes>) y del *Cross Border Acquisitions of Residential Property in the EU: Problems Encountered by Citizens* ([http://www.europarl.europa.eu/RegData/etudes/STUD/2016/556936/IPOL_STU\(2016\)556936_EN.pdf](http://www.europarl.europa.eu/RegData/etudes/STUD/2016/556936/IPOL_STU(2016)556936_EN.pdf)). Ambos están teniendo un importante impacto internacional en el ámbito de los desahucios y el sinhogarismo y en el de la transacción internacional de inmuebles.

La Cátedra ha conseguido dos nuevos proyectos este semestre: el primero, sobre los “condohoteles” y está financiado por la Fundación

WORKSHOPS Y JORNADAS ORGANIZADOS

Workshops internacionales

1. “Tenancies markets in EU peripheral countries” (8-5-2015)
2. “Spain-South Africa-United Kingdom” (22-6-2015)
3. “Spain-Israel” (23-11-2015)
4. “Spain-Poland-Israel” (22-1-2016)
5. “Social Rental Agencies and other innovative legal instruments on the housing market” (4-6-2016)

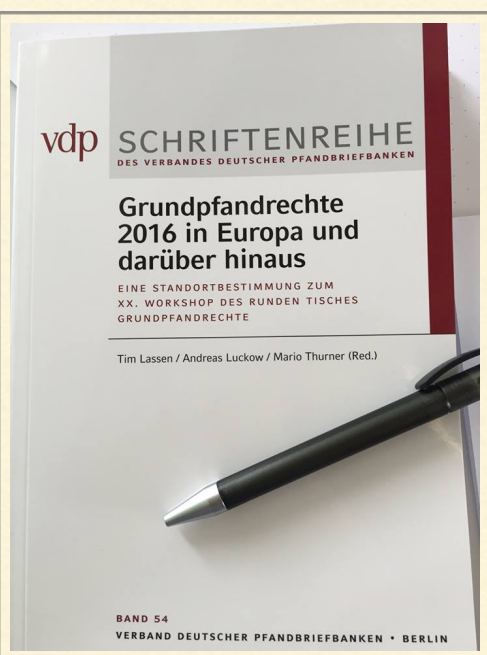
Workshops y jornadas monotemáticos

1. “Las políticas municipales de vivienda” (7-4-2015)
2. “Nuevos retos de la vivienda” (curso de verano, 25-6-2015)
3. “La gestión de las viviendas públicas vacías” (EAPC, 28-10-2015)
4. “Vivienda y ciudad. Reflex. (urbanas +arquitectónicas)” (7-3-2016)
5. “Nuevas perspectivas de acceso a la vivienda” (curso verano, 17-6-2016)

tados Unidos y hemos conseguido elaborar unos mapas actualizados sobre dichos sistemas jurídicos. En

Figura 2. Workshops organizados por la Cátedra de vivienda hasta mayo 2016.

Banco Sabadell; el segundo, la elaboración de unos criterios para repensar los arrendamientos urbanos en Cataluña, impulsado por la Generalitat.



En 2016 se cumplen, además, las 20 Runder Tisch en Berlín, donde he podido participar desde su segunda edición en 2005.

En ella hemos debatido estos 11 años sobre los sistemas hipotecarios en Europa, Japón, Canadá y Es-

2016 termino mis tres años como examinador externo de la Universidad de Malta. Ha sido un placer poder evaluar 15 trabajos de una altísima calidad académica.

En materia de transferencia de conocimientos, la Cátedra ha cumplido este semestre los 10 workshops organizados, que se muestran en la Figura 2, que están abiertos a profesionales. Además de la presencia en los medios de comunicación que ha alcanzado ya a los 24 millones de personas y la presencia cada vez más regular en las redes sociales (como las 20.000 visitas al Canal de YouTube,

<https://plus.google.com/u/o/b/109077534177876329843/109077534177876329843/videos>)

, la Cátedra fue invitada en julio 2016 como ponente al Ier Congreso Internacional sobre Impacto Social de la Investigación, organizado por el grupo SIOR e impulsado por la Comisión Europea, lo que puso de relevancia el relevante papel de la Cátedra en devolver a la sociedad aquello que de esta recibe, de manera que pueda contribuir a mejorar la vida de las personas.

Por último, y no por ello menos importante, la Cátedra cuenta con nuevas instalaciones para así poder acoger con más comodidad a investigadores internacionales

cializada y con cinco puestos de trabajo para investigadores predoctorales.

Nuevos retos nos deparan en esta segunda mitad del año, con la finalización en el curso 2016-2017 de hasta cuatro tesis doctorales. Seguimos trabajando.

Película 1.1 XX Runder Tisch workshops



Vídeo que repasa la actividad del grupo Runder Tisch Grundpfandrechte in Europa 2005-2016.

(<http://housing.urv.cat/en/cover/presentation/visiting-scholars/>). Se trata de un espacio diáfano que cuenta con biblioteca espe-





2

Actualidad

Dr. Héctor Simón Moreno,
Investigador Post-doctoral de
Derecho Civil, Cátedra de Vivienda,
Universidad Rovira i Virgili

Reseña de las Novedades Legislativas y Jurisprudenciales (junio 2015 - abril 2016)



1) Ley catalana 24/2015, de 29 de julio, de medidas urgentes para afrontar la emergencia en el ámbito de la vivienda y la pobreza energética

(https://www.boe.es/diario_boe/txt.php?id=BOE-A-2015-9725). De ella pueden destacarse las siguientes medidas:

a) Los consumidores que se encuentren en una situación de sobre-endeudamiento derivada de una relación de consumo, así como cualquiera de sus acreedores, pueden solicitar procedimiento extrajudicial -gestionados por comisiones de sobre-endeudamiento- para la resolución de dicha si-

tuación de sobre-endeudamiento, salvo que se encuentren inmersos en un procedimiento judicial concursal. Si se cierra el procedimiento sin haber llegado a un acuerdo, el consumidor afectado puede solicitar la apertura del correspondiente procedimiento judicial simplificado, con el objetivo de buscar las fórmulas apropiadas para la satisfacción de las deudas derivadas de una relación de consumo, incluidas las que se derivan de la vivienda habitual. El juez, una vez analizadas las circunstancias del sobre-endeudamiento y las razones de la falta de acuerdo en el procedimiento extrajudicial, debe dictar una resolución que incluya necesariamente un plan de pago de obligado cumplimiento.

b) Antes de adquirir una vivienda resultante de la consecución de acuerdos de compensación o dación en pago de préstamos o créditos hipotecarios sobre la vivienda habitual, de la firma de la compraventa de una vivienda que tenga como causa de la venta la imposibilidad por parte del prestario de devolver el préstamo hipotecario, o de interponer cualquier demanda judicial de ejecución hipotecaria o de desahucio por impago de alquiler, debe ofrecerse a los afectados una propuesta de alquiler social, si el procedimiento afecta a personas o unidades familiares que no tengan una alternativa propia de vivienda y que estén dentro de los parámetros de riesgo de ex-

clusión residencial definidos por la presente ley, lo cual debe comprobar el propio demandante, requiriendo previamente la información a los afectados, y siempre que el demandante o bien sea persona jurídica que tenga la condición de gran tenedor de vivienda o bien sea persona jurídica que haya adquirido posteriormente al 30 de abril de 2008 viviendas que sean, en primera o en ulteriores transmisiones, provenientes de ejecuciones hipotecarias, provenientes de acuerdos de compensación de deudas o de dación en pago o provenientes de compraventas que tengan como causa la imposibilidad de devolver el préstamo hipotecario.

c) La Administración puede resolver la cesión obligatoria de viviendas, por un período de tres años, para incorporarlas al Fondo de viviendas en alquiler para políticas sociales, en el caso de viviendas vacías que sean propiedad de personas jurídicas y siempre que se cumplan las siguientes condiciones:

1) Que el propietario de la vivienda sea sujeto pasivo, no exento, obligado al pago del impuesto sobre las viviendas vacías, de acuerdo con lo establecido por la Ley que regula dicho impuesto.

2) Que este sujeto pasivo disponga de viviendas vacías en un municipio en que exista, como mínimo, una unidad fami-

liar en una de las situaciones de riesgo de exclusión residencial definidas por la presente ley sin solución en cuanto a la vivienda.

2) El pasado mes de agosto entró en vigor la Ley 19/2015, de 29 de julio, de incorporación de la propiedad temporal y de la propiedad compartida al libro quinto del Código civil de Cataluña (https://www.boe.es/diario_boe/txt.php?id=BOE-A-2015-9678), que dota de un estatuto jurídico propio a dos formas de propiedad, la propiedad temporal y la propiedad compartida. La propiedad temporal otorga a su titular el dominio de un bien durante un plazo cierto y determinado, a cuyo vencimiento el dominio deviene del titular sucesivo. Por otra parte, la propiedad compartida confiere a uno de los dos titulares, que recibe el nombre de propietario material, una cuota inicial del dominio, y la posesión, el uso y disfrute exclusivo del bien y el derecho a adquirir, de modo gradual, la cuota restante del otro titular, que recibe el nombre de propietario formal. La introducción de estas modalidades de dominio obedece, principalmente, al propósito de aportar soluciones al problema del acceso a la propiedad de la vivienda, flexibilizando las vías de adquisición, ofreciendo fórmulas que permitan abaratar o minorar los costes económicos y respetando la naturaleza jurídica del derecho de propiedad. La Cáte-

dra de Vivienda de la Universidad Rovira i Virgili fue la encargada de redactar la versión primitiva de lo que ha acabado siendo la Ley 19/2015.

3) El pasado 26 de septiembre entró en vigor la Ley vasca de vivienda 3/2015, de 18 de junio (https://www.boe.es/diario_boe/txt.php?id=BOE-A-2015-7802), que tiene por objeto la regulación del derecho al disfrute de una vivienda digna y adecuada en esta Comunidad Autónoma. Las principales novedades que incorpora esta norma son las siguientes:

a) La primera es el reconocimiento legal del derecho subjetivo de acceso a la ocupación legal de una vivienda digna y adecuada, preferentemente en régimen de alquiler, lo que va un paso más allá de la configuración del derecho a la vivienda en la Constitución Española (que no es exigible ante los tribunales). Ante la eventualidad de no poder satisfacer este derecho a los necesitados de vivienda (por ejemplo, por falta de stock de vivienda), su satisfacción podrá efectuarse, con carácter subsidiario, mediante el establecimiento de un sistema de prestaciones económicas.

b) La segunda es el establecimiento de un canon sobre la vivienda deshabitada que permanezca desocupada de forma continuada durante un tiempo superior a dos años

salvo que concurra una causa que lo justifique (por ejemplo, cuando su titular la mantiene en oferta de venta o alquiler a precios de mercado). La particularidad de la Ley vasca respecto a la Ley catalana 14/2015 (que prevé un impuesto similar) es que también se aplica a las personas físicas, de manera que no existe (como en Cataluña) discriminación alguna dentro del grupo de los propietarios de viviendas deshabitadas. Además, los poderes públicos, una vez transcurrido un año desde la declaración de vivienda deshabitada, pueden imponer a su propietario el alquiler forzoso de la vivienda si se encuentra situada en áreas de acreditada demanda, una medida que preveía en términos similares la Ley catalana de vivienda de 2007 (expropiación del usufructo) y que fue derogada en 2011.

c) Otra novedad es la expropiación forzosa del uso temporal de la vivienda por un plazo máximo de tres años para proteger a personas en especiales circunstancias de emergencia social incursas en procedimientos de desahucio por ejecución hipotecaria o arrendamiento y sin solución habitacional. En relación al primer supuesto, una previsión similar se reguló Andalucía, que fue declarada inconstitucional por el Tribunal Constitucional en Sentencia de 14 de mayo de 2015 (http://www.boe.es/diario_boe/txt.php?id=BOE-A-2015-6831); y destaca en el segundo

que la expropiación es extensible a cualquier arrendamiento, sea el propietario público o privado. En este último caso, la expropiación no es posible si el arrendador desea ocupar la vivienda por sí mismo, por el cónyuge o por familiar hasta segundo grado de parentesco.

El Tribunal Constitucional ha suspendido en abril de 2016 la aplicación de esta Ley al admitir el Recurso de Inconstitucionalidad presentado por el Gobierno (<http://www.diariovasco.com/sociedad/2016/04/15/constitucional-admite-tramite-recurso-20160415112935.html>).

4) La Ley 19/2015, de 13 de julio, de reforma administrativa del Registro Civil (https://www.boe.es/diario_boe/txt.php?id=BOE-A-2015-7851), que entró en vigor el pasado octubre, y cuyo artículo art. 1.22 modificó el artículo 682.2 de la LEC 1/2000 español.

La redacción original de este precepto establecía que “Cuando se persigan bienes hipotecados, las disposiciones del presente capítulo se aplicarán siempre que, además de lo dispuesto en el apartado anterior, se cumplan los requisitos siguientes: 1.º Que en la escritura de constitución de la hipoteca se determine el precio en que los interesados tasan la finca o bien hipotecado, para que sirva de tipo en la subasta, que no podrá ser inferior, en ningún caso, al 75 por cien

del valor señalado en la tasación realizada conforme a las disposiciones de la Ley 2/1981, de 25 de marzo, de Regulación del Mercado Hipotecario”. La nueva regulación, sin embargo, especifica en relación a este párrafo que en la escritura de constitución de la hipoteca debe determinarse el precio en que los interesados tasan la finca o bien hipotecado, para que sirva de tipo en la subasta, que no podrá ser inferior, en ningún caso, al 75 por cien del valor señalado en la tasación que, en su caso, se hubiere realizado en virtud de lo previsto en la Ley 2/1981.

Por lo tanto, si bien el anterior redactado requería la tasación del bien antes de acceder al procedimiento sumario de ejecución hipotecaria previsto en la Ley de Enjuiciamiento Civil, el nuevo redactado, sin proveer ninguna explicación alguna en su Exposición de Motivos, ya no exige obligatoriamente dicha tasación. Por lo tanto, si la tasación no está incluida en la escritura, se establecerá el valor de la propiedad y el tipo de subasta en el momento en que se ejecute la hipoteca. De una interpretación literal de la norma se desprende que sólo será necesaria la tasación si se desea movilizar un crédito hipotecario mediante la emisión de los títulos regulados en la Ley 2/1981 (art. 5).

5) También es relevante el Decreto catalán 183/2016, de 16 de febrero, por el que se aprueba el Reglamento del impuesto sobre las viviendas vacías (<http://portaldogc.gencat.cat/utillsEADOP/PDF/7061/1475411.pdf>), que desarrolla la Ley 14/2015, del 21 de julio, del impuesto sobre las viviendas vacías.

6) Sentencia del Tribunal Supremo de 18 de febrero de 2016 (ECLI:ES:TS:2016:626)

En esta Sentencia se discute la legalidad de una escritura de préstamo con garantía hipotecaria sobre un inmueble por importe de 180.000 € (contrato ampliado y novado en escrituras de 15 de junio de 2007 y 27 de noviembre de 2008). Entre otras estipulaciones, se incluían en el contrato una cláusula de intereses moratorios del 19% anual, y una cláusula de vencimiento anticipado que permitía al banco la resolución unilateral del contrato por impago de una sola cuota. El Tribunal declara el carácter abusivo de la cláusula de vencimiento anticipado y que la aplicación del artículo 693.2 LEC, tras la declaración de abusividad de la cláusula de vencimiento anticipado que figura en la constitución de la garantía hipotecaria, resulta frontalmente contraria a la citada Directiva 93/13, debiéndose proceder a la declaración del sobreseimiento del procedimiento de ejecución instado con base a una cláusula declarada abusiva.

7) Sentencia del Tribunal de Justicia 29 de octubre de 2015. Asunto C-8/14 v BBVA S.A. Pedro Penalva López y Otros. Tras pronunciarse en 2013 la sentencia Aziz, la Ley española modificó en particular el procedimiento de ejecución de los bienes hipotecados. De este modo, en los procedimientos iniciados tras la entrada en vigor de la Ley, la oposición del ejecutado basada en el carácter abusivo de una cláusula contractual, formulada en un plazo ordinario de diez días a partir de la fecha de notificación del auto en el que se despache la ejecución hipotecaria, permite que se suspenda el procedimiento de ejecución hasta que se resuelva la oposición. Una disposición transitoria de esta Ley dirige su atención a los procedimientos de ejecución que se encontraban en curso cuando entró en vigor la Ley, es decir, los procedimientos en los que el plazo de oposición de diez días ya había empezado a correr o ya había expirado. En esos casos, para formular oposición a la ejecución forzosa, los interesados disponían de un plazo preclusivo de un mes que comenzaba a correr a partir del día siguiente al de la publicación de la Ley en el Boletín Oficial del Estado. Mediante esta sentencia, el Tribunal de Justicia declara que la Directiva se opone a la disposición transitoria español.

El Tribunal de Justicia señala, en primer lugar, que un plazo preclusivo de un mes para

formular oposición parece, en principio, materialmente suficiente para poder preparar e interponer un recurso judicial efectivo, de modo que resulta razonable y proporcionado atendiendo a los derechos e intereses de que se trata. Por lo tanto, la duración de este plazo no es contraria al principio de efectividad. Sin embargo, el Tribunal de Justicia destaca que el mecanismo establecido por el legislador para iniciar el cómputo del plazo —esto es, la publicación de la Ley en el Boletín Oficial del Estado— es contrario al principio de efectividad. Y ello porque establecer que el plazo preclusivo comienza a correr sin que los consumidores afectados sean informados personalmente (al igual que en la ejecución hipotecaria) de la posibilidad de alegar un nuevo motivo de oposición en el marco de un procedimiento de ejecución ya iniciado antes de entrar en vigor la nueva Ley, la disposición transitoria en cuestión no garantiza que se pueda aprovechar plenamente ese plazo y, en consecuencia, no garantiza el ejercicio efectivo del nuevo derecho reconocido por la modificación legislativa española.

8) Sentencia del Tribunal Supremo 23 de diciembre de 2015 (ECLI:ES:TS:2015:5618)

Esta Sentencia considera abusivas una serie de cláusulas que son comunes en los contra-

tos bancarios con consumidores en la línea de la sentencia del Tribunal Supremo de 9 mayo de 2013, donde varias cláusulas también se consideraron abusivas. La decisión afecta a la cláusula de vencimiento anticipado, intereses moratorios, cláusula suelo, atribución de gastos de la operación al consumidor y contratación telefónica.

9) Auto del Tribunal Constitucional Núm. 155/2015, de 22 de septiembre (<http://www.tribunalconstitucional.es/es/jurisprudencia/Paginas/Auto.aspx?cod=24351>). El Tribunal de Primera Instancia n. 7 de San Javier (Murcia) planteó una cuestión de inconstitucionalidad en relación con el art. 1.1 de la Ley 1/2013, de 14 de mayo, de medidas para reforzar la protección a los deudores hipotecarios, reestructuración de deuda y alquiler social, modificado por el art. 3 del Real Decreto Ley 1/2015, de 27 de febrero. De acuerdo con esta Ley, hasta transcurridos dos años desde su entrada en vigor, no procederá el 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 en la Ley. La Ley 1/2015 amplió este período hasta el año 2017. El juez sostiene que la aplicación de la Ley 1/2013 depende de si la vivienda ha sido o

no adjudicada en una ejecución judicial o extrajudicial al acreedor hipotecario o a una persona que actúe en su nombre. Por lo tanto, si la vivienda familiar se adjudica a una persona física o jurídica distinta del acreedor, la familia no puede beneficiarse de la suspensión del lanzamiento a pesar de estar en la misma situación, en cuanto a su especial vulnerabilidad, que la prevista en la Ley 1/2013. El Tribunal Constitucional desestimó la cuestión por motivos formales, por lo que no entró a analizar la constitucionalidad de esta disposición de la Ley 1/2013.

10) Sentencia del Tribunal Supremo de 30 de junio de 2015 (ECLI:ES:TS:2015:3002).

La Sala considera que la “hipoteca multidi-visa” es, en tanto que préstamo, un instrumento financiero. Es, además, un instrumento financiero derivado por cuanto que la cuantificación de la obligación de una de las partes del contrato (el pago de las cuotas de amortización del préstamo y el cálculo del capital pendiente de amortizar) depende de la cuantía que alcance otro valor distinto, denominado activo subyacente, que en este caso es una divisa extranjera. En tanto que instrumento financiero derivado relacionado con divisas, está incluido en el ámbito de la Ley del Mercado de Valores de acuerdo con lo previsto en el art. 2.2 de dicha ley. Y es un instrumento financie-

ro complejo en virtud de lo dispuesto en el art. 79.bis.8 de la Ley del Mercado de Valores , en relación al art. 2.2 de dicha ley.

La consecuencia de lo expresado es que la entidad prestamista está obligada a cumplir los deberes de información que le impone la citada Ley del Mercado de Valores, en la redacción vigente tras las modificaciones introducidas por la Ley núm. 47/2007, de 19 de diciembre, que traspuso la Directiva 2004/39/CE, de 21 de abril, MiFID (Markets in Financial Instruments Directive), desarrollada por el Real Decreto 217/2008, de 15 de febrero, y, en concreto, los del art. 79.bis de la Ley del Mercado de Valores y el citado Real Decreto.

II) Recurso de inconstitucionalidad nº 1824-2015, contra diversos apartados del artículo 1 y disposiciones adicionales segunda y cuarta de la Ley 2/2014, de 20 de junio, de modificación de la Ley 2/2003, de 30 de enero, de Vivienda de Canarias y de medidas para garantizar el derecho a la vivienda (<http://www.boe.es/boe/dias/2015/07/28/pdfs/BOE-A-2015-8431.pdf>).



3

Contribuciones

1. **Pobreza energética y vivienda digna: el firme camino del encuentro.** Carles Sala i Roca, secretario de Vivienda y Mejora Urbana de la Agencia de la Vivienda de Catalunya.
2. **Nuevas propiedades catalanas: un motor para la rehabilitación y la mejora de la eficiencia energética de los edificios.** Guillem Izquierdo Grau, abogado y doctorando en Derecho por la Universidad Autónoma de Barcelona, y Andrés Labella Iglesias, abogado y cofundador del proyecto *The Hound*, equipo de rescate de inmuebles en desuso.
3. **El contrato de hospedaje: de lo conseguido y los objetivos que quedan por cumplir.** Pablo Payá Diego, Graduado en Derecho de la Universidad Rovira i Virgili.

Pobreza energética y vivienda digna: el **fine camino del encuentro.**

Carles Sala i Roca, Secretario de Vivienda y Mejora Urbana de la Agencia de la Vivienda de Cataluña.



El derecho constitucional español habla de una vi-

vienda digna y adecuada, y la ley por el derecho a la vivienda de Cataluña¹ en su primer artículo, define el derecho a la vivienda como el derecho de toda persona a acceder a una vivienda digna que sea adecuada a las diversas etapas de la vida de cada uno, a la situación familiar, económica y social y a la capacidad funcional. El acceso permanente a la energía por parte de los residentes de una vivienda ha irrumpido de manera potente tanto en el debate de la pobreza en general, como en la necesidad de incorporar los elementos sobre energía a la definición de vivienda digna². El derecho a una vivienda digna, lo será, si esta cuenta con todos los suministros básicos.

2. ¿Qué habrá que entender por consumidor vulnerable y pobreza energética?

No hay consenso en torno a la definición de consumidor-persona vulnerable en el

ámbito concreto de la energía. Tampoco hay una definición única para determinar lo que debemos entender por pobreza energética. En todo caso, parece consensuado que para entender la extensión de la definición de la pobreza energética³ hay que considerar las variables de unos ingresos insuficientes, en una vivienda ineficiente energéticamente, y con un precio de la energía que ha aumentado en exceso en términos absolutos y todavía más en términos relativos para las personas con pocos recursos atrapadas en el contexto socioeconómico actual.

3. La pobreza energética en el marco normativo de la UE. Las Directivas del sobre el mercado interior de la electricidad y el gas natural

3.1. Los antecedentes derogados

La Directiva 2003/54/CE sobre normas comunes para el mercado interior de la electricidad ya destacaba la necesidad de que los Estados miembros adopten medidas para proteger especialmente a los clientes vulnerables (consideraciones 2 y 24). Ya en el articulado parece diluirse esta contunden-

cia de la protección más social. En cuanto al gas natural, la Directiva 2003/55/CE (también derogada) no es tan contundente ni en las consideraciones, ni tampoco en el articulado.

3.2. Las directivas vigentes del 2009

En lo concerniente a la electricidad, la Directiva 2009/72/CE⁴, en la parte dispositiva de la norma, y concretamente en el artículo 3, apartados 7 y 8, obliga a los Estados miembros a que adopten medidas concretas para los consumidores vulnerables haciendo una referencia a las políticas sociales. La nueva Directiva 2009/73/CE⁵ sobre gas natural ha pasado de no contener prácticamente ningún compromiso, a instar a los Estados, a través del artículo 3.3, a garantizar una protección a los clientes vulnerables. Los Estados miembros podrán imponer a las empresas eléctricas obligaciones de servicio público que podrán referirse, entre otros, a la seguridad del suministro, a la calidad y al precio de los suministros⁶.

3.3. Los otros compromisos de las Instituciones de la UE con la pobreza energética

El Comité Económico y Social Europeo (CESE) ha aprobado, por amplísima mayoría, dictámenes⁷, el 2010 y el 2013, directamente relacionados con la pobreza energética. Estos dictámenes consideran que la

pobreza energética es una nueva prioridad que hay que abordar desde todos los niveles, y establecen que el acceso y el uso de la energía están ligados al bienestar de las personas. El Parlamento Europeo ha mostrado también desde entonces su constante preocupación por la pobreza energética. Podemos destacar la Resolución del 14 de marzo del 2013, sobre la hoja de ruta de la energía para el 2050.

4. La inexistencia de la transposición 'social' de las Directivas en España

El Real Decreto Ley 6/2009 del 30 de abril estableció en su artículo 2, invocando la Directiva 2003/54/CE, el bono social como una obligación de servicio público financiado por diferentes compañías de generación eléctrica para proteger a los colectivos vulnerables⁸. El establecimiento del bono social por el artículo 2 del RDL 6/2009, es la medida -la única medida tomada hasta el presente- y reiterada por la legislación posterior, que ha impulsado el Estado español en materia de protección al consumidor vulnerable de energía.

1. El bono social eléctrico. Un bono insuficiente que hay que reestructurar inmediatamente

La disposición transitoria del RDL establecía la aplicación automática del bono social desde la entrada en vigor del nuevo sistema

tarifario, el 1 de julio de 2009, dando derecho al bono social a una serie de colectivos⁹. Además de la escasa aportación del Gobierno del Estado en materia de apoyo a una serie de colectivos vulnerables que ni aparecen en este listado de '*numerus clausus*', deben agregarse dos consideraciones. En primer lugar, la universalización del bono social a todas las personas que tengan contratadas potencias inferiores a los 3 kW nos indica que difícilmente haya criterios objetivos de vulnerabilidad económica, además de la dificultad de saber si la vivienda es realmente principal o una segunda residencia. La otra valoración es la apreciación directa que todas las familias, por el hecho de ser numerosas, tienen derecho a bono social. Esta condición puede ser necesaria, pero entiendo que no resulta suficiente, y esto es así porque no se ha establecido ningún umbral de renta que limite esta actuación.

2. La transposición de las actuales Directivas vigentes

En el Real decreto-ley 13/2012 del 30 de marzo se modificó la que entonces era la vigente Ley 54/1997 del Sector Eléctrico y la Ley 34/1998 del Sector de los Hidrocarburos y se reiteraron las medidas de protección a determinados consumidores de energía eléctrica, pero en ningún momento se cumplió con la obligación de definir cuáles

son las características que tienen que cumplir las personas para ser consideradas clientes o consumidores vulnerables, ni tampoco establece ninguna medida concreta en ningún colectivo consumidor de gas natural. Tampoco se aprovechó la actual Ley 24/2013, del 26 de diciembre, del Sector Eléctrico, para hacer esta definición (*vid.* artículo 45).

5. Las 'tres transposiciones catalanas'

El 23 de diciembre del 2013 el Gobierno de Cataluña aprobaba el Decreto-Ley 6/2013¹⁰. Todos los instrumentos de este Decreto-Ley¹¹ fueron suspendidos en octubre del 2014 por la interposición de recursos de inconstitucionalidad. En el nuevo texto, la Ley 20/2014 incorpora novedades respecto del anterior DL¹². Nuevamente, en octubre del 2015 el TC emitió una providencia para suspender todos los mecanismos que se habían restablecido en la Ley 20/2014¹³. En esa ocasión, fruto de una Iniciativa Legislativa Popular se había aprobado, en julio del 2015, la proposición de Ley 24/2015, que en su artículo 6 establece nuevos instrumentos, sensiblemente diferentes a los de las dos normas precedentes, pero con los mismos objetivos previstos en las normas anteriores que permiten finalmente tener un marco legislativo para dar apoyo a la pobreza energética.

6. La hoja de ruta del artículo 6 de la Ley 24/2015

Destaca en primer lugar, la ampliación del abanico de personas que se pueden considerar en esta situación. Así, las personas que tengan unos ingresos inferiores a:

- 2 veces la IRSC (Indicador de Renta de Suficiencia de Cataluña), si se trata de personas que viven solas,
- 2,5 veces la IRSC, si se trata de unidades de convivencia (más de una persona), y,
- 3 veces la IRSC, en caso de personas con discapacidades o gran dependencia.

Más allá de las consideraciones de ingresos, las medidas para garantizar el derecho de acceso a suministros de agua, luz y gas serán aplicables también a los hogares que no cumplan estos requisitos, pero donde viva alguna persona afectada por dependencia energética, como es el caso de personas que necesitan de la asistencia de máquinas para sobrevivir. La protección del consumidor se activa con el aviso del impago por parte de la empresa, informándole que para evitar situaciones de pobreza energética solicitará información, si no hay oposición, a los servicios sociales. Los servicios sociales tendrán un plazo de entre quince días y dos meses para intentar acreditar la situación, en función de si tienen información del afectado o si deben pedir que se les

aporte más documentación. Si se ha podido verificar la situación de riesgo de exclusión del consumidor, la empresa tiene que suspender la voluntad de interrumpir el suministro. La Ley 24/2015 prevé que no se puede hacer el corte del suministro mientras dure esta situación, que será revisable cada año después de la emisión del informe. Finalmente, el incumplimiento por parte de las empresas suministradoras de las obligaciones de mantenimiento del suministro puede constituir infracción administrativa en materia de defensa de las personas consumidoras y usuarias, que la Administración podrá sancionar de acuerdo con lo previsto en el Código de Consumo de Cataluña.

En conclusión, estoy seguro que no se ha escrito todavía, ni mucho menos, el último capítulo alrededor de las medidas a adoptar para evitar situaciones de pobreza energética. El modelo final que ha quedado en Cataluña, con una definición excesivamente amplia y simplista de las personas consideradas vulnerables desde el punto de vista energético, y con el principio de precaución como núcleo central que opera para evitar la interrupción del suministro, carga excesivamente la actividad en los servicios sociales de los Entes locales. Instrumentos más sencillos y concretos, con el mismo objetivo, serán regulados por parte del Estado cuando se haga una transposición real de

las medidas sociales previstas a las Directivas 72 y 73 del 2009, y sería un error centrar el debate exclusivamente en la reestructuración del bono social, o en la ampliación del mismo al sector del gas. Un sistema completo de protección a las personas vulnerables desde el punto de vista del consumo energético debe contar con medidas propias de una cirugía de precisión, y no hace falta que sea dirigido a amplias categorías de consumidores, porque entonces se desvirtúa precisamente, por importante y extenso que sea el problema, la eficiencia de las soluciones propuestas. Y es en este sentido que hay que dejar también al ámbito territorial adecuado que tome las medidas asistenciales que crea necesarias para ampliar y ejecutar mejor, si hace falta, las herramientas que es regulen.

Notas

¹ Texto consolidado de la ley 18/2007 del derecho a la vivienda disponible en http://portaljuridic.gencat.cat/ca/pjur_ocults/pjur_results_fitxa/?documentId=473076&action=fitxa (Última consulta: 13 de mayo de 2016).

² Así es como la Resolución del Parlamento Europeo del 11 de junio de 2013 sobre 'La vivienda social en la Unión Europea' -Resolución del Parlamento Europeo, disponible en <http://www.europarl.europa.eu/sides/getDoc.do?pubRef=-//EP//TEXT+TA+P7-TA-2013-0246+0+DOC+XML+Vo//ES> (Última consulta: 13 de mayo de 2016) dedica en su parte dispositiva un capítulo entero a la necesidad de luchar contra la pobreza energética. En el mismo sentido que el Parlamento Europeo, el Defensor

del Pueblo de Cataluña, en un informe del 2014 sobre el derecho a los suministros básicos. Informe disponible en http://www.sindic.cat/site/unitFiles/3754/Informe_preus_subministraments_cat_cobertes.pdf (Última consulta: 13 de mayo de 2016).

³ A pesar de la sugerencia del Comité Económico y Social Europeo desde el 2010 para que se adopte una definición común (Punto 1.3 Dictamen TEN/420 CESE de 14 de julio de 2010). La definición catalana determina que nos encontramos delante de una situación de pobreza energética cuando hay 'incapacidad de un hogar de satisfacer los servicios energéticos mínimos y, de esta manera, garantizar las necesidades básicas teniendo en cuenta los factores personales, geográficos y materiales que concurren'.

⁴<http://eur-lex.europa.eu/LexUriServ/LexUriServ.do?uri=OJ:L:2009:211:0055:0093:ES:PDF>.

⁵<http://eur-lex.europa.eu/LexUriServ/LexUriServ.do?uri=OJ:L:2009:211:0094:0136:es:PDF>.

⁶ González Ríos, I. "La protección del consumidor eléctrico y la lucha contra la 'pobreza energética': previsiones comunitarias e insuficiente regulación interna española". Revista de Derecho Comunitario Europeo. Mayo/Agosto. 2013. p. 591

⁷ Dictamen de exploración TEN/420 del 14 de julio de 2010 sobre 'La pobreza energética - efectos de la liberalización y de la crisis económica', y Dictamen de iniciativa TEN/516 del 18 de septiembre de 2013 'Por una acción europea coordinada para prevenir y combatir la pobreza energética'.

⁸ El coste de este bono social era compartido entre diferentes empresas de generación del sector eléctrico, cuestión nada pacífica que concluyó en el Tribunal Supremo, el cual consideró discriminatoria y nada transparente la configuración del bono social (Sentencia estimatoria del 7 de febrero de 2012, recurso 419/2010).

⁹ Como las personas físicas que tengan una potencia contratada inferior a 3 kW en su vivienda habitual y los consumidores de 60 años o más que acrediten ser pensionistas del sistema de la Seguridad Social por jubilación, incapacitación permanente y viudedad y que perciban las cuantías mínimas vigentes en cada momento para las mencionadas clases de pensión respecto a los titulares con cónyuge a cargo o a los titulares sin cónyuge que viven en una unidad económica unipersonal.

¹⁰ El DL 6/2013 fue convalidado por Resolución del Parlamento de Cataluña del 22 de enero de 2014.

¹¹ Se regula un período crítico (entre los meses de noviembre y diciembre) en el cual se imposibilita que el suministro de energía eléctrica pueda ser suspendido al consumidor vulnerable. Además determina que se pueda llevar a cabo un aplazamiento de la deuda que se haya podido contraer con las empresas suministradoras, al cual se tendrá que hacer frente por acuerdo entre las partes o mediante los mecanismos de mediación y arbitraje existentes.

¹² Como la adopción de unos criterios económicos diferentes para determinar las personas que se encuentran en situación de vulnerabilidad económica, el establecimiento de una definición de pobreza energética y la creación de un Fondo de atención solidaria de suministros básicos para que las unidades familiares que no pueden cumplir los compromisos de pago de los servicios de suministros energéticos tengan los instrumentos de apoyo económico necesarios. Se prevé una financiación, entre otras aportaciones, de las que hagan las empresas suministradoras y las administraciones públicas competentes en esta materia.

¹³ Sin embargo el Tribunal Constitucional ha levantado la suspensión cautelar del fondo de atención solidaria de suministros básicos, las definiciones de pobreza energética y el establecimiento de la caracterización de las personas que se encuentran en situación de vulnerabilidad. En cambio mantiene la anulación provisional de los apartados de la ley que garantizan a estas familias vulnerables el suministro de gas y luz.

Nuevas propiedades catalanas: un motor para la rehabilitación y la mejora de la eficiencia energética de los edificios



Guillem Izquierdo Grau, abogado y doctorando en Derecho por la Universidad Autónoma de Barcelona.

Andrés Labella Iglesias, abogado y cofundador del proyecto *The Hound*, equipo de rescate de inmuebles en desuso.



La crisis económica ha puesto de manifiesto las carencias del mercado inmobiliario actual, basado en la consideración de la vivienda como un activo mercantil y no como un bien jurídico en el que los ciudadanos se desarrollan vitalmente, de acuerdo con lo que prevé el Estatuto de autonomía de Cataluña y la Constitución española. Así lo evidencian los datos de los diferentes operadores del sector, ya que en la última década en España se han construido

más viviendas que en Francia, Reino Unido y Alemania juntos.

El legislador catalán incorporó hace aproximadamente nueve meses la propiedad temporal y la propiedad compartida en el libro quinto del Código civil de Cataluña, concretamente el pasado 24 de agosto de 2015, cuando entró en vigor la Ley 19/2015, del 29 de julio del Parlamento de Cataluña. De hecho, entre los compromisos del nuevo Gobierno en materia de vivienda figura la potenciación de ambas nuevas formas de propiedad durante la XI legislatura, emanada de las elecciones autonómicas del pasado 27 de setiembre de 2015.

Se trata de dos nuevas formas de propiedad que se configuran como una alternativa a la dualidad entre plena propiedad y alquiler; destinadas a facilitar el acceso a la vivienda a un volumen importante de población con ingresos superiores a los “mínimos sociales,” pero no suficientes para afrontar los volúmenes de deuda que requiere el mercado libre.

Sus características, inspiradas en figuras anglosajonas, requieren la implicación de to-

dos profesionales del mundo local, inmobiliario, financiero y del Derecho, para contribuir a darles un sitio en el mercado inmobiliario catalán.

Una coyuntura como la actual, a nuestro entender, cuenta con tres hechos destacados: primero, los propietarios y los potenciales arrendatarios no perciben el alquiler como una tenencia estable; por otro lado, es difícil acceder a una vivienda en plena propiedad por el endurecimiento de las condiciones de concesión de préstamos hipotecarios; y por último, un porcentaje importan-

te del parque de vivienda existente está pendiente de rehabilitación y/o renovación.



Con el fin de ofrecer nuevas posibilidades de acceso a una vivienda digna y adecuada a los consumidores, las dos nuevas formas de propiedad tie-

nen la vocación de ser no especulativas y pueden encontrar su nicho en el mercado, satisfaciendo necesidades particulares y colectivas al mismo tiempo. A título de ejemplo se pueden citar casos de inmuebles en desuso que pueden tener una salida en el mercado a través de estas nuevas formas de propiedad, personas con diversidad funcional que son tuteladas por personas jurídicas y que velan por su patrimonio, casos de crisis matrimonial o de uniones estables

de pareja o, inclusive, pueden ser útiles para la liquidación de una comunidad hereditaria.

Desde esta mirada, podemos concluir que el legislador catalán ha incorporado en el Código civil de Cataluña un instrumento que puede constituir un motor para la rehabilitación y mejora de la eficiencia energética para cumplir con los objetivos establecidos a nivel europeo, además de dar respuesta a la necesidad habitacional en un contexto de emergencia social en esta materia.

Ahora que las herramientas jurídicas existen, el desafío que se presenta es conseguir un buen nivel de coordinación, pedagogía y complicidades de todos los profesionales del Derecho, del sector inmobiliario y financiero; académicos, abogados y agentes de la propiedad inmobiliaria para ser una alternativa real a medio y largo plazo. Aún así, los Servicios de vivienda de los diferentes municipios, juntamente con las oficinas de intermediación hipotecaria (OFI deute), serán los agentes clave para que el proceso de incorporación de estas nuevas tenencias culmine con el éxito que se merecen.

El Contrato de hospedaje: de lo conseguido y los objetivos que quedan por cumplir.

Pablo Payá

Diego, Graduado en Derecho de la Universidad Rovira i Virgili



De sobra sabemos que España es uno de los referentes turísticos no sólo a nivel europeo sino a nivel mundial. La calidad del servicio ofrecido

junto a las condicio-

nes que ofrece nuestro país no sólo en el ámbito histórico y cultural, de gran riqueza, sino también el calor de nuestras gentes y la envidiable situación geográfica y climatológica, dan lugar a que seamos receptores cada año de un número de turistas que provoca que el turismo sea uno de los principales motores de nuestra economía y que, colateralmente, impulse el desarrollo de otros sectores relacionados con el mismo. El año pasado nuestro país recibió 68 millones visitantes según los datos publicados por la Estadística de Movimientos Turísticos en Frontera (FRONTUR) del Instituto Nacional de Estadística (INE), siendo Cataluña la Comunidad Autónoma que más recibió, 17,4 millones, una cifra de turistas que ha ido *in crescendo* ininterrumpidamente en los últimos años y siendo el turismo

uno de los pocos sectores que no se ha visto seriamente afectado por la crisis económica y global que vivimos actualmente y, si bien es cierto que parece que la peor parte ya ha quedado atrás, ni mucho menos estamos en cotas de años anteriores de bonanza económica. Por todo esto, nos parece lógico que el turismo sea uno de los sectores en los que el legislador deba emplear más esfuerzos en desarrollar una legislación eficiente, eficaz y efectiva, que mejore la calidad del servicio y las condiciones de los trabajadores a la par que aumente en la medida de lo posible los ingresos tanto de empresas como del Estado así como el bienestar y la satisfacción del cliente.

El contrato de hospedaje es una figura contractual que no encontramos regulada como tal en nuestro ordenamiento jurídico a excepción de los artículos 1783-1784 del Código Civil sobre la responsabilidad del hotelero, por lo que se presenta como un contrato atípico a diferencia de otros ordenamientos, especialmente sudamericanos (México, art. 2666 Código Civil Federal, Perú art. 1713 Código Civil, Colombia art. 79 Ley General de Turismo), en que dicho

contrato contiene una mención como tal. Luego, si bien es cierto que contamos con abundante regulación mayoritariamente administrativa en cuanto al régimen jurídico de establecimientos de alojamiento turístico y en materia de protección de usuarios y consumidores, no encontramos una normativa que estructure las relaciones jurídicas en el ámbito del hospedaje, los que nos lleva a remitirnos mayoritariamente a las normas del Derecho privado general, por lo que, tras todo lo comentado anteriormente, creemos que merece la misma consideración que otras figuras que encontramos a lo largo de nuestro ordenamiento y sí gozan de un régimen adecuado a sus necesidades. En el ámbito europeo, encontramos la *Convention on the liability of Hotel-keepers concerning the Property of their Guests*, firmada en París en 1962 y que entró en vigor en 1967, sin duda el texto más relevante en la materia que trata de armonizar la legislación respecto la responsabilidad de los empresarios hoteleros entre los Estados firmantes en aras a proseguir con el espíritu europeo de configurar un espacio político y jurídico homogéneo que desemboque en un régimen unitario, igualitario y justo para los ciudadanos. Nos sorprende cuanto menos, que por la importancia que tiene el sector del turismo en España y por ende el hotelero, pues según los datos, provisionales aun, del citado FRONTUR, 45,6 millo-

nes de los viajeros extranjeros que nos visitaron se decidieron por el alojamiento hotelero, por lo que debe ser este un sector fuertemente regulado y dejando al margen en lo posible toda interpretación arbitraria de las relaciones jurídicas que en él tengan lugar, nuestro país no haya aun firmado dicho Convenio, pues en él se desarrolla un marco jurídico que, si bien no tiene la extensión y el contenido de una ley específica, sí que establece ciertas reglas de juego que podrían solucionar algunos conflictos que en nuestra legislación parecen no estar claros. Y destacamos especialmente de entre todos los factores la homogeneidad en el ámbito de la responsabilidad por custodia directa e indirecta que se desprende de la escasa regulación que encontramos en nuestra normativa, pues consideramos que de ningún modo puede considerarse igual la responsabilidad para alguien que custodia un bien en primera persona, de aquél que lo hace de manera indirecta y responde de manera agravada por la naturaleza de la actividad que desarrolla y que, si bien es cierto que por ésta el empresario ha de garantizar una especial protección y seguridad a la otra parte contratante, pueden darse ciertos factores que humana o logísticamente se escapan de los límites de su ámbito de actuación (dejando a parte los casos de exoneración de la responsabilidad por fuerza mayor establecidos en el 1784 CC y

demás por su naturaleza como serían los daños causados por culpa del cliente o sus acompañantes o por la propia naturaleza de los bienes, estos últimos contemplados expresamente en la Convención). En este sentido, defendemos una diferencia entre ambas custodias como ocurre en la Convención de París, estableciendo una responsabilidad limitada en casos de custodia indirecta e ilimitada para la directa, lo que nos parece una solución lógica y adecuada.

Nuestra postura es clara: primero, creemos que el legislador español debió adherirse a la Convención de París en un momento, los años sesenta, en que el turismo empezaba a nacer en España tal y como lo conocemos, y constituía un punto de arranque propicio para dotar al sector de una seguridad jurídica y un régimen a la par de nuestros vecinos europeos que podría habernos sido de utilidad e interés. No obstante pasado ya el tiempo, consideramos como opción más adecuada para nuestros días que el legislador español regule el hospedaje con la máxima atención y precisión, en especial el régimen jurídico de las partes, tomando como referencia los puntos más interesantes de la Convención, a la vez que adaptándose a la realidad actual de nuestro ordenamiento jurídico para así crear un cuerpo legal que dote al hospedaje español de los elementos necesarios para mantenerse como país puntero en el sector, de entre los que

nos gustaría señalar: una mayor seguridad jurídica en cuanto a los derechos y obligaciones de las partes; un ámbito delimitado en lo que a la responsabilidad se refiere; y por último, una mayor concreción en cuanto a la naturaleza del contrato de hospedaje.



4

Investigación

En cada número se explican detalladamente algunos de los proyectos de investigación de la Cátedra.

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

1. **Presente y pasado de la dación en pago.** Dra. Carmen Gómez Buendía, Profesora Lectora de Derecho Romano, investigadora de la Cátedra de Vivienda, Universitat Rovira i Virgili.
2. **El legado de una crisis: reforma de la regulación del préstamo residencial en Irlanda y en España (2008 - 2015).** Karen Lynch-Shally, Estudiante de Doctorado en la Universidad Nacional de Irlanda (Galway). Su tesis es financiada por una beca de NUI Galway y el Irish Research Council (IRC).
3. **Los alquileres en el sur de Europa: un sector poco comprendido.** Kurt Xerri, Investigador pre-doctoral de la Cátedra de Vivienda, Universidad Rovira i Virgili. Ha participado en dos proyectos europeos sobre tenencias y desahucio.

Presente y pasado de la dación en pago

Dra. Carmen Gómez Buendía, Profesora Lectora de Derecho Romano, investigadora de la Cátedra de Vivienda, Universitat Rovira i Virgili.



En los tiempos que corren, recurrir al Derecho Romano para señalar los problemas de la dación en pago como solución a

las situaciones de insolvencia de los deudores hipotecarios, puede parecer frívolo, incluso temerario, pero es bueno saber de dónde venimos. En estos momentos de crisis económico-financiera, en los que la sociedad demanda a los poderes públicos soluciones para paliar las consecuencias negativas de los desahucios, las decisiones de política legislativa deben tomarse de forma rápida, pero no precipitadamente, ya que nuestro ordenamiento jurídico privado está construido como un sistema estructurado que cimienta sobre unos principios milenarios, de tal forma que si retiramos una pieza pueden aparecer consecuencias inesperadas.

Desde diversas plataformas cívicas e incluso algunos partidos políticos han propuesto la dación en pago necesaria, es decir,

obligatoria para el acreedor hipotecario como solución al problema de los desahucios y se ha introducido limitadamente en leyes como la reciente Ley 25/2015, de mecanismo de segunda oportunidad, reducción de la carga financiera y otras medidas de orden social. Distinguimos entre *datio in solutum* necesaria y voluntaria, en la medida en que esta última, parte de un acuerdo entre deudor y acreedor por el que el deudor da voluntariamente en pago una prestación distinta a la debida y el acreedor consiente en recibirla (el deudor, extingue la obligación con la entrega de la cosa objeto de garantía, y el acreedor adquiere la propiedad de esta cosa).

Por el contrario, la dación en pago necesaria, supone que el deudor hipotecario pueda extinguir el total de la deuda con la entrega de la finca hipotecada al acreedor, sin que sea necesario el consentimiento de este último. Desde el punto de vista técnico, no sólo contradice el art. 1911 del Código Civil que establece la responsabilidad universal del deudor, sino también el principio *aliud pro alio invito creditori solvi non potest* (no se puede pagar una cosa por otra a un

acreedor que se opone a ello), principio ya presente en el Derecho Romano (Paul. 28 ed. D. 12.1.2.1) y que aparece plasmado en los artículos 1166 y 1167 del Código Civil. La dación en pago comporta una novación modificativa del contrato de préstamo de forma unilateral por parte del deudor hipotecario que puede colisionar también con la prohibición del pacto comisorio del art. 1859 del Código Civil. El pacto comisorio se concreta en que, en caso de incumplimiento por parte del deudor, la cosa objeto de garantía pasará automáticamente a ser propiedad del acreedor. En Derecho Romano clásico, el llamado pacto de la *lex commissoria* estaba permitido, pero fue prohibido por el Emperador Constantino en un edicto del 320 d. C. (CTh. 3.2.1=C. 8.34.3), entre otros motivos, por encubrir préstamos usurarios. Posteriormente Justiniano, en el año 535 d.C. a través de un edicto (C. 8.33.3), regula minuciosamente la *impetratio iure dominii*, que se configura como una suerte de *datio in solutum* necesaria. Esta dación en pago justiniana, tenía las siguientes particularidades: el deudor debía haber intentado infructuosamente la venta de los bienes inmuebles, los jueces competentes debían realizar “una escrupulosa estimación de los bienes” y finalmente, debían entregar los inmuebles de mayor valor al acreedor. Si bien es cierto que este edicto de Justiniano aparece de forma excepcio-

nal en una época de crisis económica del Imperio y pretende atajar los problemas de falta de liquidez de los deudores permitiendo escoger a los acreedores los inmuebles de más valor, también intenta dar respuesta a la poca operatividad de las subastas en sede de ejecución patrimonial del deudor. Esta última, es una de las cuestiones clave, ya que la disfunción se produce cuando el valor del inmueble objeto de garantía no cubre el total de la deuda, desvirtuándose su naturaleza de garantía. En este sentido, resulta esperanzador el despliegue de las subastas electrónicas, que estaban previstas en la Ley 1/2013, de medidas para reforzar la protección a los deudores hipotecarios, reestructuración de deuda y alquiler social, pero que no se han generalizado hasta la entrada en vigor de la Ley 19/2015, de medidas de reforma administrativa en el ámbito de la Administración de Justicia y del Registro Civil. Después de siete meses de entrada en vigor de esta última ley, se puede afirmar que este sistema de subastas, se está mostrando más efectivo, en la medida que se han multiplicado por seis, el número de subastas con postores. Este sistema más transparente, permite a cualquier persona, acceder al listado de inmuebles objeto de subasta y también pujar por ellos. No obstante, en la mejora de los mecanismos de la realización de los bienes del deudor, todavía queda mucho camino por recorrer, por

ejemplo, deberían explorarse los mecanismos de realización alternativos a la subasta, como el previsto en el art. 64I de la Ley de Enjuiciamiento Civil: la realización de los bienes por parte de entidad especializada. Mejorando su regulación en la LEC, este mecanismo alternativo permitiría una realización más eficaz de los bienes, ya que en ella pueden intervenir profesionales ajenos al proceso, que conocen el mercado donde habitualmente acontece la negociación de los bienes hipotecados.

Finalmente, queremos poner de relieve que la dación en pago supone que el deudor, y su familia si es el caso, se ven privados de su vivienda habitual y que, al no existir un programa de alternativas habitacionales bien articulado, por ejemplo, a través de alquileres sociales, tampoco es una fórmula mágica que dé respuesta a todos los problemas. En la medida que el derecho a la vivienda es un derecho fundamental y el objeto social de los bancos no es el de gestionar la compraventa de inmuebles, la alternativa a la dación en pago podría ser la de las nuevas tenencias intermedias, que permitirían al deudor conservar su vivienda habitual con un reajuste del importe de las cuotas a pagar y al banco seguir percibiendo el pago de estas cuotas.

Legado de una crisis: la reforma de la regulación hipotecaria residencial en Irlanda y España 2008-2015

Karen Lynch-Shally, estudiante de Doctorado en la Universidad Nacional de Irlanda (Galway). Su tesis es financiada por una beca de *NUI Galway* y el *Irish Research Council*



Como el título sugiere, el objetivo de mi investigación ha sido evaluar el impacto de la crisis financiera en los marcos de regulación de hipotecas residenciales

en Irlanda y España. La metodología empleada fue identificar y conceptualizar los marcos que existían en Irlanda y España en 2008, en comparación con los marcos que se desarrollaron entre 2009 y 2015. En el contexto comparativo, un punto de particular interés fue el vínculo causal entre los factores legales y económicos como estímulos para la reforma y los respectivos roles nacionales y supranacionales en este sentido. La cuestión es, pues, si la diversidad de la cultura jurídica nacional es un factor significativo a cualquier divergencia en la trayectoria de la reforma nacional, y si es

así, si el papel regulador de la UE promueve la convergencia entre los marcos nacionales. En el contexto de las jurisdicciones estudiadas en esta investigación, el peso y la forma de las medidas tendientes a reformar los marcos de los préstamos hipotecarios y de aquellas destinadas a hacer frente a la situación de los deudores hipotecarios en dificultades varía significativamente. La multiplicidad de actuaciones en España y el enfoque en el contexto de post-aplicación puesto de manifiesto en actuaciones del Real Decreto 1975/2008, de 28 de noviembre a la Ley 1/2013 de 14 de mayo se diferencia del singular marco irlandés y el énfasis en los aspectos de pre-aplicación de conformidad con los Códigos de Conducta sobre Atrasos de la Hipoteca [*Codes of Conduct on Mortgage Arrears* - CCMA]. La imposición de obligaciones de tipo de préstamos responsables en la Ley de Economía Sostenible 2/2011, de 4 de marzo y la Orden EHA 2899/2011, de 28 de octubre en España, y el Código de Protección al Con-

sumidor en Irlanda muestran un punto de coincidencia. Sin embargo, los requisitos concretos de estas obligaciones varían al igual que su aplicabilidad a los agentes del mercado. La reforma de la ley hipotecaria española y, en particular, el papel de la Directiva 93/13 / CEE sobre cláusulas abusivas del contrato como un estímulo para la reforma presenta un claro contraste con el estático marco irlandés de la ley hipotecaria. El impacto de la Directiva 2014/17 / UE (Directiva de Crédito Hipotecario) en España, como por ejemplo a través de la universalización de las obligaciones de préstamos responsables, parece ser mayor que en el contexto irlandés. En lo que respecta a estas distinciones, las diferencias parecen ser atribuibles menos a un tema de cultura jurídica que al contexto económico nacional y al equilibrio de intereses políticos en los marcos legales existentes, y está claro que la UE está promoviendo un nivel de convergencia.

En un contexto más amplio, en la investigación se han conceptualizado la naturaleza y el alcance de la reforma regulatoria post-crisis. La ley es percibida como un instrumento para concretar los múltiples imperativos legales en el contexto de las hipotecas residenciales y lo hace a través de una variedad de marcos legales, incluyendo la ley hipotecaria, la ley del consumidor y la regulación de los servicios financieros. A pesar de que

estos se unen para crear un marco regulador único, hay distinciones legales y políticas que pueden extraerse entre los distintos componentes. El contrato bilateral entre deudor y acreedor está así ubicado dentro de un marco legal de referencia más amplio, donde la participación de las partes contractuales bajo la forma de la oferta y la demanda en el mercado de servicios financieros se regula con el fin de promover determinados objetivos de política económica a través del funcionamiento de los mercados. La crisis puede haber servido de catalizador para el cambio, pero la pregunta es si se trata de un cambio de forma o de fondo, es decir, en qué medida se diferencian los marcos post-crisis de regulación hipotecaria de sus homólogos pre-crisis, en términos del equilibrio de intereses políticos, como se refleja en el contenido y el impacto de los diversos elementos. En el contexto posterior a la crisis de Irlanda y España fue un reto determinar la importancia, en su caso, de las intervenciones legislativas en respuesta a las demandas de los deudores hipotecarios en dificultades que habían contratado sus hipotecas en el contexto previo a la crisis, así como las repercusiones de esas intervenciones en la matriz más amplia de intereses de la política.

Es en este contexto que la aparente dicotomía entre los intereses de la financiación de la vivienda y las perspectivas de garantía

financiera de la hipoteca residencial, fundamental para el debate regulatorio, pasa a primer plano. La eficacia de la garantía real se promueve a través de la ejecución de las obligaciones contractuales, que en el contexto de las hipotecas residenciales tiene como resultado la pérdida del hogar. Este ha sido un tema particularmente sensible en el período posterior a la crisis, ya que la escalada de endeudamiento hipotecario residencial condujo a un aumento significativo de las pérdidas de viviendas. La yuxtaposición de la protección del consumidor y la perspectiva de garantía financiera en el debate político puede a veces no reconocer la relación dinámica existente entre estos aspectos. A pesar de que puede haber un grado de divergencia entre los intereses de los consumidores y del mercado, debe tenerse en cuenta que en el contexto actual de los mercados financieros, el acceso a la financiación de hipotecas es en gran medida, una función de la eficiencia de la garantía financiera ya que éste último apoya un sistema financiero que proporciona la financiación sobre la que se basa el acceso. A pesar de las diferencias significativas en la forma de las medidas en ambas jurisdicciones, en última instancia, la exigibilidad de las obligaciones contractuales fue apoyada tanto en Irlanda como en España, aunque la percepción sobre la adecuación de la respuesta legislativa tuvo consecuencias para

la naturaleza de la función jurisdiccional nacional en el proceso de reforma .

La comparación de la evolución económica de los mercados de la vivienda y la hipoteca de Irlanda y España en el período anterior a la crisis tiene su paralelismo en las cuestiones sociales que surgieron en ambas jurisdicciones como resultado de estos desarrollos. La centralidad del origen de las hipotecas con respecto a las dificultades a las que deben hacer frente los deudores hipotecarios en el contexto nacional y su aportación a la inestabilidad en el contexto más amplio del sistema financiero convirtió a la reforma del marco de la regulación de hipotecas residenciales en una necesidad más que una opción. A pesar de la necesidad manifiesta de una respuesta reguladora a las cuestiones expuestas por la pre-crisis de formalización del préstamo hipotecario, el tema es muy complejo. Esta complejidad se deriva tanto de la fusión de intereses de la política económica y social en el producto financiero minorista que es la hipoteca residencial, como del aumento del alcance de las consideraciones políticas debido a la importancia del mecanismo de financiación basado en el mercado de capital como cartera en el contexto del mercado de hipoteca contemporánea. La fragmentación de las perspectivas académicas existentes en la regulación de la hipoteca en campos disciplinarios distintos es qui-

zás un reflejo de la diversidad de intereses de la política, pero plantea la pregunta acerca de la conveniencia de una perspectiva interdisciplinaria integral que pueda incrementar aún más el debate sobre políticas. Se espera que esta investigación doctoral sea una contribución en ese sentido.

Los alquileres al sur de europa: Un sector poco entendido

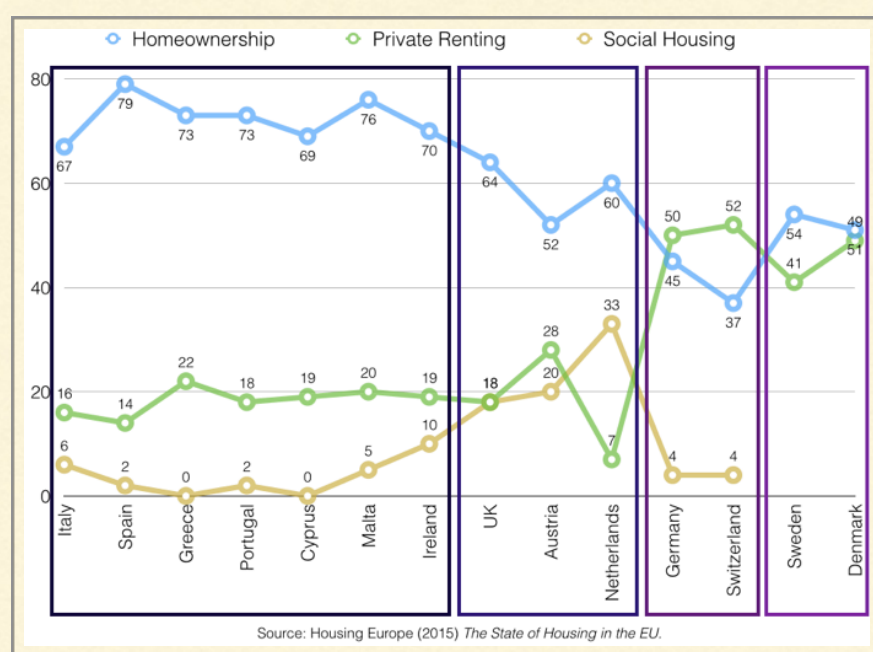
Kurt Xerri, investigador pre-doctoral de la Cátedra de Vivienda, Universidad Rovira i Virgili. Ha participado en dos proyectos europeos sobre alquileres y desahucios.



Los alquileres son claramente la excepción a la regla en los seis países del sur de Europa. Su popularidad históricamente decreciente es sólo parcialmente atribuible a la promoción

constante de la propiedad de la vivienda en los seis países. Otra razón importante es que los políticos del sur de Europa han tenido dudas constantes acerca de su regulación. Un rápido vistazo a los respectivos escenarios sobre la vivienda revela rápidamente que las seis naciones del sur de Europa han basado totalmente su política de vivienda en la propiedad de la vivienda y sólo recientemente fenómenos como condiciones de préstamo más estrictas o fuerte aumento de los precios de las viviendas han cambiado en parte el foco hacia los arrendamientos entre particulares. Sin embargo, no queda claro si la dirección tomada por los respectivos gobiernos es la indicada para conducirnos a la constitución de mercados más saludables.

La tenencia de vivienda en varios países de la UE



El acceso justo y regulado al mercado de alquileres es crucial para la promoción de la justicia social en toda comunidad, en particular en aquellos mercados que -como los del sur de Europa- ofrecen sólo dos alternativas de vivienda (Cataluña representa la única excepción en toda la región a través de la promoción de la propiedad compartida y temporal). La mayoría de los elementos que componen el sector privado de alquiler en todo el sur de Europa son, de hecho, por lo general los más vulnerables, incluidos los hogares más jóvenes, los inmigrantes y las familias de bajos ingresos para

quienes la oferta de vivienda social no es suficiente.

Tal consideración debería ser suficiente para imponer al Estado la ‘obligación moral’ de intervenir en favor del trato justo a los inquilinos. Un creciente cuerpo de jurisprudencia a nivel europeo ha venido reafirmando los derechos de vivienda de los inquilinos y la obligación de los Estados de asegurar un alojamiento adecuado para aquellos hogares cuya situación especial justifique un mayor grado de protección. Los instrumentos principales a este respecto son sin duda el Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales y la Carta Social Europea a la que, sin embargo, no todos los Estados del sur de Europa se han adherido. En una decisión reciente (*FEANTSA v. Eslovenia*), el Comité Europeo de Derechos Sociales (organismo responsable del cumplimiento de la Carta Social Europea por parte de los Estados) ha sido eficaz en la contención del desalojo masivo de alrededor de 13.000 inquilinos anteriormente protegidos en razón de que , dada la vulnerabilidad de estos hogares de edad avanzada, el Estado esloveno no había hecho lo suficiente para suministrarles alojamientos alternativos.

La disponibilidad de las soluciones en todo el sur de Europa bajo

el ICESCR y el ESC

	Right to housing enshrined in Constitution	ICESCR		European Social Charter		
		Covenant	Optional Protocol	Article 16	Article 31	Collective Complaints System
Italy	No	Ratified 1978	Ratified 2015	Accepted	Accepted	Ratified
Spain	Yes*	Ratified 1977	Ratified 2010	Accepted	Not ratified the revised European Social Charter 1996	No Action
Greece	Yes*	Ratified 1985	No Action	Accepted	Signed	Ratified
Portugal	Yes*	Ratified 1978	Ratified 2013	Accepted	Accepted	Ratified
Cyprus	Yes	Ratified 1969	No Action	Not accepted	Not accepted	Ratified
Malta	No	Ratified 1990	No Action	Accepted	Not accepted	No Action

* Not directly enforceable by private citizens

Sin embargo, el grado de regulación a imponer a los propietarios no deben sobrepasar el límite que haría el mercado de alquileres tanto económica disfuncional, como legalmente inadmisibile. Además del refuerzo antes mencionado de los derechos sociales para los inquilinos, de hecho la jurisprudencia del Tribunal de Derechos Humanos ha indicado claramente que los propietarios tienen derecho a obtener beneficios y cobrar rentas que, en ausencia de circunstancias justificables, deben ser razonables con respecto a los niveles del mercado. Este principio ha estado presente en repetidas ocasiones en una serie de casos en contra del Estado de Malta.

Estos desarrollos ponen en evidencia la necesidad por parte del legislador de encontrar un equilibrio entre los intereses respec-

tivos de propietarios y los arrendatarios, algo que la mayoría de los legisladores del sur de Europa -en particular España, Portugal y Malta- nunca han intentado hacer. Como se ve en la tabla, de hecho, la legislación ha oscilado desde una posición a otra en un proceso cíclico, testigo de la decreciente popularidad de los alquileres privados.

El curso regulatorio de los alquileres privados en España, Portugal y Malta

	SPAIN		Tenancy ratio	PORTUGAL		Tenancy ratio	MALTA		Tenancy ratio
	Liberal	Protective		Liberal	Protective		Liberal	Protective	
1860-1918	1889 (CC)			1867 (CC)	1910 1914 (freeze)		1868 (CC)		
1919-1944		1920 (freeze)						1925 1944 (freeze)	1948 76.9%
1945-1970		1964 (freeze)	1950 51.4%		1948		1959 (CC)		1967 68%
1971-1990	1985		1970 30%	1974 (freeze) 1986 (coeff.)		1981 39%	1979 (infl. Index)		
1991-2007		1994 (CPI)	1991 15%	1990 (CPI)		1991 28%	1995		1995 23%
2008-2014	2013		2010 11.4%	2006 2012		2001 21% 2011 17%	2010		2011 19.9%
	4 simultaneous regimes (1964-1985, 1985-1995 1995-2013, 2013-)			2 simultaneous regimes (-1990, 1990-)			2 simultaneous regimes (-1995, 1995-)		

Por lo tanto, podría ser el momento para que los países de la región comiencen a explorar nuevas soluciones dentro de los respectivos sectores privados de alquiler. Esto puede ir desde la admisión de arrendamiento de duración indefinida o duraciones mínimas más largas (siempre que vayan acompañadas de un mecanismo de aumento de renta realista similar al *Mietpsiegel* alemán), hasta la limitación de los aumentos periódicos que impiden que los alquileres suban sin control en períodos muy cortos. En últi-

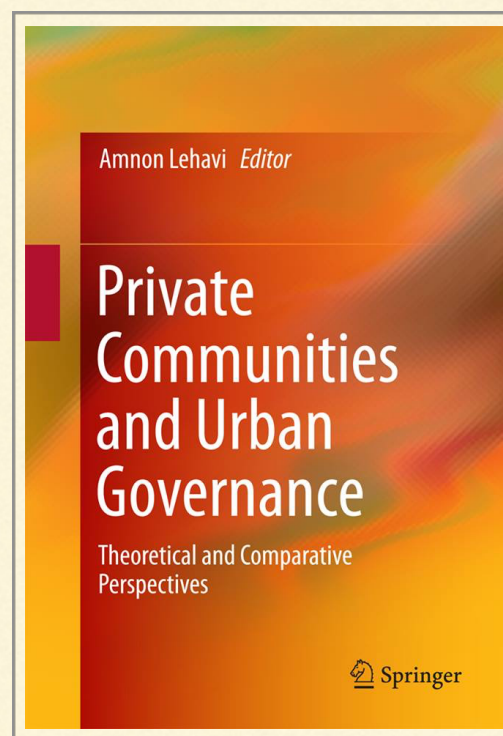
ma instancia, el objetivo de estas reformas sería permitir a los inquilinos un adecuado grado de estabilidad, relativamente comparable al ofrecido por la propiedad, convirtiendo así al alquiler entre particulares en una verdadera alternativa de vivienda, incluso en el sur de Europa.

¹ El gráfico incluye Irlanda ya que -como país tradicionalmente católico- presenta varios rasgos comunes con las naciones del Mediterráneo. Este elemento se puso en evidencia en un trabajo en colaboración entre el autor y el Dr. Lorcan Sirr, un investigador visitante que hizo una estancia de investigación en la Cátedra de Vivienda URV en el año 2015.



5

Publicaciones



Private Communities and Urban Governance

Editado por el Dr. Amnon Lehavi, Atara Kaufman Professor of Real Estate at the Radzyner School of Law at the Interdisciplinary Centre in Herzliya

Este libro ofrece un estudio interdisciplinar y comparativo de la compleja interacción entre

las formas de organización y la gobernanza públicas vs privadas en urbanizaciones residenciales. Reuniendo a expertos de numerosas disciplinas, como derecho, economía, geografía, ciencias políticas, sociología y planificación, este libro identifica las tendencias actuales en la construcción de la infraestructura física, económica y social de comunidades residenciales en todo el mundo. Reta lo conocido hasta el momento acerca de la división del trabajo entre acción privada impulsada por el mercado y las políticas públicas en cuanto

a la regulación de desarrollos residenciales y el espacio urbano y ofrece una nueva agenda de investigación para abordar el futuro de las ciudades en el siglo XXI. Representa un singular diálogo académico entre los miembros de un grupo excepcional de expertos, subrayando la esencia de un enfoque interdisciplinar y comparativo al estudio de las comunidades privadas y gobernanza urbana. Como tal, el libro será de interés para un público amplio que incluye a los responsables políticos, profesionales, académicos y estudiantes en todo el mundo, especialmente en los países en desarrollo y economías emergentes y en transición.

Los autores tratan cuestiones relacionadas sobre China, Rusia, Estados Unidos, Canadá, Israel, Alemania, España, Latinoamérica y una comparativa europea.

Disponible en:

<http://www.springer.com/gp/book/9783319332093#aboutBook>



6

Agenda

1. Workshop ‘Vivienda y Ciudad. Reflexiones (urbanas y arquitectónicas) acerca de un derecho’ (marzo de 2016)

El día 7 de marzo de 2016 se celebró en en Campus Catalunya de la Universidad Rovira i Virgili de Tarragona el Workshop interdisciplinar ‘Vivienda y Ciudad. Reflexiones (urbanas y arquitectónicas) acerca de un derecho’. El taller, organizado por la Cátedra de Vivienda, contó con la participación del Sr. Jiménez Andújar (arquitecto de la Oficina de proyectos del Ayuntamiento de Tarragona), el Dr. Gaspar Maza Gutiérrez (antropólogo urbano, profesor de la URV), los Sres. Lorenzo Almeida y Solé Gras (arquitectos de la ETSA de Reus), además de miembros del equipo investigador de la Cátedra. Durante el taller profesionales de muy diversas disciplinas intercambiaron saberes y opiniones acerca del derecho a la vivienda.

II. Premio ICREA Academia para el Dr. Nasarre Aznar (marzo de 2016)



El Dr. Sergio Nasarre Aznar ha sido distinguido con el galardón ICREA Academia de excelencia investigadora que otorga la Institución Catalana de Investigación y Estudios Avanzados (ICREA). Para el Dr. Nasarre este premio “es un reconocimiento a la investigación en el derecho asociado a la vivienda y nos debe ayudar a potenciar un sector que, a pesar de tener una importancia capital en la economía, no tie-



ne aún un reconocimiento explícito y diferenciado dentro de las diferentes disciplinas académicas. Entre otras cuestiones es importante potenciar la creación de un grado universitario en vivienda para formar de manera especializada a los profesionales de este sector”.

El Programa ICREA Academia para el profesorado universitario implica la dedicación prioritaria a actividades de investigación en una universidad pública catalana durante cinco años.

A pesar de ser un reconocimiento a los méritos del principal investigador de la Cátedra, el Dr. Nasarre ha destacado el papel del trabajo en equipo como el principal elemento de fuerza investigadora de la Cátedra de vivienda.

III. Clausura de la 3ª Edición del post-grado de Agente inmobiliario y gestión de la propiedad (marzo de 2016) y de la 4ª del de Especialización en mediación (junio de 2016)

Un año más, se han entregado los títulos a los estudiantes de los cursos avanzados que impulsa la Cátedra de Vivien-

da 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.



IV. Quinto taller internacional en vivienda: Polonia y España (mayo de 2016)

Del 3 al 5 de mayo de 2016 la Dra. Magdalena Habdas, acompañada por el Dr. Grzegorz Matusik y la Sra. Agnieszka Fortonska, miembros de su equipo investigador en la Universidad de Silesia (Polonia),



visitaron la Cátedra de Vivienda. Durante su visita, la Dra. Habdas dictó clases en varias asignaturas de Derecho. Además, la presencia de este equipo dio lugar a la organización del 'Quinto taller internacional de vivienda: Polonia y España: *Proactive Housing Solutions. Social Rental Agencies and other innovative legal instruments on the housing market*', permitiendo comparar las diversas situaciones vividas en el ámbito de la vivienda en los países implicados.

V. Congreso Internacional de Administradores de Fincas (junio de 2016)

Diversos miembros de la Cátedra de Vivienda de la URV participaron entre los días 2 y 4 de junio de 2016 en el 20º Congre-

so Nacional y 1º Internacional de Administradores de Fincas, en la ciudad de Sevilla.



Los investigadores presentaron sus ponencias delante de aproximadamente más de mil participantes. Los temas tratados en el Congreso fueron 'La situación de la Vivienda en España' (Prof. Dr. Sergio Nasarre), 'Las nuevas formas de acceso a la vivienda: propiedad compartida y propiedad temporal' (Dr. Héctor Simón) y 'Los condohoteles' (D^a Gemma Caballé).



VI. El Dr. Nasarre invitado al Foro Europeo de Vivienda (junio de 2016)

El 8 de junio de 2016 se celebró en Bruselas una reunión del *European Housing Forum*.

Este Foro es una plataforma que reúne a 15 organizaciones representativas del sector de la vivienda. Sus miembros son organiza-

ciones internacionales o europeas que representan a consumidores, proveedores,



profesionales e investigadores del sector. El Dr. Nasarre fue invitado especialmente para pre-

sentar la ponencia *'Two new ways for accessing to housing in Southern Europe: the shared and the temporal ownership'*.

VII. Jornada 'Nuevas perspectivas del acceso a la vivienda' (junio de 2016)



Un año más, la Cátedra de Vivienda participó en la Universidad de Verano de la Universidad Rovira i Virgili. En esta ocasión lo hizo con la Jornada titulada 'Nuevas perspectivas del acceso a la vivienda', el día 17 de junio en la ciudad de Reus. Durante la jornada, que contó con algo más de 60 participantes, se abordaron temas como la reciente incorporación al Código Civil de Cataluña de las tenencias intermedias, la efica-



cia de la reforma de la ley de arrendamientos urbanos, la inversión de extranjeros y la adquisición de visados, la dación en pago y los pisos turísticos.

La segunda parte de la jornada contó con la participación de representantes de muchos de los *partners* de la Cátedra, en una mesa redonda con aportaciones muy interesantes.

La ocasión también sirvió de marco para presentar al Consejo General COAPI de España como nuevo miembro de la Cátedra, en un acto oficial del que participaron el presidente del Consejo General, Diego Galiano, y el Rector de la URV, Josep Antón Ferré.



VIII. Publicación de 'La ordenación tributaria de la vivienda. España, Italia y América Latina' (junio de 2016)

Esta monografía, recientemente publicada en la Editorial Duo, estudia la situación tributaria inmobiliaria en diversos países de Europa y América Latina como respuesta a las necesidades habitacionales en el siglo XXI. En ella participa la Dra. Es-



tela Rivas Nieto -Sub-Directora de la Cátedra de Vivienda- junto con otros investigadores de Argentina, Bolivia, Brasil, Chile, Ecuador, España, Italia y México, con quienes comparte conocimientos y experiencias en materia jurídica inmobiliaria, para analizar el impacto de las políticas tributarias en la forma de tenencia de la vivienda.



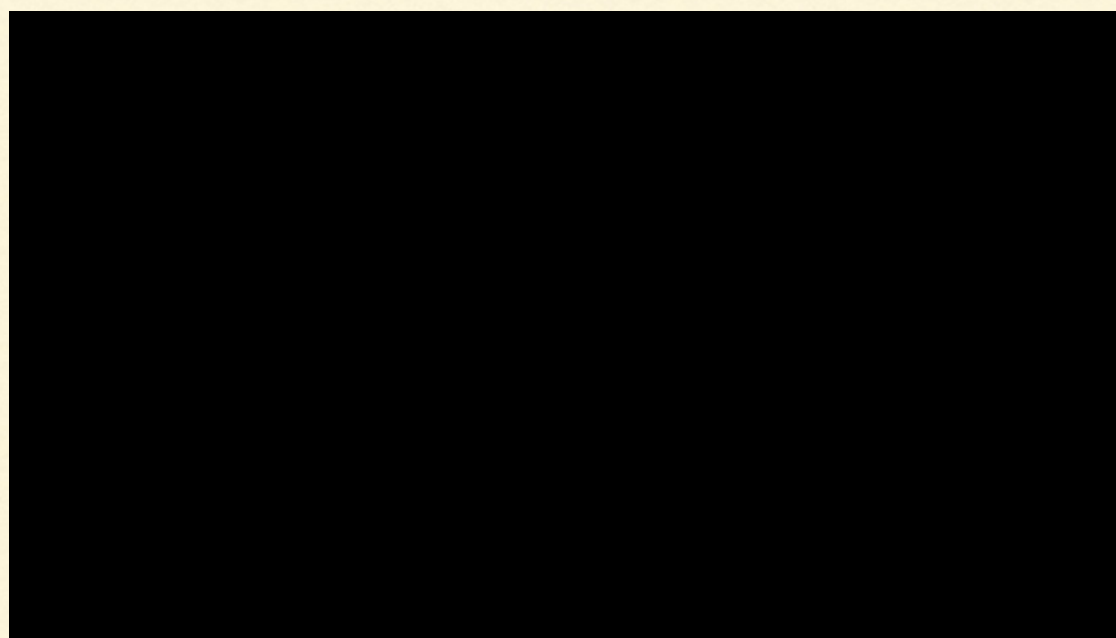
IX.Documental “La vivienda en riesgo” (2016-2017)

Desde este semestre, la Cátedra, gracias a la contribu-

ción de un benefactor, está produciendo un documental sobre desahucios y sinhogarismo con el fin de sensibilizar a los poderes públicos y operadores prácticos sobre

esta problemática. El documental está orientado científicamente por la Cátedra y se basa en los resultados obtenidos del proyecto *Pilot project - Promoting protection of the right to housing - Homelessness prevention in the context of evictions*

Película 6.1 Presentación documental “La vivienda en riesgo”.



Presentación de la fase de elaboración del Documental hasta julio de 2016.

(<http://ec.europa.eu/social/main.jsp?catId=738&langId=en&pubId=7892&type=2&furtherPubs=yes>). Lo dirige el Sr. Isidre Monreal, codirector de producción del film “Techo y Comida”, ganadora de un Goya en

2016

(<http://www.catalanfilmsdb.cat/es/producciones/ficcion-largometraje/techo-y-comida/5726/>) y la llevan a cabo, desde el punto de vista técnico, un equipo de estudiantes avanzados en periodismo y audiovisuales de la Universidad Rovira i Virgili. La finalización del documental está prevista para principio de 2017.

X. Rosa Maria Garcia gana el premio al mejor póster (junio 2016)

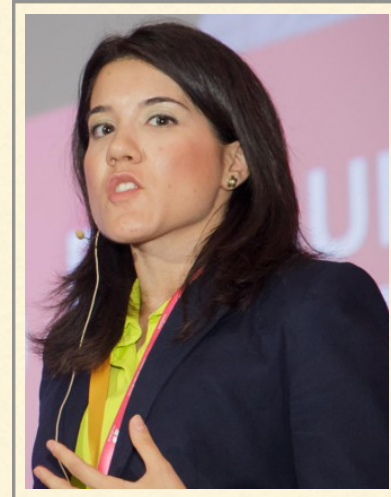


Un póster dedicado a cómo se llega a ofrecer una docencia especializada a nivel de postgrado y doctorado en vivienda por parte de la Cátedra de Vivienda, combinándola con la investi-

gación y la transferencia, elaborado por la investigadora de la Cátedra, Rosa Maria Garcia, ha sido el ganador de la III Jornada de Innovación Docente organizada por el GID de la Facultad de Ciencias Jurídicas de la Universidad Rovira i Virgili en el que participaron más de 60 docentes e investigadores.

XI. Gemma Caballé consigue un proyecto de la Fundación Banco Sabadell

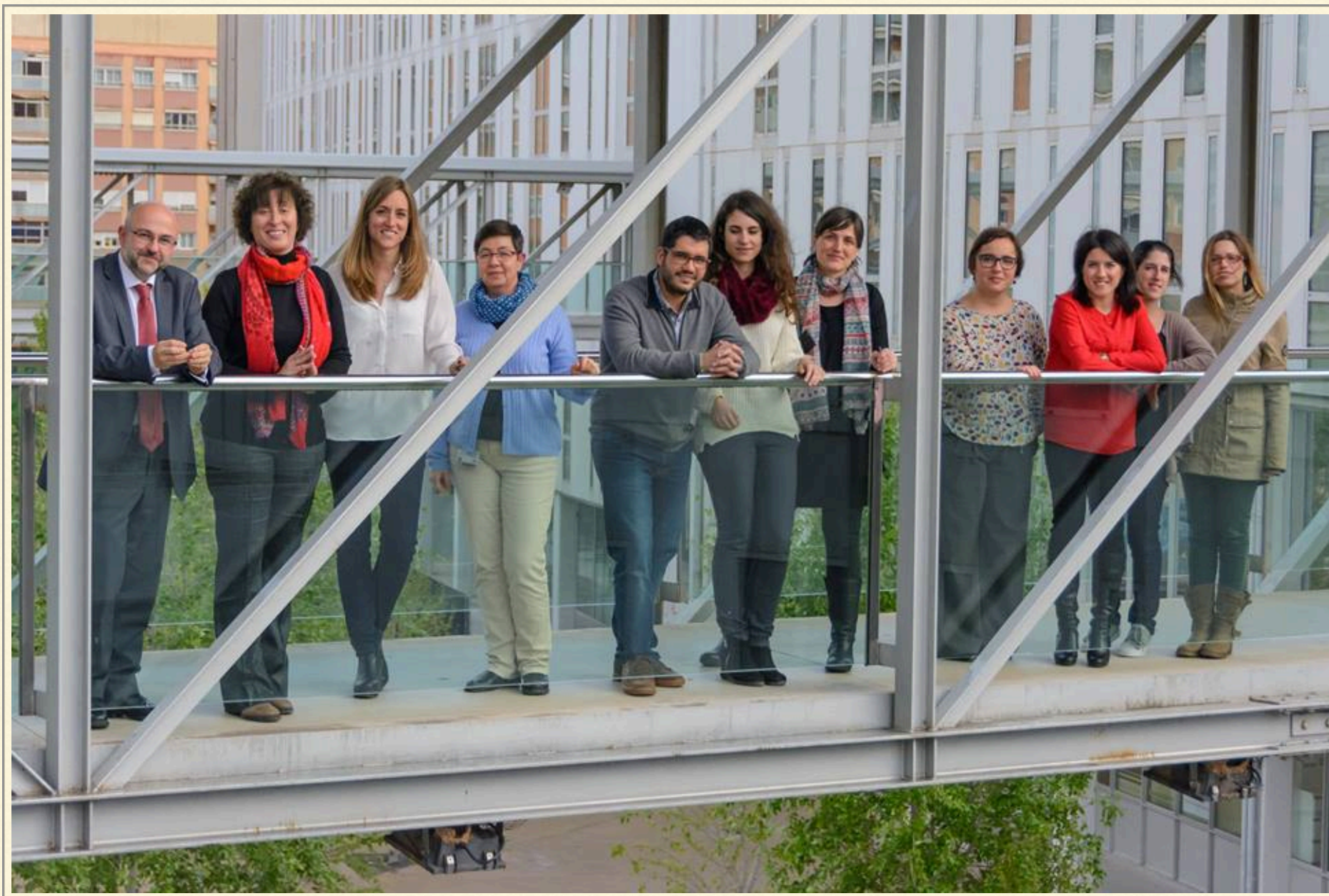
En su edición de 2016, la Fundación Banco Sabadell ha concedido únicamente 15 proyectos de investigación. Uno de ellos ha ido a parar a la investigadora predoctoral de la Cátedra, Gemma Caballé, que llevará a cabo una investigación sobre “El régimen jurídico de los condohoteles”.



XII. Organización del Workshop Internacional “TENLAW one year later” (septiembre 2016)



Tras la finalización del Proyecto TENLAW en octubre de 2015, la Cátedra ha sido la encargada de organizar el Workshop del *follow up* del proyecto y tendrá lugar los días 29 y 30 de septiembre en Tarragona. Contará con la presencia de una treintena de expertos internacionales en vivienda. El programa puede hallarse en <http://housing.urv.cat/tenlaw-one-year-later-alternative-housing-tenures-in-europe-and-modern-challenges-of-housing/>.



Parte del equipo de la Cátedra de Vivienda de la Universidad Rovira i Virgili en 2016

PARTNERS DE LA CÁTEDRA DE VIVIENDA URV (julio 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



CONSEJO GENERAL
COAPI DE ESPAÑA



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, Alba Madrid,
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)

