HOUSING

Organización de las Naciones Unidas para la Educación, la Ciencia y la Cultura

Cátedra UNESCO del Derecho a la vivienda, Universidad Rovira i Virgili

UNIVERSITAT ROVIRA i VIRGILI
Cátedra de Vivienda

Revista de la Cátedra UNESCO de Vivienda de la Universidad Rovira i Virgili

Número 7, julio 2017



housing.urv.cat - housing@urv.cat - @housingchairurv



1

Presentación

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



2017 es un año de contrastes para España en el ámbito de la vivienda. Por un lado, se dan los primeros atisbos de una recuperación económica, especialmente en el ámbito inmobiliario. Por otra, surge una nueva burbuja, esta vez del alquiler, en determinadas ciudades, en la que se concentran una serie de factores: la altas tasas de desempleo (especialmente, el juvenil), el fin de los contratos estándar de alquiler firmados en 2013 y 2014 bajo la nueva LAU que redujo la duración mínima a 3 años, el arrendamiento turístico que provoca una aún mayor reducción de la vivienda ofertada en este régimen de tenencia. Ante esta nueva amenaza habitacional, la Cátedra presentó en enero de 2017 los resultados de su investigación de más de medio año adaptando los resultados del proyecto TENLAW al derecho de arrendamientos urbanos vigente en Cataluña (básicamente, el de la LAU estatal), que fueron ampliamente acogidos por el Gobierno de Cataluña. El primer fruto de este trabajo ha sido la aprobación del Índice de referencia de los

precios del alquiler de viviendas en Cataluña (Orden GAH/142/2017), que puede consultarse en http://agenciahabitatge.gencat.cat/indexdelloguer/. Es la primera vez que en España (al menos en parte de ella) está vigente un precio de referencia de los alquileres que da transparencia y vertebra el mercado. Más adelante, está previsto que se utilice como mecanismo que pueda frenar el incremento de los precios.

Por otra parte, hemos inaugurado 2017 con buenos resultados para la Cátedra.

En primer lugar, debemos celebrar su incorporación a UNI Habitat (http://uni.unhabitat.org). La Cátedra ha sido invitada formalmente para colaborar con la Organización de las Naciones Unidas (ONU) para la consecución del Objetivo 11 del Desarrollo Sostenible ("Ciudades y comunidades sostenibles") y para la implementación de la Nueva Agenda Urbana, aprobada en el Congreso Habitat III (Quito, 2016), en el que participamos. Además, en tanto Cátedra UNESCO, hemos asistido en París (junio 2017) a una reunión con dicha organización para evaluar el impacto de las Cátedras en las ciudades inclusivas, incluyendo el acceso a la vivienda.

En segundo lugar estamos muy contentos por la celebración en Tarragona, junto con FEANTSA y *Housing Rigths Watch* del congreso internacional "El acceso a una vivienda adecuada y asequible para tod@s" (http://housing.urv.cat/es/ensuring-the-effective-exercise-of-the-right-to-housing-in-the-eu-access-to-adequate-and-affordable-housing-for-all/). El éxito de participantes (investigadores, tercer sector, administraciones públicas y profesionales) de un multitud de países y la calidad de las ponencias vuelven a situarnos en el panorama europeo de la investigación sobre vivienda.

Y, en tercer lugar, tras la exitosa defensa de la tesis de la Dra. Karen Lynch-Sally en la National University of Ireland (NUI), se une la también exitosa defensa de la tesis internacional del Dr. Kurt Xerri. Felicidades a ambos, que han elaborado sus trabajos en los ámbitos del mercado hipotecario y de los arrendamientos urbanos.



Por otro lado, la Cátedra ha modernizado y actualizado toda su página web (http://housing.urv.cat). También hemos puesto en marcha una nueva página web (www.infovivienda.es) que informa a consumidores y proveedores de vivienda de sus

derechos y obligaciones. La información que allí se desarrolla es fruto de nuestra investigación y, de momento, solamente se muestra la relativa a los arrendadores y a los arrendatarios. Más adelante, se informará también sobre compra venta e hipoteca, tenencias intermedias y vivienda y derechos fundamentales.

una institución prevista para facilitar el acceso a la vivienda de los menos favorecidos, es decir, para democratizar la propiedad. Más sobre las tenencias intermedias, ambas ya en pleno vigor, y su importancia para favorecer el acceso a la vivienda puede hallarse en http://housing.urv.cat/es/portada/investigacion/proyectos/tenencias-intermedias2/.



Finalmente, cabe destacar la excelente noticia que nos aporta la Sentencia del Tribunal Constitucional (TC) 6-7-2017, en la cual se declara constitucional la propiedad temporal, impulsada por los investigadores de esta Cátedra, y que había sido recurrida en 2016 por el gobierno de España (la propiedad compartida nunca fue recurrida y está plenamente vigente desde la entrada en vigor de la Ley 19/2015). Cabe destacar que el TC realza la importancia que la propiedad temporal sea

Finalmente, debemos agradecer expresamente a Fernando Fernández, abogado, amigo y presidente de la Asociación Tarraco Fotografía (https://www.diaridetarragona.com/tarragona/Aprender-y-divertirse-20170629-0013.html), la nueva serie de fotos de los investigadores de la Cátedra, que contribuyen a ilustrar esta revista. Valga como muestra, la fotografía de grupo de esta página.



2

Actualidad

Dr. Héctor Simón Moreno

Profesor Lector de Derecho Civil, Cátedra UNESCO de Vivienda, Universidad Rovira i Virgili



Reseña de las novedades legislativas y jurisprudenciales (diciembre 2016 - mayo 2016)

1. Real Decreto-ley 5/2017, de 17 de marzo, por el que se modifica el Real Decreto-ley 6/2012, de 9 de marzo, de medidas urgentes de protección de deudores hipotecarios sin recursos, y la Ley 1/2013, de 14 de mayo, de medidas para reforzar la protección a los deudores hipotecarios, reestructuración de deuda y alquiler social. Esta norma amplía el ámbito de aplicación de las medidas de protección de los deudores hipotecarios en situación de especial vulnerabilidad, en particular modifica el ámbito de aplicación del Código de Buenas Prácticas (se amplía el colectivo de familias que puede beneficiarse de sus medidas, como las familias con hijos menores o en las que exista una víctima de violencia de género). En segundo lugar, se amplía en tres años adicionales (hasta mayo de

2020) la aplicación de la suspensión del lanzamiento prevista en la Ley 1/2013. Finalmente, se establecen mecanismos de alquiler en favor de los deudores ejecutados sobre los inmuebles cuyo lanzamiento sea objeto de suspensión (así, el deudor ejecutado cuyo lanzamiento haya sido suspendido podrá solicitar y obtener del acreedor ejecutante de la vivienda, o persona que actúe por su cuenta, el alquiler de la misma por una renta anual máxima del 3 por cien de su valor al tiempo de la aprobación del remate, determinado según tasación, y por un período anual, prorrogable a voluntad del arrendatario hasta completar el plazo de cinco años).

2. Ley 2/2017, de 17 de febrero, de emergencia social de la vivienda de Extremadura. Esta ley incluye una serie de medidas destinadas a hacer cumplir la función social de la vivienda. Con esta finalidad se define el concepto de vivienda habitual y de vivienda deshabitada (aquella que permanece desocupada de forma continuada por un periodo superior a seis meses consecutivos en el curso de un año, salvo que se justifique su situación de desocupación), se articula un procedimiento orientado a la declaración de vivienda deshabitada y se tipifica la conducta especulativa respecto de las personas jurídicas. Además, se habilita a la Junta de Extremadura a establecer medidas y procedimientos de obligado cumplimiento de intermediación entre los antiguos propietarios de vivienda habitual y las entidades financieras, sus filiales inmobiliarias o entidades de gestión de activos que, con motivo de una ejecución hipotecaria, se hiciesen con la propiedad del inmueble subastado, con el objeto de impulsar y facilitar la concertación de arrendamientos, sin que ello implique la obligación de mantenerse en la mediación o de concluir un acuerdo.

Finalmente, las fianzas correspondientes a los contratos de arrendamiento, cuya exigibilidad y cuantía se encuentran definidas por la Ley de Arrendamientos Urbanos, se depositarán como garantía en una cuenta especial de la Comunidad Autónoma y podrán destinarse a sufragar medidas de apoyo a los titulares de créditos en riesgo de ejecución hipotecaria, a medidas de fomento para propiciar el alquiler de viviendas deshabitadas, a ayudas a inquilinos en riesgo de desahucio, a la rehabilitación y ampliación del parque público de viviendas y a la adquisición de vivienda procedente de ejecuciones hipotecarias y daciones en pago.

3. Decreto 13/2017, de 7 de febrero, de creación y régimen jurídico de la Bolsa de Viviendas para el alquiler asequible en Extremadura. Este Decreto tiene como finalidad la creación de una Bolsa de Viviendas para el alquiler asequible en Extremadura (con-

formada por la Bolsa Pública de Viviendas -que comprenderá principalmente viviendas cuyo uso sea cedido por la Sociedad de Gestión de Activos procedentes de la Reestructuración Bancaria y las entidades financieras a la Junta de Extremadura-, y la Bolsa Privada de Viviendas, que estará constituida por aquellas viviendas que sin previa cesión de su uso a la Junta de Extremadura, son voluntariamente incorporadas a la bolsa por sus legítimos propietarios), con el objetivo de captar viviendas desocupadas y proceder a su puesta en alquiler a un precio de alquiler asequible. Se regulan, entre otros aspectos, los requisitos subjetivos, el precio y la duración del contrato de arrendamiento.

4. Ley 3/2017, de 3 de febrero, para paliar y reducir la pobreza energética (electricidad, agua y gas) en la Comunitat Valenciana. El objeto de la presente ley es la adopción de medidas para paliar y reducir la pobreza energética (que conlleva una falta de acceso normalizado a los suministros de electricidad, agua, gas y otras fuentes de combustibles energéticos a propuesta de los servicios sociales municipales) en los hogares en situación de vulnerabilidad social de la Comunitat Valenciana así como establecer medidas efectivas y preventivas para incrementar el ahorro y la eficiencia energéticos, como los pagos de la factura del consumo eléctrico y de medidas de ahorro energético o que contribuyen a reducir el gasto energético en los hogares para prevenir y combatir la pobreza energética.

5. Ley 2/2017, de 3 de febrero, de la Generalitat, por la función social de la vivienda de la Comunitat Valenciana. Las personas con vecindad administrativa en la Comunitat Valenciana que acrediten un mínimo de residencia de un año tienen el derecho a disfrutar de una vivienda asequible, digna y adecuada. El derecho a una vivienda asequible, digna y adecuada, de acuerdo con lo establecido en esta ley, genera la obligación jurídica de la administración autonómica valenciana y de las administraciones locales radicadas en la Comunitat Valenciana de poner a disposición del solicitante la ocupación estable de un alojamiento dotacional, de una vivienda protegida -o de una vivienda libre si ello fuera necesario- que cumpla con todas las condiciones para garantizar su libre desarrollo de la personalidad, su derecho a la intimidad y el resto de derechos vinculados a la vivienda.

Además, se considera que existe incumplimiento de la función social de la propiedad de una vivienda en los siguientes supuestos:

a) Cuando se incumpla el deber de conservación y rehabilitación de la vivienda, en los términos señalados en la legislación de vivienda y urbanística, a fin de garantizar

en todo caso unas condiciones adecuadas de habitabilidad. La legislación en materia de vivienda podrá, además, establecer obligaciones particulares respecto de estos deberes en relación a la vivienda protegida.

b) Cuando una vivienda esté deshabitada de forma permanente e injustificada, en las condiciones establecidas en esta ley.

c) Cuando una vivienda sujeta a un régimen de protección pública no se destine a residencia habitual y permanente de su adjudicataria o adjudicatario o titular, excepto en los casos expresamente previstos en las normas reguladoras.

d) El uso inadecuado de la vivienda, alojamiento o edificación cuando se someta a una utilización distinta a la de su calificación urbanística, autorización y destino coherente y legal o reglamentariamente autorizable.

e) La sobreocupación por explotación económica de la vivienda o alojamiento.

Cabe destacar finalmente otras medidas, como la declaración del interés social y la necesidad de ocupación a efectos de expropiación forzosa del usufructo temporal de viviendas incursas en procedimiento de desahucio por ejecución hipotecaria para la cobertura de necesidad de vivienda de personas en especiales circunstancias de emergencia social, o la obligación de la Generalitat de impulsar, informar, facilitar y fomentar los servicios de mediación social en materia de vivienda.

6. Ley de la Comunidad Autónoma de Cataluña 3/2017, de 15 de febrero, sobre el Libro Sexto del Código Civil de Cataluña, relativa a las obligaciones y los contratos, que entrará en vigor a partir de enero de 2018. La nueva ley refunde las anteriores normas en materia de derecho contractual en Cataluña (por ejemplo, el contrato de cesión de finca a cambio de construcción futura y otros contratos inmobiliarios, como el arrendamiento de fincas rústicas), pero va un paso más allá al regular nuevos contratos, como el contrato de compraventa (otros contratos relevantes, como los arrendamientos, no han sido regulados). Sobre este último vale la pena señalar que hay dos diferencias principales respecto a la regulación del Código Civil español: primero, el bien debe ajustarse al contrato -que es el enfoque adoptado por el Borrador del Marco Común de Referencia 2009- y el vendedor del bien está obligado a transferir no sólo la posesión de la cosa (como ocurre en el Código Civil español) sino también el título legal sobre la misma (por ejemplo, el derecho de propiedad), mientras que el comprador lo está a recibir el bien. Según el art. 621-5 CCC, no es necesario fijar un precio para concertar un contrato de compraventa. La ley incorpora nor-

mas específicas relativas al contrato de venta de inmuebles (artículos 621-49 y siguientes). Por ejemplo, el derecho de desistimiento se regula en beneficio del comprador si el contrato prevé la necesidad de obtener financiamiento externo (por ejemplo, de una entidad de crédito) que eventualmente acaba frustrándose, a menos que se acuerde lo contrario. A su vez, el art. 621-46 CCC prevé una "laesio enormis" para ambas partes si el vendedor o el comprador han vendido o comprado la cosa, respectivamente, por menos que la mitad de su valor.

7. El Real Decreto-ley 1/2017, de 20 de enero, de medidas urgentes de protección de los consumidores en materia de cláusulas de suelo. Dado que la reciente sentencia del Tribunal de Justicia de la Unión Europea de 21 de diciembre de 2016 (véase más adelante) puede originar un aumento de las reclamaciones de los consumidores para solicitar la restitución de los importes pagados de más sobre la base de las denominadas cláusulas suelo, esta norma se promulga a fin de establecer un canal de reclamación simple y fácil. El procedimiento extrajudicial funciona de forma voluntaria para el consumidor, sin costes adicionales, y con el fin de llegar a un acuerdo con la entidad de crédito, para quien este procedimiento tiene un carácter imperativo. Además, la Ley establece el tratamiento tributario de los importes que eventualmente se devuelven a los consumidores y un tratamiento específico de los costes procesales, que tienen por objeto alentar a las partes a llegar a un acuerdo.

Una de las consecuencias de la aprobación de esta norma es la Ley Foral de la Comunidad Autónoma de Navarra 2/2017, de 6 de abril, para regular la protección de los contribuyentes en materia de cláusulas suelo, que regula el tratamiento fiscal de las cantidades percibidas por la devolución de las cláusulas de limitación de tipos de interés de préstamos derivadas de acuerdos celebrados con las entidades financieras o del cumplimiento de sentencias o laudos arbitrales.

8. Real Decreto Ley 7/2016, de 23 de diciembre, sobre el mecanismo de financiación del coste de la seguridad social y otras medidas de protección al consumidor vulnerable de electricidad. El bono social es un descuento que los comercializadores de electricidad deben aplicar a los consumidores vulnerables (aquellos que cumplen con los requisitos sociales y económicos establecidos por la ley). Los grupos de empresas que llevan a cabo la actividad de comercialización de energía eléctrica son los que asumen el coste del bono social.

9. Ley 4/2016, de 23 de diciembre, de medidas de protección del derecho a la Vivienda de las personas en riesgo de exclusión residencial. Esta norma establece una Comisión de Vivienda y Asistencia para Situaciones de Emergencia Social con el fin de coordinar las actuaciones de las administraciones públicas catalanas en la resolución de conflictos. En caso de que los consumidores se encuentren en una situación de sobreendeudamiento o estén en riesgo de estar en esta situación, podrán solicitar el inicio de un procedimiento de mediación, que no tiene un carácter obligatorio. El mediador deberá comunicar a la Comisión la resolución propuesta, que deberá incluir, en su caso, el plan propuesto para hacer frente al sobreendeudamiento actual o potencial del consumidor. Además, las administraciones públicas catalanas tienen derecho, en base al interés social, a iniciar procedimientos de expropiación para ofertar viviendas sociales asequibles para su alquiler y satisfacer, así, las necesidades de vivienda de los hogares en situación de exclusión social. Por ejemplo, la administración pública puede expropiar el uso temporal de la vivienda por un período de al menos cuatro años y por un máximo de diez años si la vivienda está ubicada en áreas de demanda acreditada o inscrita en el Registro de viviendas vacías y ha sido adquirida por entidades de crédito en procedimientos de ejecución hipotecaria (la expropiación tiene como objetivo evitar el desalojo del deudor una vez que el procedimiento de ejecución ha finalizado).

10. Ley Foral 22/2016, de 21 de diciembre, por el que se adoptan medidas de apoyo a los ciudadanos y ciudadanas en materia de vivienda. La ley introduce varias medidas para apoyar a los ciudadanos en materia de vivienda. Por ejemplo, permite el traslado de la vivienda protegida en manos de las Administraciones Públicas de Navarra o de las empresas públicas dependientes a una persona sin título legal (lo que deriva en una situación de "precariedad", que permite al titular reclamar la devolución de la posesión en cualquier momento) para brindar atención a personas elegibles para programas de integración o asistencia social. Esto tiene como objetivo responder a situaciones específicas de emergencia de vivienda que no pueden resolverse utilizando viviendas protegidas, dada la rigidez de su uso y adjudicación. Otro ejemplo es la posibilidad de autorizar a las entidades locales o a las organizaciones sin ánimo de lucro (que necesitan vivienda para los fines sociales que persiguen) a alquilar vivienda protegida. Esta ley regula de nuevo una subvención pública para promotores de vivienda protegida para su alquiler, y los proyectos de vivienda protegidos presentados para calificación provisional a partir del 1 de enero

de 2017 deben obtener al menos un nivel B de calificación energética en relación con el consumo energético.

11. Ley 10/2016, de 1 de diciembre, de medidas de emergencia en relación con las prestaciones económicas del Sistema Público de Servicios Sociales y con el acceso a la vivienda en la Comunidad Autónoma de Aragón. La ley ha sido aprobada para hacer frente a las situaciones de vulnerabilidad, por lo que se establece una serie de mecanismos destinados a garantizar la efectividad de los derechos sociales de los estratos sociales medios y bajos. Las autoridades públicas de la Comunidad Autónoma deben proporcionar una vivienda alternativa decente a cualquier persona o unidad de convivencia en situación de vulnerabilidad que se vea privada de su residencia habitual como consecuencia de un procedimiento de ejecución, de una dación en pago o de la falta de pago de la renta. Además, se suspenden los desalojos derivados de procedimientos de ejecución o desalojo que involucren a hogares con vulnerabilidad especial, en la medida en que el ejecutante sea una persona jurídica. Se garantiza que la Administración de la Comunidad Autónoma de Aragón tenga conocimiento de las reclamaciones que se presenten para iniciar un procedimiento de desalojo o ejecución. Por último, se prevé la creación del Registro de Vivienda Desocupada en Aragón y del Parque Público de Vivienda Social de Aragón.

12. Ley 9/2016, de 3 de noviembre, de Reducción de la pobreza energética de Aragón. Desde el 12 de noviembre de 2016, los hogares que están en riesgo de ver su suministro de energía suspendido debido a la falta de pago pueden acudir a los servicios sociales municipales. A partir de ese momento, las empresas suministradoras no podrán reducir el suministro hasta que se gestione la ayuda correspondiente.

13. En julio de 2016 se publicó el Anteproyecto de Ley XX / 2016, reguladora de los contratos de crédito inmobiliario, cuyo objetivo es la transposición de la Directiva Europea 2014/17/UE en el Derecho español y que se centra principalmente en los intermediarios de crédito. La transposición debía haber tenido lugar en marzo de 2016 y se espera para el primer semestre de 2017. Por el momento, ya están disponibles las observaciones del Ministro de Economía, Industria y Competitividad.

Jurisprudencia:

a) Sentencia del Tribunal de Justicia de las Comunidades Europeas (Gran Sala) de 21 de diciembre de 2016
(ECLI:EU:C:2016:980, asuntos acumulados C-154/15, C-307/15 y C-308/15). Esta Sentencia trata la limitación temporal de

los efectos jurídicos derivados de la declaración de nulidad de las «cláusulas suelo» dictadas por el Tribunal Supremo español en su sentencia de 9 de mayo de 2013. Según el Tribunal de Justicia, el artículo 6, apartado 1, de la Directiva 93/13/CEE del Consejo, de 5 de abril de 1993, sobre las cláusulas abusivas en los contratos celebrados con consumidores, debe interpretarse en el sentido de que se opone a una jurisprudencia nacional que limita en el tiempo los efectos restitutorios vinculados a la declaración del carácter abusivo, en el sentido del artículo 3, apartado 1, de dicha Directiva, de una cláusula contenida en un contrato celebrado con un consumidor por un profesional, circunscribiendo tales efectos restitutorios exclusivamente a las cantidades pagadas indebidamente en aplicación de tal cláusula con posterioridad al pronunciamiento de la resolución judicial mediante la que se declaró el carácter abusivo de la cláusula en cuestión.

b) Sentencia del Tribunal de Justicia de las Comunidades Europeas (Gran Sala) de 26 de enero de 2017 (ECLI:EU:C:2017:60, asunto C-421/14). Según esta sentencia, los artículos 6 y 7 de la Directiva 93/13/CEE del Consejo, de 5 de abril de 1993, sobre las cláusulas abusivas en los contratos celebrados con consumidores, deben interpretarse en el sentido de que se oponen a una disposición de Derecho nacional, como la disposición transitoria cuarta 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, que supedita el ejercicio por parte de los consumidores, frente a los cuales se ha iniciado un procedimiento de ejecución hipotecaria que no ha concluido antes de la entrada en vigor de la Ley de la que forma parte esa disposición, de su derecho a formular oposición a este procedimiento de ejecución basándose en el carácter supuestamente abusivo de cláusulas contractuales, a la observancia de un plazo preclusivo de un mes, computado a partir del día siguiente al de la publicación de esa Ley.

c) A nivel nacional destacan las Sentencias del Tribunal Supremo relativas a la compraventa de vivienda en construcción (13 de marzo de 2017, ECLI:ES:TS:2017:859), nulidad de las cláusulas suelo (9 de marzo de 2017, ECLI:ES:TS:2017:788), efectos de la nulidad por falta de transparencia en las cláusula suelo (24 de febrero de 2017, ECLI:ES:TS:2017:477); finalidad de los préstamos hipotecarios desembolsados, lo que podría conducir a la aplicación de normas de derecho de consumo (13 de enero de 2017, ECLI:ES:TS:2017:25); el tratamiento del depósito en contratos inmobiliarios (21 de diciembre de 2016, ECLI:ES:TS:2016:5520); y el retorno del depósito en las transacciones inmobiliarias

(16 de noviembre de 2016, ECLI:ES:TS:2016:5104).

d) Finalmente, destacar la Sentencia del Tribunal Constitucional (Pleno. Sentencia 213/2016, de 15 de diciembre de 2016), sobre la base del recurso de inconstitucionalidad 4985-2013 interpuesto por más de cincuenta diputados del Grupo Parlamentario Socialista del Congreso de los Diputados respecto 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.



3

Contribuciones

1. **El impuesto de plusvalía municipal.** Manuel Sosa Márquez. Secretario General de la Cámara de la Propiedad Urbana de Tarragona.

2. **El pilar europeo de derechos sociales sobre la vivienda.** UIPI (*International Union of Property Owners*)

3. **Fenómeno "okupa".** Anna Fontboté Dalmau. Vicepresidenta Colegio de Administradores de Fincas de Tarragona

El impuesto de plusvalía municipal

El TC de clara inconstitucionales los artículos de la ley reguladora de la "plusvalía municipal" que permitían los ayuntamientos cobrar en transmisiones donde no había ningún incremento de valor se perdía dinero.



La Cámara de la Propiedad Urbana de Tarragona.

Manuel Sosa Márquez

Secretario General de la Cámara de la Propiedad Urbana de Tarragona.

Cómo era de esperar, después de que ya hubiera declarado la inconstitucionalidad de varios artículos de la Norma Foral que regula el Impuesto sobre el Incremento de Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana del Territorio Histórico de Guipúzcoa, el Tribunal Constitucional (TC), en una reciente sentencia, ha hecho extensiva aquella inconstitucionalidad a los artículos de la normativa estatal (Ley Reguladora de las Haciendas Locales) que regula el referido impuesto al resto de territorios del Estado, incluida Cataluña. El Impuesto sobre el Incremento de Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana (IIVTNU), conocida popularmente como "la plusvalía municipal", es un impuesto que graba el incremento de valor de los terrenos urbanos, que se pone de manifiesto cuando hay una transmisión por cualquier título (o bien la constitución o transmisión de determinados derechos reales).

En este sentido, el Tribunal considera conforme a la Constitución que el legislador establezca impuestos que graben el incremento de valor de los terrenos urbanos, pero siempre y cuando se respete el principio constitucional de capacidad económica, el que implica que el impuesto no puede gravar actas o hechos que "no sean exponentes de una riqueza real o potencial". El problema de la regulación actual del impuesto deriva del hecho que, a pesar de su configuración como un impuesto que graba los incrementos de valor de los terrenos urbanos transmitidos, al establecer el sistema para su cálculo, prescinde de la variación "real" de valor experimentada por el terreno del inmueble transmitido (la realidad económica), regulando un sistema formal de cálculo a partir del valor catastral y del número de años (entre uno y un máximo de veinte) que el propietario ha sido titular. Es decir, para la normativa, siguiendo las palabras del TC, "basta cono ser titular de un terre-

no de naturaleza urbana, para que se anude" la obligación de tributar. Por eso el TC ha declarado la nulidad de los artículos que regulan este sistema en la medida que no ha previsto la posibilidad de excluir la tributación en aquellos casos donde realmente no ha habido un incremento de valor. Sin embargo, el impuesto se podrá continuar aplicando en los casos donde sí que ha habido aquel incremento. Esto tiene trascendencia práctica, dado que con la crisis inmobiliaria vivida los últimos años, se han dado situaciones de transmisiones "a pérdida" donde no ha habido un incremento de valor del terreno (casos donde se compró en el momento más alto de los pies y se ha vendido en plena crisis).



¿Quién puede reclamar la devolución?

Pueden reclamar la devolución de este impuesto los contribuyentes que hayan vendido, dado o heredado inmuebles urbanos en estas circunstancias -con pérdida de valor o sin obtención de beneficios- en los últimos cuatro años. Si el impuesto se abonó hace más tiempo, no se puede reclamar porque estaría prescrito.

¿Cómo se debe reclamar la devolución?

La Cámara Propiedad Urbana de Tarragona tiene un servicio de asesoramiento que facilita la reclamación de este impuesto, la plusvalía, pagado ante cualquier Ayuntamiento, en los casos que la transmisión haya generado minusvalías o pérdidas como consecuencia de la bajada del sector inmobiliario.

El pilar europeo de derechos sociales sobre la vivienda

UIPI es una asociación pan-europea que comprende 30 organizaciones de 28 países. Conjuntamente, ellos representan a más de cinco millones de propietarios de inmuebles y aproximadamente 20 millones de viviendas. Fundada en 1923, sus organizaciones miembro comparten el objetivo común de promover los derechos y los intereses de la propiedad privada. Nuestra asociación representa a proveedores de viviendas, así como a ciudadanos que viven en sus propias casas y a aquellas 7 de cada 10 personas (del 70,1%) en la UE-28 viviendo en viviendas ocupadas por su propietario. Nuestros miembros también albergan a una gran parte del 19,1% de los arrendatarios arrendados al precio de renta del mercado.

Bruselas, 26 de abril de 2017 – La comisión Europea publicó su propuesta para un "Pilar europeo de derechos sociales", estableciendo 20 principios y derechos para apoyar un mercado laboral y sistemas de seguridad social justos y eficientes.

El pilar provee tres categorías de principios y derechos: igualdad de oportunidades y de acceso al mercado laboral, condiciones justas de trabajo y protección e inclusión social. Proporcionará un marco de referencia para evaluar y seleccionar el empleo y el desempeño social de los Estados Miembros participantes, para impulsar reformas a nivel nacional y servir como una brújula para la renovada convergencia dentro del área Europea.

Sobre la vivienda, el pilar prevé que:

a) El acceso a la vivienda social o la ayuda para adquirir una vivienda de buena calidad debe ser proporcionado para aquellos en estado de necesidad.

b) Las personas vulnerables tienen derecho a una ayuda y protección apropiadas en contra al desalojo forzoso.

c) Deben ser proporcionados a las personas sin vivienda un refugio adecuado y servicios con el fin de promover su inclusión social.

UIPI le da la bienvenida al establecimiento de un Pilar Europeo de Derechos Sociales. Respecto a la vivienda, consideramos el Pilar está bien elaborado, reconociendo la importancia social del sector así como la necesidad de viviendas adecuadas y seguras para las personas vulnerables, mientras se logra el equilibrio adecuado en la protección de los derechos de los diferentes actores del sector y respetando el acervo actual de la UE sobre ayudas estatales.

Stratos Paradias, Presidente del UIPI dijo:

“Proporcionar viviendas para todos está entre los principios claves de una Europa social, pero, al mismo tiempo, necesitamos conservar la competencia de los Estados Miembros en esta área. ¡Esto es lo que la Comisión hizo!”.

SECCIÓN 3

Fenómeno “okupa”



Anna Fontboté Dalmau

Vicepresidenta del Colegio de Administradores de Fincas de Tarragona

Ligeros y breves argumentos para intentar perfilar un tema de rabiosa actualidad, para unos, indignante, abusivo e injusto, para otros entendido como medida justificada moralmente de supervivencia y casi para todos confusa, habida cuenta la diversa regulación que pretende, de momento, dar respuesta a este fenómeno social en evidente expansión, auspiciado por la crisis económica padecida y la gran dificultad de acceder al mercado laboral.

Por un lado tenemos el art. 47 de la Constitución que empieza estableciendo que “todos los españoles tienen derecho a disfrutar de una vivienda digna y adecuada...”, pero a poco que sigamos leyendo nos damos cuenta de que se trata no de un derecho absoluto, sino programático, dirigido a los poderes públicos que deberán promover las condiciones y normas necesarias para su efectividad.

Este artículo para nada ampara a los “okupas”.

Por otro lado tenemos el art. 33 que reconoce a la propiedad privada como derecho fundamental y acaba diciendo que nadie podrá ser privado de sus bienes y derechos, sino por causa justificada de utilidad pública o interés social, mediante la correspondiente indemnización y de conformidad con lo dispuesto por las leyes. La respuesta jurídica al fenómeno “okupa” comprende la penal, pasando por la administrativa y la civil.

El art. 245 del Código Penal en su punto 1, tipifica y castiga al que con violencia o intimidación en las personas ocupare una cosa inmueble de pertenencia ajena. Y el punto 2 señala que: “El que ocupare, sin autorización debida, un inmueble, vivienda o edificio ajenos que no constituyen morada, o se mantuviera en ella contra la voluntad de su titular, será castigado con la pena de multa de tres a seis meses”.

Este último supuesto, de ocupación pacífica, introducido en 1.995, sería la respuesta penal al fenómeno okupa, pero no toda ocupación, por sí sola, sería constitutiva de tal delito, sino que requiere que dicha ocu-

pación tenga una cierta vocación de permanencia, por lo que las ocasionales o esporádicas, o de escasa intensidad son ajenas al ámbito de aplicación del tipo. Ahora bien, una cosa es que se hayan colmado presuntamente todos los requisitos del tipo del 245-2, para poder afirmar su existencia y por tanto el inicio, mediante denuncia o atestado de un procedimiento penal y otra cosa es como conseguir el desalojo de la finca a la mayor brevedad posible.

Las Fuerzas y Cuerpos de Seguridad del Estado no pueden intervenir, salvo caso de flagrante delito, eso es, sólo podrían actuar cuando se encontraran o presenciaran el forzamiento de la puerta y otro dispositivo o mecanismo para posibilitar el acceso al inmueble objeto de ocupación. Pero una vez instalados en la vivienda, nada podrían hacer.

Entonces qué hacer si, se ha iniciado un proceso penal, como consecuencia casi siempre de interposición de denuncia por el perjudicado, por unos hechos incardinables en el referido art. 245.2: o esperamos a obtener una Sentencia condenatoria para el infractor/es que elevaría aparejada el desalojo, Sentencia que sería dictada por el Juzgado de Instrucción, al tratarse de un delito leve o bien utilizar un instrumento poco conocido pero previsto en el art. 13 de la L.E.Cr., que faculta al Juez de Instrucción a adoptar medidas cautelares a fin de proteger a los ofendidos o perjudicados por el delito y a sus familiares u otras personas. Hemos dicho también que había una respuesta de carácter administrativo sancionador y ésta se produce tras la entrada en vigor de la nueva L.O. 4/2015 de Protección de la Seguridad Ciudadana, cuyo art. 37.7 castiga como infracción administrativa "la ocupación de cualquier inmueble, vivienda o edificio ajenos, o la permanencia en ellos, en ambos casos contra la voluntad de su propietario, arrendatario o titular de otro derecho sobre el mismo, cuando no sean constitutivos de infracción penal".

Nótese que se ha ampliado el ámbito subjetivo de perjudicados, que se amplía al arrendatario o titular de otro derecho sobre el mismo, poniendo de relieve la distinta afección de los bienes jurídicos comprometidos, así en el art. 245.2 del Código Penal el bien jurídico protegido sería el patrimonio inmobiliario y más concretamente su titular, y en la infracción administrativa sería más bien de orden público. Hay polémica entre ambas normas y un sector jurisprudencial, en Sentencias dictadas por Juzgados de Instrucción entienden que dicha L.O. Protección de la Seguridad Ciudadana deroga tácitamente, por ley posterior de igual rango, el art. 245.2 del Código Penal.

Al hilo de todo ello, no podemos obviar la mención a la figura delictiva denominada "allanamiento de morada" prevista y penada en el art. 202-1 del Código Penal que penaliza: "al particular que, sin habitar en ella, entrare en morada ajena o se mantuviere en la misma contra la voluntad de su morador, será castigado con la pena de prisión de seis meses a dos años". Obsérvese que se está hablando de morador (por tanto legal o ilegal).

La diferencia fundamental entre este delito de allanamiento de morada y los examinados de ocupación del art. 245 de Código Penal, radica en el hecho de casa habitada para que haya allanamiento debe haber morador, mientras que en aquellos se hablaba de vivienda, inmueble o edificio que no constituyen morada. Descartadas las vías penales y administrativas en la medida que se pueden evitar, tenemos la vía civil mediante 3 acciones que se articulan a través del procedimiento verbal.

1º.- Desahucio por precario.- Art. 250.1-2º Ley Enjuiciamiento Civil.

Dudas sobre el término "cedidos en precario", pues algunos entienden que para que exista precario, debe haber existido una relación previa entre las partes. Sin embargo otro sector jurisprudencial sostenido por Audiencias Provinciales y que es mayoritario (Auto de Audiencia Provincial de Barcelona, Sección 13 de fecha 13 de septiembre 2.012), atribuyen un significado amplio al término precario, estableciendo legitimación pasiva al denunciado, siempre que se trate de una "posesión material carente de título y sin pago de merced o renta".

2º.- Tutela sumaria de la posesión.- Art. 250-1-4º de la Ley Enjuiciamiento Civil, que era el anterior Interdicto de recuperar la posesión.

Art. 250-1-4º.- "Los que pretendan la tutela sumaria de la tenencia o de la posesión de una cosa o derecho por quien haya sido despojado de ellas o perturbado en su disfrute". Se debe interponer en el plazo de 1 año desde la ocupación ilegítima y se exige al sujeto activo que haya venido poseyendo la vivienda o inmueble toda vez que la acción protege el despojo de la posesión.

3º.- Protección de los derechos reales inscritos. Art. 250-1-7º Ley Enjuiciamiento Civil.-

"Los que, instados por titulares de derechos reales inscritos en el Registro de la Propiedad, demanden la efectividad de estos derechos frente a quienes se oponga a ellos o perturben su ejercicio, sin disponer de título inscrito que legitime la oposición o la perturbación"

En definitiva, se debe acertar, hasta que no exista avance legislativo, en la elección de la vía a utilizar.



4

Investigación

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

Se puede encontrar el listado de los proyectos activos y finalizados de en http://housing.urv.cat/es/

1. **La realización por persona o entidad especializada: una alternativa a la ineficaz subasta judicial.** Dra. Elisabet Cerrato Guri y Dra. Roser Casanova Martí. Profesoras de Derecho Procesal. Universidad Rovira i Virgili.

2. **Los contratos de arrendamiento de tiempo indefinido.** Dr. Kurt Xerri, Doctor internacional en Derecho por la Universidad Rovira i Virgili e investigador de la Cátedra UNESCO de Vivienda, Universidad Rovira i Virgili

3. **El fideicomiso inmobiliario, posible instrumento para contrarrestar el déficit habitacional imperante en la República Dominicana.** Maridalia Rodríguez , Investigadora predoctoral, Universidad de Barcelona. Cátedra UNESCO de Vivienda, Universidad Rovira i Virgili.

La realización por persona o entidad especializada: una alternativa a la ineficaz subasta judicial



Dra. Elisabet Cerrato Guri. Profesora de Derecho Procesal. Universidad Rovira i Virgili



Dra. Roser Casanova Martí. Profesora de Derecho Procesal. Universidad Rovira i Virgili

Con este estudio pretendemos poner de manifiesto la necesidad de mejorar nuestro proceso de ejecución civil.

Es público y notorio que la ejecución civil y, en particular, la ejecución hipotecaria, plantea multitud de problemas que se han agravado con la crisis económica, debiéndose destacar la disfuncionalidad del actual sistema de subasta judicial. La mejora puede ser posible si logramos poner en funcionamiento fórmulas alternativas al tradicional sistema de ejecución –ya previstas en nuestra ley procesal– que nos permitan la obtención de mayores beneficios para todas las partes involucradas en la ejecución.

Como es sabido, el sistema ordinario de apremio es el de la subasta judicial. Este mecanismo de realización forzosa de los bienes embargados no funciona, y así lo demuestran los datos estadísticos que publica el CGPJ y el nuevo portal de subastas judiciales del BOE. Debe destacarse que este último ha materializado la exigencia legislativa de realizar las subastas de forma electrónica, lo que ha comportado que desde enero de 2016 dejen de celebrarse presencialmente en los juzgados.

De este modo, de los datos estadísticos, y centrándonos únicamente en Cataluña, observamos que la evolución del número de subastas judiciales desde que tenemos constancia del inicio de la crisis económica (2008) ha ido incrementando significativamente hasta el año 2011, pues de las 4.007 subastas iniciales se acaban registrando un

total de 13.515, esto es, más del triple de las celebradas en 2008. Si bien es cierto que de 2012 a 2015 detectamos una ligera reducción, el número de subastas continúa siendo demasiado elevado en la actualidad (la última información que tenemos a fecha de la presentación de este trabajo es de 2015 : 11.418 subastas).

A mayor abundamiento, en la provincia de Tarragona, durante el año 2016 hubieron un total de 871 subastas judiciales de las cuales 737 no obtuvieron puja. Sólo 63 de las subastas judiciales celebradas fueron concluidas en el portal de subastas del BOE (esto es, un 7%).

Esto demuestra la inoperatividad de nuestro sistema judicial para enajenar bienes y pone de manifiesto la necesidad de buscar otras opciones más eficaces capaces de satisfacer los intereses de todos los intervinientes en el proceso de ejecución: el acreedor, que quiere cobrar la totalidad de su crédito; y el deudor que, tras la ejecución, quiere dejar de tener que seguir respondiendo por la deuda contraída. Y ello, como queda demostrado de los datos expuestos, no lo consigue la subasta judicial.

Ante esta realidad nos planteamos la posible activación de una figura alternativa a la subasta judicial, prevista en el art. 641 LEC desde el año 2000, que tiene por objeto encomendar la enajenación de los bienes litigiosos a una persona especializada, conocedora del mercado en el que se lleva a cabo su comercialización, y ajena al proceso judicial, con la finalidad que obtenga un mejor precio del que resultaría de su venta por el tradicional sistema de subasta judicial (monopolizado por el órgano judicial). De este modo, se trataría propiciar la intervención en el proceso de ejecución de un tercero para recibir el encargo de realización/venta del bien embargado, liberando de esta labor al letrado de la administración de justicia (experto en derecho procesal, pero no necesariamente en el sector de la comercialización de los bienes embargados).

Las ventajas de esta nueva modalidad de apremio son muchas: la obtención de mejores precios de venta en beneficio de todas las partes de la ejecución (por lo tanto, no solo del deudor); la previsión de una tramitación procedimental más ágil y flexible, adaptable a las circunstancias de cada caso; y la descarga de trabajo de los juzgados que, aún seguir vinculados a la ejecución, dejan de asumir una parte de la misma.

A pesar de los muchos beneficios para la mejora del día a día de la ejecución forzosa, esta figura, que podría ser de gran utilidad en nuestra sociedad, carece de virtualidad práctica. La dureza de la crisis económica y la poca voluntad de muchos ha significado que la solución habitual a la imposibilidad

de atender las obligaciones dinerarias haya sido la ejecución judicial de los bienes del deudor, que de manera casi sistemática se ha resuelto por la vía de la subasta judicial, ausente de participantes, inclusive los tradicionales "subasteros". Ello ha comportado, con demasiada frecuencia, que la pérdida de los bienes por el deudor no haya sido suficiente para saldar sus deudas, debiendo de seguir respondiendo de las cantidades pendientes de pago una vez finalizada la fase de ejecución. Entre los afectados por esta realidad encontramos muchas familias que, tras la pérdida de sus viviendas (en esencia, por no poder atender las cuotas de la hipoteca constituida sobre su propia casa) no quedan completamente liberadas de la deuda establecida con la entidad de crédito.

La puesta en funcionamiento de esta modalidad de apremio se encuentra regulada, como hemos indicado, en el art. 641 LEC, que tiene ciertas lagunas legales. Para complementar la regulación legal, nos atrevemos a presentar la siguiente propuesta de actuación:

a) Con carácter previo debe crearse una empresa que colabore con la administración de justicia para buscar al especialista más idóneo para vender el bien ejecutado. Se pretende que esta empresa contacte con profesionales de acreditada experiencia y solvencia según la tipología del bien objeto de ejecución. Así, por ejemplo, si se trata de una vivienda familiar, el especialista será un API.

b) Así pues, en el momento de iniciar la fase de apremio, el letrado de la administración de justicia debe informar a las partes de la existencia del mecanismo alternativo a la subasta judicial y, en caso de estar interesadas, de la empresa que les podrá poner en contacto con el especialista.

c) Es la parte acreedora quien debe aceptar la intervención del especialista que se proponga. Así, la aceptación deberá comunicarse al juzgado para que se paralice la subasta judicial. Esto, siguiendo las exigencias legales, implicará la presentación de una solicitud de esta forma de realización forzosa diferente a la subasta.

d) Para acordar los extremos de la venta las partes, la empresa y el especialista, deberán comparecer en el juzgado. Este acuerdo deberá contar con la posterior autorización del letrado de la administración de justicia. En caso de no alcanzar acuerdo alguno, la LEC prevé los mínimos imprescindibles que deberá respetar esta forma de apremio.

e) El especialista deberá prestar la caución que determine el letrado de la administración de justicia para responder del correc-

to cumplimiento del encargo. La entrega de esta caución se entenderá como la aceptación de dicho encargo.

d) En cuanto al plazo para realizar la venta, el especialista tendrá 6 meses, desde la autorización del letrado de la administración de justicia, para vender el bien, que se podrán prorrogar por 6 meses más si lo justifica.

e) Una vez realizada la venta, el especialista deberá ingresar en la Cuenta de Depósitos y Consignaciones del juzgado, la cantidad obtenida, descontando los honorarios de la intervención. Esta operación deberá contar con la aprobación del letrado de la administración de justicia.

f) Si el bien no se vende, el letrado de la administración de justicia revocará el encargo y devolverá la caución al especialista siempre y cuando justifique la imposible realización del bien por causas que no le sean imputables. Y, en última instancia, el letrado de la administración de justicia activará la vía de la subasta judicial.

Notas:

Datos extraídos de las estadísticas del C G P J : http://www.poderjudicial.es/cgpj/es/Temas/Estadistica-Judicial/Estudios-e-Informes/Justicia-Dato-a-Dato/ (fecha de consulta: 10/04/2017).

Datos extraídos del portal subastas del BOE: https://subastas.boe.es/ (fecha de consulta: 10/04/2017).

Los contratos de arrendamiento de tiempo indefinido



Dr. Kurt Xerri. Doctor internacional en Derecho por la Universidad Rovira i Virgili. Investigador de la Cátedra UNESCO de Vivienda. Universidad Rovira i Virgili

En ediciones anteriores de este boletín (julio 2017), he resaltado el malentendido perenne de regulación de ley de arrendamiento en la mayor parte de Europa del Sur. La historia de las respectivas políticas de arrendamiento en España, Italia, Portugal y Malta revela una serie de frecuentes oscilaciones entre la regulación y la liberalización en contra de una continua proporción decreciente de viviendas arrendadas. La falta de habilidad de controlar el sector privado de arrendamiento de una manera eficaz ha dado lugar al mito de que la regulación necesariamente causaría la contracción del sector y, por consiguiente, la parálisis del mercado. Esto condujo que los encargados de formular políticas en Europa del Sur adoptaran la creencia de que la eliminación de cualquier restricción estatutaria conllevaría, inevitablemente, a un sector privado de arrendamiento próspero. Sin embargo, la investigación realizada por el Centro de investigación de Vivienda y Planificación de Cambridge (Whitehead et al., 2012) así como las conclusiones del Proyecto de TENLAW (2014) parecen indicar que los sectores de arrendamiento más fuertes están, de manera contraria a estas suposiciones superficiales, caracterizadas por regímenes normativos de fuertes a moderados.

Aunque, a primera vista, esto pueda parecer contradictorio, una comprensión más profunda de lo que conduce a los propietarios a invertir dinero en el sector y a los arrendatarios a escoger esta tenencia de vivienda específica, revela que sus intereses respectivos no son necesariamente opuestos. Al contrario, el mayor éxito en la regulación de arrendamientos yace precisamente en la promoción de las disposiciones contractuales que aseguran ventajas mutuas para ambas partes. Esto se puede ver de una manera más clara en el funcionamiento de las típicas leyes de arrendamiento de la Europa central que admiten contratos de duración ampliable o indefinida.

El análisis conducido en la tesis doctoral del suscrito, fue constituido por el intento de Nasarre (2014) de la identificación de los distintos aspectos que dibujan las respectivas partes al sector. En su investigación, Nasarre identifica cuatro factores principales para los propietarios (la rentabilidad, capacidades de rehabilitación, garantías y procesos de desahucio) y tres factores principales para arrendatarios (la accesibilidad financiera, la estabilidad y la flexibilidad). Para los objetivos de este artículo, el autor ha seleccionado los elementos, que, en su opinión, son lo más importantes para la ecuación de arrendamiento como lo son, la rentabilidad para los propietarios, la asequibilidad y estabilidad para los arrendatarios.

La pregunta que se planteó en el estudio fue: asumiendo que el legislador sostiene que un sistema completamente liberalizado no es adecuado en la aseguración de derechos básicos de vivienda para los arrendatarios (este estudio fue concebido en el contexto de la experiencia reciente maltesa, en el cual los flujos de migración constantes provocaron una crisis en el sector privado arrendado sin restricción), ¿cuál sería la manera más adecuada para regular el sector? Las soluciones principales son, en la práctica, dos: un sistema que implica un período fijo de duración obligatoria, como el que se utiliza actualmente en España, o uno en el que los contratos de arrendamiento se firman con una duración indefinida, como ocurre en Alemania.

Si ambos sistemas son analizados bajo los tres aspectos principales identificados anteriormente; es decir, la rentabilidad por un lado y la accesibilidad y la estabilidad por otro, y cada uno de estos aspectos es posteriormente clasificado según una escala de alto a bajo, resulta que los contratos de arrendamiento ampliables, de hecho representan beneficios mutuos más fuertes para las partes contratantes que aquellos de una duración fija (Tabla 1).

Los contratos de una duración obligatoriamente corta, aseguran una alta rentabilidad para el propietario, ya que éste puede imponer un nuevo alquiler a la expiración de tal término; sin embargo, la asequibilidad y la estabilidad para los arrendatarios solo se garantizan durante el número de años pactados. La diferencia en los arrendamientos de tiempo indeterminado, sin embargo, está constituida por el hecho de que mientras un índice de alquiler - reflejando los arrendamientos promedio en la zona y autorizando al propietario a aumentar unilateralmente las rentas de acuerdo a los valores promedios de esa área - mantendría la alta rentabilidad para los propietarios, mientras que la estabilidad para arrendatarios

mejoraría drásticamente al tener el dere-
cho de

Tabla 1. Equilibrio ideal a ser alcanzado por la legislación (bien sea cuando la legislación está prevista para contemplar un contrato de duración fija o uno de duración indeterminada/o ampliable) (elaboración propia del autor).

		Hipótesis 1 (duración fija)	Hipótesis 2 (duración indeterminada)
PROPIETARIO	Rentabilidad	Ningún control sobre la renta inicial pero durante el arrendamiento la renta tendrá un limite máximo	Ningún control sobre las rentas iniciales y el propietario deberá tener el derecho unilateral de pedir aumentos en proporción al aumento de los valores promedio de arrendamiento de la zona.
ARRENDATARIO	Asequibilidad	Arrendatario sería capaz de predecir el aumento máximo durante el arrendamiento. Asequibilidad garantizada solo hasta la expiración del arrendamiento.	Arrendatario sería capaz de predecir el aumento máximo dentro del número de años inmediatos; a pesar de que deba abandonar la vivienda, no deberá pagar la renta promedio del mercado de esa área específica.
	Estabilidad	Tiene el derecho de ocupar viviendas únicamente por un número limitado de años. Propietario debe estar obligado a dar el aviso de no renovación con mucha antelación (6 meses)	Tiene el derecho de ocupar la propiedad indefinidamente, aunque la fuerza de este factor está estrechamente vinculado a si el arrendatario puede seguir pagando los precios del mercado

Alto **Medo** **Bajo**

ocupar esa propiedad indefinidamente, en la medida en que ellos sean capaces de pagar el precio en esa área. Por ende, mientras ambas alternativas buscan asegurar la rentabilidad del propietario, que es sostenida por analistas económicos para ser el factor principal que determina el bienestar del sector, son solo los arrendamientos indefinidos los que pueden promover simultáneamente la estabilidad del arrendatario.

Este breve análisis nos ayuda a entender por qué los encargados de formular políticas en Europa del Sur no deberían excluir la opción de contratos de arrendamientos indefinidos al ser estos realmente capaces de crear las condiciones ideales para ambas partes. Desde luego, tal política también requeriría mecanismos sólidos capaces de calibrar los valores medios en cada zona particular para no permitir que arrendamientos 'controlados' se separasen excesivamente de los precios pedidos en tal área. Éstos índices dinámicos son cruciales para los países de Europa del Sur para evitar una repetición de las experiencias desafortunadas relacionadas con los contratos de arrendamiento indefinidamente prolongados.

Más allá de estas ventajas, una medida reguladora adicionalmente promovería una planificación de ganancia a largo plazo por propietarios, fomentando mayor estabilidad y previsibilidad entre los inversionistas. Sin embargo, aún más importante, todo esto contribuiría en definitiva a transformar arrendamientos en una verdadera alternativa a la propiedad de la vivienda en la Europa del Sur.

El fideicomiso inmobiliario: posible instrumento para contrarrestar el déficit habitacional imperante en la República Dominicana



Maridalia Rodriguez. Investigadora predoctoral. Universidad de Barcelona. Cátedra de Vivienda, Universidad Rovira i Virgili.

La República Dominicana es considerado, económicamente, un país en vía de desarrollo. En los último años, no obstante, se ha presentado un notable crecimiento dentro del subsector de la construcción y los negocios derivados de la misma. Esto a razón de los nuevos instrumentos jurídicos y las políticas fiscales de incentivo al desarrollo del mercado inmobiliario, puestos en práctica como respuesta alternativa a la marcada problemática de deficiencia habitacional, cuantitativa y cualitativa, que enfrenta.

El acceso a la vivienda digna es considerado como un derecho fundamental, enmarcado entre los sociales y económicos de la Carta Magna dominicana, pero lamentablemente este reconocimiento en la actualidad no se corresponde con la práctica, a razón de la alta cifra de hacinamiento social, viviendas carentes de las condiciones mínimas o servicios básicos esenciales que garanticen un desarrollo integro de sus nacionales, así como las elevadas demandas de viviendas nuevas .

Esto es tan así, que el último estudio estadístico sobre vivienda realizado por la Oficina Nacional de Estadísticas, ONE, en el año 2010, arrojó alarmantes cifras de vivienda carentes de las condiciones mínimas que permiten considerar una vivienda como adecuada o digna. En su mayoría se trata de construcciones improvisadas con materiales inapropiados y sin acceso a los servicios básicos, como energía eléctrica, agua potable, alcantarillados y sanitarios, situación que persiste a razón de la imposibilidad de acceso a la vivienda formal. En cuanto al déficit cuantitativo, este es esencialmente urbano, presentando una cifra de demandada que conforme a comunicados de esta institución, superan un millón (1,000,000.00) de unidades.

En respuesta al imperante déficit habitacional en la República Dominicana, el Estado dominicano prosigue una alianza con el sector privado con miras a dar una solución a esta problemática, por lo que ha impulsado el desarrollo de proyectos inmobiliarios a gran escala sobre la base del fideicomiso. Con ello se persigue beneficiar a la clase trabajadora, facilitando las condiciones de acceso, costo y flexibilización de la financiación hipotecaria para las adquisición de vivienda.

El fideicomiso en América Latina es el producto de las investigaciones e interés de ALFARO en el trust anglosajón. No obstante su origen se encuentra en el Derecho romano, resaltando además valiosos aportes del Derecho germánico. Ahora bien, indistintamente de los antecedentes históricos señalados, la institución del fideicomiso debe considerarse auténtica, inspirada, no adoptada, en el trust angloamericano, pues al implementarse en sistemas de Derecho civil ajenos al *common law,* presenta sus características propias y muy distintivas.

Se puede definir el fidecomiso como un acto mediante el cual una o varias personas, llamadas fideicomitentes, transfieren derechos de propiedad u otros derechos reales o personales, a una o varias personas, llamadas fiduciarios, constituyendo un patrimonio autónomo afecto a un fin determinado, llamado patrimonio fideicomitido, cuya administración es realizada por el o los fiduciarios según las instrucciones del o de los fideicomitentes, en favor de una o varias personas, llamadas fideicomisarios o beneficiarios.

La atracción principal de esta institución radica en la facultad de brindar a un sujeto (fideicomitente) la posibilidad de desligar ciertos bienes del conjunto de su masa patrimonial, el cual mediante acto, revestido de publicidad, los entrega a otro (fiduciario), amparado en su confianza y experiencia, sin perjuicio de que los mismos se confundan en la masa patrimonial de este último que los recibe, con la finalidad de lograr concretar una actividad específica, en beneficio de el mismo constituyente o un tercero (beneficiario o fideicomisario). De esta manera se salvaguarda dicho patrimonio de cualesquiera contingencias ajenas al fin determinado y de las acciones negativas producto de otras negaciones en las que intervengan cualquiera de sus participantes.

Se trata de una figura jurídica, atractiva, práctica y flexible para la implementación de cualquier tipo de negocio o propósito, en especial el desarrollo de proyectos inmobiliarios de bajo costo. Es por lo que en la República Dominicana, tras evaluar los resultados positivos de las experiencias en otros países de América Latina, como Ar-

gentina, México, Colombia y Panamá, se decidió incorporar a su ordenamiento la referida figura, regulada a través de la Ley No. 189-11, para el Desarrollo del Mercado Hipotecario y el Fideicomiso en la República Dominicana, de fecha 16 de julio del año 2011, en lo adelante la Ley.

Dentro del marco legal del fideicomiso en la República Dominicana se destaca que:

a) Se crea mediante acto por el cual el fideicomitente, persona física o jurídica, expresa su voluntad de transferir a tal efecto ciertos bienes al fiduciario, quien expresa su aceptación de recibirlos conforme lo estipulado.

b) Se podrá implementar para cualquier finalidad, siempre que sea lícito, conforme a las leyes y el orden público, quedando prohibido el fideicomiso secreto, los que tienen como fin la adquisición definitiva por parte del fiduciario, así como aquellos en fraude a los acreedores o a la administración tributaria.

c) El fiduciario deberá ser una persona jurídica, constituida conforme a las leyes dominicanas, exclusivamente a estos fines, expresamente las administradoras de fondo de inversión, los intermediarios de valores, los bancos múltiples, las asociaciones de ahorros y préstamos, así como otras entidades financiaras previamente autorizadas.

d) El fiduciario detenta el dominio de los bienes fideicomitidos, con plena potestad de administración y disposición.

e) El fiduciario se presumirá siempre remunerado, salvo estipulación contraria en el acto constitutivo. A falta de esta disposición, la remuneración se establecerá sobre el 0.5% anual del valor del patrimonio fideicomitido neto.

f) El fiduciario administra los bienes a favor de los beneficiarios o fideicomisarios, existentes o no al momento de la constitución del fideicomiso, y que podrá ser incluso el mismos constituyente.

g) Está exento de pagos de impuestos relativo a su constitución y registro, a las rentas obtenidas por la explotación o disposición del patrimonio fideicomitido, incluyendo los ingresos derivados de las ventas ulteriores o las rentas y utilidades resultantes de los mismos, con excepción de los impuestos sobre bienes inmuebles que conformen el patrimonio fideicomitido y los impuestos sobre las ganancias de capital producto de la enajenación de activos de capital. En ese mismo sentido, no estarán gravadas con el impuesto sobre las ganancias de capital, las enajenaciones hechas por el fiduciario de unidades habitaciona-

les de bajo costo, producto del desarrollo de proyectos inmobiliario con cargo al patrimonio fideicomitido.

h) El patrimonio fideicomitido es autónomo y especial, propio del fin determinado para su constitución, el que no deberá confundiese con el de sus intervinientes o considerarse como una entidad ya que carece de personalidad propia. Es por lo que la Dirección General de Impuestos Internos, DGII, institución recaudadora de impuestos en la República Dominicana, le asigna un numero de registro nacional de contribuyente, RNC, especial para el manejo de su contabilidad y responsabilidades tributarias independiente de la propia del fiduciario.

i) Se estimula el desarrollo de proyectos inmobiliarios, por lo que se crean ventanillas únicas para agilizar los trámites de lugar, estableciendo plazos de un máximo de noventa (90) días para evaluación y respuesta de los proyectos sometidos.

De manera particular, en cuanto a los fideicomisos de inversión inmobiliaria y desarrollo inmobiliario, se trata de patrimonios independientes administrados por una entidad fiduciaria con el objetivo de invertir en proyectos inmobiliarios. Esta inversión podrá hacerse en distintas fases de diseño, construcción, venta, arrendamiento o inclusive para la generación de plusvalías. Dentro de este tipo de fideicomisos, se encuentran los fideicomisos de desarrollo inmobiliario de vivienda de bajo costo, impulsados con la doble finalidad de contrarrestar el déficit habitacional y flexibilizar el mercado hipotecario en la República Dominicana.

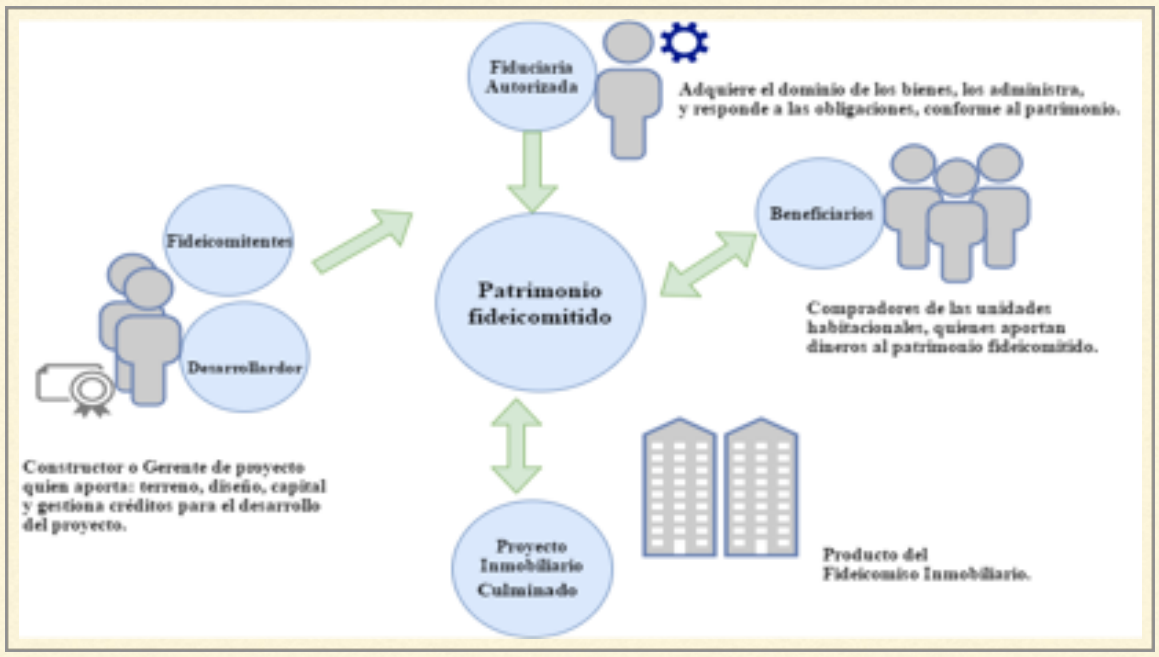
Se trata básicamente de un esquema mediante el cual a través de un ente especializado, la fiduciaria, se desarrollan proyectos inmobiliarios, aprovechando entre tanto los incentivos fiscales y los aportes de sus intervinientes. Los fideicomitentes transfieren al fideicomiso, específicamente al fiduciario, terrenos, licencias, concesiones, diseños de proyectos arquitectónico y recursos para que los administre con el fin de desarrollar un proyecto inmobiliario de acuerdo a lo convenido en el acto constitutivo.

En ese mismo sentido los compradores, fideicomisarios, aportaran recursos al patrimonio en la etapa inicial del proyecto, lo que oscila entre un 20% y 30% del valor del inmueble a adquirir por concepto de cuotas de inicial y lo que servirá para la construcción de su unidad habitacional, que por lo general se encuentra en planos. Los valores restantes se concretan mediante financiación hipotecaria, una vez concluido el proyecto.

El fiduciario es quien administrará todos los aportes e incluso los invertirá de consi-

derarlo conveniente, los irá entregando al desarrollador conforme los avances del proyecto. En caso de imposibilidad de materialización del proyecto inmobiliario, este último los deberá restituir.

La Ley considera como proyectos de viviendas de bajo costo aquellos de soluciones habitacionales, con participación de los sectores públicos y



Fuente. Elaboración propia de la autora.

los privados, cuyas unidades tengan un precio de venta igual o inferior a RD$2,400,00.00 pesos dominicanos (unos 45,300.11 euros). Lo anterior ha sido recientemente ajustado a RD$2,469,962.00 pesos dominicanos (unos 46,620.65€ euros), y para aquellos obtenidos a través de préstamos hipotecarios de RD$2,033,907.00 pesos dominicanos (unos 38,390.09 euros), conforme a los ajustes por inflación correspondiente al año 2017, realizados por la DGII, según el Código Tributario de la República Dominicana, a los fines de facilitar a la familia a una vivienda digna.

Estos proyectos serán calificados y acreditados por el Instituto Nacional de la Vivienda, INVI, siempre que cumplan con las características determinadas. Una vez acreditados podrán beneficiarse de la exención del 100% de los impuesto relativos a la renta y ganancias de capital; impuestos sobre transferencia bancaria, expedición, canje o depósito de cheques; impuestos sobre activos o patrimonios; impuestos sobre la construcción, impuesto sobre traspasos de bienes inmuebles, así como del impuestos sobre la transferencia de bienes industrializados y servicios, ITBIS (sería el equivalente al IVA en España). Este último se efectuará por vía de compensación al adquirente de la vivienda, mediante el otorgamiento de un bono o subsidio directo en proporción a la carga fiscal soportada por la construcción de la unidad habitacional adquirida, exclusivamente para aquellos que adquieran por primera vez una vivienda.

Estos incentivos fiscales a los constructores o inversores y la posibilidad del desarro-

llo mediante aportes de sus intervinientes representan significativos reductores de costes, por lo que se logra ofrecer unidades mas asequibles. Entre los atractivos principales que reviste esta modalidad de fideicomiso resaltan que los proyectos son desarrollados previo análisis de factibilidad, los intervinientes aportan conforme sus posibilidades, se contempla la recaudación y explotación de los aportes de los adquirientes, así como que los bienes son administrados por una entidad financiera de respaldo que responderá con el patrimonio fideicomitido a las responsabilidades propias del fideicomiso, brindando seguridad en el manejo de los recursos aportados y fortaleciendo la viabilidad de desarrollo y conclusión del proyecto inmobiliaria que se emprenda.

Sin duda, el fideicomiso inmobiliario, conforme a la ley, resulta una estructura propicia para la inversión inmobiliaria y con ello grandes oportunidades de desarrollo de viviendas dignas y asequibles para la gran demanda dominicana que enfrenta una oferta muy alejada de sus posibilidades económicas. También podría resultar un atractivo para la inversión extranjero, cuyo capital destinado al desarrollo de viviendas de bajo costo, sería capaz de erradicar la marcada deficiencia habitacional que impera en la República Dominicana.

Fuentes:

1. Ley No. 189-11, para el Desarrollo del Mercado Hipotecario y el Fideicomiso en la República Dominicana, de fecha 16 de julio del año 2011.

1. Oficina Nacional de Estadística (ONE), El déficit habitacional en República Dominicana: Panorama actualizado de los requerimientos habitacionales, 2010, fecha de publicación abril 2014.



5

Publicaciones

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



Guía metodológica sobre masovería urbana

Diputación de Barcelona, Barcelona, 2017

Esta publicación tiene por objetivo proporcionar a los municipios un marco de conocimiento y herramientas de trabajo para la utilización de la figura de la masovería urbana, como un instrumento para la movilización de viviendas desocupadas que requieren actuaciones de reformas o de rehabilitación.

Analiza los diferentes aspectos de debe regular un contrato de masovería urbana tratando de responder a las principales cuestiones prácticas que se plantean a lo largo de su desarrollo.

Con motivo de aportar una visión práctica y facilitar su aplicación incorpora un modelo de contrato de masovería urba-

na regulado mediante la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de arrendamientos urbanos, una plantilla guía del proceso y finalmente, una tabla de cálculo en formato Excel editable.

Cabe destacar que en la elaboración esta guía metodológica ha participado como coautora la Sra. Rosa Mª García Teruel, investigadora predoctoral de la Cátedra UNESCO de Vivienda.

El estudio puede descargarse en formato PDF en http://www1.diba.cat/llibreria/lstDetall_Publicacions.asp?Opener=Libreria&ID=57962.



6

1. La Generalitat de Cataluña acepta las propuestas para regular los alquileres de la Cátedra de Vivienda (enero 2017).

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



La Generalitat, después de varias reuniones durante siete meses con los principales expertos en materia de vivienda, ha aceptado la mayor parte de las propuestas de la Cátedra UNESCO de vivienda, con la participación del director de la Cátedra, Sergio Nasarre, y la investigadora Elga Molina, para crear unos principios de arrendamientos urbanos que deben regir en Cataluña. Algunas de las propuestas aceptadas son la regulación de alquileres de larga duración, más corresponsabilidad del inquilino en la conservación de la vivienda y la creación

de un índice de referencia de los precios de los alquileres a precio de mercado.

2. Reconocimiento de la UNESCO a la Cátedra de Vivienda (febrero 2017).

Organización de las Naciones Unidas para la Educación, la Ciencia y la Cultura

Cátedra UNESCO del Derecho a la vivienda, Universidad Rovira i Virgili

La UNESCO ha reconocido a la Cátedra de Vivienda como la primera Cátedra UNESCO del mundo en materia de Derecho a la vivienda. La presentación oficial como Cátedra UNESCO se realizó el pasado 16 de febrero, con la participación del Prof. Dr. Federico Mayor Zaragoza, director general de la Unesco entre 1987 y 1999.

En junio de 2017, el Dr. Nasarre y la Sra. Rosa Maria Garcia asistieron a una reunión de trabajo en la sede de la UNESCO en París para tratar la cuestión de las ciudades y la vivienda inclusivas.

EUROPEAN COOPERATION IN SCIENCE AND TECHNOLOGY

3. El Dr. Sergio Nasarre, representante español de una acción COST (febrero 2017).

El Dr. Sergio Nasarre ha sido elegido como representante de España en la COST action "From Sharing to Caring", que desarrollará una red de investigación en temas de economía colaborativa.

4. Finalización del Proyecto de Investigación sobre la hipoteca inversa. Fundación BBVA

El Dr. Héctor Simón Moreno ha tenido la oportunidad de analizar la regulación de la hipoteca inversa en España y en otros ordenamientos jurídicos anglosajones, como el inglés, el irlandés o el norteamericano, donde la hipoteca inversa ha tenido un éxito relevante, gracias a la beca concedida por la Fundación BBVA en el marco de la Ayuda a Investigadores y Creadores Culturales de 2015. Esta beca le permitió analizar de qué manera podría optimizar la regulación actual de la hipoteca inversa para hacerla atractiva para los ciudadanos y los operadores jurídico-económicos y, en particular, los factores determinantes para su contratación, los potenciales riesgos de su contratación para los potenciales solicitantes y su potencial papel en el (auto) sostenimiento del estado del bienestar de las personas mayores y dependientes en España.

6. Programa Erasmus Plus: Estancias de investigación



Las investigadoras predoctorales de la Cátedra UNESCO de Vivienda Rosa Maria Garcia, Núria Lambea y Gemma Caballé, han sido beneficiarias del programa Erasmus + para realizar una estancia de investigación de tres meses a las prestigiosas Universidades de Bremen (Alemania), Birmingham (Reino Unido) y Cambridge (Reino Unido) respectivamente.

4. Defensa de la tesis doctoral "*Renting as a True Housing Alternative in Malta: Lessons from the Past and Suggestions for the Future in a Comparative Context*", de Kurt Xerri (abril 2017)

El pasado día 26 de abril tuvo lugar la defensa de la tesis doctoral del Dr. Kurt Xerri "*Renting as a True Housing Alternative in Malta: Lessons from the Past and Suggestions for the Future in a Comparative Context*". La tesis ha sido dirigida por el Dr. Sergio Nasarre Aznar, catedrático de Derecho civil, y el Dr. Dadvid Zammit, profesor de Derecho civil de la Universidad de Malta.

El tribunal, formado por la Dra. Maria Olinda García (Universidad de Coimbra), el Dr. Héctor Simón (Universidad Rovira i Virgili) y el Dr. Ivan Sammut (Universidad de Malta), otorgó al Dr. Xerri la máxima calificación, de excelente *cum laude*.



7. Congreso internacional sobre el Derecho a la vivienda (abril 2017)

Los días 27 y 28 de abril, la Cátedra UNESCO de Vivienda de la URV, Housing Rights Watch (HRW) y FEANTSA reunieron en el Campus Cataluña a 150 congresistas procedentes de 15 países diferentes en el marco del Congreso Internacional sobre el Derecho a la vivienda.



Durante las dos jornadas se presentaron un total de 70 ponencias para abordar temas

como el derecho el fundamental de acceso a la vivienda o el impacto económico que supone el acceso a una vivienda de propiedad y de alquiler, así como su vinculación con los desahucios y, en última instancia, el sinhogarismo.

8. Universidad de verano: "Nuevos arrendamientos urbanos para Cataluña" (junio 2017)



El 9 de junio se realizó el Tercer Curso de Verano de la Cátedra: "Nuevos arrendamientos urbanos para Cataluña". Dirigido por el Dr. Héctor Simón, el curso fue un foro de debate y discusión en torno al nuevo derecho de arrendamientos urbanos para Cataluña desde una perspectiva práctica e innovadora. Participaron miembros y *partners* de la Cátedra, lo que permitió dar a conocer la investigación y la docencia que se está llevando a cabo por parte de sus investigadores, así como la realidad de la vivienda.

9. Entrega de diplomes del Postgrado en Mediación (junio 2017)



El pasado viernes 16 de junio se celebró el acto institucional de entrega de títulos propios de postgrado de la Fundación Rovira y Virgili correspondientes a la edición 2015 a 2016, incluyendo los correspondientes al Diploma de Postgrado en Mediación, dirigido por la Sra . Emma López Solé y el Prof. Dr. Sergio Nasarre Aznar.

El acto, que estuvo presidido por el rector de la Universidad Rovira y Virgili, contó con la presencia de la Sra. Nour Salameh, estudiante doctorado en Sociedades Históricas, Territorio y Patrimonio, que impartió la ponencia "Educación y derechos humanos: el conocimiento científico al servicio del bienestar en el mundo".

10. Núria Lambea participa en el *workshop* "The role and the future of social housing in Europe" (junio 2017)

La investigadora de la Cátedra Núria Lambea participó el pasado 16 y 17 de junio en

el Workshop "The role and the future of social housing in Europe", el cual tuvo lugar en Amsterdam, en el marco del International Social Housing Festival 2017 (https://socialhousingfestival.com). El



Workshop, organizado conjuntamente por la OTB de la TU Delft y la European Network of Housing Research (ENHR), contó con la participación de expertos en materia de vivienda social de 10 países distintos (Dinamarca, Reino Unido, Francia, Italia, Países Bajos, España, Turquía, Taiwan, Corea del Sur y EEUU). Entre debates sobre las problemáticas existentes actualmente en el campo de la vivienda social y el rol que debe jugar esta vivienda social, pública y/o asequible en los distintos países en un futuro, la investigadora de la Cátedra planteó los retos a los que España debe hacer frente para así poder contar con un sistema de gestión de vivienda social que permita cumplir con el deber constitucional del derecho de acceso a una vivienda digna y adecuada.

Véase más información en https://socialhousingfestival.com/events/role-future-social-housing-europe-day-2/

11. Publicación de la web de Infovivienda .es

Infovivienda.es tiene como finalidad tranferir a la sociedad los conocimientos generados en la Cátedra UNESCO de Vivienda de la Universidad Rovira i Virgili de Tarragona en relación al régimen legal de las diversas formas de tenencia de la vivienda: la vivienda en alquiler, la vivienda hipotecadas, las tenencias intermedias y la vivienda como derecho fundamental.



Además, incluye un apartado de bibliografía útil. La web ya está activa en abierto desde junio de 2017 con los contenidos relacionados con los arrendamientos urbanos de vivienda.

Y próximamente…



1. Workshop internacional: "Vivienda vacía y rehabilitación comunitaria".



2. International meeting: COST Collaborative Economy.

Para más información en www.housing.urv.cat o enviando un correo electrónico a office.housing@urv.cat.

PARTNERS DE LA CÁTEDRA UNESCO DE VIVIENDA URV (2017)

CAMBRA DE LA PROPIETAT URBANA DE TARRAGONA

AJUNTAMENT DE REUS

Agència de l'Habitatge de Catalunya

CONSELL GENERAL
Cambres de la Propietat Urbana de Catalunya

GOBIERNO DE ESPAÑA
MINISTERIO DE FOMENTO

AJUNTAMENT DE TARRAGONA

CONSEJO GENERAL COAPI DE ESPAÑA

COL·LEGI DE NOTARIS DE CATALUNYA

Registradors de Catalunya

Sobre esta Revista

Esta Revista (antes Newsletter) se distribuye ordinariamente a los *partners* y al comité científico de la Cátedra UNESCO de Vivienda de la URV, así como a todo el mundo a través de iBooks en formato multimedia. También existe una versión en PDF en al web de la Cátedra.

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

La Revista tiene una periodicidad semestral.

Editores:

Sergio Nasarre Aznar, Estela Rivas, Héctor Simón, Alba Madrid, Reyes Cort.

ISSN: 2386-2068

Cátedra UNESCO 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

Organización de las Naciones Unidas para la Educación, la Ciencia y la Cultura

Cátedra UNESCO del Derecho a la vivienda, Universidad Rovira i Virgili

UNIVERSITAT ROVIRA i VIRGILI
Cátedra de Vivienda