

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 8, diciembre 2017

8





1

Presentación

Prof. Dr. Sergio Nasarre Aznar

Catedrático de Derecho Civil
Director de la Cátedra
UNESCO de Vivienda
Universidad Rovira i Virgili



Y llegamos ya al número 8 de nuestra revista semestral “Housing” a las puertas de 2018, año en el que celebraremos los 5 primeros años de nuestra Cátedra.

En esta ocasión me gustaría destacar las instituciones con las que venimos trabajando todos estos años (ver figura en la siguiente página), tanto a nivel de proyectos, como de obras conjuntas y de congresos internacionales. A todos ellos les debemos estar agradecidos por su profesionalidad. Es difícil recogerlas todas de manera exhaustiva porque son docenas, pero sí me gustaría destacar que UN Habitat nos ha reconocido como partners para la implementación de la Nueva Agenda Urbana aprobada en Quito a finales de 2016. En este sentido, el Gobierno de Cataluña nos ha designado recientemente como miembros de la Asamblea Urbana para la implementación de la Agenda en Cataluña. Los trabajos comienzan en 2018.

2017 también ha sido un año en el que se ha consolidado la finalización de dos tesis doctorales de investigadores de la Cátedra, como son el ya Dr. Kurt Xerri y la Dra. Elga Molina. Al tiempo, nuestras investigadoras G. Caballé, N. Lambea y RM Garcia han podido llevar a cabo estancias de investigación en Universidades en otros países (Cambridge, Birmingham y Bremen, respectivamente)

con prestigiosos investigadores, lo que las acerca algo más a la consecución de su doctorado internacional.

La productividad de la Cátedra sigue *in crescendo*, demostrando de

nuevo que es difícil llevar a cabo una buena tarea docente y de transferencia a operados públicos y privados sin una buena base científica. En agosto de 2017 (y desde 2013) hemos alcanzado las 117 publicaciones en 9 países y las 212 conferencias en otros 26. Finalmente, cabe destacar que a nivel comunicativo, la Cátedra ha inaugurado la “Agenda de vivienda”, una herramienta que posibilita mantener al día a los lectores sobre

nuestras actividades de una manera periódica. Así como también nuestra colaboración periódica con Canal Reus TV, donde tratamos temas de actualidad de la vivienda como la hipoteca inversa, la mediación o la vivienda social. Pueden verse [aquí](#) los vídeos recopilados.

En este número, se encuentran las secciones habituales, comenzando con un repaso

al segundo semestre de 2017 de la legislación y la jurisprudencia en materia de vivienda. En esta ocasión contamos con cuatro contribuciones de expertos que repasan cuestiones muy di-

versas sobre esta materia, desde la trascendencia de la inscripción de los arrendamientos en el Registro de la Propiedad, a la necesidad y consecuencias de la Inspección Técnica de Edificios, pasando por los *okupas* y la preocupación por la creación de un mercado distinto (con otros valores, ajustados a la generación *millennial*) de vivienda. En el apartado dedicado a los trabajos de los investigadores júnior y sénior de la Cá-



tedra hemos incorporado este semestre temas relacionados con la crisis del sistema procesal español, sobre la mediación en línea y sobre *co-housing*.

El 2018 será un año lleno de retos. No solo porque nos vamos adentrando en el relativamente nuevo mundo de la “vivienda colaborativa” (¿puede o no servir realmente como una alternativa habitacional?) a través de la organización de una Seminario internacional integrado en la acción COST

“From sharing to caring”, sino también por el esperado estreno del documental “The line” (título provisional) que venimos produciendo desde hace dos años, dirigido

por Marc Solé y que verá la luz en 2018.

Además, el 2018 nos permitirá iniciar nuevos contactos internacionales con la Universidad de Oxford y la de Zagreb, así como ver la luz tanto del inicio como de la finalización de diversas tesis doctorales.





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 (junio 2017 - noviembre 2017)

1. Ya se ha presentado en el Congreso de los Diputados el Proyecto de Ley reguladora de los contratos de crédito inmobiliario, de 17 de noviembre de 2017, que transpone en el ordenamiento jurídico español la Directiva 2014/17/UE, del que pueden destacarse algunas novedades:

a) Se incluyen disposiciones relativas a la publicidad de los préstamos inmobiliarios y a la información que el prestamista debe proveer al prestatario en la fase precontractual. Sin embargo, la publicidad se limita a informar sobre algunos aspectos (identidad del prestamista, tipo de interés, etc.) y obvia informar sobre las consecuencias jurídicas y económicas del impago del préstamo hipotecario en el patrimonio del deudor. Por su parte, la información personalizada se debe-

rá dar con suficiente antelación respecto al momento en que el prestatario quede vinculado por cualquier contrato u oferta de préstamo y se facilitará mediante la Ficha Europea de Información Normalizada (FEIN). De hecho, el prestamista, intermediario de crédito o su representante designado, en su caso, deberá entregar al prestatario o potencial prestatario, con una antelación mínima de siete días naturales respecto al momento de la firma del contrato varios documentos, como la FEIN, que tendrá carácter vinculante, una Ficha de Advertencias Estandarizadas (FiAE) y una copia del proyecto de contrato.

b) Se establece la obligación de los prestamistas de evaluar en profundidad la solvencia del potencial prestatario antes de celebrar un contrato de préstamo. Siguiendo el articulado de la Directiva 2014/17/UE, el prestamista solo pondrá el préstamo a disposición del prestatario si el resultado de la evaluación de la solvencia indica que es probable que las obligaciones derivadas del contrato de préstamo se cumplan según lo establecido en dicho contrato, lo que introduce un criterio ambiguo frente a lo que disponía la catalana Ley 20/2014, que prohibía al prestamista conceder el crédito si el test de solvencia era negativo. Habrá que ver si la “probabilidad” de devolver el crédito es la misma de una entidad prestamista a otra, dado que si varían un prestatario

puede ver denegada su petición en una entidad y admitida en otra, lo que no otorga seguridad jurídica al prestatario.

c) Se establece como novedad un periodo de 7 días en los que el prestatario deberá acudir al notario para recibir asesoramiento gratuito, quien hará constar un en acta el cumplimiento de los plazos legalmente previstos, las cuestiones planteadas por el prestatario y el asesoramiento prestado por el notario, el asesoramiento relativo a las cláusulas específicas recogidas en la FEIN y en la FIAE, de manera individualizada y con referencia expresa a cada una, sin que sea suficiente una afirmación genérica. También se prevé un control reforzado por parte de notarios y registradores del clausulado de los contratos, que no permitirán contratos que incluyan cláusulas que hayan sido declaradas abusivas por los tribunales.

d) Se abaratan las comisiones de amortización anticipada de los préstamos a tipo variable, hasta anularse a partir de cinco años.

e) Se establece como novedad, además:

➤ El derecho de conversión a otra moneda para prestatarios consumidores y la posibilidad de establecer contractualmente otro sistema de cobertura del riesgo de cambio para prestatarios no consumidores.

➤ La prohibición de las ventas vinculadas (que incluyen obligatoriamente otros productos) y respecto a las ventas combinadas, se obliga a la entidad de crédito prestamista (como medida de transparencia) a presentar dos presupuestos: uno que incluya los productos que se comercializan junto al préstamo (por ejemplo, seguros) y otro sin ellos.

➤ Se incentiva la conversión de préstamos de tipo variable a tipo fijo. Para ello se favorece la novación del préstamo y la subrogación del acreedor estableciendo, en este tipo de casos, una comisión menor que en el caso del reembolso anticipado.

➤ Además de la ficha normalizada, que ahora será europea, se añade una ficha con cláusulas especialmente sensibles.

f) La declaración de vencimiento anticipado dependerá del número de cuotas del préstamo vencidas y no satisfechas y de la fase de la vida del préstamo en la que se produzca el impago.

g) Finalmente, se regula detalladamente el régimen jurídico de los intermediarios de crédito inmobiliario, sus representantes y los prestamistas inmobiliarios.

2. El Real Decreto 897/2017, de 6 de octubre, por el que se regula la figura del consumidor vulnerable, el bono social y otras me-

didias de protección para los consumidores domésticos de energía eléctrica, desarrollado por la Orden ETU/943/2017, de 6 de octubre, que será de aplicación a los consumidores personas físicas que sean titulares de un punto de suministro de electricidad en su vivienda habitual con potencia contratada igual o inferior a 10 kW que cumplan los requisitos establecidos en este real decreto. Destaca por lo tanto la definición de consumidor vulnerable (el titular de un punto de suministro de electricidad en su vivienda habitual que, siendo persona física, esté acogido al precio voluntario para el pequeño consumidor (PVPC) y cumpla los restantes requisitos del presente artículo); las obligaciones de información para la protección al consumidor que cumpla los requisitos para ser considerado vulnerable (la empresa comercializadora realice la comunicación o, en su caso, el requerimiento de pago previstos en el artículo 19 a un consumidor titular de un punto de suministro de electricidad en mercado libre que cumpla los requisitos para acogerse al PVPC, deberá advertir expresamente en dicha comunicación o requerimiento de la posibilidad que tiene de acogerse al PVPC y de solicitar, de cumplir las condiciones previstas en la normativa, el bono social); el bono social; la posibilidad de las empresas comercializadoras de referencia de suscribir convenios con las Administraciones autonómicas

cas o locales para evitar la suspensión de suministro de electricidad por razón de impago a estos consumidores; y la no suspensión del suministro de electricidad al consumidor en riesgo de exclusión social.

3. La [Orden de la Consejería de Fomento y Vivienda de la Junta de Andalucía de 5 de octubre de 2017](#), por la que se crea la bolsa de oferta de viviendas (donde se registrarán aquellas viviendas cuyas personas titulares necesiten permutarlas por otra más adecuada a sus circunstancias personales o familiares) y se regula el procedimiento para la declaración de permuta protegida de vivienda, que tiene por objeto facilitar la permuta de viviendas tanto protegidas como libres entre la ciudadanía, garantizando la adecuación de la vivienda a las necesidades de la unidad familiar o de convivencia que la habita, bien a título de dueña o de arrendataria.

4. La [Resolución de 5 de septiembre de 2017, de la Secretaría de Estado de Economía y Apoyo a la Empresa, por la que se publica la lista de entidades que han comunicado su adhesión al Código de Buenas Prácticas para la reestructuración viable de las deudas con garantía hipotecaria sobre vivienda habitual](#). Esta resolución contempla la lista de entidades que han comunicado su adhesión al Código de Buenas Prácticas en las versiones previstas por el Real Decre-

to-ley 6/2012, de 9 de marzo, y por la Ley 1/2013, de 14 de mayo, y que se consideran adheridas al mencionado Código en la redacción dada por el Real Decreto-ley 5/2017, de 17 de marzo.

5. El [Decreto Foral 75/2017, de 30 de agosto, que regula la composición, organización y funcionamiento del Consejo de la Vivienda de Navarra](#), que establece la constitución del Consejo de la Vivienda de Navarra como órgano asesor y asesor del Gobierno de Navarra en materia de vivienda, adscrito al departamento competente en la materia, y describe genéricamente su composición y atribuye una serie de funciones.

6. La [Ley 6/2017, de 31 de julio, de modificación de la Ley 8/2012, de 19 de julio, del turismo de las Illes Balears, relativa a la comercialización de estancias turísticas en viviendas](#), que busca hacer encajar también en las posibilidades de comercialización de estancias turísticas no sólo las viviendas unifamiliares aisladas, las pareadas sometidas al régimen de propiedad horizontal y las unifamiliares entre medianeras siempre que fueran únicas en la parcela, sino también, y como novedad, las viviendas residenciales sometidas al régimen de propiedad horizontal –o edificios plurifamiliares–, más allá de los conocidos como edificios pareados sobre parcela común.

7. La Orden del Departamento de Gobernación, Administraciones Públicas y Vivienda de la Generalitat de Catalunya GAH/142/2017, de 5 de julio, por la que se aprueba el índice de referencia de precios de alquiler de viviendas, con la finalidad de permitir conocer los precios que, en función de las condiciones de mercado, se producen en determinados ámbitos, para proteger a las personas que quieren acceder a una vivienda de alquiler y saber cuáles son las condiciones de precio en una determinada zona. Al mismo tiempo, en la medida que este índice de referencia es el resultado de una metodología objetiva, puede ser utilizado en el desarrollo de aquellas políticas públicas que tomen en consideración el precio de alquiler concreto que se establece en relación con el índice de referencia. Este índice está disponible en: <http://agenciahabitatge.gencat.cat/indexdelloguer/>.

8. El Decreto de la Consejería de Fomento de Castilla-La Mancha 41/2017, de 4 de julio, de medidas para facilitar el acceso a viviendas sujetas a algún tipo de protección pública, que tiene por objeto facilitar la adquisición, en primera transmisión, de viviendas de protección pública, existentes en Castilla-La Mancha, que estén vacantes por falta de comprador, una vez agotados

los procedimientos de adjudicación establecidos en la legislación vigente en materia de vivienda protegida.

Jurisprudencia y otras resoluciones

1. A nivel nacional, cabe mencionar las resoluciones del Tribunal Supremo sobre cláusulas abusivas –intereses moratorios resolución anticipada, cláusula suelo etc.– (de 27 de septiembre de 2017, ECLI:ES:TS:2017:3373; de 16 de octubre de 2017, ECLI:ES:TS:2017:3721; de 6 de junio de 2017, ECLI:ES:TS:2017:2254; y de 1 de junio de 2017, ECLI:ES:TS:2017:2146); el ejercicio de la potestad sancionadora por parte de la Junta de Andalucía por la introducción de cláusulas abusivas en los contratos (de 16 de septiembre de 2017, ECLI:ES:TS:2017:3731); la venta de viviendas en construcción (13 de marzo de 2017, ECLI:ES:TS:2017:859); contratos de tiempo compartido (de 11 de octubre de 2017, ECLI:ES:TS:2017:3533; y de 9 de junio de 2017, ECLI:ES:TS:2017:2259); y sobre devolución de las cantidades anticipadas por incumplimiento de los deberes legales impuestos en la Ley 57/1968 (de 14 de septiembre de 2014, ECLI:ES:TS:2017:3280).

2. El Tribunal Constitucional, por Auto de 3 de octubre de 2017, ha levantado la suspensión contra algunos artículos del Sexto Libro del Código Civil catalán, por ejemplo las reglas sobre el contrato de venta

(62I-1 a 62I-54) y el contrato de permuta (62I-56 y 62I-57). Por lo tanto, y siempre que el Tribunal Constitucional no resuelva el recurso planteado con anterioridad, el Libro Sexto entrará en vigor el 1 de enero de 2018.

3. El Tribunal Constitucional, en [Sentencia 95/2017, de 6 de julio de 2017](#), ha declarado la constitucionalidad del artículo 1 de 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, que regula las disposiciones relativas a la propiedad temporal.



3

Contribuciones

- 1. El mantenimiento de los edificios y las ITE's.** Agustí Pujol Niubó. Presidente de la Cámara de la Propiedad Urbana de Tarragona y del *Consell de Cambres de Catalunya*.
- 2. Transcendencia en la práctica registral de la reforma de la ley 4/2013 de 4 de junio.** Dr. Victor J. Prado Gascó. Registrador de la Propiedad de Torredembarra.
- 3. Un mercado distinto para la vivienda.** Jordi Casajoana Mogas. Omplim.
- 4. ¿Por qué España es un paraíso para los okupas?** Rosa Mari Peris. Responsable del Servicio Jurídico de la Cámara de la Propiedad Urbana de Barcelona.

Transcendencia en la práctica registral de la reforma de la Ley 4/2013 de 4 de junio



Dr. Víctor J. Prado Gascó

Registrador de la Propiedad de Torredembarra.

I.- Introducción

Desde los albores de los tiempos, con la primera Ley Hipotecaria de 1861, hasta la actual Ley Hipotecaria de 1946, se ha previsto en el art. 2,5 LH, el acceso al Registro de la Propiedad de los contratos de arrendamiento de bienes inmuebles, y los subarriendos, cesiones y subrogaciones de los mismos (última redacción dada por Disposición Adicional 2ª de la Ley 29/1994 de 24 de Noviembre de Arrendamientos Urbanos, en lo sucesivo LAU), dada su similar naturaleza con otros derechos reales inscribibles, que facultan para el uso y disfrute de inmuebles y el deseo de asegurar la posición jurídica del arrendador y sobre todo, la del arrendatario,¹ dotando a un derecho sustantivamente personal como el arrendamiento, de una oponibilidad erga omnes de-

rivada del asiento de inscripción, frente a un adquirente posterior del mismo inmueble.

Partiendo de dicho fundamento legal, para la inscripción de todo arrendamiento, se estableció reglamentariamente los requisitos concretos de su acceso y la forma de inscripción por RD 297/1996 de 23 de Febrero, compuesto 8 sintéticos artículos y un certísimo Preámbulo, que señala que su objetivo se centra en el fomento de la inscripción del arrendamiento, “sin que haya motivos, ni bases legales bastantes para estimar alterados los principios generales de nuestro ordenamiento inmobiliario registral, que exigen, como regla, la titulación pública de los derechos inscribibles y su reflejo en el Registro por medio de un asiento principal de inscripción; y en fin, que para fomentar la inscripción de los arrendamientos urbanos establece una reducción de los aranceles notariales y registrales del 25 por 100.”²

Entendemos que la Ley 4/2013, de 4 de junio, de Medidas de Flexibilización y Fomento del Mercado del Alquiler de Vivie-

das, ahondando en esa misma loable finalidad de fomentar la inscripción en el Registro de los arrendamientos, intenta ir un paso más allá, modificando en profundidad la LAU: reduciendo el plazo de duración del contrato y de sus prórrogas, estableciendo la rehabilitación por renta o la mediación y principalmente, al aplicar al arrendamiento de viviendas el régimen general establecido por el sistema de seguridad del tráfico jurídico inmobiliario, en particular sus efectos frente a terceros, de modo que el tercer adquirente de una vivienda que esté amparado por la fe pública registral del art.

34 LH, no pueda resultar perjudicado por un arrendamiento no inscrito.

Señala la doctrina, que *“el legislador es consciente de la preocupación de los adquirentes de derechos de la finca arrendada, de saber si la misma está efectivamente arrendada o no, por lo que entiende que el otorgamiento en documento público y posterior inscripción en el Registro de la Propiedad del contrato de arrendamiento es una medida de seguridad preventiva que mantiene en detrimento de tercero el derecho del arrendatario, cuya naturaleza jurídica, cercana a la real, tanto por el contenido del derecho como por su*

*eficacia erga omnes, hace posible su publicidad registral.”*³

II.- Análisis estadístico de la cuestión.

Tras más de cuatro años, desde la entrada en vigor de la norma, conviene analizar la cuestión del acceso al Registro de la Propiedad de los contratos de arrendamiento sobre bienes inmuebles, para ver si se ha cumplido en la práctica, la finalidad legislativa teórica perseguida, de dotar de mayor seguridad jurídica a los arrendamientos por medio de su publicidad registral.

ca a los arrendamientos por medio de su publicidad registral.

TIPO CONTRATO	ARRENDAMIENTOS	USUFRUCTOS	COMPRA-VENTA DOMINIO
NÚMERO	14	797	2440
PORCENTAJE	0,11%	6,72%	20,58%

CUADRO 1: Estadística extraída del programa Exporior del Registro de Torredembarra.

En este sentido, desde la entrada en vigor de la modificación de la LAU operada por Ley 4/2013 de 4 de Junio, es decir el día siguiente a su publicación en el BOE (esto es 6 de Junio) hasta la actualidad (17 noviembre de 2017), en el Registro de Torredembarra se han inscrito 14 arrendamientos: 6 arrendamientos inmobiliarios, 6 arrendamientos con opción de compra y 2 arrendamientos financieros.

En el presente cuadro, el número de arrendamientos inscritos, se pone en relación al

número de constitución de derechos reales de usufructo y al de compra ventas del pleno dominio, referentes ambos al mismo periodo de tiempo reseñado. Finalmente, se pone en relación a la proporción, que cada uno de ellos representa, con el número total de documentos presentados en el Registro en dicho periodo, que es de 11856.

III.- Conclusiones

Partiendo de la base de que España tiene la tasa más baja de arrendamientos en toda Europa y que no se percibe, ni en el arrendatario (por falta de flexibilidad, estabilidad y asequibilidad), ni en el arrendador (por los escasos rendimientos, pocas garantías y proceso de desahucio poco eficaz), como una alternativa real a la compra-venta del pleno dominio⁴; tratamos de examinar los motivos por los que la última modificación de la LAU operada por Ley 4/2013 de 4 de Junio, no ha conseguido cumplir las expectativas de lograr el acceso general al Registro de la Propiedad de los arrendamientos, representando en Torredembarra el 0,11% de las transacciones totales; resultando a nuestro juicio, que puede haber influido en ella, la falta de una adecuada promoción y explicación de los beneficios jurídicos que le reportaría al arrendamiento, el acceso al Registro y los eventuales perjuicios de su falta de acceso al folio real.

Así, siguiendo a autores como Pau Pedron⁵ y Núñez Muniz⁶, elaboramos un octálogo de las bondades de la inscripción del arrendamiento en el Registro de la Propiedad:

1.- Al arrendamiento inscrito se le aplica el principio de legitimación registral, en su proyección sustantiva, procesal y operativa (art. 38 LH). Se presume que el derecho existe y pertenece a su titular en la forma determinada por el asiento y que el arrendatario tiene la posesión del mismo. A su vez, puede ejercitar la defensa de su derecho mediante procedimiento especial (art. 41 LH), además, cuando se ejercite acción contradictoria del arrendamiento, previamente o a la vez debe entablarse demanda de nulidad o cancelación de la inscripción, en caso de embargo preventivo, juicio ejecutivo o vía de apremio, se sobreseerá todo procedimiento cuando conste en autos por certificación registral que el arrendamiento figura inscrito a favor de persona distinta del embargado. El arrendatario tiene poder de disposición que resulta de la inscripción registral.

2.- El arrendamiento inscrito disfruta de los efectos del principio de fe pública registral. Es decir, está protegido frente a títulos no inscritos (art. 32 LH) y frente a causas de nulidad o resolución del derecho de la persona que concedió o constituyó un derecho de arrendamiento (art. 34 LH).

Con carácter general, señala en cuanto a los efectos respecto de tercero, el art. 7,2 LAU: “En todo caso, para que los arrendamientos concertados sobre fincas urbanas, surtan efecto frente a terceros que hayan inscrito su derecho, dichos arrendamientos deberán inscribirse en el Registro de la Propiedad.”

3.- La prioridad actúa a favor del arrendamiento, en unos casos como preferencia excluyente cuando, inscrito un arrendamiento, pretende acceder al Registro otro constituido sobre el mismo inmueble (salvo que este segundo fuere un subarriendo compatible) y en otros como superioridad de rango cuando, inscrito un arrendamiento, acceden después de él determinados derechos constituidos en títulos de igual o anterior fecha, que implican contacto posesorio -como el usufructo-, o que no llevan consigo derecho de posesión -como la hipoteca o la opción-.

4.- Con relación a su duración. Inscrito el arrendamiento, el derecho de prórroga del art. 9 LAU (por 3 años más), así como la prórroga tácita de 1 año del art. 10,1 LAU, se impondrán incluso a terceros adquirentes del art. 34 LH.

5.- En caso de enajenación forzosa, la resolución del derecho del arrendador por retracto convencional, sustitución fideicomisaria, enajenación forzosa derivada de eje-

cución hipotecaria o de sentencia judicial o ejercicio de un derecho de opción, implica la del arrendamiento, con la excepción que el arrendamiento hubiera accedido al Registro con anterioridad a los derechos determinantes de la resolución (art. 13 LAU).

6.- En enajenaciones voluntarias de viviendas arrendadas, el adquirente en quien concurren los requisitos del art. 34 LH sólo quedará subrogado en los derechos y obligaciones del arrendador, si el arrendamiento estuviere inscrito (art. 14 LAU), pero no quedará subrogado si no lo estuviere.

7.- Respecto del ejercicio por el arrendatario del derecho de adquisición preferente (art. 25 LAU), existe un principio de venta quita renta respecto de un inmueble no inmatriculado (art. 1571 Cc) y un principio de protección a través de la publicidad registral, cuando se trate de inmuebles inmatriculados (art. 1579 Cc). En todo caso, el Registrador no practicará la inscripción del título de venta sin que se acredite que se ha efectuado la notificación al arrendatario, por lo que inscrito el arrendamiento la manifestación falsa del titular del bien en la escritura no debiera preocupar a un arrendatario diligente.

8.- En ocasiones la obtención de subvenciones y ayudas públicas, estatales y autonómicas, está relacionada directamente con la

inscripción del arrendamiento (Planes vivienda).

No obstante, otros motivos podrían también haber influido, en mayor o menor medida, a la poco o nada significativa, inscripción de los arrendamientos en el Registro de la Propiedad, tras la modificación legal apuntada, como podría ser el hecho de la relación o mejor dicho, la apreciación subjetiva de la relación, entre el coste económico transaccional y el beneficio jurídico a obtener, en particular en lo concerniente a la presión fiscal que sufre el arrendatario por su constitución y el arrendador por las rentas devengadas; la corta duración o naturaleza temporal, en general de los arrendamientos y en especial de los de temporada estival a diferencia por ejemplo de los usufructos (vitalicios normalmente); o simplemente que el arrendamiento, no constituye, ni se percibe, como una alternativa real a la titularidad dominical, precisamente por la fortaleza del mismo sistema de seguridad jurídica preventiva que reporta el Registro inmobiliario, que facilita el acceso a la propiedad a través de la garantía hipotecaria accesoria al préstamo o crédito para su adquisición, tras la calificación registral favorable de su clausulado.⁷

Notas:

¹ PAU PEDRON, A., “La inscripción de los arrendamientos de bienes inmuebles”

en Notas de Colaboración del Boletín Oficial Colegio Registradores de la propiedad y Mercantiles de España, número 1, págs. 7 a 16.

² PRADA ÁLVAREZ-BUYLLA, P., “La inscripción de los arrendamientos urbanos” en Notas de Colaboración del Boletín Oficial Colegio Registradores de la propiedad y Mercantiles de España, número 46, págs. 708 a 724.

³ BELLOD FERNANDEZ DE PALENCIA, E., “El arrendamiento urbano de vivienda y sus efectos respecto a terceros a partir de la ley 4/2013, de 4 de junio, de «medidas de flexibilización y fomento del mercado del alquiler de viviendas»” en Revista Crítica de Derecho Inmobiliario, año XCI; número 752; noviembre-diciembre 2015, págs. 3319 a 3350.

⁴ En este sentido puede leerse las claves de esta percepción en NASARRE AZNAR, S., “La eficacia de la Ley 4/2013, de reforma de los arrendamientos urbanos, para aumentar la vivienda en alquiler en un contexto europeo.” En Revista Crítica de Derecho Inmobiliario; año XCI; número 747; enero-febrero 2015, págs. 205 a 249.

⁵ PAU PEDRON, A., “La inscripción de los arrendamientos de bienes inmuebles” ob cit y más extensamente en La protec-

ción del arrendamiento urbano, Ed Civitas, Madrid 1995.

⁶ NÚÑEZ MUNIZ, M.C., “La ejecución hipotecaria y el arrendamiento, tras la Ley 4/2013 de 4 de Junio” en Revista Crítica de Derecho Inmobiliario, Año XCI, numero 749 ; mayo-junio 2015. Págs 1643 a 1664.

⁷ Sobre la seguridad jurídica que reporta la calificación registral del clausulado abusivo de préstamos hipotecarios, puede leerse, entre otras, la doctrina de la Dirección General en RDGRN 18 de noviembre de 2013 y 25 de septiembre de 2015.

El mantenimiento de los edificios y las ITE's



Agustí Pujol Niubó

Presidente de la Cámara de la Propiedad Urbana de Tarragona y del *Consell de Cambres de Catalunya*.

La Agencia de la Vivienda de la Generalitat de Cataluña, mediante el envío de miles de cartas por todo el territorio catalán, está informando a las Comunidades de Propietarios y a todos los propietarios de inmuebles, de la obligatoriedad que tienen de hacer la Inspección Técnica de los Edificios, cuando estos tienen más de 45 años de vida, o sea, hayan sido contruidos antes de 1972.

Cómo mucha gente sabe, y todo el mundo debería de saber, la ITE es la Inspección Técnica de Edificios, que se realiza por un técnico cualificado (arquitecto, aparejador o arquitecto técnico), mediante la redacción del correspondiente informe. Se trata de hacer un diagnóstico del edificio para que los propietarios conozcan su estado de conservación y proceder a las obras que hay que ejecutar para tener el inmueble en condiciones, en caso de que se dictaminen

deficiencias. Estas deficiencias pueden calificarse entre leves y muy graves, a criterio del técnico responsable y en función de sus características.

Hay que recordar ahora y aquí que, si las deficiencias son graves o muy graves, hará falta tomar medidas cautelares de forma inmediata, sea por la propia seguridad de los ocupantes de las viviendas, por la seguridad de los peatones y por la propia estabilidad del edificio. En cualquiera otro caso, se abrirá un plazo de tiempo de unos 2 años para ejecutar las obras de reparación, previo la redacción de un Plan de Rehabilitación en el que los propietarios puedan prepararse convenientemente, tanto a nivel económico cómo logístico. Esta campaña puesta en marcha por la Agencia de la Vivienda tiene carácter informativo y quiere impulsar la inspección de todos los edificios que se encuentren en la obligatoriedad de hacerla.

La responsabilidad de pasar la ITE recae sobre la Comunidad de Propietarios, o sobre el propietario único, con la advertencia de que el incumplimiento de la obligación de pasarla se una falta grave que puede comportar sanciones de 9.000€ como mí-

nimo, todo de acuerdo con el Decreto 67/2015 y con la Ley del Derecho a la Vivienda. Ha llegado el momento de tomarse seriamente esta cuestión, y no sólo por la posible sanción, cuando menos, por la imperiosa necesidad de mantener los edificios en correcto estado de conservación.

¿Por qué no dudamos cuando se trató de nuestro vehículo, con la conocida y aceptada ITV? Pues lo mismo tendríamos de pensar en relación a nuestras viviendas. La ITE es una herramienta imprescindible para la buena salud del parque de viviendas de cualquier población, y la conservación y rehabilitación de nuestros edificios se una tarea que hay que hacer conjuntamente entre Administración (Ayuntamientos y Generalitat), agentes intermediarios del sector y los propietarios de inmuebles.

En este sentido, existen ayudas económicas, en forma de subvenciones a fondo perdido, que pueden llegar hasta el 35% del coste total de las obras de Rehabilitación o del 50% de su coste cuando se trata de mejoras de accesibilidad. Hay que inculcar la cultura del mantenimiento de los edificios, como una oportunidad de mejora de la calidad de vida de los ocupantes, sean propietarios o no, al tiempo de conseguir una revalorización del propio patrimonio y el de toda la ciudad.

Desde la Cámara de la propiedad Urbana de Tarragona queremos reforzar la campaña informativa iniciada por la Agencia de la Vivienda de Cataluña, poniéndonos a disposición de todos aquellos que quieran informarse.

Un mercado distinto para la vivienda



Jordi Casajoana Mogas

Omplim

El sector inmobiliario, está innovando. Nuevos modelos de producción, desarrollos de proyectos mediante BIM (1), LEAN Construction, aplicación de nuevas tecnologías en la construcción, sostenibilidad ambiental,...

Un gran esfuerzo que sin duda, mejora y profesionaliza un sector en manos de grandes fondos de inversión internacionales, posicionados excelentemente éstos últimos años en colaboración con el sector financiero, rescatado (en ocasiones) por todos los ciudadanos.

Recientemente he leído el artículo: “Diez nuevos nichos de clientes marcan tendencia en el sector turístico” (*2) : Dinks, Bo-Bo’s, Millennials, viajeros de lujo, familias con niños, Singles,, turismo halal... Los principales operadores trabajan y afrontan sus inversiones para satisfacer las necesida-

des de cada uno de estos clientes. Es la focalización en el cliente desde el origen.

En el sector inmobiliario; concretamente en el de la vivienda; la oferta ya está bien visible en todos los canales de comercialización (*online* y *offline*) y excepto, en lo referente a criterios de sostenibilidad y eficiencia energética, no consigo ver otros elementos que indiquen que se haya hecho una reflexión y una segmentación, similar al sector turístico..

El sector inmobiliario siempre ha sido un valor refugio para el capital, con elevados rendimientos no exentos de riesgo. Y el mercado de la vivienda siempre ha tenido un gran atractivo y potencial. Según el Artículo 47 de la Constitución: “Todo el mundo precisa de una vivienda” y “Todos los españoles tienen derecho a disfrutar de una vivienda digna y adecuada”.

Durante muchos años, inicialmente con el Plan de la Vivienda (1961-1975) y en posteriores períodos de bonanza con el sobreendeudamiento de las familias, los promotores tenían suficientes argumentos para ir ampliando y consolidando su actividad. Creando un producto bastante uniforme, mostrando un interés relativo por el futuro

usuario de la vivienda, y con poca conciencia y/o preocupación por el entorno y el territorio.

En muchos casos, el sector sigue anclado en estos argumentos, a pesar de que hoy en día, la actual generación de gente entre 20 y 40 años genera una demanda de vivienda muy distinta a la vivida en ciclos precedentes.

Conviven con una capacidad económica más limitada, causada por el decrecimiento de los sueldos y precariedad laboral; tienen más movilidad geográfica y forman parte de una estructura familiar mucho más volátil.

Viven en un mundo globalizado, con una formación, sentido crítico y responsabilidad mucho mayor y valoran aspectos como la reputación empresarial, ética en la cadena de valor, la transparencia, la eficiencia energética, la economía circular, la acción social, y el impacto en el territorio.

Todos estos criterios y valores son importantes para potenciar y segmentar la demanda actual (los distintos nichos de mercado) pero lamentablemente, este trabajo no se está realizando y el panorama actual es bastante desalentador. No hay ni habrá previsiblemente oferta de vivienda para mucha de esta demanda potencial.

A excepción de algunas administraciones locales que están trabajando sobre algunos de estos razonamientos, existe una escasez muy importante de operadores privados que crean y tengan como propuesta de valor y de diferenciación todos o alguno de los criterios descritos anteriormente.

Distintos modelos de tenencia, una arquitectura adaptable a la variabilidad familiar, la procedencia del producto adquirido o alquilado, los procesos de producción, la participación e impacto en el territorio,... deberían ser herramientas que ayuden a diferenciar y mejorar la oferta existente.

Sobre estos pilares debería asentarse un nuevo modelo de desarrollo de vivienda, alejado de los estándares de la burbuja vivida entre el 1997 y 2007. Un modelo que centre todos los esfuerzos en satisfacer las necesidades de todos y cada uno de los clientes, que potencie distintos modelos empresariales para distintas finalidades y que ofrezca rentabilidades adicionales a la económica, como ya ocurre en otros países.

No podemos permitirnos, en esta nueva etapa que iniciamos, contentarnos únicamente con mejorar procedimientos de gestión que exclusivamente repercutan en un incremento del beneficio económico de la actividad.

El sector debe obligatoriamente ser proactivo, ambicioso, arriesgado, valiente, y encontrar soluciones jurídicas, legales y arquitectónicas para potenciar una mejora real del mercado de la vivienda y así dar una respuesta acorde a sus necesidades actuales y futuras.

Si no es así, aflorarán nuevamente las debilidades de un sector ciego a los cambios de hoy.

Notas:

(1) BIM: Building Information Modeling

(2) <http://www.mrturismo.com/nichos-de-clientes-sector-turistico/>

¿Por qué España es un paraíso para los okupas?



Rosa Mari Peris.
Responsable del Servicio Jurídico de la Cámara de la Propiedad Urbana de Barcelona

La debilidad de la legislación explica una situación que, sumada a la de Portugal, es única en Europa.

La ocupación ilegal de inmuebles, conocida como fenómeno o movimiento okupa, comenzó a aparecer a finales de los años sesenta en Inglaterra, Alemania y Holanda como una expresión más de la filosofía hippie. Estos fenómeno llega a España a mediados de los años setenta como un movimiento de ideales contrarios al sistema, al que el legislador español le da una débil solución, aunque la conducta de los okupas atenta de forma flagrante contra el derecho de la propiedad reconocido de manera expresa por la Carta Magna.

El origen de la indefensión jurídica que sufren muchos propietarios está directamente relacionada con el Código Penal de 1995, que introdujo el delito de usurpación de bienes inmuebles, castigado con penas de

tres a seis meses de prisión para aquellos supuestos de empleo de un inmueble, vivienda o edificio ajenos que no constituyan residencia habitual y que se hagan contra la voluntad de su titular. ¿Cuál es el problema, pues, para iniciar un procedimiento penal por el delito de usurpación de bienes inmuebles? La contesta es concreta: la ocupación se debe realizar sobre un inmueble que no sea residencia habitual y el juez debe apreciar indicios de delito. Aquí es donde surge el problema de interpretación, ya que no todas las ocupaciones de inmuebles que no constituyen morada dan lugar al delito. Sólo se podrán castigar las perturbaciones más graves. La jurisprudencia entiende que solo son punibles las ocupaciones donde hay una intención evidente de ejercer los derechos relativos a la posesión sobre el inmueble, con vocación de permanencia y privación total del ejercicio del derecho para su titular. El proceso penal, además de resultar largo y tedioso, no da lugar a una resolución segura por el propietario, quien puede ver fácilmente desestimadas sus pretensiones.

Desde el punto de vista civil, no hay un proceso específico para estas situaciones, por

lo que los tribunales han acogido, por su viabilidad y desarrollo, en el procedimiento de desahucio por precario, que requiere abogado y procurador de los tribunales y cuya duración puede oscilar entre 9 y 18 meses aproximadamente.

Las soluciones procedimentales en España no están otorgando una tutela judicial rápida y segura. Lo que pasa en España no pasa en ningún otro país de Europa, con excepción de Portugal. Sería necesaria una voluntad político-legislativa para impulsar una reforma de la Ley de Arrendamientos Urbanos y de la Ley de Enjuiciamiento Civil. Analizamos a continuación como tratan los ocupas otros países europeos:

En Holanda basta que el propietario de un inmueble denuncie ante la policía una ocupación de un inmueble de su propiedad. Esta puede personarse con una autorización judicial y desalojar al ocupante ilegal.

En Francia no tiene la consideración de delito penal, pero la policía puede desalojar un okupa ilegal durante las primeras 48 horas de ocupación desde el momento que tiene conocimiento de este hecho. Después los ocupantes deben probar que el inmueble reúne condiciones mínimas de habitabilidad y, a partir de este momento, los propietarios pueden denunciar a los ocupantes en sede judicial a fin de recuperar la posesión legal.

En Alemania, ante la inexistencia de pisos vacíos los propietarios pueden ser obligados legalmente a rehabilitarlos. Si persiste el incumplimiento pueden llegar a ser sancionados con multas o incluso con la expropiación temporal de la finca. Sin embargo, y tomando como ejemplo la ciudad de Berlín, las casas ocupadas deben ser desalojadas en un plazo de 24 horas después de que se conozca la ocupación ilegal si el propietario presenta una denuncia y, en caso que sea necesario, se le obliga a iniciar las obras de remodelación.

En el Reino Unido ocupar ilegalmente una vivienda se considera un delito penal en Inglaterra y el país de Gales que se castiga con multas de hasta seis meses de prisión. Los propietarios pueden denunciar a la policía una ocupación ilegal, los agentes verificarán la denuncia y arrestar a los okupas. La policía tiene que probar que los okupas pretendían vivir al inmueble ocupado.

En Italia, el propietario podrá denunciar ante la policía el empleo. El juzgado, mediante un juicio rápido, dará orden a la policía para que proceda al desalojo de los okupas que, además, deberán abonar los daños producidos en la vivienda. En Italia existe asimismo el delito de defraudación del fluido eléctrico, que conlleva entre 3 y 6 meses de prisión si la cuantía delinquida supera los 400 euros.

En Dinamarca, el gobierno impone multas a los propietarios de casas desocupadas. En los demás supuestos, basta con ir a la policía y demostrar que quien reclama es el legítimo propietario.

La comparativa con otros países europeos demuestra que el problema de la ocupación ilegal en España, cada vez más grave y de mayor intensidad, debería resolverse con la modificación de la legislación actual. Esta es la única manera de hacer frente y consensuar el derecho fundamental a la propiedad privada y en la vivienda.



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. Nuevo varapalo jurídico al Tribunal Supremo y crisis del sistema procesal español** Dr. Federico Adán Domènech. Profesor agregado de Derecho Procesal. Acreditado como Catedrático. Universidad Rovira i Virgili.
- 2. La plataforma europea de resolución de conflictos en línea.** Emma López Solé. Investigadora predoctoral de la Cátedra UNESCO de Vivienda de la Universidad Rovira i Virgili.
- 3. La comunidad de apoyo mutuo en las viviendas colaborativas.** Andrés Labella Iglesias. Investigador predoctoral de la Cátedra UNESCO de Vivienda de la Universidad Rovira i Virgili.

Nuevo varapalo jurídico al Tribunal Supremo y crisis del sistema procesal español



Dr. Federico Adán Domènech.

Profesor agregado de Derecho Procesal. Acreditado como Catedrático. Universidad Rovira i Virgili

I.- SIEMPRE NOS QUEDARÁ EUROPA

La historia de la relación jurídica entre el TJUE y el TS es la crónica de un desamor, marcada por desencuentros en materia de consumidores. La doctrina jurisprudencial del Tribunal Supremo no se ha caracterizado por una interpretación de las normas relativas a la contratación bancaria especialmente protectora de los consumidores y usuarios. Pero si esta era, inicialmente, una postura casi irreductible, la realidad social y económica ligada a una “revolución jurídica” de los consumidores y usuarios, ha tenido como una de sus principales consecuencias, la modificación de esa inicial débil

protección de la parte más indefensa de la contratación bancaria.

Pero estas modificaciones no han sido “gratuitas” ni a iniciativa propia. El camino a seguir nos lo marca el TJUE, “sacando los colores”, en más de una ocasión, a nuestro Tribunal Supremo. El inicio de esta evolución jurisprudencial se produce, principalmente, tras la sentencia del TJUE de 14 de marzo de 2013, que conlleva la modificación del sistema hipotecario español. A partir de ese momento, la doctrina del TS va a “rebufo” de las líneas marcadas por Europa, circunstancia que comporta el hecho de que en más de una ocasión, el principal Tribunal de nuestro Poder Judicial se viese ante la vicisitud de modificar o matizar su postura inicial.

La STJUE de 26 de enero de 2017, sobre cláusulas de vencimiento anticipado, no constituye solo un ejemplo del efecto correctivo del TS, sino que se erige como una resolución de una especial magnitud procesal, pues además de contradecir, una vez más, al TS, mediante esta resolución, el Tri-

bunal europeo acomete la compleja tarea de contravenir axiomas, casi “sagrados” de nuestro sistema procesal, que se relativizan en base a la primacía del acervo comunitario, entre el que se encuentra la jurisprudencia del TJUE.

Pone en duda principios básicos de nuestro sistema procesal, como pueden ser la improrrogabilidad de los plazos procesales, la vigencia de los principios informadores del proceso civil y la delimitación de las consecuencias derivadas de la cosa juzgada.

2.- QUIEBRA DE PRINCIPIOS PROCESALES DEL ORDENAMIENTO JURÍDICO ESPAÑOL

2.1.- ¿DESAPARICIÓN DE PLAZOS?

El TJUE considera que el consumidor se encuentra en una situación de desequilibrio e inferioridad ante el profesional. Esta desigualdad es, para el TJUE, motivo justificativo para adoptar medidas de discriminación positiva en su favor, medidas que no deben verse limitadas por formalismos legales, tesis que pone en tela de juicio la regulación de plazos en las leyes procesales nacionales.

Partiendo del máximo nivel de protección que se concede a los derechos de los consumidores, el TJUE en su sentencia de 26 de enero de 2017, defiende que los artículos 6

y 7 de la Directiva 93/13 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, 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.

De efectuarse una interpretación rígida de la normativa nacional, que supusiese la preclusión de alegar el carácter abusivo de una cláusula transcurrido, en el caso planteado en la cuestión prejudicial, el plazo de un mes, se vulneraría el verdadero objetivo de la Directiva 13/93, que no es otro que garantizar un (...) equilibrio real que pueda restablecer la igualdad entre las partes contratantes (véanse, en particular, las sentencias de 17 de julio de 2014, Sánchez Morcillo y Abril García, C169/14, EU:C:2014:2099, apartado 23, y de 21 de diciembre de 2016, Gutiérrez Naranjo y otros, C154/15, C307/15 y C308/15, EU:C:2016:980, apartados 53 y 55).

La traslación genérica de esta tesis al ámbito procesal nacional no se encuentra exenta de problemas, pues recordemos que el artículo 134 LEC sostiene que los plazos regulados en la Ley procesal son improrrogables. La STJUE de 26 de enero de 2017 no es que prorrogue el plazo concedido para alegación de los motivos de oposición, sino que adquiere mayor trascendencia, pues toma la drástica decisión de eliminarlo, por considerarlo contrario a una normativa comunitaria de carácter imperativo.

2.2.- ¿RELATIVIZACION DE LOS PRINCIPIOS DISPOSITIVO Y ROGATORIO, INFORMADORES DEL PROCESO CIVIL?

A diferencia de otros órdenes jurisdiccionales, en el proceso civil, el titular de un derecho o interés legítimo posee plenos poderes de decisión entorno a qué, cómo y cuándo reclamar, de ahí que los principios dispositivo y rogatorio sean inherentes a la naturaleza de las cuestiones a examinar en un juicio civil. La aplicación de un sistema inquisitivo quebraría con la naturaleza de las materias a enjuiciar en los juicios civiles. Sin embargo, la STJUE de 26 de enero de 2017, en coherencia con otras resoluciones del mismo Tribunal, podemos manifestar que, en cierta medida, desnaturaliza la materia objeto del proceso civil, priorizando

el interés público sobre el privado, que puede concurrir en la materia a enjuiciar.

La preceptividad del órgano judicial de velar por el respeto de lo considerado público, aparece perfectamente reflejada en la STJUE de 21 de abril de 2016, al manifestar que es obligación de los Estados miembros adoptar todas las medidas necesarias para alcanzar el resultado prescrito por una directiva es una obligación imperativa, impuesta por el artículo 288 TFUE, párrafo tercero, y por la propia directiva. Esta obligación de adoptar todas las medidas generales o particulares se impone a todas las autoridades de los Estados miembros, incluidas, en el marco de sus competencias, las autoridades judiciales. Esta obligación impuesta a los órganos judiciales de los Estados miembros, conjuntamente con la naturaleza de orden público que se concede a la protección de los derechos de los consumidores y usuarios -STJUE de 30 de mayo de 2013-, es la causante de esta actuación pro activa del órgano judicial, respecto del estudio de las cláusulas abusivas, a pesar de que una concreta cláusula no haya resultado ser cuestionada o alegada por alguna de las partes procesales.

Pero por si fuera poco, la actuación pro activa del órgano judicial, entendida como el análisis incluso de cláusulas no denunciadas por las partes, se complementa con una

actuación expansiva en cuanto a sus funciones, pues el órgano judicial se convierte en garante y salvaguarda tanto de los derechos del consumidor como de la legalidad en el proceso civil. Manteniendo las diferencias, y a riesgo de críticas, podemos afirmar que, en determinadas circunstancias, el órgano judicial asume una función análoga a la otorgada al Ministerio fiscal en el proceso civil y en relación a determinados colectivos. Así, el órgano judicial no debe esperar a que las cláusulas que puedan ser declaradas abusivas produzcan sus efectos, sino que debe avanzarse a tal situación. En este sentido, la STJUE de 26 de enero de 2017 defiende que: Por consiguiente, y a fin de garantizar el efecto disuasorio del artículo 7 de la Directiva 93/13, las prerrogativas del juez nacional que constata la existencia de una cláusula abusiva, en el sentido del artículo 3, apartado 1, de la misma Directiva, no pueden depender del hecho de que esa cláusula se aplique o no en la práctica. De este modo, el Tribunal de Justicia ya ha declarado que la Directiva 93/13 debe interpretarse en el sentido de que, cuando el juez nacional haya constatado el carácter «abusivo» —en el sentido del artículo 3, apartado 1, de esa Directiva— de una cláusula de un contrato celebrado entre un consumidor y un profesional, la circunstancia de que tal cláusula no haya llegado a aplicarse no se opone por sí sola a que el juez na-

cional deduzca todas las consecuencias oportunas del carácter abusivo de la cláusula en cuestión (véase, en este sentido, el auto de 11 de junio de 2015, Banco Bilbao Vizcaya Argentaria, C602/13, no publicado, EU:C:2015:397, apartados 50 y 54).

2.3.-¿FLEXIBILIZACIÓN DE LOS EFECTOS DE LA COSA JUZGADA?

Otra de las cuestiones de especial trascendencia práctica que analiza el TJUE y que también incide en máximas procesales, aceptadas en nuestro ordenamiento jurídico, se concreta en la resolución del interrogante de si un órgano judicial español puede analizar una cuestión que ya ha sido objeto de un examen judicial que culminó con una resolución que ha adquirido fuerza de cosa juzgada.

La cuestión se concreta, en definitiva, en determinar si la Directiva 93/13 se opone a una norma nacional, como la contenida en el artículo 207 de la LEC, que le impide examinar de oficio determinadas cláusulas de un contrato que ya ha sido analizado, y el TJUE distingue dos supuestos, concediendo a cada uno de ellos una respuesta diferenciada. Así, cuando ya existe un pronunciamiento sobre la legalidad del conjunto de las cláusulas de ese contrato, produce efectos vinculantes la cosa juzgada. En contrapartida, en caso de que existan una o va-

rias cláusulas contractuales, cuyo eventual carácter abusivo no ha sido aún examinado en un anterior control judicial del contrato controvertido, concluido con la adopción de una resolución con fuerza de cosa juzgada, la misma se flexibiliza permitiéndose el examen de la misma. Esta taxativa afirmación, que entronca con los límites regulados, no solo en el artículo 207 LEC, sino también en la norma 400 del mismo cuerpo legal, se argumenta en la resolución de 26 de enero de 2017, en base a dos extremos.

En primer lugar, por la naturaleza de los derechos reconocidos a los consumidores y usuarios, a los que el TJUE les confiere carácter de orden público, que, a su entender, sobrepasa y prima sobre la regulación procesal de los Estados miembros, y, en segundo lugar, en aras a ofrecer una completa protección del consumidor, que requiere del análisis y eliminación de cualquier cuestión abusiva, que constituye un perjuicio para los consumidores. Afirmación coherente con el encargo encomendado a los Estados miembros de realizar todas las actuaciones precisas para erradicar la utilización de las cláusulas abusivas y el aseguramiento de su efecto penalizador, en caso de existir la nulidad. No llevar estas premias hasta sus últimas consecuencias, entendiéndose como tales el examen total de la relación jurídica, supondría, para la STJUE de 26 de

enero de 2017, conceder al consumidor una protección (...) incompleta e insuficiente y no constituiría un medio adecuado y eficaz para que cese el uso de ese tipo de cláusulas, en contra de lo que establece el artículo 7, apartado 1, de la Directiva 93/13 (véase, en este sentido, la sentencia de 14 de marzo de 2013, Aziz, C415/11, EU:C:2013:164, apartado 60).

2.4.- ¿VULNERACION DE LA PRECLUSIÓN?

Las consideraciones generales contenidas en la STJUE de 26 de enero de 2017, en el sentido de la obligación del Juez nacional de analizar las cláusulas abusivas, sean alegadas o no, y la posibilidad de examinarse en un proceso posterior, sin que le afecte la institución de la cosa juzgada, a nuestro entender, produce lo que podríamos denominar la teoría de los efectos reflejos, por la influencia que pueden tener en otras normas antesala de la cosa juzgada. Así, la flexibilización de los efectos de la cosa juzgada, puede dejar huérfano de contenido o, cuanto menos, relativizar diferentes normas de la Ley procesal como son el precepto 400 –relativo a la preclusión de las alegaciones de las partes– y la regla 222 del mismo cuerpo legal –en atención a los efectos de la cosa juzgada–

A.-.- Procesos declarativos

Con carácter previo es preciso efectuar una matización. Analizaremos, en este punto, la actuación de las partes que pretenden introducir como objeto del proceso, nuevas cláusulas a las inicialmente alegadas. La incorporación al proceso, de esta nueva petición –de análisis de cualquier cláusula no alegada inicialmente- o de la nueva doctrina jurisprudencial emitida por el TJUE en la sentencia de 26 de enero de 2017, será diferente en momento y forma, en función de la etapa en que encuentre la tramitación del procedimiento, pudiéndose incorporar bien como alegaciones complementarias, conforme a los artículos 401.2, 426.1 y 412.2 LEC, o bien como hechos nuevos o de nueva noticia de acuerdo con las reglas contenidas en los preceptos 286.1 y 426.4 de la Ley procesal.

a.- Procesos judiciales en que la abusividad de la cláusula objeto de análisis se integra en las alegaciones de alguna de las partes

En los casos en que la discusión de la abusividad de la cláusula de vencimiento anticipado, constituyese parte del objeto del proceso, por ser incorporado a través de las alegaciones de las partes, la introducción de la doctrina del TJUE de 26 de enero de 2017, no debería ser considerada *strictu sensu* una nueva petición o un nuevo hecho. La nueva petición o hecho se traduce en una

nueva pretensión que se acumula a la inicialmente ejercitada, por el contrario, la interpretación jurídica de una Directiva europea, se traduce en un elemento valorativo para el órgano enjuiciador, respecto de la pretensión ya incoada, como acertadamente distingue la SAP Madrid, Sección 13^a, de 15 de julio de 2016, al sostener que una cosa es la alegación de nuevos fundamentos de derecho sobre los mismos hechos y otra la formulación de nuevas acciones o excepciones que no se formularon con anterioridad. La jurisprudencia del TJUE nos establece los parámetros de cómo debe interpretarse un hecho concreto, pero no es el propio hecho como tal, pues la jurisprudencia se limita a ser la razón de unas consecuencias, sin ser la consecuencia en sí misma que es el hecho pretendido.

Asimismo, la imposibilidad de introducir en el proceso nuevas fundamentaciones jurídicas vulneraría el principio *iuria novit curia*, pues como sostiene la SAP Madrid, Sección 13^a, de 15 de julio de 2016, en cuanto a los fundamentos jurídicos se refiere no existe prohibición legal de alegar u oponer nuevos fundamentos legales ya que en nuestro derecho rigen los principios "*iura novit curia*" y "*da mihi facto dabo tibi ius*". A mayor abundamiento, la virtualidad de este principio justificaría incluso la innecesariedad de incorporar la doctrina del TJUE al proceso a instancia de parte, pudiéndose

aplicar de oficio, como reconoce el ATS de 11 de enero de 2017, al manifestar que la aplicación del principio "iura novit curia", (...) autoriza a los Tribunales a aplicar las normas que estimen procedentes.

b.- Procesos judiciales en que la abusividad de la cláusula a analizar no se integra en las alegaciones iniciales de alguna de las partes

Mayor dificultad, como consecuencia de la virtualidad de los efectos de la litispendencia y preclusión, presenta la incorporación al proceso, de la discusión de la nulidad de la cláusula de vencimiento anticipado o cualquier otra, si esta no se hubiese solicitado por ninguna de las partes en sus escritos de alegaciones. A efectos de proceder al análisis de estos supuestos, es necesario previamente diferenciar si el consumidor actúa como demandante, solicitando el examen de la abusividad del contrato, o como demandando, siendo sujeto pasivo de la reclamación. Para el caso, de que el consumidor sea la parte actora, si en el proceso judicial todavía no ha transcurrido el plazo para contestar a la demanda, la cobertura jurídica se otorgaría mediante la norma 401 LEC, y se configuraría como una ampliación objetiva de la demanda. De esta forma, el análisis de la cláusula preterida inicialmente, podría incorporarse como una ampliación de la demanda, extremo que tie-

ne como efecto preclusivo la contestación a la misma por parte del deudor, esto es, dentro de los 10 días siguientes a su notificación en los juicios verbales o en los 20 siguientes para los procesos ordinarios.

Para los supuestos en que haya transcurrido el plazo para contestar la demanda, para su análisis, nos resulta indiferente la posición que ocupa el consumidor en el proceso, a efectos de introducir peticiones complementarias o nuevos hechos o de nueva noticia. Así, definido el objeto del proceso, una vez finalizado el periodo alegatorio de las partes, como regla general, la Ley procesal prescribe su modificación, regulando dos excepciones, que se concretan en la posibilidad de alegar bien peticiones complementarias bien nuevos hechos o de nueva noticia –artículos 286, 401, 412 y 426 LEC-.

Transcurrido el plazo para contestar a la demanda, la cobertura jurídica para incluir en el thema decidendi del proceso, la nulidad de una cláusula más, es dada por dos preceptos de la LEC. En primer lugar, por el artículo 286.1 del texto normativo, pudiéndose incorporar como una modalidad de ampliación de hechos, pues este precepto permite, que finalizados los escritos de alegaciones, y siempre con anterioridad al inicio del plazo para dictar sentencia, que de conocerse o de darse algún hecho de relevancia para la decisión del pleito, las partes

puedan hacer valer ese hecho en el proceso, y en segundo lugar, por la norma 426.4 del mismo cuerpo legal, mediante el cual se autoriza a alegar por las partes en la audiencia previa los hechos nuevos o de nueva noticia que resulten relevante para la decisión del pleito.

El principal problema para la alegación de esta nueva pretensión, resultaría de una interpretación rígida del artículo 400 LEC, regulador del efecto preclusivo de la introducción de pretensiones en un proceso y, en consecuencia, fundamento de los efectos de cosa juzgada de la futura sentencia. Sin embargo, a nuestro entender en el ámbito de la nulidad de una nueva cláusula, concurren diferentes extremos que justificarían una interpretación laxa de esta norma.

El primero de los párrafos del apartado primero de esta norma, establece que cuando deban alegarse diferentes hechos o distintos títulos o fundamentos jurídicos y eran conocidos, debían ser alegados en la demanda, sin ser posible su posterior alegación. El supuesto en el que nos encontramos es sustancialmente diferente, pues los hechos y fundamentos jurídicos que fundamentarían la posibilidad de alegar la abusividad de una cláusula no incluida inicialmente en el debate procesal, no eran conocidos, pues con anterioridad a la presenta-

ción de la demanda, no existía resolución del TJUE de 26 de enero de 2017, que declarase para el ámbito específico de la nulidad de las cláusulas abusivas, el hecho de que en base al carácter imperativo y de orden público de los derechos de los consumidores no se pueden menoscabar el contenido sustancial del derecho a no estar vinculado por una cláusula considerada abusiva, a pesar de las disposiciones nacionales, y del momento procesal en que se encuentre la tramitación del expediente judicial, pues defiende el TJUE, la obligación del órgano judicial patrio de apreciar, a instancia de las partes o de oficio, cuando disponga de los elementos de hecho y de derecho necesarios para ello, el eventual carácter abusivo de las demás cláusulas de dicho contrato. La negación de admitir la posibilidad de incorporar al proceso, la discusión de la cláusula en cuestión, privaría al órgano judicial del conocimiento de las circunstancias de hecho y de derecho que menciona el Alto Tribunal Europeo, contraviniendo su doctrina, y vulnerando el principios de economía procesal, porque se trasladaría a un futuro proceso, la discusión de la abusividad o no de las cláusula, cuando de la STJUE de 26 de enero de 2017, se desprende que esta cuestión puede/debe discutirse en un proceso ya incoado, en el que se analizan el resto de cláusulas que confirman el contrato.

La ampliación de hechos no podría ser inadmitida en base a una supuesta indefensión de la contraparte, pues, el artículo 281.1 LEC, si bien prevé la posibilidad de introducir nuevos hechos relevantes, también protege los derechos de defensa de la parte contraria, al manifestar que si el hecho nuevo o de nueva noticia no fuese reconocido como cierto, se propondrá y se practicará la prueba pertinente y útil del modo previsto en esta Ley según la clase de procedimiento cuando fuere posible por el estado de las actuaciones. Del mismo modo, el precepto 426 de la Ley procesal salvaguarda los intereses del demandante, tanto para los supuestos en que se aleguen cuestiones accesorias o complementarias como en aquellos otros en que se pretendan introducir nuevos hechos o de nueva noticia. Así, en el primero de los casos se admitirá la petición complementaria, si la parte contraria se muestra conforme. Si se opusiere, el Tribunal decidirá sobre la admisibilidad de la adición, que sólo acordará cuando entienda que su planteamiento en la audiencia no impide a la parte contraria ejercitar su derecho de defensa en condiciones de igualdad. En la segunda de las hipótesis, esto es, la introducción de nuevos hechos, se concederá la posibilidad a la contraparte, de formular alegaciones respecto de la pretendida adición, por la remisión

que el artículo 426. 4 LEC efectúa al 286.4 del mismo cuerpo legal.

B.- PROCESOS EJECUTIVOS

En los procesos tanto de ejecución ordinaria como de ejecución hipotecaria, la posición que ocupará el consumidor será la demandada. Así, solicitada la ejecución, el consumidor podrá mediante la norma 557.1 LEC, para la ejecución ordinaria, o el precepto 695.1.4^a del mismo cuerpo legal, en relación a la ejecución hipotecaria, oponerse a la ejecución alegando la existencia de una cláusula abusiva.

Sin embargo, si el órgano judicial como consecuencia de la jurisprudencia del TJUE, puede constatar de la existencia de una cláusula abusiva en cualquier momento en que tenga conocimiento de hecho y de derecho de la misma, consideramos que al deudor también se le debería conceder la posibilidad de ampliar la oposición, para los supuestos en que formulada, omita la alegación de una concreta cláusula.

Dos son los artículos que concederían cobertura jurídica a la posibilidad de alegar, una nueva cláusula abusiva. En primer lugar, la norma 564 LEC, la cual sostiene que si, después de precluidas las posibilidades de alegación en juicio o con posterioridad a la producción de un título ejecutivo extrajudicial, se produjesen hechos o actos, dis-

tintos de los admitidos por esta Ley como causas de oposición a la ejecución, pero jurídicamente relevantes respecto de los derechos de la parte ejecutante frente al ejecutado o de los deberes del ejecutado para con el ejecutante, la eficacia jurídica de aquéllos hechos o actos podrá hacerse valer en el proceso que corresponda. La interpretación de esta última frase, en el proceso que corresponda, debería permitir la alegación de la nueva posible cláusula abusiva, en el mismo proceso de ejecución, en beneficio de la economía procesal, evitando la incoación de un nuevo proceso, y de la seguridad jurídica, pues el enjuiciamiento del carácter abusivo en otro proceso posterior, podría resultar su pronunciamiento ineficaz, para el supuesto de haberse enajenado la finca. En segundo lugar, el 562.3 LEC, siempre y cuando, se interpretase de forma amplia, pues el mismo permite la alegación de infracciones legales en el curso de la ejecución, y es evidente que una cláusula abusiva constituye una infracción legal, que viciaría la ejecución en contra de los intereses de los consumidores y usuarios.

La plataforma europea de resolución de conflictos en línea



Emma López Solé.

Abogada. Investigadora predoctoral de la Cátedra UNESCO de Vivien-
da de la Universidad Ro-
vira i Virgili.

Con la finalidad de promover la protección del consumidor e impulsar el comercio electrónico transfronterizo en el marco de la Unión Europea vieron la luz la Directiva 2013/11/UE del Parlamento y del Consejo Europeo de 21 de mayo de 2013¹, sobre resolución alternativa de litigios en materia de consumo (en adelante DRAL) y el Reglamento 524/2013 de 21 de mayo de 2013² sobre resolución de litigios en línea en materia de consumo (en adelante RRLl).

La DRAL argumenta que existen pocas herramientas en Derecho internacional privado para dar solución a las posibles controversias surgidas en este tipo de relaciones de consumo. Estas relaciones se caracterizan principalmente por tener un carácter

masivo y la escasa cuantía de los asuntos. A modo de ejemplo en el tercer trimestre de 2016, según datos de la CNMC, las ventas por internet alcanzaron los 6.166,8 millones de euros, lo que representa un incremento del 16,3% respecto al año anterior, habiéndose realizado más de 97 millones de transacciones. Siendo los sectores de actividad con mayores ingresos las agencias de viajes y operadores turísticos, con el 16,3% de la facturación total; el transporte aéreo, con el 11,6% y las prendas de vestir, en tercer lugar, con el 5,0%³.

Con este volumen de negocio deviene imperativo crear un sistema que pueda dar una respuesta rápida y adecuada a las posibles controversias derivadas de estas transacciones, resultando la tecnología de la comunicación una herramienta que aporta valor a los mecanismos de resolución de litigios de consumo, especialmente en aquellas ocasiones en que consumidor y empresa se encuentran en estados diferentes.

Siguiendo estas consideraciones en el año 2010 se creó el Grupo de Trabajo III de la Comisión de las Naciones Unidas para el Derecho Mercantil Internacional (CNUD-

MI) con la finalidad de negociar un marco legal para la resolución por vía informática de litigios derivados de transacciones electrónicas⁴.

La DRAL en su artículo primero estipula que su objetivo principal es contribuir al funcionamiento eficaz del mercado interior y lograr una mayor protección del consumidor a nivel europeo, ofreciendo un marco de resolución de asuntos basado en la resolución alternativa de conflictos. A estos efectos el RRLL tiene por objetivo crear una plataforma web europea que permita solucionar las controversias derivadas de relaciones electrónicas de consumo, tanto a nivel nacional como de la Unión Europea.

El artículo 2 de la DRAL establece que se aplicaran a “los procedimientos de resolución de litigios nacionales y transfronterizos relativos a obligaciones contractuales derivadas de contratos de compraventa o prestación de servicios entre un comerciante establecido en la Unión y un consumidor residente en la Unión, mediante la intervención de una entidad de resolución alternativa de litigios que propone o impone una solución o que reúne a las partes con el fin de facilitar una solución amistosa”.

El artículo 5 del RRLL atribuyó a la Comisión la obligación de desarrollar la plataforma de resolución de conflictos en línea,

siendo la misma la responsable de su funcionamiento. En palabras de CORTES, esta plataforma nació con la vocación de constituir una “ventanilla única” para aquellos comerciantes y consumidores europeos que quieran resolver extrajudicialmente los conflictos objeto de la DRAL⁵.

Esta plataforma constituye un sitio web interactivo accesible a través del Portal Europa⁶, el cual permite acceder a un formulario de reclamación en todos los idiomas de la Unión Europea. Una vez rellenado el formulario se envía directamente a la empresa objeto de la reclamación quien tiene para responder si se compromete o está obligada a recurrir a una entidad de resolución alternativa de litigios. Actualmente están obligados a recurrir a estas vías el sector financiero, el electrónico y el sector de las telecomunicaciones.

A pesar de la mejora que esta plataforma ofrece para la protección del consumidor europeo, existen ciertas limitaciones del sistema de resolución extrajudicial de conflictos; en primer lugar el empresario/comerciante tiene la obligación de informar al consumidor sobre la existencia de la misma, en segundo lugar el empresario puede negarse a la intervención de la plataforma en las posibles reclamaciones de las que sea objeto, en tercer lugar existen diferentes métodos de resolución de conflictos extra-

judiciales (arbitraje, mediación conciliación, defensor del consumidor, por citar algunos) pudiendo diferenciarse el valor de la resolución en función de uno u otro.

Para que una entidad de resolución extrajudicial de conflictos pueda tramitar un expediente mediante la Plataforma Europea, esta entidad debe cumplir con los requisitos de calidad establecidos en la DRAL y debe estar acreditada por la entidad nacional correspondiente. En España esta función de acreditación la ha asumido la Agencia Española de Consumo, Seguridad Alimentaria y Nutrición (AECOSAN)⁷.

No obstante, a día de hoy España no dispone de organismos de resolución de conflictos que hayan sido acreditados y comunicados a la Comisión a estos efectos, por lo que junto a Rumania, son los dos únicos países de la Unión que no ofrecen esta posibilidad.

Finalmente, la Ley 7/2017, de 2 de noviembre, incorpora al ordenamiento jurídico español la Directiva 2013/11/UE, del Parlamento Europeo y del Consejo, de 21 de mayo de 2013, relativa a la resolución alternativa de litigios en materia de consumo⁸.

Mediante esta Ley, los consumidores residentes en España o en cualquier Estado miembro de la Unión Europea pueden resolver sus litigios de consumo con empresa-

rios establecidos en España acudiendo a entidades de resolución alternativa de calidad que hayan sido acreditadas por la autoridad competente e incluidas en un listado nacional de entidades acreditadas, el cual será trasladado a la Comisión Europea para que sea incluido en el listado único de entidades notificadas por los diferentes Estados miembros de la Unión Europea. Debe destacarse que esta Ley no regula ni establece ningún mecanismo de resolución de conflictos específico, sino que se limita a establecer los requisitos de calidad que deben cumplir estas entidades. No obstante, la principal novedad de esta Ley se encuentra en su Disposición Final Séptima, mediante la que se suprime el párrafo d) del apartado segundo del artículo 2 de la Ley 5/2012, de 6 de julio, de mediación en asuntos civiles y mercantiles, que excluía de su ámbito de aplicación la mediación en materia de consumo.

Son las propias entidades las que, voluntariamente, podrán solicitar su acreditación ante la AECOSAN o dependiendo de la materia a otras autoridades algunas de las cuales están pendientes de creación.

NOTAS:

⁷ DOUE núm. 165, de 18 de junio de 2013, páginas 63 a 79.

² DOUE núm. 165, de 18 de junio de 2013, páginas 1 a 12.

³<https://www.cnmc.es/2017-04-07-el-comercio-electronico-supera-en-espana-los-6100-millones-de-euros-en-el-tercer> [documento accedido 5 de diciembre 2017].

⁴http://www.uncitral.org/uncitral/es/commission/working_groups/3Online_Dispute_Resolution.html [documento accedido 5 de diciembre 2017].

⁵ Cortés and A. Lodder “Consumer Dispute Resolution Goes Online: Reflections on the Evolution of European Law for Out-Of-Court Redress” (2014) 21(1) Maastricht Journal 14-38.

⁶ <http://ec.europa.eu/consumers/odr/> [documento accedido 5 de diciembre 2017].

⁷<http://www.aecosan.msssi.gob.es/AECOSAN/web/> [documento accedido 5 de diciembre 2017].

⁸ BOE núm. 268, de 4 de noviembre de 2017, páginas 105693 a 105718.

La comunidad de apoyo mutuo en las viviendas colaborativas



Andrés Labella Iglesias

Abogado. Investigador predoctoral de la Cátedra UNESCO de Vivienda de la Universidad Rovira i Virgili.

El Siglo XXI está marcado por el envejecimiento de la población europea y de las sociedades económicamente desarrolladas, debido al aumento en la expectativa de vida y al descenso de la tasa de natalidad, cuestiones que venían siendo advertidas por los expertos en estudios demográficos desde finales del siglo pasado.

El modelo tradicional de familia ha sufrido una transformación extraordinaria. El patrón basado en que el cuidado de los hijos y de las personas mayores de las familias corría a cargo de las mujeres de la casa, quienes debían renunciar a su desarrollo formativo, personal y profesional, con sometimiento al consentimiento marital, afortunadamente forma parte del pasado y está proscrito constitucional y socialmente.

El proceso de integración europeo, la incorporación masiva de las mujeres al mercado laboral y el consiguiente descenso de la tasa de natalidad; las más altas cotas de la historia en formación académica y universitaria de la población, la movilidad geográfica y laboral; la presión sobre el sistema del Estado del Bienestar, la crisis económica y de modelo productivo al que asistimos en la última década, y el desarrollo tecnológico y de las comunicaciones, son algunos de los grandes hitos que nos plantea un escenario enormemente complejo, que nos desafía como sociedad para luchar y defender los derechos y avances sociales conquistados en los últimos cien años.

Una de las manifestaciones de este cambio de modelo familiar es el incremento del número de personas que viven solas. Según datos del INE, un hogar de cada cuatro está compuesto por un solo miembro, de los cuales un gran número de ellos son personas mayores de sesenta y cinco años, estando en aumento el índice de rupturas de pareja de edad avanzada.

Frente a esta creciente sensación de soledad y aislamiento social, fruto de la innova-

ción social, en la década de los años setenta en Dinamarca, nació el fenómeno de las viviendas colaborativas o cohousing, en el cual una comunidad intencional de apoyo mutuo procura crear una red social, autogestionada, donde se combinan viviendas privadas con grandes espacios comunes, que permite la interacción relacional, y compartir unas actividades, comidas y servicios, con criterios de sostenibilidad, promoviendo el desarrollo personal y económico, abiertos al entorno urbano en el que se integran.

En el seno de las viviendas colaborativas emana un conjunto de interrelaciones que permiten el pleno desarrollo de la persona como individuo social, que se configura como una red frente al riesgo de exclusión y aislamiento social, especialmente para colectivos más vulnerables, a la vez que supone una plataforma para la generación actividad productiva, permitiendo una vida sana y activa.

La comunidad que nace de las viviendas colaborativas es un ente con muchas aristas y perfiles que les proporciona singularidad suficiente como para ostentar personalidad jurídica propia, susceptible de crear relaciones como tal, y ser titular de derechos y obligaciones.

Cualquier vivienda que esté integrada en un núcleo de población es susceptible de

formar parte de una red de viviendas colaborativas, más allá de su configuración física o estructura de propiedad, la existencia o no de espacios compartidos o la conexión jurídica previa con otras viviendas. El carácter colaborativo, viene marcado por los principios de voluntariedad y participación activa de sus habitantes, el sistema democrático en la toma de decisiones, la inclusión residencial y la sostenibilidad en cuanto a los costes y sistemas constructivos.

La selección de instituciones jurídicas determinadas por diferentes cuerpos legales vigentes a día de hoy permitiría llevar a término la configuración de las viviendas en régimen colaborativo, por lo que a lo largo del trabajo de investigación se propondrá la elaboración de una norma que compile de forma transversal las diferentes figuras útiles y las incorpore en los diferentes cuerpos legales para dar vida jurídica a la alianza que nace del acuerdo fundacional y a los espacios colaborativos; como podría ser, básicamente, la ley de propiedad horizontal, además de otras como las leyes de cooperativas, de arrendamientos urbanos y la ley de economía social, entre ellas.

Los diferentes elementos reseñados han sido recogido en una proposición no de Ley impulsada por una Comisión de Sanidad y Bienestar Social del Congreso de los

Diputados, por la que se pide al Gobierno, que se inste a las CCAA y entes locales al desarrollo, promoción y difusión de las viviendas colaborativas; y esa es precisamente la vocación que me impulsa a desarrollar este trabajo de investigación, analizando las experiencias existentes y comparando sus estructuras legales para ofrecer a los legisladores una caja de herramientas de la que puedan nutrirse para la tarea de recoger la esencia diversa de estas comunidades, dotarlas de fuerza jurídica que les permita alcanzar sus objetivos y conseguir una sociedad más inclusiva y empoderada.

El fenómeno de las viviendas colaborativas está plenamente consolidado a nivel mundial, el crecimiento exponencial es imparable, y los desafíos a superar para la generalización están plenamente identificados en torno a tres áreas, a saber, las nuevas formas de propiedad y la flexibilidad en el uso de las mismas; los nuevos mecanismos de financiación y trabajar sobre el entorno construido potenciando la sostenibilidad y la eficiencia energética de los edificios, por otro lado una gran asignatura pendiente.

Y en estas tres líneas voy a centrar buena parte de los esfuerzos para que los diferentes operadores y profesionales puedan acudir como fuente de inspiración para el diseño de las intervenciones futuras.

En esta materia se han realizado diferentes estudios desde las ópticas arquitectónicas y sociológicas, especialmente en el campo del envejecimiento activo, lo que me llevará a tratar de compilar todas ellas y entrelazarlas de una u otra forma en la parte introductoria del trabajo para dar una visión holística y facilitar a los lectores el acceso a información de gran calidad y contribución académica.

Vinculados a la Cátedra, se están desarrollando diferentes tesis doctorales sobre áreas conexas con la vivienda colaborativa, como la masovería urbana, para grandes espacios colaborativos, y las manifestaciones de la economía colaborativa, entre otras, junto nuevos proyectos en el marco europeo del Horizon 2020 como el proyecto SOCATEL que permitirá una plataforma de cocreación entre los usuarios para mejorar la calidad del envejecimiento en el hogar a través de la tecnología.

También se entrelaza con una tesis sobre la mediación aplicada a las comunidades de propietarios en régimen de propiedad horizontal, para la solución extrajudicial de los conflictos y lograr una mejor convivencia, lo que en sí mismo es inclusividad en sentido puro.

En resumen, el objetivo de esta tesis es analizar el fenómeno de las viviendas colaborativas, especialmente en su esfera social, en-

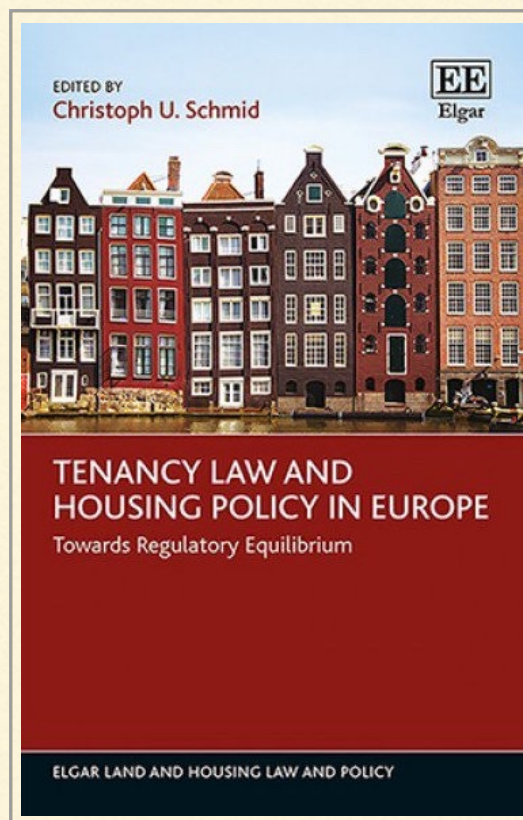
tender en profundidad su contexto e interrelación con otras disciplinas sociales y justificar la necesidad de configurar su marco jurídico, para su pleno reconocimiento y visibilidad, proporcionando una seguridad jurídica que proteja sus principios y objetivos, y permita la intervención de los poderes públicos para potenciar su utilización y crear una herramienta útil para abordar el resultado de la pirámide demográfica que nos espera.



5

Publicaciones

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



La Cátedra UNESCO de Vivienda contribuye en el libro "Tenancy Law and Housing Policy in Europe Towards Regulatory Equilibrium" (Edward Elgar Publishing, 2018).

El derecho de arrendamientos urbanos se ha desarrollado en todos los Estados miembros de la UE durante décadas o incluso siglos, pero constituye un espacio muy amplio en derecho comparado y europeo. Este libro, editado por el Prof. Dr. Christoph U. Schmid (Centre of European Law and Politics, Universidad de Bremen en Germany), llena una brecha importante en la literatura, teniendo en cuenta el panorama

diverso y complejo de las políticas de vivienda, los mercados y su regulación legal en todo Europa. Los autores expertos argumentan que, si bien la unificación no es políticamente deseada ni oportuna, una recomendación europea de buenas prácticas, incluyendo los proyectos de normas y los contratos por defecto que impliquen un equilibrio regulador, sería un avance significativo.

Esta obra inaugura la nueva colección de Edward Elgar Publishing *Land and Housing Law and Policy series*.

Consultar [aquí](#).



6

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

I. Cuatro investigadores de la Cátedra asisten al Congreso internacional organizado por la “EUROPEAN NETWORK FOR HOUSING RESEARCH” (ENHR) a Tirana los días 4,5 y 6 de septiembre de 2017. (septiembre 2017).



Los investigadores de la Cátedra el Dr. Sergio Nasarre, el Dr. Héctor Simón, la Dra. Blanca Deusdad, la Sra. Rosa Maria Garcia y la Sra. Gemma Caballé participaron en el Congreso internacional llevaba por título “Affordable Housing for all. Redefining the roles of public and private sector” con el objetivo de debatir y diseñar estrategias para hacer frente al problema de la asequibilidad de la vivienda y las me-

didas a adoptar tanto desde un punto de vista del mercado privado como desde la Administración Pública.

<http://www.enhr2017.com>

2. Estancia de investigación en la Universidad de Birmingham (septiembre



2017).

La investigadora predoctoral de la Cátedra UNESCO de Vivienda Núria Lambea ha llevado a cabo una estancia de investigación de tres meses (junio-septiembre) en la Universidad de Birmingham (Reino Unido), en el marco de su tesis doctoral sobre modelos de gestión de vivienda social. Concretamente, ha estado con el Grupo de Investigación de Vivienda y Comunidades, liderado por el catedrático de política de vivienda David Mullins, donde ha podido estudiar en profundidad todo el sistema, legislación y políticas de vivienda social en Inglaterra en general, y el modelo de gestión que desarrollan las housing associa-

tions (entidades privadas sin ánimo de lucro gestoras de vivienda social) en particular. Además, esta investigación se ha visto enriquecida por la realización de un Programa con una housing association inglesa, Accord Group.

La estancia ha recibido también financiación del Programa Erasmus +.

3. La investigadora Gemma Caballé hace una estancia de investigación de tres meses a la Universidad de Cambridge (Inglaterra) (septiembre 2017).

La investigadora de la cátedra Gemma Caballé ha realizado una estancia de investigación en motivo de su tesis doctoral del 23 de junio al 23 de septiembre de 2017 en la Universidad de Cambridge, en concreto, al Cambridge Center of Property Law, bajo la supervisión del profesor Dr. Martin Dixon.



4. Congreso internacional en TEN-LAW en Groningen (Países Bajos)

La investigadora predoctoral Rosa Maria Garcia Teruel ha representado a la Cátedra de vivienda en la Conferencia internacional TENLAW, celebrada en Groningen (Países Bajos) el 28 y 29 de septiembre. La investigadora ha presentado y discutido los resultados de su tesis doctoral a través de la comunicación “Repairs in lieu of rent in tenancy law: a new option for people at risk of social exclusion“. En esta conferencia se han tratado diversos aspectos sobre el Derecho de arrendamientos en Europa y su papel en garantizar el derecho a la vivienda en el contexto migratorio actual.

El director y la subdirectora de la Cátedra de vivienda, el Dr. Sergio Nasarre y la Dra. Estela Rivas, así como también la investigadora Gemma Caballé, asistieron al Congreso nacional organizado por el Consejo General de Agentes de la Propiedad Inmobiliaria en Zaragoza que llevaba por lema “Unión inmobiliaria” para tratar la situación actual y los nuevos retos de la profesión de la intermediación inmobiliaria.



6. El Ayuntamiento de Reus, nuevo partner de la Cátedra UNESCO de Vivienda y *workshop* científico (septiembre 2017)

La Cátedra UNESCO por el Derecho a la Vivienda de la URV tiene como nuevo partner al Ayuntamiento de Reus, después de que la concejala de Bienestar Social, Montserrat Vilella, el rector de la URV, Josep Anton Ferré, y el director de la Cátedra, Sergio Nasarre, hayan firmado el convenio de adhesión en la celebración de este seminario científico. De esta manera se am-



5 . Presencia de la Cátedra UNESCO de vivienda en el Congreso Nacional de Agentes de la Propiedad Inmobiliaria en Zaragoza. (septiembre 2017)

plía la red de instituciones que colaboran con la Cátedra para la investigación y desarrollo de proyectos.

La firma del convenio ha tenido lugar en el marco del 6º Seminario Científico “Vivienda vacía, *okupación* y rehabilitación comunitaria”, donde se han explicado los proyectos de rehabilitación de viviendas por parte de personas que tienen necesidad y que se ‘están llevando a cabo en Inglaterra, donde hay 110 grupos organizados con el apoyo de un programa público. También se ha dado a conocer la iniciativa Pandorahub, que tiene como objetivo convertir propiedades rurales vacías en lugares atractivos para vivir y trabajar.

El seminario, que tuvo una primera ponencia el lunes 25 de septiembre, ha contado con tres ponentes reconocidos a nivel internacional: el profesor de Savannah Law School (Estados Unidos) especialista en derecho inmobiliario Marc Roark, el catedrático de Política de Vivienda de la Universidad de Birmingham y director del Grupo de Investigación de Vivienda y Comunidades a IASS David Mullins, y Diana Moret, fundadora de Pandorahub.

7. Participación de miembros de la Cátedra a una jornada en Riba-Roja d’Ebre (octubre 2017)

El Dr. Héctor Simón participó el pasado 27 de octubre de 2017 a una jornada que se celebró en Riba-Roja d’Ebre que lleva por título “*Tienes una casa vacía, en alquiler, venta o para reformar? Descubre nuevas oportunidades i resuelve dudas con expertos en vivienda*”. En ella participarán miembros de la Cátedra UNESCO de Vivienda de la Universidad Rovira i Virgili, como el Dr. Héctor Simón y el investigador predoctoral, el Sr. Andrés Labella.

Además, les acompañarán otros expertos en la temática como la Sra. Diana Moret (PandoraHub) o el Sr. Saül Garreta (Arquitecto). Este último colaborará con la Cátedra en el workshop que organiza el próximo 7 de noviembre de 2017.



8. Defensa de la tesis doctoral “Una nueva regulación para los arrendamientos de vivienda en un contexto

europe”, de Elga Molina (noviembre 2017)

El pasado lunes día 13 de noviembre tuvo lugar la defensa de la tesis doctoral de la Sra. Elga Molina Roig “Una nueva regulación para los arrendamientos de vivienda en un contexto europeo“. La tesis ha sido dirigida por el Dr. Sergio Nasarre Aznar, catedrático de derecho del Departamento de Derecho Privado, Procesal y Financiero de la URV.

El tribunal, formado por el Dr. Xavier O’Callaghan Muñoz (Universidad Complutense de Madrid), el Dr. Mikel Aramburu Otazu (Universidad Autónoma de Barcelona) y el Dr. Christoph Schmid (Universidad de Bremen), otorgó a la Dra. Molina la máxima calificación, de excelente cum laude.

9. La Dra. Diana Marín y la Dra. Milenka Villca presentaron sus comunicaciones al XIII Congreso de Ciencia Regional de Andalucía (noviembre 2017)

El pasado 16 de noviembre de 2017 la Dras. Diana Marín y Milenka Villca presentaron sus respectivas comunicaciones en el XIII Congreso de Ciencia Regional de Andalucía: Comercio internacional y empleo: una perspectiva regional, celebrado en la Universidad Pablo de Olavide (Sevilla) los días 15, 16 y 17 de octubre de 2017.

La comunicación que presentó la Dra. Marín se titula “Medidas para la captación de



inversión inmobiliaria extranjero”, cuyo objeto fue analizar la introducción de los programas de inversión en inmuebles en España tras cuatro años de su implementación en cuanto al fomento del turismo residencial y la generación de empleo y su impacto en el mercado de vivienda. La comunicación tuvo lugar en la mesa sobre Globalización, sector exterior, inversión directa extranjera y flujos interregionales.

La Dra. Villca presentó la comunicación “La eficiencia energética en la vivienda e incentivos fiscales para promoverla” atendiendo a los objetivos que persigue el Real Decreto 235/2013, de 5 de abril, en relación con la exigencia de la certificación de eficiencia energética de los edificios, en la comunicación se ha analizado la eficiencia energética de la vivienda y los incentivos fiscales para promover su incorporación o mejora en las viviendas de nueva construcción y viviendas construidas con anterioridad a 2007.

El Congreso examinó como eje central la relación entre ambos tópicos, que extienden su influencia más allá del ámbito económico y que precisan de una reflexión y análisis profundo en los tiempos actuales y el cual contó con la participación y asistencia de 232 participantes inscritos.

10. La Cátedra UNESCO de Vivienda celebrará el Seminario internacional *Socio-technical aspects and collaborative economy* el próximo 16 de marzo de 2018

La acción COST ha aceptado la candidatura de la Cátedra UNESCO de Vivienda de la Universidad Rovira i Virgili para hospedar sesiones de trabajo y un Workshop internacional para el próximo 16 de marzo de 2018.

El objetivo del seminario es abrir sesiones de discusión paralelas sobre los temas más candentes de economía colaborativa y cir-

cular (turismo, movilidad, trabajo conjunto) combinadas con nuevas tendencias (vivienda colaborativa), formas

(*crowdfunding*) y tecnologías (*blockchain*), aunando esfuerzos entre académicos y profesionales.

Para más información puede enviarse un correo electrónico a

office.housing@urv.cat.

11. El Prof. Dr. Sergio Nasarre ha sido nombrado miembro del *Editorial Advisory Board* de la revista *Journal of Property, Planning and Environmental Law*



El Prof. Sergio Nasarre ha sido nombrado miembro del Editorial Advisory Board de la prestigiosa revista internacional *Journal of Property, Planning and Environmental Law* (JPPEL) (anteriormente *International Journal of Law in the Built Environment*). La revista está indexada, entre otros, en SCOPUS.



PARTNERS DE LA CÁTEDRA UNESCO DE VIVIENDA URV (2018)



**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 en los artículos aquí publicados.

La Revista tiene una periodicidad semestral.

Editores:

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

ISSN: 2386-2068

Cátedra UNESCO de Vivienda de la Universidad Rovira i Virgili

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

Telf. +34_977558724

Correo electrónico: office.housing@urv.cat

Web: housing.urv.cat

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