

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 6, diciembre 2016

6

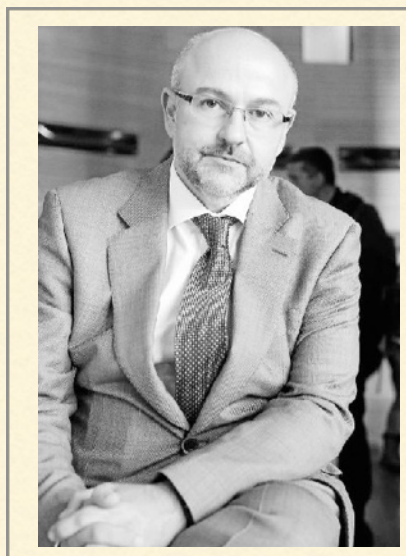




1

Presentación

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



El segundo semestre de 2016 ha sido un período especial para la Cátedra de vivienda por, al menos, dos motivos.

El primero, porque cumplimos tres años de existencia “formal”, a pesar de que algunos de nosotros llevemos 20 años (también cumplidos por cierto en este semestre) investigando sobre cues-

tiones relacionadas con la vivienda. La verdad es que estos tres años han dado para mucho, con una altísima actividad investigadora, docente y de transferencia. Así, nuestros investigadores han publicado 72 trabajos en 9 países, han impartido 173 conferencias y comunicaciones en otros 25 países y nos encontramos ya en la cuarta edición tanto del postgrado homologado de mediación como del curso homologado de agentes inmobiliarios, en los cuales ya han obtenido el título más de 350 profesionales. Entre los años 2015 y 2016 hemos organizado 14 *workshops* con relevantes invitados tanto nacionales como internacionales.

El segundo, porque hemos reforzado nuestra presencia nacional e internacional. Así, nos han reconocido como *fellow* del *Centre for Property Law* de la Universidad de Cambridge. Además, damos la bienvenida a un nuevo partner de la Cátedra, el Consell de

Cambres de la Propietat Immobiliària de Catalunya.

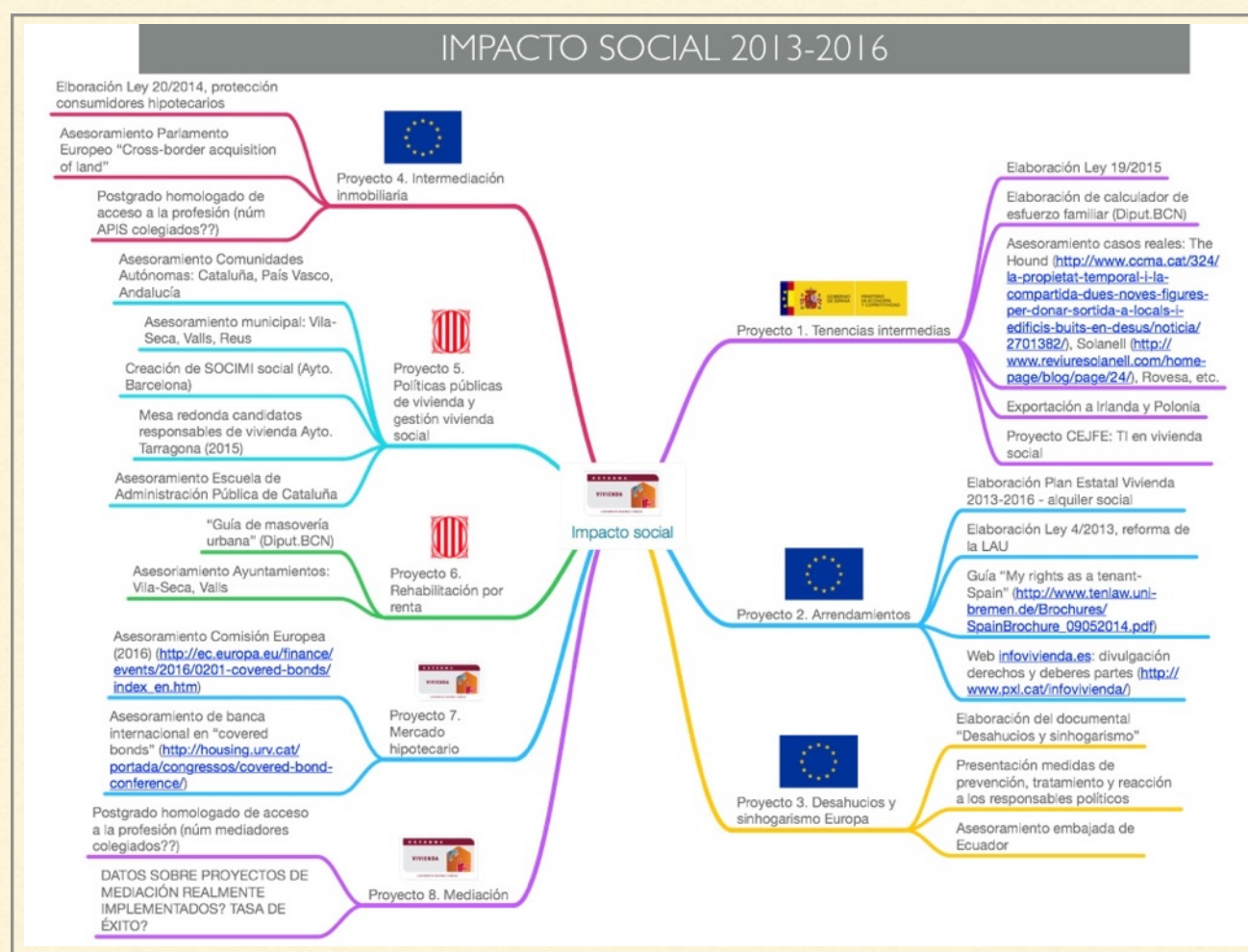
Y, por último, la UNESCO nos ha reconocido como sede la Cátedra UNESCO del Derecho a la Vi-

vienda. **Esta es la única Cátedra UNESCO sobre vivienda en el mundo.** Esto ha provocado, entre otras cuestiones, el cambio de logotipo identificativo de la Cátedra, que podéis ver en la portada, y un cambio de denominación: a partir de ahora será la Cátedra UNESCO de Vivienda de la Universidad Rovira i Virgili.

Especialmente destacable es el **impacto social** que vamos alcanzando con nuestra investigación. En la figura de esta página podéis encontrar cómo ha impactado nues-

tra investigación en la vida de las personas: desde la elaboración de leyes, hasta la sensibilización en temas como los desahucios y el sinhogarismo a través del documental The Line que estamos produciendo o a la hora de elaborar una web informativa (Info-

vivienda), actualmente en su fase beta final, para solventar las dudas en cuanto a los derechos y obligaciones de arrendadores y arrendatarios.



Este semestre ha visto también la finalización del proyecto R2B de la URV, con el cual podemos proyectar mediante **transferencia** nuestra investigación. Los resultados los veremos en el próximo número. En esta línea, hemos sido invitados por la asociación de consumidores ADICAE para la elaboración de sendos informes sobre la evolución del mercado hipotecario en España y su relación con los consumidores y un segundo sobre la situación del acceso a la

vivienda en nuestro país. Ambos pronto verán la luz en una publicación.

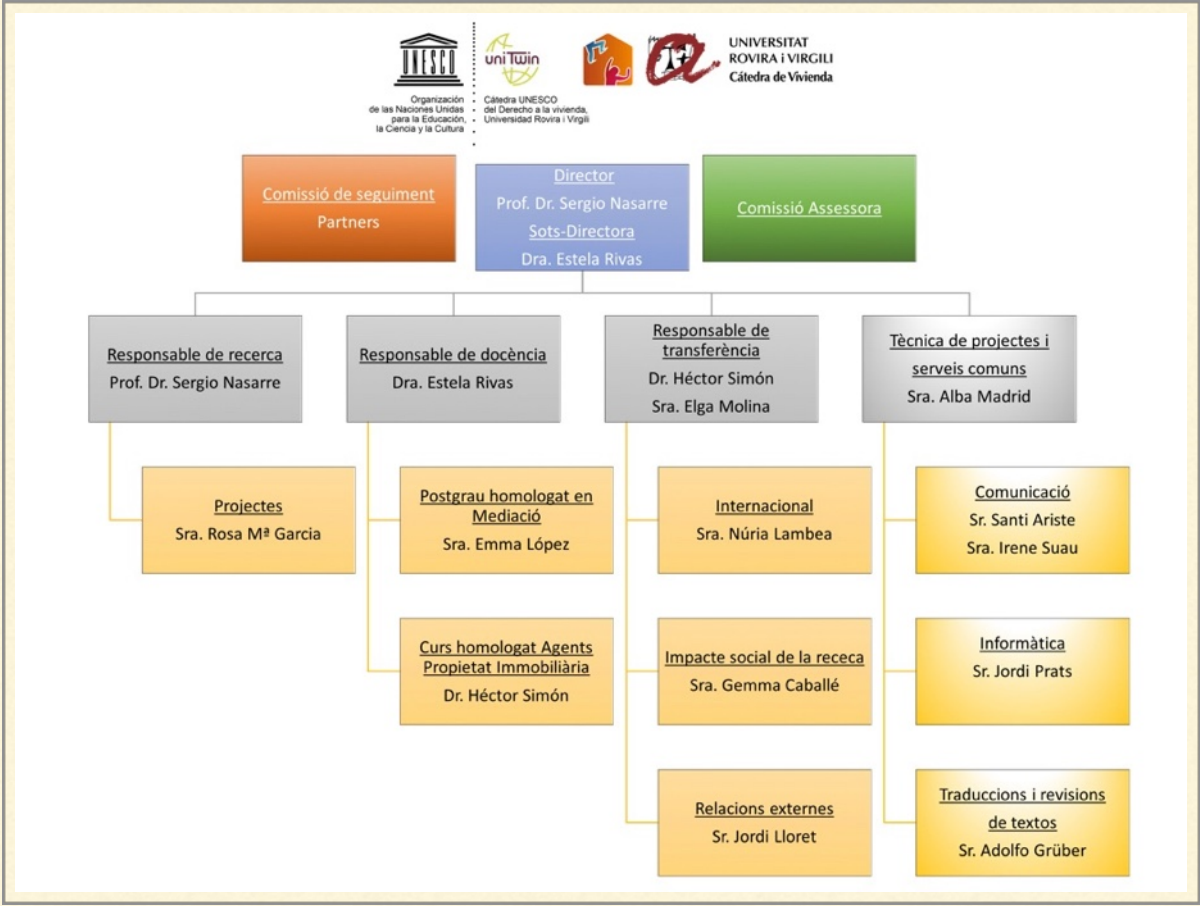
Finalmente, cabe destacar la participación de las Cátedra con cuatro conferencias en el Congreso internacional Habitat III de Naciones Unidas en Quito, donde coincidimos 54.000 investigadores, profesionales y responsables técnicos y políticos relacionados con la vivienda y la ciudad.

Así como también la invitación a la Cátedra UNESCO al Centro Regional de Inclusión e Innovación Social (CRIIS) de la Universidad Viña del Mar, donde pudimos comprender *in situ* la problemática de vivienda en Chile y la cuestión de los campamentos.

El volumen de trabajo de la Cátedra ha implicado su reorganización interna, otorgando determinadas responsabilidades a sus investigadores, de manera que podamos coordinar nuestras actuaciones de manera

más eficiente. El organigrama se muestra en la figura de esta página.

En fin, nos espera una entrada de 2017 llena de retos. Así, previsiblemente en febrero presentaremos la Cátedra UNESCO y en abril organizaremos un congreso internacional sobre la problemática del acceso a la vivienda en Europa junto con FEANTSA.





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 (mayo 2016-noviembre 2016)



1. Debido a las elecciones generales que tuvieron lugar en España en diciembre de 2015 y en junio de 2016, no se han promulgado nuevas normas de ámbito estatal durante este período. No obstante, cabe destacar

que el gobierno provisional incumplió su obligación de transponer en el ordenamiento jurídico español la Directiva 2014/17/UE, de 4 de febrero, sobre los contratos de crédito celebrados con los consumidores para bienes inmuebles de uso residencial

(https://www.boe.es/diario_boe/txt.php?id=DOUE-L-2014-80363), requerida para el 21 de marzo de 2016. No es de extrañar, por lo tanto, que la Comisión Europea advirtiera el pasado el 17 de noviembre de 2016 a España y a otros ocho paí-

ses de llevarlos ante el Tribunal de Justicia de la Unión Europea si no actuaban para cumplir con las normas europeas sobre hipotecas.

La única iniciativa tomada en este sentido –hasta el momento– es la publicación el 27 de julio de 2016 del Anteproyecto de Ley XX/2016, reguladora de los contratos de crédito inmobiliario

(<http://www.tesoro.es/sites/default/files/leyes/pdf/sleg7880.pdf>), que se centra principalmente en los intermediarios de crédito.

Por lo tanto, todas las disposiciones relativas a la prestación de información precontractual, la obligación de evaluar la solvencia del consumidor, las normas para la valoración de bienes inmuebles residenciales o la divulgación y verificación de información al consumidor serán desarrolladas por el Ministerio de Economía, por lo que se vería modificada la actual Orden Ministerial EHA/2899/2011, de 28 de octubre, de transparencia y protección de los clientes de servicios bancarios

(<https://www.boe.es/buscar/doc.php?id=BOE-A-2011-17015>), una norma de carácter administrativo que podría modificarse fácilmente sin que el Parlamento participase en el proceso y que dificultaría que el incumplimiento de las normas que prevé tuviera efectos sobre el contrato de préstamo hipotecario (mas allá de una sanción administrativa a la entidad prestamista).

2. A nivel autonómico cabe destacar la Ley 3/2016, de 9 de junio, para la protección de los derechos de las personas consumidoras y usuarias en la contratación de préstamos y créditos hipotecarios sobre la vivienda (https://www.boe.es/diario_boe/txt.php?id=BOE-A-2016-6309), que ha introducido algunas reglas relacionadas con la evaluación de la solvencia, la información precontractual, las comunicaciones comerciales y publicidad y los derechos de los consumidores (como el derecho a disponer de un proyecto de la escritura de constitución del préstamo o crédito hipotecario antes de su conclusión) teniendo en cuenta las disposiciones de la Directiva 2014/17/UE. Sin embargo, la protección del consumidor en virtud de esta ley sólo se garantiza con medidas administrativas, como sucedería a nivel estatal con la actual redacción del Anteproyecto citado. Por lo tanto, la ley no pretende tener ningún impacto en la validez de los préstamos hipotecarios, lo que es coherente con el hecho de que esta Comunidad Autónoma no tiene competencia para promulgar normas de derecho privado de acuerdo con la Constitución española (artículo 149.1.8).

Otra norma de interés es la Ley 10/2016, de 7 de junio, de Reforma de la Ley 6/2015, de 24 de marzo, de la Vivienda de la Región de Murcia, y de la Ley 4/1996, de 14 de junio, del Estatuto de los Consumidores

y Usuarios de la Región de Murcia (https://www.boe.es/diario_boe/txt.php?id=BOE-A-2016-6647), que regula medidas contra el sobreendeudamiento relacionado con la vivienda habitual. Así, los consumidores que se encuentren o puedan encontrarse en una situación de insolvencia derivada del pago de la vivienda podrán iniciar el procedimiento de mediación extrajudicial, y antes de interponer cualquier demanda judicial de ejecución hipotecaria o de desahucio por impago de alquiler, el demandante gran tenedor de viviendas adherido al convenio regional con grandes tenedores de vivienda deberá ofrecer a los afectados una propuesta de alquiler social si el procedimiento afecta a personas o unidades familiares que no tengan una alternativa propia de vivienda y que estén dentro de los parámetros de riesgo de exclusión residencial. Finalmente, también se prevén medidas para luchar contra la pobreza energética. Así, la empresa suministradora que tenga que realizar un corte de suministro debe solicitar previamente un informe a los servicios sociales municipales para determinar si la persona o la unidad familiar se encuentra en una de las situaciones de riesgo de exclusión residencial.

Estas medidas van en la línea de otras leyes autonómicas, como la Ley catalana 24/2015, de 29 de julio, de medidas urgentes para afrontar la emergencia en el ámbito

de la vivienda y la pobreza energética, que ha sido objeto de recurso de inconstitucionalidad (vid. infra) y ha sido comentada en una newsletter anterior.

Otras normas de rango inferior que podrían destacarse a nivel autonómico son las siguientes:

a) El Decreto 48/2016, de 10 de agosto, de viviendas vacacionales y viviendas de uso turístico

(<https://sede.asturias.es/bopa/2016/08/17/2016-09077.pdf>), que tiene por objeto la regulación en el ámbito territorial del Principado de Asturias de la actividad de alojamiento turístico en las modalidades de vivienda vacacional y vivienda de uso turístico, así como los derechos y obligaciones de los usuarios de las mismas.

b) La Orden CDS/554/2016, de 1 de junio, de los Consejeros de Ciudadanía y Derechos Sociales, y de Vertebración del Territorio, Movilidad y Vivienda, por la que se acuerda la creación de una mesa de estudio del sobreendeudamiento familiar (Boletín Oficial de Aragón 14/6/2016, Núm. 113, p. 15547), cuya finalidad es ser un instrumento de estudio de la problemática actual sobre las situaciones de endeudamiento de las familias aragonesas, con especial relevancia al derivado de las ejecuciones de préstamos hipotecarios o desahucios de arrendamientos, con la finalidad de analizar las posibles

soluciones a la misma, de acuerdo con las competencias atribuidas a la Comunidad Autónoma de Aragón por la Constitución y el Estatuto de Autonomía.

c) El Decreto 52/2016, de 31 de mayo, del Consejo de Gobierno, por el que se crea el Parque de Viviendas de Emergencia Social, que se adjudicarán por el procedimiento de emergencia social regulado en el presente Decreto, y se regula el proceso de adjudicación de viviendas de la Agencia de Vivienda Social de la Comunidad de Madrid (http://w3.bocm.es/boletin/CM_Orden_BOCM/2016/06/06/BOCM-20160606-I.PDF), desarrollado por la Orden de 24 de octubre de 2016.

3. A nivel jurisprudencial pueden destacarse las siguientes resoluciones judiciales:

a) La sentencia del Tribunal Supremo de 3 de junio de 2016 (ECLI:ES:TS:2016: 2401), que considera que el incremento de dos puntos porcentuales previsto en el art. 576 de la Ley de Enjuiciamiento Civil para la fijación del interés de mora procesal es el criterio legal más idóneo para fijar cuál es el interés de demora en los préstamos personales concertados con consumidores, que no suponga la imposición de una indemnización alta al consumidor que no cumpla con sus obligaciones. Se trata del criterio previsto para el interés de demora a devengar por la deuda judicialmente de-

clarada y a cuyo pago se ha condenado al demandado. Este criterio tiene un ámbito de aplicación general, no ceñido a un campo concreto del Derecho sustantivo, evita que el interés de demora pueda ser inferior al remuneratorio, indemniza de un modo proporcionado los daños que sufre el demandante que ha vencido en el litigio por el retraso del condenado en el cumplimiento de la obligación judicialmente declarada, y asimismo contiene un factor disuasorio para que el condenado no demore en exceso el cumplimiento de la sentencia.

b) El 13 de julio de 2016, el Abogado General Mengozzi expuso su dictamen en los asuntos acumulados C-154/15 (Francisco Gutiérrez Naranjo contra Cajasur Banco SAU), C-307/15 (Ana María Palacios Martínez contra Banco Bilbao Vizcaya Argentaria SA) y C-308/15 (Banco Popular Español SA contra Emilio Irlés López y Teresa Torres Andreu) sobre las llamadas “cláusulas suelo” (ECLI:EU:C:2016:552). En España, muchas personas han iniciado un procedimiento judicial contra las entidades financieras para que se declare que las cláusulas suelo que insertas en los contratos de préstamos hipotecario celebrados con los consumidores son abusivas y que, por consiguiente, no les son vinculantes. Por sentencia de 9 de mayo de 2013, el Tribunal Supremo (ECLI:ES:TS:2013:1916) consideró abusivas las cláusulas en discordia porque no

reunían los requisitos de transparencia necesarios. No obstante, el Tribunal decidió limitar los efectos temporales de la declaración de nulidad de estas cláusulas, de modo que sólo tendrían efecto en el futuro, a partir de la fecha en que se dictó la citada sentencia.

El Abogado General sugiere al Tribunal de Justicia de la Unión Europea que considere que el límite temporal de los efectos de la nulidad de las cláusulas suelo incluidas en los contratos de préstamo hipotecario en España es compatible con la Directiva de consumidores y usuarios. Se alinea por lo tanto el Abogado General con el Tribunal Supremo.

c) Otras resoluciones de interés del Tribunal Supremo son las siguientes:

- Sentencias de 14 de septiembre y 21 de julio de 2016 (ECLI:ES:TS:2016:3633 y ECLI:ES:TS:2016:4086, respectivamente), que versan sobre el contrato de aprovechamiento por turno de bienes inmuebles, de manera que no es posible configurarlo como un contrato con una duración indefinida, lo que daría lugar a la nulidad del contrato.
- Sentencia de 14 de julio de 2016 (ECLI:ES:TS:2016:3412), que versa sobre el procedimiento de ejecución extrajudicial del artículo 129 de la Ley Hipotecaria.

- Sentencia de 24 de junio de 2016, que versa sobre la entrega de cantidades a cuenta en compraventa de viviendas.

- Sentencia de 12 de julio de 2016, que versa sobre el incumplimiento de la obligación de garantizar cantidades anticipadas destinadas a adquirir una vivienda en régimen de cooperativa (ECLI:ES:TS:2016:3459)

4. En cuanto al Tribunal Constitucional, pueden destacarse las siguientes resoluciones:

a) Sentencia del Tribunal Constitucional 62/2016, de 17 de marzo de 2016 (<http://www.boe.es/boe/dias/2016/04/22/pdf/s/BOE-A-2016-3915.pdf>), en respuesta al recurso de inconstitucionalidad 5831-2014 interpuesto por la Presidenta del Gobierno en funciones respecto del Decreto-ley de Cataluña 6/2013, de 23 de diciembre, que declara insconstitucional y nulos el párrafo segundo del apartado 6 y el apartado 7 del art. 252-4 de la Ley 22/2010 introducidos por el art. 2 del Decreto-ley de Cataluña 6/2013, de 23 de diciembre, que prevén la prohibición de desconexión del suministro eléctrico o de gas, en aras a la protección del consumidor vulnerable, aplicable a las personas en situación de vulnerabilidad económica y a determinadas unidades familiares, así como la imposición de un deber de aplazamiento y/o fraccionamiento de la

deuda pendiente con la «empresa suministradora».

b) Recurso de inconstitucionalidad n.º 4952-2016 (<http://www.boe.es/boe/dias/2016/10/08/pdfs/BOE-A-2016-9239.pdf>), contra los artículos 1, 9 y 12; las disposiciones transitorias segunda y tercera y la disposición adicional cuarta del Decreto-ley 3/2015, de 15 de diciembre, del Gobierno de Aragón, de medidas urgentes de emergencia social en materia de prestaciones económicas de carácter social, pobreza energética y acceso a la vivienda.

c) Recurso de inconstitucionalidad n.º 2501-2016 (<https://www.boe.es/boe/dias/2016/10/01/pdfs/BOE-A-2016-8959.pdf>), contra los artículos 2 (apartado 2), 3, 4, 5 (apartados 1, 2, 3, 4 y 9), 7, la disposición adicional, la disposición transitoria segunda (apartado primero y apartado segundo en lo que se refiere a la aplicación del artículo 7) y la disposición final tercera de la Ley del Parlamento de Cataluña 24/2015, de 29 de julio, de medidas urgentes para afrontar la emergencia en el ámbito de la vivienda y la pobreza energéticas.

d) En fecha 21 de abril de 2016 se ha mantenido la suspensión de algunos de los precepto impugnados por el Recurso de inconstitucionalidad n.º 5459-2015, contra los

artículos 3, 8, 13, 17, 18.2, 20 y la disposición adicional primera de la Ley 20/2014, de 29 de diciembre, de modificación de la Ley 22/2010, de 20 de julio, del Código de consumo de Cataluña, para la mejora de la protección de las personas consumidoras en materia de créditos y préstamos hipotecarios, vulnerabilidad económica y relaciones de consumo (<http://www.boe.es/boe/dias/2016/04/21/pdfs/BOE-A-2016-3826.pdf>).



3

Contribuciones

Ciudad, vivienda y mercado inmobiliario. Una dialéctica imposible. José Luis Polo Francisco, Vocal de Formación y Valoraciones del Consejo Rector de los COAPIS de España, Presidente del COAPI de Gipuzkoa, Geógrafo, Técnico Urbanista y Agente de la Propiedad Inmobiliaria.

Ciudad, vivienda y mercado inmobiliario.

Una dialéctica imposible

José Luis Polo Francisco, Vocal de Formación y Valoraciones del Consejo Rector de los COAPIS de España, Presidente del COAPI de Gi-



puzkoa, Geógrafo, Técnico Urbanista y Agente de la Propiedad Inmobiliaria.

En los últimos veinticinco años hemos asistido impasibles a un equívoco malintencionado. Hemos confundido “urbanismo” y “mercado inmobiliario”. Quizá caminen en paralelo o uno detrás de otro, pero el urbanismo no puede ser un mercado, ni el mercado inmobiliario puede diseñar el futuro de una ciudad y de sus ciudadanos. Podríamos afirmar, sin temor a equivocarnos, que la mayoría de los Planes Generales de Ordenación Urbana que se aprobaron en esos años programaban desarrollos que no se sustentaban en un crecimiento vegetativo ni en un saldo migratorio positivos; tampoco respondían a la necesidad realista de vivienda generada por un cambio de modelo familiar o por el desarrollo sostenible del sector

turístico. Todas estas variables se manipulaban y manoseaban para justificar la emisión de “papel moneda” en forma de suelos urbanizables densos o muy densos, que permitían a las arcas municipales seguir firmando lucrativos convenios urbanísticos, monetarizar “quincesporcientos”, girar tasas e impuestos y seguir financiando empresas públicas de dudosa rentabilidad. Los Planes Generales dejaron en un segundo plano su esencia de hacer ciudad a medio y largo plazo para convertirse en “fábricas de moneda y timbre”. Una suerte de emisión de “deuda” a largo plazo negociada en un mercado primario entre la administración y los operadores urbanísticos, y en un mercado secundario frente a los ciudadanos, que quedaron atrapados en una red financiera de la que no nos hemos podido escapar. Pero esta “confusión” no es la consecuencia de circunstancias no controladas o sobrevenidas sino que estaba perfectamente diseñada desde una política económica estatal expansionista, liberalizadora y desreguladora. Ya en la Exposición de Motivos de la *“Ley 6/1998, de 13 de abril, sobre régimen del suelo y valoraciones”* se exponía con claridad este diseño liberal y la des-

confianza entre las diferentes administraciones:

*Ésta es la idea general de la que la Ley parte con el propósito de **no introducir**, desde la definición del estatuto jurídico básico de la propiedad del suelo, **rigideces innecesarias que puedan impedir el despliegue por los legisladores autonómicos y por las Administraciones públicas competentes**, de políticas urbanísticas más flexibles y con mayor capacidad de adaptación a las cambiantes circunstancias en el contexto de una economía cuya globalización la hace especialmente sensible a los cambios de coyuntura.*

*De este modo, **la necesaria flexibilidad, que tanto se ha echado en falta en el pasado**, se cohonesta con la imprescindible salvaguardia de los intereses públicos.*

Posteriormente el “Real Decreto-ley 4/2000, de 23 de junio, de Medidas Urgentes de Liberalización en el Sector Inmobiliario y Transportes” profundizaba en esta política abiertamente desreguladora e identificaba ya sin rubor el urbanismo y el mercado inmobiliario e incluso llega a desregular la intermediación inmobiliaria vaciando de contenido el Reglamento de los Colegios Oficiales de Agentes de la Propiedad Inmobiliaria:

*Por lo que respecta al sector inmobiliario, las medidas que se adoptan pretenden **corregir las rigideces advertidas en el mercado como consecuencia del fuerte crecimiento de la demanda** y la incidencia en los productos inmobiliarios del precio del suelo, condicionada a su vez por la escasez de suelo urbanizable. En consecuencia, la reforma que se introduce habrá de incrementar la oferta del*

suelo al eliminar aquellas previsiones normativas en vigor que por su falta de flexibilidad pudieran limitarla, trasladando este efecto positivo al precio final de los bienes inmobiliarios.

El desarrollo legislativo del citado Real Decreto da una vuelta de tuerca más y así la “Ley 10/2003, de 20 de mayo, de medidas urgentes de liberalización en el sector inmobiliario y transportes” planteaba el incremento de la “oferta” de suelo urbanizable, limitando el suelo no urbanizable a aquellas áreas que merecieran una especial protección y convirtiendo de facto la mayor parte del suelo rural en urbanizable:

...flexibilidad en aquellas previsiones normativas en vigor que pudieran limitarla, trasladando este efecto positivo al precio final de los bienes inmobiliarios.

En esta dirección se orientan la mayor objetivización de la clasificación del suelo no urbanizable y la pretensión de incrementar la oferta de suelo urbanizable. Con la misma finalidad se potencia también el desarrollo de los suelos urbanizables, a los cuales se dota de una mayor flexibilidad ampliando las posibilidades de actuación reconocidas hasta ahora, sin que ello suponga merma alguna de la capacidad de actuación y decisión últimas de las Administraciones públicas competentes en la materia. Asimismo, para evitar posibles bloqueos de las iniciativas urbanizadoras como consecuencia de la inactividad de la Administración, se establece la aplicación del silencio positivo.

Este desarrollo expansionista encontraba su apoyo en definiciones tan teóricas, políticas y falsas como esta:

En el mercado inmobiliario liberalizado y desregulado, el ajuste del precio de la vivienda se produce por el equilibrio entre la oferta y la demanda en un escenario de libre competencia y concu-

rrencia, con decisiones informadas y en ausencia de coerción y fraude.

Esta definición asimilaba el mercado inmobiliario a cualquier otro mercado “perfecto” de bienes o servicios. Sin embargo la realidad es que la subida vertiginosa de precios hasta finales de año 2007 coincidió con una coyuntura de máxima oferta inmobiliaria y una programación masiva de suelos urbanizables. ¿Dónde falló el equilibrio? ¿Los precios estaban realmente ajustados? O sencillamente ¿no llegamos a producir suficiente vivienda?

La “*Ley 8/2013, de 26 de junio, de rehabilitación, regeneración y renovación urbana*”, con la que se intenta corregir el rumbo expansionista, dice que en 2011 había suelo capaz de acoger nuevos crecimientos urbanísticos para los próximos cuarenta y cinco años; sin embargo vuelve a acudir a la necesidad de revitalizar el mercado Inmobiliario para justificar este nuevo rumbo e intervenir en la ciudad consolidada. La Ley 3 “R” reconoce el fracaso del modelo expansionista, y sin embargo no cuestiona los desarrollos programados ni la filosofía liberalizadora y desreguladora. ¿Es posible mantener los vasos comunicantes entre urbanismo y mercado inmobiliario? ¿Es posible seguir apelando al autocontrol del mercado? ¿Es posible seguir manteniendo un modelo teóri-

co de mercado de vivienda perfecto, liberalizado y desregulado?

Sencillamente la ciudad no funciona así. La ciudad no es un gran zoco inmobiliario y la vivienda no es un objeto cualquiera.

Nuestra **CIUDAD** está organizada por tensiones centrípetas, por flujos hacia los nodos centrales en los que se concentran usos residenciales, de servicios y dotacionales más valorados. Centros en los que los precios unitarios de vivienda son los más altos. En la mayoría de nuestras ciudades los precios se organizan en mancha de aceite perdiendo peso hacia la periferia. Si los costes y los gastos necesarios para la construcción de una vivienda estándar son iguales en el centro y en la periferia, ¿por qué los precios son más bajos en la periferia que el centro? La explicación hay que buscarla en las rentas de posición o situación, es decir, la diferencia de valor económico que se deriva para una zona de la proximidad con otra zona con mayor nivel de renta y bienestar. Un mapa de rentas de posición reproduciría una figura de aureolas concéntricas que reflejaría la percepción ciudadana de centralidad, o cercanía al centro, de cada una de las zonas de la ciudad. Generar mas periferia potencia el centro y éste transmite sus tensiones a la periferia en un

efecto rebote. A mas periferia más centralidad lo que provoca una continua elevación de precios. La programación de los suelos urbanizables debe hacerse en base a un modelo urbano sostenible que dé respuesta a la demanda real de vivienda. El modelo de ciudad se define en el Plan General de Ordenación Urbana y éste determinará para cada área urbana el número máximo de viviendas que se pueden construir. Por mucho que suba la demanda en un área determinada, y no existan viviendas disponibles en el mercado, no podremos incrementar el número de viviendas para satisfacerla en ese área. Sin embargo los Planes Generales expansionistas han ignorado una realidad clave en el mercado; las viviendas están unidas al ciclo vegetativo de las personas y de las familias; cada cierto tiempo las viviendas salen al mercado y se compran y se venden y cubren la demanda de cada zona, y por lo tanto esa oferta, periódica y recurrente en el tiempo, debería ser descontada de esa demanda general que pretende computarse para justificar los desarrollos urbanos de la periferia.

La **VIVIENDA** tampoco es un objeto que se ajuste a una definición clásica de mercado, no es pan, no es fruta, no son ordenadores ni automóviles. Cada vivienda es un objeto único;

no hay dos viviendas iguales. En un edificio, las viviendas de una mano podrán tener la misma superficie, la misma orientación y las mismas calidades de construcción, pero todas ocuparán una planta diferente. Las viviendas son todas diferentes y son quizá el único objeto sujeto a mercado que no es trasladable, se produce y se “consume” en el mismo lugar. Si construimos viviendas en una zona donde que no hay demanda, las viviendas permanecerán vacías, no se usarán y no podemos trasladarlas a otra zona donde si hay demanda, como ocurre con los automóviles o con la producción de frutas y verduras.

El mercado de la vivienda es el único que exige el traslado del consumidor en lugar del traslado del objeto de mercado; se trata de un mercado cautivo ya que todos necesitamos una vivienda para vivir; la vivienda es un objeto de mercado que permanece en el tiempo, con un uso y amortización que supera a la ciclo vegetativo de las personas y de las familias; y estas diferencias exigen una definición de mercado propia en la que el concepto de liberalización y desregulación debe ser claramente cuestionado.

Si acudimos de nuevo a la definición teórica que apuntábamos más arriba, La **OFERTA** comprende no sólo la vivienda como objeto físico edifica-

do, sino también su localización en una zona de la ciudad, su radicación dentro de un barrio y su posición en un edificio. Mientras la edificación se deprecia por el uso y el paso del tiempo, hasta su rehabilitación, el suelo, en el que se ha construido, se mantiene estable o se revaloriza por la urbanización y el crecimiento de la ciudad. Como hemos apuntado la vivienda es un objeto “único”, puede haber viviendas similares o casi iguales, pero todas son diferentes, por lo que la concurrencia en el mercado es prácticamente inexistente. Ante un incremento de la demanda en un barrio determinado la oferta será siempre limitada y la competencia es muy limitada.

La **DEMANDA** mantiene, también, unas características diferenciadoras y casi exclusivas del mercado inmobiliario de vivienda. Incluso en los momentos de mayor demanda en el mercado de la vivienda la frecuencia o recurrencia de un demandante en el mercado es muy baja. Una persona o una familia acuden muy pocas veces al mercado a lo largo de su vida y su experiencia es casi nula y la inversión en la vivienda, sin embargo, constituye una pieza clave de su bienestar. El ejercicio de la “prueba-error”, necesario en cualquier mercado libre para

conocer la mejor oferta y tomar la mejor decisión de compra, es muy difícil, por no decir imposible en el mercado inmobiliario. Comprar pan todos los días, o fruta una vez a la semana, o ropa una vez al año, o un ordenador cada dos años o un coche cada cinco, nos permite equivocarnos, asumir la pérdida e intentar acertar en la próxima compra, con otro vendedor o con una nueva marca. El margen de error en el mercado de la vivienda es muy pequeño y las consecuencias pueden ser graves. El precio de la vivienda, los gastos necesarios para la compra, los impuestos y tasas a los que hay que hacer frente, los compromisos financieros que se contraen hacen que rectificar una mala decisión de compra se convierta en una tarea inabordable a corto plazo.

Así, en este mercado de vivienda, las **decisiones informadas** cobran una importancia superior a la de otros mercados de bienes o servicios. El mercado de la vivienda está afectado por el fenómeno de la “*asimetría en la información*” (George Akerlof), especialmente perturbador de cualquier pretendido ajuste de precios en un mercado en libre competencia liberalizado y desregulado y en el que toda la responsabilidad recae sobre el comprador final. Efectiva-

mente la complejidad de las determinaciones urbanísticas del área urbana en la que se localiza la vivienda, la complejidad técnica y legal de la edificación y de la propia vivienda como objeto de mercado, hacen que el acceso y la comprensión de la información necesaria para tomar una decisión consciente sea muy difícil. Esta asimetría informativa es especialmente acusada en el mercado de viviendas usadas en la que la mayor parte las ocasiones ni el propio propietario tiene toda la información de las características de su vivienda ni del edificio en el que se localiza y las decisiones se toman prácticamente a ciegas. La liberalización del mercado inmobiliario ignoró cualquier norma sobre la información a proporcionar sobre la vivienda y desreguló el sector de la mediación inmobiliaria vaciando de funciones y obligaciones al Cuerpo de Agentes de la Propiedad Inmobiliaria. Esto tenía una importancia menor en un mercado de la vivienda con precios en crecimiento exponencial pero con un mercado a la baja ha dejado al descubierto los errores cometidos y la desprotección del comprador de vivienda.

Por si esto no fuera suficiente para cuestionar el escenario en el que se desarrolla el mercado inmobiliario, el

precio de la vivienda y la necesidad, casi generalizada, de financiación bancaria exige la aceptación de un tercero, no usuario, y que responde a criterios de rentabilidad y eficacia del mercado financiero, ajenos a la pura necesidad de vivienda. Una vivienda no se compra con dinero de bolsillo y acudir a un banco es libre y no es posible hablar por ello de **coerción** (...o si) pero en cualquier caso sí que introduce un efecto perturbador sobre el ajuste del precio de la vivienda ¿Quién tasa una vivienda a los efectos de servir de garantía hipotecaria para un préstamo? Sin embargo, la banca no se limita a hacer banca, por lo que ¿cómo es posible hablar de ausencia de **coerción** en el mercado cuando los bancos favorecen la financiación de la compra de las viviendas que ellos ofrecen?

La relación de sumisión que se ha pretendido establecer entre el urbanismo y el mercado inmobiliario no es una relación sana para la ciudad ni para la vivienda, ni para el propio mercado inmobiliario. La liberalización del mercado y la desregulación han ayudado a un incremento vertiginoso del precio de la vivienda hasta 2007 a la vez que generaba la aparición de un stock muy voluminoso y sobrevalorado. La crisis económica y financiera

posterior ha provocado desde 2007 hasta hoy la caída del precio y la entrada del mercado en una situación de “encefalograma plano”, lo que hace prácticamente imposible programar la salida de este stock.

Después de esta crisis que ha dejado bloqueadas a muchas ciudades y a muchos barrios y atrapados a muchísimos ciudadanos en una situación de deudores sin solución y que ha primado la función garantía financiera sobre la necesidad de la vivienda, las nuevas legislaciones autonómicas están tratando de corregir los efectos perversos de este mercado liberalizado y desregulado cargando de contenidos la definición de la **función social de la vivienda**. La propuesta fundamental es cubrir los desajustes del mercado con la programación de más vivienda pública y sancionar los usos que consideran no se ajustan a esa función social, fundamentalmente mantener la vivienda vacía o fuera de uso (especialmente por la banca). Parece evidente que estas nuevas políticas se enmarcan en la idea básica de que “la vivienda nunca será un regalo pero es un derecho”. Si esto es realmente así, la pregunta “ingenua” que nos debemos hacer es si ¿la función social que se ha hecho recaer sobre la vivienda como objeto no debe recaer sobre el mercado? La sociedad

y los políticos no pueden seguir justificando un mercado liberalizado que excluye a ciudadanos solventes y obliga a invertir ingentes recursos en nueva vivienda pública para cubrir los desajustes que provoca.

Parece evidente que si no queremos salir de la crisis por la misma puerta por la que hemos entrado, y volver a reproducir los errores del pasado, debemos desligar urbanismo y mercado inmobiliario y acometer la nueva regulación asignando obligaciones y delimitando las responsabilidades de los agentes que operan en cada fase de mercado inmobiliario. Debemos eliminar la tendencia “coercitiva” de la banca delimitando su ámbito de acción a las labores financieras, desconectándola definitivamente de sus filiales inmobiliarias y de sus filiales tasadoras.

Parece imprescindible diseñar un nuevo escenario para el mercado inmobiliario, mas regulado, mucho más técnico y sostenible, mas austero, con menos tensiones hacia la periferia y con más influencia en la ciudad consolidada.



4

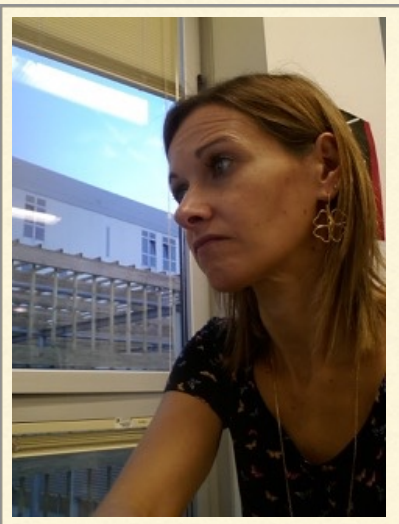
Investigación

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

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

- 1. La vivienda como derecho fundamental en construcción y su conexión con el derecho emergente a la ciudad.** Dra. Ángeles Galiana Saura. Profesora agregada de Filosofía del Derecho e investigadora de la Cátedra UNESCO de Vivienda, Universidad Rovira i Virgili.
- 2. La realidad de la hipoteca inversa en España y en el derecho comparado y su rol en el sostenimiento del Estado del Bienestar.** Dr. Héctor Simón Moreno, Profesor lector de Derecho Civil, Cátedra de Vivienda, Universidad Rovira i Virgili.
- 3. Nuevas formas de inversión, nuevos riesgos para los consumidores: el *crowdfunding* o micromecenazgo inmobiliario.** Rosa Maria Garcia Teruel, Investigadora predoctoral de la Cátedra de Vivienda, Universidad Rovira i Virgili.

La vivienda como derecho fundamental en construcción y su conexión con el derecho



Dra. Ángeles Galiana Saura. Profesora agregada de Filosofía del Derecho e investigadora de la Cátedra UNESCO de Vivienda, Universidad Rovira i Virgili.

Analizar la naturaleza jurídica del derecho a la vivienda resulta una ardua tarea que ha dado lugar a que sea necesario un estudio preliminar sobre la misma antes de entrar a debatir sobre otras problemáticas que se derivan de la misma construcción del derecho. La principal dificultad para los juristas estriba en la estrecha relación que tiene el derecho a la vivienda con la realidad socioeconómica y política en el contexto en el que se presenta, además de la no unanimidad doctrinal ni normativa respecto a su propia consideración como derecho fundamental o, ni tan siquiera, como derecho subjetivo.

Un análisis de la vivienda como derecho subjetivo ha de comportar necesariamente una reflexión y estudio de diferentes aspectos

estrechamente relacionados con la misma: la vivienda como derecho y como negocio y su vínculo con la situación económica; el lugar ocupado por la vivienda social en el conjunto del parque inmobiliario; las distintas formas de tenencia de la vivienda que satisfacen la necesidad de alojamiento, y no sólo la propiedad y el alquiler; además de su estrecha relación con la problemática ambiental, entre otras cuestiones relevantes.

Es por ello que, para sintetizar los elementos apuntados anteriormente, considero necesario analizar la problemática jurídica del derecho a la vivienda desde cuatro grandes dimensiones, todas ellas conectadas entre sí: la política, la social, la económica y la ambiental. La vivienda es una de las necesidades básicas más importantes, pues a partir de un hogar digno la persona puede desarrollarse en el entorno en el que reside o habita con el disfrute pleno de los derechos fundamentales y relacionada con la propia supervivencia del ser humano, que debe repercutir en el ámbito normativo como pretensión o exigencia que debe ser satisfecha. Pero la vivienda no sólo es una ne-

cesidad básica de la persona, sino que es un elemento fundamental del entorno urbano (de ahí su estrecha relación con la planificación urbanística), y por tanto de la construcción de la ciudad y de su afectación al medioambiente en el desarrollo de las políticas urbanísticas y de rehabilitación de viviendas (la protección de espacios protegidos, promover un desarrollo urbano sostenible, sostenibilidad ambiental, etc.). De ahí su implicación en la toma de decisiones no sólo en las políticas públicas de vivienda, sino también de ordenación del territorio, ambientales, de vivienda sostenible y de eficiencia energética entre otras. Todo ello sin olvidar el importante problema de la falta de vivienda para importantes sectores de la población, que provoca un importante problema de exclusión social. Respecto a esta dimensión social, no cabe olvidar en el diseño de las políticas de vivienda la protección a la familia y a colectivos vulnerables, donde no sólo cabe incluir las personas “sin techo”, sino también a los que viven en situaciones precarias, infraviviendas o en núcleos urbanos insalubres en las periferias de las grandes ciudades, siendo un factor importante de exclusión social y de discriminación (especialmente para determinados colectivos vulnerables).

Siendo, pues, un derecho complejo y transversal, su análisis resulta complicado y repercute directamente en el replanteamien-

to del mismo a través de su desarrollo en un posible “derecho a la ciudad”. También, como se acaba de apuntar, se conecta la problemática de la vivienda con las nuevas relaciones entre la sociedad y el Derecho (como ordenamiento jurídico) a partir de fenómenos sociales como la formación de nuevos tipos de familias, los movimientos migratorios y el envejecimiento poblacional, pues las necesidades habitacionales son diversas en función de estas realidades sociales, cuestiones que hasta hoy no han sido tenidas presentes de manera suficiente por parte de la doctrina, ni por la legislación o por las políticas públicas.

Queda pues, puesto de relieve que el derecho a la vivienda no sólo se conecta de manera necesaria con otros derechos que se desarrollan desde el punto de vista jurídico de manera unilateral y no con visión de conjunto (como el territorio y el urbanismo), sino también con las necesidades habitacionales de grupos sociales heterogéneos, con lo cual no sólo resulta ser un derecho transversal sino también esencialmente complejo a la hora de configurar también la legislación y políticas públicas sobre vivienda.

Es por ello que se puede afirmar que si bien el derecho a la vivienda contempla esencialmente el derecho a habitar, un hecho social, y ello implica el derecho a vivir

en un lugar donde la dignidad no se vea mermada por el entorno y cobra su auténtico sentido en un contexto mayor, en la ciudad. La ciudad es la manera del ser humano de estar en el mundo, y por ello el derecho a la vivienda implica, en sentido amplio, el derecho a la ciudad, pues para que exista uno es necesario también la existencia del otro. Derecho a la ciudad que incorpora no sólo espacio (ordenación territorial), sino también ciudadanía, participación, seguridad, bienestar o pertenencia, cuestiones que van estrechamente conectadas con la vivienda. La ciudad es el espacio de construcción de la ciudadanía, y el espacio público es el elemento de sociabilidad y de conflicto que puede dar lugar a las desigualdades. La vivienda, como elemento vertebrador esencial de la ciudad y ámbito de desarrollo personal, es el primer paso para dar lugar a este derecho a la ciudad.

De hecho, la Conferencia de Naciones Unidas Hábitat III de octubre de este año 2016, celebrada en Quito, se centra en la conexión entre vivienda y desarrollo urbano sostenible y en la implementación de una nueva Agenda Urbana que haga hincapié en los efectos adversos del cambio climático para el goce efectivo de los derechos humanos, entre ellos el derecho a la vivienda adecuada como componente del derecho a un nivel de vida adecuado, además del derecho a la no discriminación en

este contexto, pues la vivienda adecuada no es efectiva para millones de personas que siguen habitando en viviendas precarias y millones más sin hogar, con especial protección de colectivos de especial vulnerabilidad que pueden resultar discriminadas en el ejercicio del derecho (personas con discapacidad, ancianos, niños y mujeres). En este contexto también es necesario garantizar un elevado grado de seguridad en la tenencia que garantice una protección legal contra el desalojo forzoso, el hostigamiento y otras amenazas, así como la necesidad de promover, proteger y fortalecer diversas formas de tenencia de la vivienda, en particular por la necesidad de incorporar los derechos humanos en las políticas nacionales de urbanización y desarrollo rural y planificación, políticas de administración y gestión de la tierra que garantice la integración social con plena participación de todos los interesados, así como garantizar un recurso efectivo para el ejercicio del derecho de acceso a la justicia para todas las violaciones que se puedan efectuar en el contexto de la realización del derecho a la vivienda adecuada. El desarrollo de las ciudades puede ser el espacio para desigualdades crecientes, tanto sociales como políticas, económicas y ecológicas, y en el marco del “derecho a la ciudad”. La noción “derecho a la ciudad” suele atribuirse a la obra de Henry Lefebvre que empleó pa-

ra criticar el urbanismo practicado en los años 70 del pasado siglo, empleando el término como un derecho a la "vida urbana, a la centralidad renovada, a los lugares de encuentros y cambios, a los ritmos de vida y empleos del tiempo que permiten el uso pleno y entero de estos momento y lugares" (Lefebvre, Henri (1969), El derecho a la ciudad, Barcelona, Península, págs. 167-168). A partir de Lefebvre, desde diferentes ámbitos ha crecido la visibilidad y el interés por esta noción, esencialmente por David Harvey, quien renovando la idea de Lefebvre reafirma el derecho a la ciudad que no se limita al acceso al equipamiento urbano, sino que comprende un derecho a la vivienda, al trabajo, al tiempo y a producir colectivamente ciudad, de forma tal que atienda las necesidades de la gente. Según Jean-François Tribillon "el derecho a la ciudad consiste en gozar de una vivienda adecuada, tener un trabajo remunerado, crear una familia, vivir a salvo de molestias policiales incluso cuando uno proviene de lejos. Pero también, simplemente y más específicamente, vivir en una ciudad bonita, cómoda, sana, respetuosa con el medio ambiente". Tanto el Foro Social de las Américas celebrado en Quito en el año 2004, como el Foro Urbano Mundial de Barcelona del mismo año, reivindicaron una "Carta mundial del derecho a la ciudad" que incluye una gestión democrática de la ciudad (ar-

tículo II.1) y que contiene un capítulo referido al "derecho a la vivienda" (artículo XIV).

Por otra parte, considero que es necesario -pues no es un tema cerrado-, abordar la problemática de la vivienda en su consideración actual vinculada a su garantía y protección como derecho social y como derecho fundamental, todo ello vinculado a un contexto de crisis que reclama socialmente la necesidad de un alojamiento digno, y teniendo presente que si bien las políticas públicas de vivienda tradicionalmente se han articulado sobre la vivienda "protegida" o "social", en los últimos años y debido a las carencias de viviendas "dignas" también se han ido orientando hacia la rehabilitación de las viviendas ya existentes, así como hacia la reforma del mercado de alquileres y a la necesidad de fomentar otras formas de tenencia de la vivienda. Sin embargo, cabe destacar que todo ello se ha realizado sin contar con unos criterios mínimos de técnica legislativa coherentes y sin una política de vivienda global que trate todos estos aspectos. De hecho, para concretar una adecuada política de vivienda habría que partir del estudio del contenido propio derecho protegido, de la significación del adjetivo "adecuada" o "digna" que acompaña a la vivienda y de su consideración como una necesidad básica del individuo y como dere-

cho subjetivo e incluso derecho fundamental.

La consideración de la vivienda como derecho viene establecida a nivel internacional de manera clara, esencialmente en la Declaración Universal de Derechos Humanos (artículo 25), que proclama que “Toda persona tiene derecho a un nivel de vida adecuado que le asegure, así como a su familia, la salud y el bienestar, y en especial la alimentación, el vestido, la vivienda, la asistencia médica...”, y en el Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales (artículo 11 párrafo 1) que determina que “Los Estados Partes en el presente Pacto reconocen el derecho de toda persona a un nivel de vida adecuado para sí y su familia, incluso alimentación, vestido y vivienda adecuados, y a una mejora continua de las condiciones de existencia. Los Estados Partes tomarán medidas apropiadas para asegurar la efectividad de este derecho...”. En este caso, incluso recomienda a los estados Partes a llevar a cabo medidas apropiadas para que el derecho a una vivienda adecuada desprenda toda su eficacia jurídica. Asimismo, la Observación General número 4 del Comité de Derechos Económicos, Sociales y Culturales sobre el derecho a una vivienda adecuada determina y concreta las condiciones que configuran el carácter “adecuado” de la vivienda, desarrollando el contenido del artículo 11.1 del PIDESC. En

este sentido, no sólo determina que el derecho a la vivienda adecuada es para todos, interpretando la afirmación del PIDESC sobre “para sí y su familia”, pues no se puede imponer limitación alguna en relación al género, sino que el concepto de “familia” debe entenderse en sentido extenso, no literal de la palabra. Además determina el objeto del derecho, pues el derecho a la vivienda no se trata de tener un tejado o cobijo para la persona, sino que es de derecho a vivir en seguridad, paz y dignidad en alguna parte, con lo cual en el concepto de vivienda “adecuada”, hay que entender los siguientes elementos: seguridad jurídica de la tenencia (incluida una protección contra el desalojo); disponibilidad de servicios, materiales, facilidades e infraestructuras (incluido el acceso al agua potable y a servicios sanitarios); gastos soportables; habitabilidad (incluida la protección contra el frío, la humedad, el calor, la lluvia, el viento y las enfermedades); asequibilidad; lugar (un emplazamiento adecuado, alejado de fuentes de contaminación y próximo a servicios sanitarios y escolares) y adecuación cultural.

Tradicionalmente, la doctrina jurídica española clásica se ha postulado mayoritariamente por la no consideración en nuestro ordenamiento jurídico del derecho a la vivienda como un derecho subjetivo debido a su inclusión en la Constitución Española

en su artículo 47, apareciendo pues formalmente configurado como un principio rector de la política económica y social, que conlleva, como también es sabido, una imposición de deberes y mandatos o directrices dirigido a los poderes públicos que no supone, en principio, su exigencia por parte de los ciudadanos como derecho subjetivo. En sentido literal y estricto es un principio rector que informa a los poderes públicos, la cual cosa quiere decir que su contenido depende del desarrollo que efectúe el legislador. No obstante, cierto es que no resulta discutible que el contenido del derecho a la vivienda aparece ligado a la dignidad de la persona y a su libre desarrollo (artículo 10.1 CE), y también puede conectarse con los derechos a la integridad física y moral (artículo 15 CE), a la intimidad (artículo 18 CE) o a la libertad de residencia (artículo 19 CE), así como a la no discriminación (igualdad formal y material, artículos 14 y 9.2 CE), a la salud (artículo 45 CE) o a la educación (artículo 27 CE). Esta conexión entre el derecho a la vivienda y otros derechos sociales y civiles clásicos hace que el carácter “digno y adecuado” de la misma deba definirse a partir de su relación con el resto de derechos tutelados por el ordenamiento jurídico. Cabe recordar que existe un elemento unificador de los derechos, que se basa en la dignidad, que por ser única, hace que resulte absurdo pre-

tender proteger bienes jurídicos como la intimidad, el libre desarrollo de la personalidad, la familia o la salud, por ejemplo, sin atender previamente a la necesidad de vivienda, requisito sine qua non ninguno de ellos puede garantizarse. De hecho, la interdependencia de los derechos humanos para Naciones Unidas no es nada novedoso, así como su indivisibilidad, pues el fundamento de los derechos es el mismo para todos: la dignidad de la persona, tanto se hable de derechos civiles y políticos como de derechos sociales.

Otro de argumentos de mayor peso en los que se basa la posición clásica para rechazar la consideración de derecho subjetivo a la vivienda es su absoluta dependencia de los recursos económicos y financieros del país. No obstante, este argumento puede rebatirse con la indicación de que otros derechos sociales se han de garantizar también con independencia de la coyuntura económica (sanidad o educación, por ejemplo), así como la constatación de que también la garantía y eficacia de los derechos de primera generación conllevan un coste económico y no por ello se piensa en su restricción o no ejercicio en base a este argumento (sólo cabe pensar en el elevado coste que supone el ejercicio del sufragio).

Cabe tener presente que la configuración del derecho a la vivienda como derecho

subjetivo no conllevaría a una obligación de resultados, pues esto sería seguramente irrealizable, además de incluso llevado a un extremo un absurdo, no se trata de un poder dado a todo ciudadano poder reclamar a la Administración una vivienda en propiedad, sería insostenible a nivel jurídico, político y medioambiental. Se trata de un derecho de medios para que los poderes públicos reconozcan, respeten, protejan y promuevan cuantas medidas sean necesarias para garantizar una vivienda digna y adecuada.

Finalmente, y a favor de su consideración como derecho fundamental, cabe recordar así ha sido delimitada tanto por el Comité de Derechos Económicos, Sociales y Culturales como la jurisprudencia del Tribunal de Justicia de la Unión Europea: “En el Derecho de la Unión, el derecho a la vivienda es un derecho fundamental garantizado por el artículo 7 de la Carta que el tribunal remitente debe tomar en consideración al aplicar la Directiva 93/13”. Esta afirmación, procedente de la Sentencia del Tribunal de Justicia de la Unión Europea de 10 de septiembre de 2014, constituye un innegable avance en el proceso de construcción de un derecho a la vivienda familiar justiciable, exigible ante los tribunales y determinante de una actitud proactiva de estos para lograr su efectiva protección. La Unión Europea, siguiendo la estela del Tri-

bunal Europeo de Derechos Humanos, asume así planteamientos más avanzados que los vigentes en España donde, anclada aún la vivienda en los principios rectores de la política social y económica, parece resultar mucho más difícil impulsar su efectiva protección, aunque su protección especialmente a nivel internacional y europeo apunta a una prevalencia del derecho a la vivienda como condición previa para el pleno disfrute y eficacia de otros derechos humanos y/o fundamentales.

La realidad de la hipoteca inversa en España y en el derecho comparado y su rol en el sostenimiento del Estado del Bienestar¹



Dr. Héctor Simón Moreno. Profesor Lector de Derecho Civil, Cátedra UNESCO de Vivienda, Universidad Rovira i Virgili

La finalidad de la hipoteca inversa es la transformación de la vivienda habitual en dinero mediante un préstamo o crédito hipotecario. Así, una persona de edad igual o superior a los 65 años o afectada de dependencia puede hipotecar su vivienda en España –sin perder por ello la propiedad– y percibir unas rentas –usualmente periódicas– hasta su fallecimiento, momento en el que dichas rentas serán exigibles a los herederos. El momento de exigibilidad de la deuda es el elemento esencial que caracteriza a la hipoteca inversa en España y en otros países, como Reino Unido (lifetime mortgage) y Estados Unidos (reverse mortgage).

A pesar del atractivo de esta figura para complementar los ingresos y el bienestar de las personas mayores –en tanto que en lugar de amortizar un préstamo hipotecario cada mes, el beneficiario percibe unas rentas que complementan sus ingresos–, lo cierto es que la hipoteca inversa no termina de hacerse un hueco en el mercado inmobiliario de estos países: en España no existen estadísticas sobre el volumen de hipotecas inversas constituidas, pero los intermediarios de crédito (Óptima Mayores y Grupo Retiro) y los bancos consultados (Bankia y BBVA) constatan las pocas operaciones que se celebran mensualmente y el poco interés de las entidades por este producto; y respecto a Reino Unido y Estados Unidos, el mercado de hipotecas inversas no llega a representar el 2% del total. Este hecho sorprende tendiendo en cuenta, por un lado, que la mayoría de personas mayores en estos países son propietarios de viviendas (el 90% de los ciudadanos son propietarios de una vivienda en España, un 64% en Reino Unido y un 78,7% de la población mayor de 65 años en Estados Uni-

dos) y, por otro, la creciente incertidumbre sobre las pensiones y la financiación de los cuidados a largo plazo. Sobre ello queremos expresar algunas ideas, antes de alertar sobre los potenciales riesgos de su contratación:

a) Desde una perspectiva subjetiva, los tres países exigen una edad mínima a la persona mayor: 55 años en Reino Unido, 65 años en España y 62 en Estados Unidos. La realidad nos muestra, sin embargo, que esta edad –que coincide, normalmente, con la edad de jubilación de la persona mayor– no tiene nada que ver con la edad media efectiva de los beneficiarios, que supera los 70 años. La razón es el temor de los prestamistas a que la persona mayor viva más años de los previstos y de que la deuda –es decir, las rentas dispuestas– supere el valor de la vivienda (en cuyo caso se daría una situación de *negative equity*). Ello plantea varios problemas. El primero es que la pretendida función de la hipoteca inversa como complemento a la jubilación queda en entredicho. Y, segundo, que quedan fuera aquéllos que necesitan obtener liquidez de la propiedad inmueble sin llegar a la edad requerida. Por ejemplo, en España los afectados por una dependencia o con un grado de discapacidad igual o superior al 33% también pueden constituir una hipoteca inversa, pero difícilmente van a encontrar una entidad dispuesta a concedérsela ya que se les

va a exigir, además, que la propiedad esté libre de cargas.

b) Desde una perspectiva objetiva, la Ley 41/2007 exige que la hipoteca inversa recaiga sobre un bien inmueble que constituya la vivienda habitual del solicitante. ¿Por qué no incluir en el precepto las segundas residencias? Ello no quiere decir que no puedan constituirse hipotecas inversas sobre estas últimas, pero entonces se pierde el derecho a gozar de los beneficios fiscales previstos en la Ley 41/2007 (reducción de los aranceles notariales y registrales). No contempla esta Ley qué sucede si se deja de residir habitualmente en la vivienda (¿entonces, por qué requerir que sea la vivienda habitual si en nada afecta a la hipoteca inversa que deje de serlo?), lo que sí se prevé Estados Unidos, que otorga el derecho a la entidad prestamista a declarar vencido anticipadamente el contrato de préstamo o crédito. Si se tiene en cuenta la pretendida finalidad social de la hipoteca inversa, ¿por qué no permitir que el propietario pueda constituir una hipoteca inversa sobre una segunda residencia para destinar las rentas a sufragar los costes de un centro residencial? Finalmente, la realidad nos muestra que no todas las viviendas habituales son potencialmente elegibles, sino que las entidades prestamistas suelen exigir un valor de tasación mínimo y una buena situación en la localidad pertinente. Por lo tanto, los

que poseen una vivienda de menor valor o está situada en barrios pobres tienen más dificultades para poder constituir una hipoteca inversa –y son los que, precisamente, quizás más la necesitarían–.

c) Los costes de contratación del producto constituyen una barrera de acceso en los tres países. En España se encarece el producto por la usual contratación de un seguro de renta vitalicia diferida, que permite al beneficiario seguir percibiendo rentas hasta su fallecimiento cuando se agota el valor del bien inmueble, y puede llegar a suponer hasta un 10% del valor del préstamo. Y en Estados Unidos, los costes de mantenimiento de la propiedad han originado muchas situaciones de impago y una modificación en la legislación, obligando a los prestamistas a valorar desde 2015 la solvencia económica del beneficiario –hasta entonces sólo importaba el valor de la vivienda hipotecada–.

La entidad prestamista también asume un riesgo relevante con la hipoteca inversa. Así como en Estados Unidos el Gobierno Federal (la United States Department of Housing and Urban Development, responsable de más del 95% de las hipotecas inversas que se conceden al amparo del programa Home Equity Conversion Mortgage –HECM) garantiza que el prestatario no pagará más que el valor de la vivienda (cláusu-

la no negative guarantee) y que el prestamista recuperará todo el dinero prestado, y en el Reino Unido el Equity Release Council (un organismo de la industria creado en 2012 que ofrece estos productos y representa a más de 400 proveedores, asesores financieros cualificados, abogados, intermediarios y topógrafos que se ocupan de su comercialización) impone en su código de conducta la adopción de esa cláusula, cuyo coste no está subvencionado por el Gobierno, la situación en España es distinta, en tanto que el prestamista sólo podrá dirigirse contra la vivienda y el resto de bienes de la herencia. Además, la propia estructura de la hipoteca inversa plantea problemas prácticos para su titulización (por ejemplo, por la ausencia de un *cash-flow* periódico), que sí es tiene lugar en Estados Unidos con el apoyo del Gobierno Federal.

d) Otras causas que motivan la no contratación de hipotecas inversas es la desinformación de la población y las percepciones –a menudo equivocadas– que tienen las personas mayores sobre este producto. En efecto, el desconocimiento y la errónea concepción de la hipoteca inversa es uno de los elementos que influye decisivamente en la poca demanda, dado que los potenciales beneficiarios no pueden tomar una decisión informada ni evaluar otras alternativas. De hecho, algunos mitos y malentendidos que se citan de manera recurrente son que el

banco se convierte en el propietario de la vivienda o que realmente no se trate de un préstamo hipotecario. Para ello es necesario que a este colectivo se le proteja adecuadamente, si se tiene en cuenta que los beneficiarios de la hipoteca inversa pueden destinar las rentas a lo que deseen, incluso a fondos de inversión. Los países estudiados ponen énfasis en la provisión de información precontractual y en la protección de la fase de marketing, pero se observan algunas disfunciones.

En España, el asesoramiento independiente se lleva a cabo por la propia entidad, lo que no inspira confianza a los destinatarios atendiendo a las recientes experiencias resultantes de la crisis inmobiliaria. Por el contrario, en Estados Unidos el asesoramiento es obligatorio en el programa HECM, y en el Reino Unido así lo exigen los principios del Equity Release Council. Además, en España no se avisa adecuadamente en la fase de *marketing* sobre los efectos que puede tener la hipoteca en el patrimonio del deudor y sus herederos; sí que lo hace, por ejemplo, Irlanda. En cualquier caso, evidencias empíricas demuestran que las personas mayores están muy expuestas a los abusos bancarios (de hecho, en la Sentencia de la Audiencia Provincial de Girona 17/10/2012 -AC 2013\789- se resuelve la hipoteca inversa por carecer el beneficiario de la capacidad necesaria para saber y en-

tender el acto), por lo que deberían adoptarse medidas en este sentido, por ejemplo el reconocimiento en la legislación de las personas mayores como un colectivo vulnerable o la consideración de la hipoteca inversa como un producto complejo, como ya ha tenido lugar con la denominada hipoteca multidivisa.

En fin, los factores sociológicos, demográficos, económicos y jurídicos juegan un papel relevante en la comercialización de hipotecas inversas, y lo mismo puede predicarse de los potenciales riesgos de su contratación y de su rol en el estado de Bienestar.

En efecto, si bien la comercialización de hipotecas inversas se ha visto resentida por la crisis económica, el interés por este producto puede resurgir en el actual contexto socio-económico: según las estimaciones, el Fondo de Reserva de la Seguridad Social español se agotará a finales de 2017, lo que ha generado un clima de incertidumbre sobre la principal fuente de ingresos de los pensionistas. La misma preocupación existe en Reino Unido y Estados Unidos, en especial por los cuidados a largo plazo de la persona mayor (por ejemplo, en Reino Unido habían más de 800.000 personas mayores con necesidades de cuidado en 2011 sin ser debidamente atendidas).

Esta situación puede abocar a las personas mayores a la constitución de hipotecas inversas para complementar sus ingresos. Es cierto que la hipoteca inversa ayuda a reducir el riesgo de pobreza de las personas mayores, pero estos beneficios no deben esconder sus peligros subyacentes. Primero, la subsistencia del préstamo o crédito hipotecario si los herederos deciden aceptar la herencia –volviendo a empezar de esta forma el ciclo de vida de la hipoteca en beneficio de la entidad prestamista- o, en el peor de los casos, la despatrimonialización del beneficiario de las rentas en perjuicio de sus herederos –si no desean hacer frente a la deuda pendiente-, lo que podría ir en contra de la solidaridad intergeneracional entre padres e hijos, es decir, de la voluntad de legar el patrimonio familiar a los hijos (cabe preguntarse, sin embargo, si dicha solidaridad sigue plenamente vigente atendiendo a la realidad social, por ejemplo a los nuevos modelos de familia). Segundo, los altos costes de contratación, principalmente el seguro de renta vitalicia diferida –ya comentado- y el tipo de interés –que al acumularse al capital dispuesto cada vez que se devenga provoca un aumento rápido de la deuda-. Y tercero, la posible vinculación entre la propiedad inmueble y la exclusión de la percepción de ayudas y subsidios públicos, lo que implicaría que los ciudadanos deberían costear su propio bienestar.

Este rol de la vivienda en propiedad se defiende por el discurso neoliberal del siglo XXI, que defiende que la riqueza inmobiliaria debe tratarse como un activo de inversión que debe ser amortizado por el propietario en vida. De hecho, existen ejemplos en Reino Unido y Estados Unidos en los que sin vincular directamente la propiedad con la percepción de subsidios públicos, la percepción de rentas gracias a hipotecas inversas sí que implica la exclusión del beneficiario de algunas ayudas públicas (por ejemplo, el programa Medicaid en Estados Unidos).

En España no encontramos una estrategia global que defienda este rol de la vivienda en propiedad (¿no es, sin embargo, la propia regulación de la hipoteca inversa un indicativo de las pretensiones de los poderes públicos?), que sólo tiene lugar en supuestos específicos. Por ejemplo, la vivienda habitual se tiene en cuenta para el cálculo de la financiación que aporta el beneficiario cuando la prestación que reciba sea de atención residencial a través de la Red de Servicios Sociales Pública. Además, algunos pronunciamientos jurisprudenciales o bien han privado de prestaciones no contributivas a quienes ya percibían rentas provenientes de hipotecas inversas (¿es justo que las rentas –que constituyen un préstamo o crédito, recordemos- deban computar como si fuera ingresos del trabajo?), o bien

las tienen en cuenta para calcular el montante de prestaciones compensatorias en caso de nulidad, separación o divorcio o para admitir o denegar la obligación recíproca de alimentos entre parientes cercanos. Habrá que estar atentos a las modificaciones legislativas venideras y al rol que desempeñan los mecanismos de financiación privada -como la hipoteca inversa- en el mantenimiento del Estado del Bienestar.

Notas

¹ Esta contribución ha sido posible gracias a la Beca concedida por la Fundación BBVA en el marco de la Convocatoria Ayudas Fundación BBVA a Investigadores y Creadores Culturales 2015 para el desarrollo del Proyecto de Investigación “La optimización de la hipoteca inversa desde la perspectiva europea y norteamericana”.

Bibliografía

AGE UK, Care in Crisis. What's next for social care?, 2014.

CONSUMER FINANCIAL PROTECTION BUREAU, Reverse Mortgages, Report to Congress, 28 junio de 2012.

EQUITY RELEASE COUNCIL, Unlocking the potential: The future of equity release, octubre 2015.

FOX O'MAHONY, Lorna y OVERTON, Louise, “Asset-based Welfare, Equity Relea-

se and the Meaning of the Owned Home”, Housing Studies, Vol. 3, 3, 2015.

FOX O'MAHONY, Lorna y OVERTON, Louise, The future of the UK Equity Release Market: Consumer Insights and Skatholder Perspectives, Junio 2015.

NATIONAL STATISTICS OFFICE, Chapter 3: Property wealth, Wealth in Great Britain, 2012 to 2014, 18 de diciembre de 2015.

LINDSEY APPELYARD y KAREN ROWLINGSON, Home-ownership and the distribution of personal wealth. A review of the evidence, JRF programme paper: Housing Market Taskforce, 2010.

MOULTON, Stephanie et al., Aging in Place: Analyzing the Use of Reverse Mortgages to Preserve Independent Living, 2016.

SÁNCHEZ-VENTURA MORER, Inés, La hipoteca inversa en el Derecho español, Civitas, 2013.

SIMÓN MORENO, Héctor, “La hipoteca inversa en la Ley 41/2007, del mercado hipotecario”, Revista Catalana de Dret Privat, 2010.

ZURITA MARTÍN, Isabel, “La nueva normativa reguladora de la hipoteca inversa”, Revista Crítica de Derecho Inmobiliario, núm. 707, 2008.

Nuevas formas de inversión, nuevos riesgos para los consumidores: el *crowdfunding* o micromecenazgo inmobiliario



Rosa Maria Garcia Teruel, investigadora predoctoral de la Cátedra UNESCO de Vivienda, Universidad Rovira i Virgili

rosamaria.garcia@urv.cat

Después de casi diez años de crisis económica, los inversores empiezan a recuperar la confianza en el sector inmobiliario. Esta recuperación ha sido especialmente importante en 2015, año en que la inversión en este sector ha superado los niveles de antes del 2007¹. Y, ante nuevas oportunidades de negocio, ha surgido una nueva forma de inversión en este sector: el *crowdfunding* inmobiliario.

El *crowdfunding* inmobiliario, inspirado en el *real estate crowdfunding* de Estados Unidos², está cobrando importancia en nuestro país, y más desde la regulación del *crowdfunding* en la Ley 5/2015³. Su éxito incipiente radica no solo en la mejora del sector inmobilia-

rio, sino también en la accesibilidad de la inversión, ya que se abre la puerta de este mercado a los pequeños inversores (inversores no acreditados⁴), hecho que no era posible con los fondos de inversión inmobiliaria y las SOCIMI (los *Real Estate Investment Trust* a la española)⁵, destinados principalmente a inversores acreditados.

Aunque todavía hoy la palabra “*crowdfunding*” se relaciona con la financiación de acciones sociales, ya que esta figura surgió a principios de los 2000 como forma de recaudar donativos⁶, el *crowdfunding* inmobiliario representa un verdadero vehículo de inversión. El modo de funcionamiento es el siguiente⁷: un promotor anuncia en internet (mediante las denominadas “plataformas de financiación participativa”, PFP) un proyecto determinado, por ejemplo, la adquisición, puesta en alquiler y posterior venta de un inmueble. Los inversores, mediante esa misma plataforma de *crowdfunding*, ven uno por uno los inmuebles, valoran su situación, características, rentabilidad esperada y precio, y pueden

aportar la cantidad deseada para invertir en él (si son inversores no acreditados, hasta 3.000€⁸). Cuando la empresa consigue recaudar lo solicitado para la adquisición de ese inmueble, se crea una sociedad *ad hoc*. Los socios de esta sociedad son los inversores que, mediante pequeñas cantidades, han financiado la compra de la vivienda. El único objeto social será la adquisición, alquiler, y posterior venta del inmueble. A partir de la creación de la sociedad *ad hoc*, se adquirirá el inmueble y se alquilará, y los beneficios obtenidos se podrán repartir a los socios/inversores mediante dividendos. Si posteriormente se enajena el inmueble por parte de la sociedad *ad hoc*, el valor se repartirá entre estos como cuota de liquidación de la sociedad (arts. 391-394 Ley de Sociedades de Capital⁹).

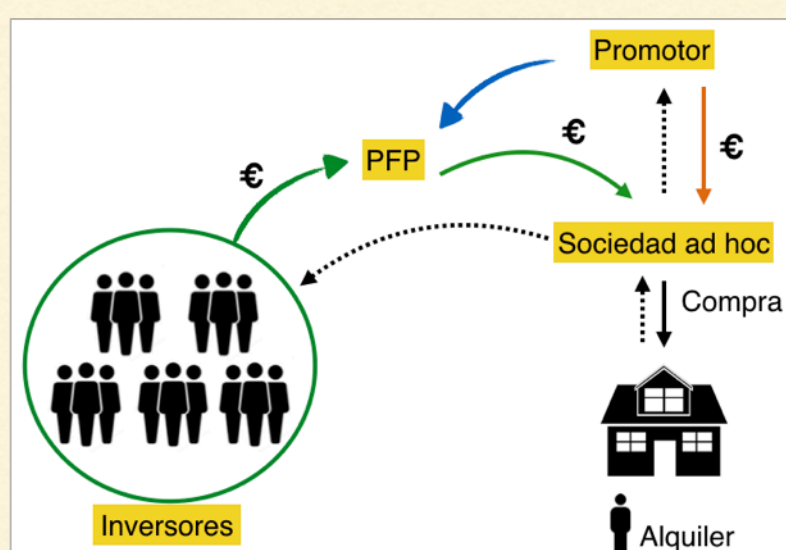


Figura 1. Esquema del *crowdfunding* inmobiliario.
Fuente: elaboración propia.

Los inversores no profesionales pueden encontrar una serie de beneficios en esta tipo-

logía de inversión: el primero de ellos, la falta de exigencia de un capital mínimo para invertir, ya que con escasos ahorros pueden ser inversores. Esto permite, además, una mejor diversificación del capital. Asimismo, a diferencia de la inversión particular en el sector inmobiliario, normalmente con la adquisición por una persona física de uno o varios inmuebles para alquilarlos y enajenarlos, en el *crowdfunding* inmobiliario el inversor se desvincula de la gestión del inmueble.

No obstante, el *crowdfunding* inmobiliario no está exento de riesgos. En esta forma de inversión se está tratando con dos tipos de consumidores: en primer lugar, los inversores no acreditados¹⁰, que pueden reunir la condición de consumidor y no tener ningún tipo de experiencia en inversiones y sus riesgos¹¹, hecho que les hace merecedores de un derecho de información más completo respecto al de los inversores acreditados (no solo el previsto en el art. 83 Ley 5/2015, sino también los que les corresponda como consumidores). En segundo lugar, cuando se alquile el inmueble adquirido por la sociedad *ad hoc*, si se lleva a cabo como arrendamiento de vivienda, también se estará contratando con un consumidor: el inquilino. El inversor no acreditado deberá ser informado de los riesgos de su inversión, entre otros: la posición de los inversores en caso de liquidación o situaciones

concursoales (serían los últimos en recuperar su inversión¹²), su papel en la gestión de la sociedad *ad hoc* creada (acciones con o sin voto, régimen societario, etc.), la imposibilidad de recuperar la inversión antes de vender el inmueble¹³ y la dificultad en transmitir las participaciones de la sociedad, las consecuencias de tener una fecha de enajenación de la vivienda determinada (que implica la posibilidad de perder capital en esta inversión si el valor de la vivienda disminuye), entre otros.

Finalmente, el consumidor que alquila la vivienda también se encuentra ante los inconvenientes de que el propietario del inmueble sea un inversor: un menor margen de negociación, fomento de alquileres de corta duración atendiendo a las fluctuaciones del mercado¹⁴, tendencia a no inscribir el contrato para evitar que sea oponible ante terceros adquirentes (art. 14 LAU) e imputación de gastos para maximizar el beneficio de los inversores (art. 20 LAU).

Así, se ve cómo en el *crowdfunding* inmobiliario se crea un claro conflicto de intereses entre dos consumidores, el inversor no acreditado y el inquilino, y que ninguna de las dos posiciones estará exenta de riesgos. Lo que se deberá resolver a medida que este tipo de plataformas se generalicen será lo siguiente: ¿es la legislación suficientemente garantista del derecho de informa-

ción de estos inversores? ¿Supone la limitación de 3.000€ de inversión una medida suficiente de protección de los consumidores? ¿O se estará ante un nuevo caso generalizado de inversiones fallidas, como ya lo fueron las participaciones preferentes?

Notas

¹ Ver los datos de BNP Paribas Real Estate en *BNP Paribas Real Estate fija la inversión inmobiliaria en 2015 en 11.700 millones de euros*. Disponible en: <https://www.realestate.bnpparibas.es/upload/docs/application/pdf/2016-01/inversion-inmobiliaria-2015.pdf> (Consulta: 21 de noviembre de 2016).

² Existen ya en Estados Unidos unas 100 plataformas de *crowdfunding* inmobiliario. El *real estate crowdfunding* en Estados Unidos fue propulsado por la entrada en vigor de la *Jumpstart Our Business Startups Act* (JOBS Act) de 5 de abril de 2012. Esta ley permitió a las pequeñas empresas obtener financiación mediante *crowdfunding* sin necesidad de estar registradas en la SEC (*Securities and Exchange Commission*), es decir, sin ser *public companies* o empresas cotizadas (Sección 302 de la JOBS Act). Ver Newbery, Jorge. “Lists of Real Estate Crowdfunding Platforms in the USA”, en *Crowdfundbeat: news and information for crowdfunding people*, 2015. Disponible en: <http://crowdfundbeat.com/2015/02/06/lists-of-real-estate-crowdfunding-platforms-in-the-usa/> (Consulta: 21 de noviembre de 2016).

³ Ley 5/2015, de 27 de abril, de fomento de la financiación empresarial. BOE núm. 101, de 28 de abril de 2015.

⁴ Los inversores no acreditados son aquellas personas físicas que no acreditan unos ingresos anuales superiores a 50.000€ o bien un patrimonio financiero superior a 100.000€ o, de superarlos, no solicitan ser consideradas como inversores acreditados de forma previa (art. 81 Ley 5/2015).

⁵ Legislación SOCIMI. Son sociedades anónimas de inversión inmobiliaria (los REIT's a la española), con una presencia todavía insuficiente en el mercado (representando en 2016 el 10% de todas las inversiones en el sector).

⁶ Cohen, Jeremy. “A Study on the History and Functionality of Real Estate Crowdfunding”, en *Joseph Wharton Research Scholars*, 2016. Disponible en:

http://repository.upenn.edu/joseph_wharton_scholars/19/?utm_source=repository.upenn.edu%2Fjoseph_wharton_scholars%2F19&utm_medium=PDF&utm_campaign=PDFCoverPages (Consulta: 21 de noviembre de 2016), p. 14.

⁷ Aunque este es el funcionamiento más generalizado, también existen plataformas de *crowdfunding* inmobiliario que su modelo se basa en la adquisición de inmuebles en mal estado, rehabilitarlos y ponerlos a la venta.

⁸ Límite previsto en el art. 82 de la Ley 5/2015. Asimismo, un inversor no acreditado no podrá invertir más de 10.000€ en un período de doce meses en proyectos publicados en una misma PFP.

⁹ RDL 1/2010, de 2 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Sociedades de Capital. BOE núm. 161, de 3 de julio de 2010.

¹⁰ Sobre la inclusión de los inversores no profesionales dentro del concepto de consumidor del art. 3 del TRLGDCU, ver Cámara Lapuente, Sergio. “El concepto legal de consumidor en el derecho privado europeo y en el derecho español: aspectos controvertidos o no resueltos”, en *Cuadernos de Derecho Transnacional*, núm. 1/2011, pp. 84.117. Además, el art. 85 Ley 5/2015 reconoce dicha condición, al establecer que “La actividad desarrollada por las plataformas de financiación participativa y las relaciones entre los promotores e inversores estarán sujetas a la normativa sobre protección de los consumidores y usuarios con las especialidades previstas en este capítulo, así como a los mecanismos previstos en la legislación sobre protección de los clientes de servicios financieros y, en particular, a lo establecido en los artículos 29 y 30 de la Ley 44/2002, de 22 de noviembre, de medidas de reforma del sistema financiero”.

¹¹ De hecho, Vogel y Moll ya destacaron que el *crowdfunding* inmobiliario, al ser una inversión accesible a cualquier consumidor, provoca que estos sobreestimen su experiencia en este sector, y acaban invirtiendo sin tener en cuenta todos los riesgos de la inversión. Vogel Jr., John H. y Moll, Benjamin S. “Crowdfunding for Real Estate”, en *The Real Estate Finance Journal*, 2014, pp. 5-16.

¹² En caso de liquidación, el art. 391.2 Ley de Sociedades de Capital indica que “Los liquidadores no podrán satisfacer la cuota de liquidación a los socios sin la previa satisfacción a los acreedores del importe de sus créditos o sin consignarlo en una entidad de crédito del término municipal en que radique el domicilio social.” En fase concursal, el art. 92 de la Ley 22/2003, Concursal, considera como crédito subordinado los de las personas especialmente relacionadas con el deudor, es decir, los socios de la persona jurídica (art. 93.2.1 Ley Concursal).

¹³ Ya que el retorno de la inversión con sus beneficios no se producirá hasta que se extinga la sociedad *ad hoc* creada, articulándolo a través de la cuota de liquidación de cada socio.

¹⁴ Teniendo en consideración, no obstante, la prórroga obligatoria de tres años del art. 9.1 de la Ley 29/1994, de arrendamientos urbanos.



5

Publicaciones

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



Este libro está dedicado a analizar las dos nuevas vías para acceder a la vivienda y otros bienes que han sido recientemente incorporadas al Código Civil de Cataluña por Ley 19/2015: la propiedad compartida y la propiedad temporal.

Son unos nuevos tipos de propiedad flexible, estable y asequible que suponen una alternativa a las dos tenencias

tradicionales de la vivienda, la propiedad absoluta y el alquiler, superando así esta dicotomía que ha llevado a miles de personas al desahucio y a la precariedad. Ambas obedecen a

la necesidad de ofrecer a las familias un continuum sostenible de formas de tenencia de la vivienda, tal y como recoge la Nueva Agenda Urbana de la ONU aprobada en Habitat III (Quito, octubre de 2016) para los próximos 20 años.

El estudio se lleva a cabo desde un punto de vista jurídico y económico y de manera omnicomprendensiva y práctica, analizando todos los aspectos de las figuras. De modo, quiere ser útil tanto a legisladores, como a investigadores del Derecho y de la Economía inmobiliaria, así como también a los prácticos en la redacción de sus contratos y en su participación en transacciones inmobiliarias.



6

Agenda

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

1. La Dra. Blanca Deusdad en el *COST Action IS1402 Ageism* (septiembre 2016).

Los días 18 al 20 de septiembre de 2016 la Dra. Blanca Deusdad, investigadora de la Cátedra de Vivienda y profesora de Trabajo Social (Departamento de Antropología), acudió

Fontys University (Eindhoven, Holanda) para participar en la reunión de trabajo del proyecto europeo en el que participa, con el objetivo de elaborar un *Handbook* sobre edadismo y presentar propuestas al programa *Horizon2020* de la Comisión Europea.



2. Seminario internacional TENLAW: one year later (octubre 2016).



El seminario *TENLAW one year later: alternative housing tenures in Europe and modern challenges of housing* examinó los resultados de la investigación del proyecto TENLAW, ya acabado, sobre las tenencias alternativas de alojamiento en Europa.



Este seminario reunió a más de 40 investigadores de toda Europa expertos en vivienda. Los temas que se trataron fueron: tenencias alternativas de acceso a la vivienda en Europa, tenencias intermedias en la Europa del Este, España y en los Países Bajos, las consecuencias del Brexit en la vivienda, liberalización vs proteccionismo del inquilino en la normativa europea, el desarrollo de la vivienda social para los refugiados en Europa, la eficiencia energética y la vivienda, el rol de los agentes inmobiliarios y los arrendamientos de corta duración. Colaboraron la Facultad de Ciencias Jurídicas, el Departamento de Derecho Privado, Procesal y Financiero, el Puerto de Tarragona, el Patronato Municipal de Turismo de Tarra-

goná y el Ministerio de Economía y Competitividad.

3. Inauguración de las 4^{as} ediciones de los cursos de especialización impulsados por la Cátedra. (octubre 2016).



Un año más, la Cátedra de Vivienda ha tenido el agrado de inaugurar los cursos avanzados que impulsa con la Fun-

dación de la URV: el de **Especialización en Mediación** y el de **Agente inmobiliario y gestión de la propiedad** (éste también con el Colegio de APIs). Ambos títulos,



que este año cuentan con 15 y 23 alumnos respectivamente, están homologados y posibilitan el acceso de nuestros titulados a las respectivas profesiones.

4. Workshop “La protección del territorio y de la vi-

vienda en el Derecho civil” (octubre 2016).



En este *workshop* interdisciplinar profesionales de las asociaciones *Entre iguals* y del *Col·lectiu Ronda*, así como de la Oficina de la Vivienda de Reus abordaron temas como la conservación de la naturaleza en fincas privadas, la protección del consumidor en el ámbito hipotecario y la experiencia cotidiana del servicio sobre deuda hipotecaria del Ayuntamiento de Reus.



5. Participación de los Dres. Nasarre y Rivas en el Congreso *Habitat III* (octubre 2016).

Habitat III es el nombre del Congreso de Naciones Unidas sobre vivienda y desarrollo urbano sostenible. Los objetivos del

congreso, realizado en la ciudad de Quito (Ecuador) eran renovar el compromiso político

por un desarrollo urbano sostenible, evaluar lo conseguido en este terreno hasta el



presente e identificar y debatir acerca de los nuevos desafíos que han ido surgiendo. Los Dres. Nasarre y Rivas participaron como representantes de la Cátedra de Vivienda de la URV, con cuatro conferencias sobre la problemática de la vivienda en Europa y su tributación.



6. La investigadora Núria Lambea en el '*Affordable Housing Hub*' (octubre 2016)

Los días 20 y 21 de octubre de 2016 en Zürich (Suiza) se reunieron más de 20 especialistas de toda Europa en un *workshop* exploratorio destinado a proponer un programa internacional en vivienda asequible. Entre los asistentes había especialistas del mundo profesional y académicos, entre los cuales figuraba la Sra. Núria Lambea, investigadora predoctoral de la Cátedra de Vivienda presentó la comunicación '*The creation of a continuum of housing tenures to make housing affordable*'. En abril está prevista una nueva reunión para seguir trabajando el tema.



CONSELL GENERAL
Cambres de la Propietat Urbana
de Catalunya

7. Incorporación del Consejo de Cámaras de la Propiedad de Cataluña como *partner* de la Cátedra de Vivienda de la Universidad Rovira i Virgili (octubre 2016)

En el mes de octubre el Dr. Josep Anton



Ferré Vidal (Rector de la URV) y el Sr. Agustí Pujol Niu-bó (Presidente del Consejo

de Cámaras de la Propiedad de Cataluña) firmaron el convenio que incorpora al nuevo *partner*.

El acto formal de adhesión fue seguido por el seminario científico 'Nueva financiación, nuevos riesgos y nueva organización de la vivienda en propiedad', durante el cual tres de los investigadores de la Cátedra presentaron temas de interés para el sector.

8. Jornada sobre la gestión de viviendas vacías (octubre 2016)



En este curso, organizado por la Cátedra en colaboración con Ayuntamiento de Tarragona, se

trataron las novedades legislativas en materia de vivienda social y vivienda vacía desde una perspectiva práctica e innovadora, a través de la presentación de diversas ponencias.

Así, se analizaron los diversos modelos de gestión de la vivienda social por un lado, y la situación y gestión de las viviendas vacías, con especial atención a los incentivos positivos y negativos existentes en la actualidad en Cataluña.



9. Presencia de la Cátedra de Vivienda URV en el *ENHR Coordination Committee* (noviembre 2016)

El Prof. Dr. Sergio Nasarre, Director de la Cátedra UNESCO de Vivienda de la URV asistió el pasado 11 y 12 de noviembre al *ENHR Coordination Committee*, que se ce-

lebró en Tirana (Albania) con el fin de tomar decisiones sobre la orientación de la red que aglutina a más de 1.000 investigadores de vivienda de Europa, así como apoyar la organización del Congreso ENHR 2017 que tendrá lugar en dicha ciudad.

10. Participación de la Sra. Gemma Caballé, investigadora de la Cátedra, en el concurso “¿Quieres saber qué

investigo?” de la URV (noviembre 2016)

El 15 de noviembre la investigadora predoctoral de la Cátedra, Sra. Gemma Caballé Fabra, participó del concurso ‘Vols saber què **investigo?**’, edición 2016, con su monólogo teatralizado

titulado ‘Desinformados y desahuciados’.

11. Seminario virtual sobre política de vivienda social

(noviembre 2016)

El pasado 15 de noviembre la Cátedra de Vivienda de la Universidad Rovira i Virgili y la Universidad de Viña del Mar organizaron de manera conjunta el “Seminario virtual sobre la política de vivienda social, acceso a la vivienda y pérdida de la misma en Cataluña y Chile: historia, instrumentos actuales y principales retos.” Durante el seminario, varios expertos de ambos países analizaron estas temáticas.

12. Participación en el *The Knowledge Centre for Housing Economics*

de Copenhagen (noviembre, 2016).

El Dr. Nasarre fue invitado a la discusión del nuevo informe de la London School of Economics y la Universidad de Cambridge “*Understanding the role of private renting*”.

El resultado global del estudio es que la desregularización de los alquileres no ha llevado a un crecimiento del sector de la vivienda en alquiler, mientras que los países con mayor tasa de alquileres mantienen entornos legales sofisticados para proteger a propietarios e inquilinos, muy en la línea de lo que seguimos trabajando para Cataluña en los últimos meses.





13. Invitación al Centro Regional de Inclusión e Innovación Social

(CRIIS) de la Universidad Viña del Mar (Chile, noviembre 2016)

El Dr. Nasarre desarrolló una ponencia y participó en una serie de workshops y reuniones todos ellos relacionados con la vivienda y la integración social en dicho centro especializado de la UVM. Además, tuvo la oportunidad de visitar campamentos con expertos de la organización Techo para comprender su problemática y sus soluciones.



14. Tercera sesión de seguimiento de la Cátedra UNESCO de Vivienda URV (diciembre 2016)

Con la presencia de todos los investigadores, prácticamente todos los partners y algunos miembros de la comisión asesora, tu-

vo lugar en el Rectorado de la URV la tercera sesión de seguimiento de la Cátedra, donde se comentaron las actividades desarrolladas por la Cátedra y las que se pretenden llevar a cabo en 2017.



15. Participación en el *European Summit on Digital Innovation for Active Ageing & Healthy Ageing* (diciembre 2016)

Los días 6 y 7 de diciembre de 2016 la Dra. Blanca Deusdad, investigadora de la Cátedra de Vivienda y profesora de Trabajo Social (DAFiTS) asistió a esta cima para conocer las oportunidades que se abren en el ámbito digital para hacer frente al cambio demográfico de las próximas décadas.

Y próximamente...



27th - 28th April 2017
Rovira i Virgili University - Tarragona

Ensuring the effective exercise of the right to housing in the EU.

Access to adequate and affordable housing for all.

Call for papers open until 3rd April 2017.

PARTNERS DE LA CÁTEDRA UNESCO DE VIVIENDA URV (2017)



Sobre esta Revista

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

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

La Revista tiene una periodicidad semestral.

Editores:

Sergio Nasarre Aznar, Estela Rivas, Héctor Simón, Alba Madrid,
Verónica Anzil

ISSN: 2386-2068

Cátedra UNESCO de Vivienda de la Universidad Rovira i Virgili

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

Telf. +34_977558724

Correo electrónico: housing@urv.cat

Web: housing.urv.cat

Twitter: [@housingchairurv](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