
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 15, junio 2021

15





1

Presentación

Prof. Dr. Sergio Nasarre Aznar

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



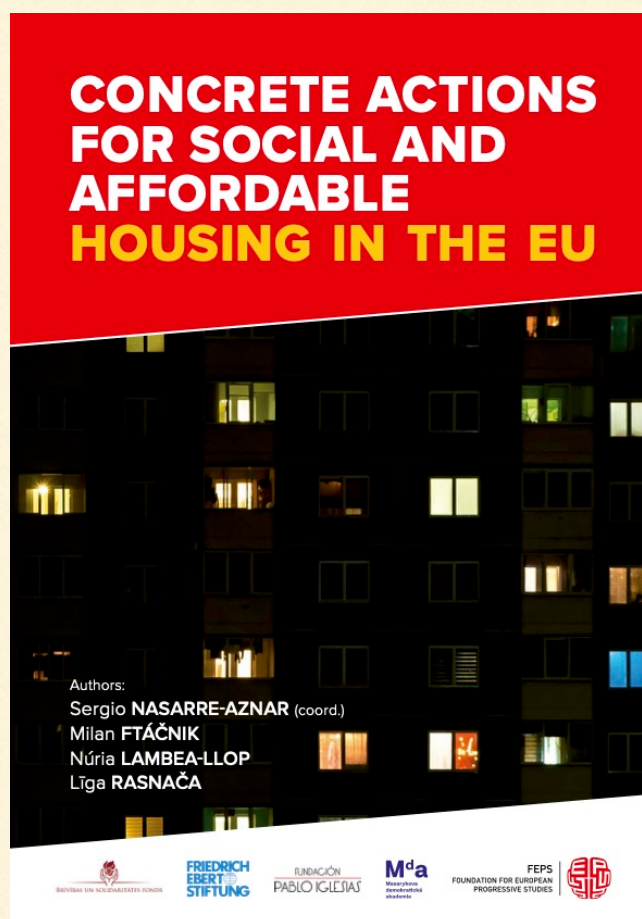
Tras más de un año y medio desde el origen de la pandemia, parece que poco a poco vamos hacia la llamada “nueva normalidad”. También en el ámbito de la vivienda, en la línea de la evolución de la política de vivienda multinivel en España de los últimos quince años, que ha pasado de promocionar la vivienda en propiedad a promocionar la okupación. Así, aspectos clave de la normativa “excepcional” en vivienda para el COVID19 se han extendido hasta agosto de 2021 (ver [Sección 2](#) de este ejemplar), más allá del **estado de alarma** (cuya primea declaración en marzo 2020, además, ha sido declarada inconstitucional en parte por el Tribunal Constitucional el 14-7-2021 porque vulneraba derechos fundamentales) y parece que existe la voluntad de extenderlos hasta finales de año, como mínimo.

Lejos, pues, de haber aprovechado estos años post-crisis de 2007 para el fortalecimiento de la asequibilidad y el mante-

nimiento de la vivienda, se ha optado por una cada vez mayor precarización del título (ver RDL 1/2021) y de los espacios (ver los 24 m² privativos legalmente aceptados por el DL catalán 50/2020). Como investigadores en este ámbito no puede más que sorprendernos esta **tendencia**, que pensamos que está afectando negativamente a todo el *housing*, especialmente a los que menos tienen, que deben conformarse con **títulos cada vez más precarios y con espacios más reducidos**. Todo ello a pesar de que explicamos alternativas viables que evitan esta deriva en las oportunidades que se nos ofrecen.

Así, este semestre hemos tenido la ocasión de poder **participar**, junto a un centenar más de investigadores, en el ejercicio de prospectiva liderado por **Presidencia del Gobierno proyecto España 2050**. En su capítulo 6º se explican diversas recomendaciones a nivel de territorio, ciudad y vivienda para alcanzar diversos objetivos deseables para 2050, muchos de los cuales están centrados en la asequibili-

dad de la vivienda y en la cohesión territorial.



Además, en enero de 2021 pudimos presentar el **informe** liderado desde la Cátedra e impulsado por la *Foundation for European Progressive Studies* (FEPS) "Concrete actions for social and affordable housing in the EU" donde explicamos, en un ejercicio *bottom-up*, las mejores prácticas para conseguir una vivienda asequible en diversos países europeos, a partir de las cuales avanzamos 30 recetas realistas multinivel para desarrollar políticas que favorezcan la asequibilidad de la vivienda.

Siguiendo en el ámbito de la investigación, en este semestre la **colección de libros** "Derecho de la vivienda" de la Editorial Tirant lo Blanch se ha visto incrementada con dos

nuevas obras de investigadoras postdoctorales de la Cátedra, las **Dras. Caballé y Rodríguez Padilla**, con sendas obras sobre los nuevos retos de los **agentes inmobiliarios y las nuevas vías para la financiación de la vivienda asequible mediante instrumentos financieros internacionales** (ver [Secciones 4 y 5](#) de este número). Mientras tanto, el **proyecto DaSiHo** sobre **vivienda y ciencia de datos** comienza a dar sus primeros resultados en forma de publicaciones enviadas y el **proyecto Housing+** sobre formación de agentes inmobiliarios en Europa ha finalizado con éxito su etapa formativa intra-grupo.



Además, la Cátedra también se ha mantenido muy activa en el ámbito de la **transferencia**, organizando el **Congreso nacional sobre vivienda colaborativa y territorio**, los días 16 y 17 de junio, en el que se presentaron más de 50 trabajos (ver el programa, sus autores y resúmenes [aquí](#)). Ver toda la información del evento en la [Sección 4](#). A él cabe añadir los **tres webinars** organizados por la Cátedra en este semestre sobre expropiación, mediación y nuevas tecnologías.

El resto de actividades pueden hallarse en la [Sección 6](#) de este ejemplar, el cual se completa con las aportaciones de los partners de la Cátedra ([Sección 3](#)), en esta ocasión sobre vivienda y COVID19, rehabilitación y registro de agentes inmobiliarios de Cataluña y las aportaciones de los investigadores de la Cátedra ([Sección 4](#)).

Por último, deseo **felicitar** desde este espacio a las investigadoras **Dras. Lambea y Caballé**, por la merecida obtención de sendos **premios extraordinarios de doctorado**. Muchas felicidades a ambas,

además de ser un reconocimiento que acrecienta las

evidencias de la calidad de nuestro trabajo de investigación.

El **próximo semestre** se presenta con nuevos retos, que se inician con un nuevo proyecto sobre **vivir en comunidad y cohesión territorial**. También verá la culminación de otros dos proyectos, el R2B de [Certificado de Buena Gestión de Vivienda Social](#) y el de [Análisis integral de las políticas de vivienda en la Cataluña Sur](#) de los que informaremos cumplidamente desde esta revista. Hasta entonces.



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 (enero - junio 2021)

A) Legislación

A nivel estatal podemos destacar las siguientes medidas:

1. La Ley 8/2021, de 2 de junio, por la que se reforma la legislación civil y procesal para el apoyo a las personas con discapacidad en el ejercicio de su capacidad jurídica, que tiene en cuenta la situación de discapacidad a la hora de modificar el artículo 96 del Código Civil. De este modo, “Si entre los hijos menores hubiera alguno en una situación de discapacidad que hiciera conveniente la continuación en el uso de la vivienda familiar después de su mayoría de edad, la autoridad judicial determinará el plazo de duración de ese derecho, en función de las circunstancias concurrentes. A los efectos del párrafo anterior, los hijos comunes mayores

de edad que al tiempo de la nulidad, separación o divorcio estuvieran en una situación de discapacidad que hiciera conveniente la continuación en el uso de la vivienda familiar, se equiparan a los hijos menores que se hallen en similar situación”.

2. La Ley 7/2021, de 20 de mayo, de cambio climático y transición energética, que prevé en su artículo 8.4 que el Gobierno fomentará la renovación y rehabilitación de los edificios existentes, tanto públicos como privados, para alcanzar los efectos señalados en este artículo y, en especial, la alta eficiencia energética y descarbonización a 2050. A los efectos señalados en el párrafo anterior, en un plazo inferior a seis meses desde la entrada en vigor de la presente ley, el Gobierno elaborará un Plan de Rehabilitación de Viviendas y Renovación urbana con el objetivo de mejorar el parque edificado, independientemente de su titularidad, a efectos de cumplimentar los indicadores de eficiencia energética establecidos en el PNIEC y garantizar la integración de dichas actuaciones con el resto de los objetivos de mejora establecidos en la Agenda Urbana Española. Este Plan deberá seguir los criterios y objetivos recogidos en la estrategia a largo plazo para la rehabilitación energética en el sector de la edificación en España (ERESEE).

3. El Real Decreto-ley 8/2021, de 4 de mayo, por el que se adoptan medidas urgentes en el orden sanitario, social y jurisdiccional, a aplicar tras la finalización de la vigencia del estado de alarma declarado por el Real Decreto 926/2020, de 25 de octubre, por el que se declara el estado de alarma para contener la propagación de infecciones causadas por el SARS-CoV-2, que prevé que la persona arrendataria podrá instar, hasta el 9 de agosto de 2021 y en todos los juicios verbales que versen sobre reclamaciones de renta o cantidades debidas por el arrendatario, o la expiración del plazo de duración de contratos suscritos conforme a la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, que pretendan recuperar la posesión de la finca, se haya suspendido o no previamente el proceso en los términos establecidos en el artículo 441.5 de dicha ley, un incidente de suspensión extraordinaria del desahucio o lanzamiento ante el Juzgado por encontrarse en una situación de vulnerabilidad económica que le imposibilite encontrar una alternativa habitacional para sí y para las personas con las que conviva; y extiende hasta el 9 de agosto la facultad judicial regulada en el Real Decreto-ley 1/2021.

4. El Real Decreto-ley 1/2021, de 19 de enero, de protección de los consumidores y usuarios frente a situaciones de vulnerabilidad social y económica, que modifica el

Real Decreto-ley 11/2020, de 31 de marzo, de modo que hasta la finalización del estado de alarma declarado por el Real Decreto 926/2020, de 25 de octubre, prorrogado por Real Decreto 956/2020, de 3 de noviembre, en todos los juicios verbales en los que se sustancien las demandas a las que se refieren los apartados 2.º, 4.º y 7.º del artículo 250.1 de la Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil, y en aquellos otros procesos penales en los que se sustancie el lanzamiento de la vivienda habitual de aquellas personas que la estén habitando sin ningún título habilitante para ello, el Juez tendrá la facultad de suspender el lanzamiento hasta la finalización del estado de alarma.

Y a nivel autonómico, las siguientes:

1. La Ley vasca 2/2021, de 24 de junio, de medidas para la gestión de la pandemia de COVID-19, que prevé, entre las medidas tendentes a la determinación, movilización y gestión de recursos vinculados a la emergencia sanitaria, la posible disposición de hoteles para cuarentenas de personas que precisen de vivienda alternativa o con viviendas sin condiciones de habitabilidad, con condiciones precarias o de hacinamiento.

2. El Decreto-ley de las Islas Baleares 4/2021, de 3 de mayo, para impulsar y agilizar la tramitación de ayudas y otras actua-

ciones en materia de vivienda, que regula un régimen especial de concesión de subvenciones en materia de vivienda y modifica algunas disposiciones de la Ley 5/2018, de 19 de junio, de la vivienda de las Illes Balears.

3. El Decreto-ley andaluz 7/ 2021, de 27 de abril, sobre reducción del gravamen del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados para el impulso y la reactivación de la economía de la Comunidad Autónoma de Andalucía ante la situación de crisis generada por la pandemia del coronavirus (COVID19), que prevé una reducción impositiva general del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados con el que se pretende impulsar y reactivar el sector inmobiliario gravemente afectado por la crisis. De este modo, y con vigencia exclusiva para los hechos imponible devengados desde la entrada en vigor de este decreto-ley hasta el día 31 de diciembre de 2021, el tipo de gravamen general para los documentos notariales será del 1,2%, y el tipo de gravamen general para las transmisiones patrimoniales onerosas será único, del 7%.

4. La Ley Foral 4/2021, de 22 de abril, para la modificación del artículo 192 del Texto Refundido de la Ley Foral de Ordenación del Territorio y Urbanismo aprobado me-

diante Decreto Foral Legislativo 1/2017, de 26 de julio, que se aprueba con el objeto de dejar claro que las instalaciones de placas solares térmicas o fotovoltaicas destinadas al autoconsumo no precisarán de la obtención previa de la licencia de obras municipal, sino que serán actos sujetos a la declaración responsable o comunicación previa.

5. El Decreto 10/2021, de 22 de enero, del Consell, de aprobación del Reglamento regulador del alojamiento turístico en la Comunitat Valenciana, que regula las actividades y los servicios de alojamiento turístico desarrollados en establecimientos ubicados en el ámbito territorial de la Comunitat Valenciana, así como sus modalidades y clasificación, régimen de funcionamiento y prestación de servicios.

B) Jurisprudencia

De la jurisprudencia del Tribunal Supremo podemos resaltar las sentencias que versan sobre la cláusula suelo, los contratos de novación modificativa de esta cláusula o la legitimación para instar su nulidad (Sentencia de 19 de enero de 2021, de 26 de enero de 2021, 9 de febrero de 2021 y 23 de junio de 2021); un préstamo hipotecario con un tipo de interés variable referenciado al índice IRPH Entidades (Sentencia de 19 de enero de 2021); la nulidad de la cláusula de gastos del préstamo hipotecario

(Sentencia de 9 de febrero de 2021 y 21 de junio de 2021); la modalidad de préstamo hipotecario denominado ‘hipoteca tranquilidad’ (Sentencia 23 de marzo de 2021); la cláusula de vencimiento anticipado (Sentencia de 2 de febrero de 2021); la Ley 57/1968 y la responsabilidad de la entidad avalista por el total de las cantidades anticipadas por los compradores (Sentencia de 25 de enero de 2021); o la acción de cesación por parte de una comunidad de propietarios por el alquiler de una habitación compartida a estudiantes universitarios, con servicios comunes, y que resultaría prohibida por los estatutos de la comunidad de propietarios (Sentencia de 31 de mayo de 2021).

También puede destacarse la Sentencia del Tribunal Constitucional 16/2021, de 28 de enero de 2021, Recurso de inconstitucionalidad 2577-2020, que estima en parte el presente recurso de inconstitucionalidad y, en su virtud, declarar inconstitucionales y nulos los artículos 2.2, 2.3, 2.4, 2.5, 2.7, 2.10, 2.11 (inciso «sin perjuicio del supuesto a que hace referencia el artículo 42.6»), 2.12, 4.2, 4.5 (inciso «y del apartado 2 de la disposición adicional primera»), 5.5, 5.6, 5.7, 6.3 y 6.6 y la disposición transitoria primera del Decreto-ley del Gobierno de la Generalitat de Cataluña 17/2019, de 23 de diciembre, de medidas urgentes para mejorar el acceso a la vivienda.



3

Contribuciones

En cada número se invita a nuestros partners a participar en la Revista.

- 1. El COVID. Una oportunidad de cambio en materia de vivienda.** Sr. Antoni Martorell Comas. Presidente de la Cambra de la Propietat Urbana de Tarragona.
- 2. Solamente un 25% de los edificios que debían pasar la ITE han llevado a cabo la inspección, situando Tarragona a la cola de Cataluña.** Sr. Adolf Quetcuti Carceller, Presidente del Colegio de Aparejadores, Arquitectos Técnicos e Ingenieros de Edificación de Tarragona (COAATT).
- 3. Diez años #Aicat.** Sr. Xavier Roig Zabaleta. Director Operativo para la Coordinación de los Sistemas de Información y Atención Ciudadana de la Agencia de la Vivienda de Cataluña.

I. El COVID. Una oportunidad de cambio en materia de vivienda



Sr. Antoni Martorell Comas. Presidente de la Cambra de la Propietat Urbana de Tarragona.

Tras el impacto que supuso la anterior crisis

económica del 2008-2013, el sector inmobiliario en España (tanto de compraventa como de alquiler) no inició su recuperación hasta el año 2016 en la mayoría de capitales salvo Madrid y Barcelona, cuya recuperación comienza un poco antes en el 2014.

En el mercado de vivienda de alquiler es a partir de 2015-2016 cuando se observa una importante tendencia al alza en los precios de alquiler que comienza a frenarse en el año 2019 debido a la desaceleración de la economía global. En paralelo, el boom de las viviendas turísticas que había surgido en los últimos años en determinadas capitales (Barcelona, Madrid y Valencia..) tuvo como consecuencia dos factores importantes: la llamada “burbuja del alquiler”, motivada por el fuerte incremento experimentado en los precios, y la retracción del alquiler de vi-

vienda residencial en favor de la vivienda turística, debido sin duda a la mayor rentabilidad que ofrece el turista extranjero (quien está dispuesto a pagar un alquiler mucho más alto) y a la poca duración de este tipo de contratos ligada a una menor problemática y litigiosidad.

Esta tendencia, marcada por el crecimiento del turismo en Tarragona con una mayor incidencia durante los años 2016 -2018, la hemos podido observar desde la Cámara de la Propiedad Urbana de Tarragona con un aumento de pisos turísticos en la ciudad (aunque no de forma tan acusada como por ejemplo en Barcelona), venidos muchos de ellos del alquiler de vivienda residencial, concentrándose en su mayoría en las zonas de l'Eixample, Part Alta i Llevant, lo que ha provocado, a su vez, importantes problemas de convivencia vecinal.

En el segundo trimestre del 2020 (abril-junio 2020), debido a la crisis del coronavirus, el gobierno decreta el estado de alarma en el territorio nacional al mismo tiempo que dicta una serie de medidas anti covid específicas para el alquiler de vivienda residen-

cial, con las que se quiere proteger a un sector de la población que, debido a la paralización de la actividad económica por el confinamiento, corrían el riesgo de convertirse en vulnerables. En este contexto, prácticamente se produce la paralización del mercado de alquiler durante los meses del confinamiento (abril a junio), iniciándose a partir de julio cierta reactivación en el sector, aunque de forma tímida.

Entre las medidas (hoy todavía vigentes) se encontraban la **prórroga extraordinaria** de todos los contratos de alquiler de arrendamiento de vivienda habitual que vencieran durante los dos meses siguientes (hasta junio 2020) y que actualmente se encuentra vigente para todos aquellos contratos que venzan hasta el 9 de agosto de 2021.

Otra de las medidas de protección dirigida al sector de población vulnerable consistía en una moratoria en el pago de la renta mientras durara el estado de alarma y sus prorrogas con un máximo de cuatro meses, impuesta de forma obligatoria a grandes propietarios, aquellos que poseían más de 10 inmuebles (excluyendo garajes y trasteros) o una superficie construida de más de 1.500m². En estos casos el propietario gran tenedor podía escoger entre la **moratoria** y su financiación en tres años, o practicar una quita o rebaja del 50% de la renta,

aunque se daba prioridad al acuerdo previo alcanzado entre el propietario y el inquilino.

Para reforzar aún más la protección a los inquilinos o personas en situación de vulnerabilidad, se **suspenden** los desahucios hasta la finalización del estado de alarma, hoy vigente dicha suspensión hasta el 9 de agosto de 2021. Así pues, todos los juicios verbales que versen sobre reclamación de rentas o finalización de la duración de los contratos y que pretendan la recuperación de la posesión de la finca, podrán suspenderse a solicitud del inquilino que se encuentre en situación de vulnerabilidad económica sin posibilidad de poder encontrar una alternativa habitacional para sí, o para las personas con las que conviva. Esta posibilidad de suspensión también se aplica para el caso de ocupación “ilegal” de una vivienda, si la persona ocupante se halla en situación de vulnerabilidad sin alternativa habitacional.

En este contexto normativo y superado el estado de alarma el 11 de mayo de 2020, en el tercer trimestre del 2020, según los datos publicados por la Generalitat a partir de las fianzas de alquiler depositadas en el Incasol, se produce una cierta recuperación en cuanto al número de contratos de alquiler de vivienda en Catalunya, aunque los efectos de la crisis provocada por la

pandemia reflejan una tendencia a la baja en los precios de alquiler de vivienda, más acusada en el cuarto trimestre del 2020 coincidiendo con la entrada en vigor la regulación de precios de alquiler, la Ley 11/2020, de 18 de septiembre, de la Generalitat.

El impacto a corto plazo de la regulación de precios de alquiler en Catalunya también se manifiesta en la menor oferta de viviendas en los municipios declarados como áreas con un mercado de vivienda tenso. En dichas áreas, la regulación catalana de los precios de alquiler de vivienda habitual pone un tope al arrendador a la hora de fijar el precio, y en términos generales, lo sujeta al valor medio que establece el sistema del Índice de Precios de Alquiler que publica la Generalitat calculado sobre la superficie útil de la vivienda. La norma tan solo permite incrementar el precio de referencia en un 5% si concurren tres de las siguientes características en la vivienda, que disponga de ascensor, parking, piscina, sistema de refrigeración o calefacción, portería, que se trate de vivienda amueblada o que disponga de vista especiales. En el supuesto que la vivienda a arrendar hubiera sido alquilada en los cinco años anteriores a la entrada en vigor de la Ley, el precio de la vivienda en el nuevo contrato de alquiler no podrá superar el precio pactado en el último contrato, aún en el caso que el pre-

cio obtenido por la aplicación del índice sea superior, no permitiendo la norma la posibilidad de repercutir al inquilino los gastos generales del inmueble si en el anterior contrato no se habían pactado.

En consecuencia, el propietario que quiere alquilar su vivienda no puede decidir libremente el precio del alquiler, por lo que en muchos casos se verá mermada su esperada rentabilidad. Si a ello sumamos la enorme inseguridad jurídica que conlleva la actual regulación de los alquileres para los propietarios ante situaciones de impago o conflictividad con sus inquilinos, es evidente que todo ello tendrá un efecto disuasorio para estos propietarios a la hora de decidir poner su vivienda en alquiler. En paralelo, el mercado de compraventa en Cataluña se ha mantenido estable y ha aguantado los efectos de la pandemia con un ligero crecimiento en el último trimestre del 2020, lo que hace prever un crecimiento lento pero estable en este sector durante el 2021, lo que también es un claro reflejo de la preferencia actual de los propietarios de destinar sus propiedades al mercado de la compraventa en vez del alquiler.

La Cámara de la Propiedad Urbana de Tarragona, y en sintonía con el resto de Cámaras de la Propiedad de Catalunya, hemos manifestado en varias ocasiones nues-

tro desacuerdo con la fórmula de congelación de rentas de alquiler que impone esta norma. No deja margen a los propietarios para poder fijar libremente la renta que consideran ajustada para su vivienda, ya sea por su situación privilegiada, por la inversión que el propietario haya realizado para reformar la vivienda, por los gastos que se ve obligado a asumir, etc., Somos testigos de las dudas e incertidumbres, y también el miedo a las posibles sanciones, que todo esto provoca en los propietarios, y en no pocos casos, optan por no alquilar y esperar a “tiempos mejores”.

-Finalizado el Estado de Alarma, ¿cuál es el futuro a corto o medio plazo del alquiler de vivienda?

La pandemia provocada por el virus de la Covid-19 nos ha puesto ante una realidad nunca vista para la que no estábamos preparados. Ello ha traído importantes cambios en la sociedad en todos los ámbitos, a nivel relacional, tecnológicos, de salud y en también en el ámbito social y económico muchas familias se han visto afectadas por la pérdida de sus trabajos pasando a depender de las ayudas públicas como únicos ingresos para poder sobrevivir. Pero no hay que olvidar que, dentro este colectivo de vulnerabilidad, también se encuentran muchos pequeños propietarios quienes de-

penden de los ingresos que le reporta el alquiler de su vivienda.

La dificultad de acceso a la vivienda junto con el aumento de los precios de alquiler en los últimos años hacía necesaria una regulación profunda para evitar la inflación o especulación provocada por los llamados “fondos buitres”, la fuerte irrupción del alquiler turístico y la escasez de vivienda pública. Sin embargo, hasta ahora los poderes públicos no han acometido dicha labor con la seriedad que se requiere y la burbuja inmobiliaria ha coincidido en el tiempo con los efectos del Covid.

En nuestra experiencia como Cámara de la Propiedad Urbana, entidad que engloba entre sus afiliados principalmente a pequeños propietarios, hemos vivido de primera mano, por un lado, la angustia de muchos inquilinos que faltos de recursos económicos no podían afrontar el pago de su alquiler y, por otro, la desesperación de propietarios (trabajadores o pensionistas en su mayoría) a los que la falta de estos ingresos les impedía cubrir sus necesidades básicas. También es un hecho, al menos en lo que respecta a nuestro ámbito como entidad, que en el mayor de los casos la empatía y la buena disposición de propietarios e inquilinos, se ha traducido en aptitudes y acuerdos que les han permitido superar estas situaciones de forma positiva.

En lo que se refiere a la ley catalana de contención de rentas, más que una medida de protección para contrarrestar los efectos de la crisis del Covid, es una ley de carácter populista que nace de la voluntad política de contentar a determinados sectores afines y que aprovecha la situación creada por la pandemia para justificar esa supuesta necesidad de intervención en los precios, con una clara voluntad de permanencia. De alguna manera, voluntariamente o no, se ha “criminalizado” a la propiedad a quien se le ha trasladado la responsabilidad y la carga de dar solución inmediata a un problema de vivienda que surge de la inactividad y falta de visión de los poderes públicos.

Todo hace pensar que al igual que ha sucedido en otros países del entorno Europa (Alemania, Francia, Italia...), se hará evidente que el control de los precios de alquiler no produce el efecto deseado, y aunque bajen los alquileres, la oferta se contrae porque los propietarios sacan al mercado menos pisos. Y en el peor de los casos se genera un mercado negro paralelo.

Transcurrido más de un año desde la aparición de la pandemia y la convulsa situación económica generada, el futuro a corto plazo sobre la futura regulación del alquiler crea no pocas incertidumbres sobre su evolución:

1º.-Servirá la Ley catalana de contención de rentas como ejemplo a seguir para la anunciada Ley de Vivienda de ámbito estatal, o por el contrario, se distanciará ésta última de la fórmula intervencionista optando por la implantación de beneficios fiscales para los propietarios que alquilen por debajo de los límites fijados.

2º.-Declarará el Tribunal Constitucional la inconstitucionalidad de la Ley catalana de contención de rentas de alquiler, siguiendo el ejemplo del Tribunal Constitucional Alemán, y si es así, cuales serán los efectos que comportará dicha declaración para los inquilinos que se han beneficiado de los precios establecidos por la misma en los nuevos contratos de alquiler.

3º.- La finalización de la prórroga el próximo 9 de agosto de 2021 de las medidas de protección para los colectivos vulnerables sin solución habitacional, y en lo referido principalmente, a la suspensión de los desahucios y lanzamientos, supondrá el retorno a la regulación procesal anterior al estado de alarma o, por el contrario, será la antesala a una nueva regulación procesal orientada a frenar los desahucios tal y como exigen ciertos sectores políticos y sociales.

4º.- A fin de evitar que un contexto normativo desfavorable para los propietarios conlleve a un incremento del parque de vi-

viendas vacías, ¿se impondrá una nueva regulación con medidas sancionadoras aún más duras para los propietarios de estas viviendas?

El problema de la vivienda requiere de soluciones imaginativas y políticas consistentes y estables en el tiempo. Apostar por un parque público de vivienda social, incentivar la promoción de obra nueva para que sea rentable que una parte de las viviendas en construcción se destinen a compra o alquiler social, crear condiciones de financiación más favorables para los jóvenes que quieren acceder a su primera vivienda, flexibilizar las condiciones para que locales comerciales vacíos puedan convertirse en residenciales, ayudas públicas sustanciales para propietarios que inviertan en reformas para mejorar la eficiencia, la confortabilidad y la accesibilidad de las viviendas destinadas al mercado de alquiler, beneficios fiscales para los propietarios que se decidan por un alquiler social, etc.

En conclusión, es el momento para acometer un cambio profundo en la regulación de la vivienda con el consenso político y social de todos los agentes implicados. La pandemia nos ha mostrado nuestras carencias y vulnerabilidades, pero también es una oportunidad, y como decía Albert Einstein, *“La crisis es la mejor bendición que puede sucederle a las personas y países, porque la crisis*

trae progresos. La creatividad nace de la angustia como el día nace de la noche oscura. Es en la crisis que nace la inventiva, los descubrimientos y las grandes estrategias”.

2. Solamente un 25% de los edificios que debían pasar la ITE han llevado a cabo la inspección, situando Tarragona a la cola de Cataluña



Sr. Adolf Quetcuti Carceller.
Presidente del Colegio de Aparejadores, Arquitectos Técnicos e Ingenieros de Edificación de Tarragona

(COAATT)

La implantación de la Inspección Técnica de Edificios (ITE) en Cataluña no ha funcionado y en muchos aspectos ha sido un auténtico fracaso, vistos los resultados obtenidos. Así de contundente nos mostramos desde el Colegio de Aparejadores, Arquitectos Técnicos e Ingenieros de Edificación de Tarragona en el momento de analizar todo el proceso de instauración del documento que deberían tener todas las viviendas con ciertos años de antigüedad para garantizar al máximo su seguridad y buen estado de conservación.



Los datos sobre las inspecciones técnicas de edificios realizadas en la provincia de Tarragona son realmente malas si se comparan con el resto de zonas de Cataluña y, sobre todo, mirando el porcentaje de los edificios que han pasado la ITE en relación a los que la habrían de haber pasado.

Los datos del COAATT indican que sólo ha pasado la ITE uno de cada cuatro inmuebles obligados a hacer este trámite.

Este porcentaje del 25% registrado en las comarcas tarraconenses es muy inferior a los datos de Lleida, Girona o Barcelona.

Pero son datos reales, porque a fecha de diciembre de 2020 y

teniendo en cuenta que el Decreto que obliga a realizar esta inspección es del 2010, deberían haber pasado la ITE unos 19.000 edificios de nuestra provincia y sólo han pasado la inspección 4.835 .

En el 2020, en la provincia se hicieron un total de 560 inspecciones, un 35% de las realizadas el año anterior. En el 2018 el

número de ITE registradas y aseguradas al COAATT sólo alcanzó los 405.

A nivel municipal los datos son muy similares a la media, especialmente en los municipios pequeños. No es el caso de la ciudad de Tarragona, donde el número de edificios inspeccionados roza el 50%, unos datos muy similares a la ciudad de Barcelona y superiores a la de Reus, donde la cifra es del 30%.

En 2020 y por comarcas, el Tarragonès y el Baix Camp ocuparon más del 60% de las inspecciones realizadas. Por detrás encontramos la Conca de Barberà y el Baix Penedès, ambos con aproximadamente un 12%, y finalmente el Priorat con un 2% del total.

En cuanto al estado del parque inmobiliario inspeccionado, tan sólo un 24% de los edificios se han calificado sin deficiencias. Con deficiencias leves hay un 48%, con deficiencias importantes un 18%, mientras un 10% tienen deficiencias graves y muy graves en un 1% de los casos. Nos encontramos pues con un parque de edificios con un mantenimiento deficiente y patologías generalizadas, pero que mayoritaria-

mente no implican un riesgo para las personas.

La mayoría de los problemas los encontramos en las fachadas, cubiertas y en las instalaciones de saneamiento. Es muy frecuente, especialmente en los edificios más antiguos, encontrar depósitos, tubos o cu-

biertas de fibrocemento. Los problemas en la estructura se encuentran especialmente en los techos de los edificios, muy a menudo inducidos por problemas de filtraciones de agua y falta de mantenimiento.

Hay que recordar que, 10 años después de la publicación del Decreto de la ITE, este no parece todavía mínimamente implantado entre comunidades y propietarios aunque prevé sanciones de entre 9.000 y 90.000 euros por incumplir la obligatoriedad de pasar esta revisión en caso que se produzca algún incidente que afecte a bienes o personas. La realidad es que se han detenido las comunicaciones de las administraciones y no existe ningún Plan de Actuación por parte de la Generalitat o los ayuntamientos. A otras ciudades importantes catalanas o muy próximas se realizan campañas o planes para zonas es-



pecíficas para velar por el buen estado de las edificaciones.

Desde el COAATT se espera que esta situación se dé la vuelta y que las administraciones tanto europeas, estatales y de ámbito local pasen a tener un papel más activo y colaborador. Y confiamos en el momento actual, que tiene que venir acompañado de una recuperación del sector como motor económico y con las ayudas de Europa planteadas en materia de rehabilitación y mejora del parque de viviendas, que pueden ir del 35% al 100 %.

Desde esta institución colegial proporcionamos técnicos cualificados para responder a las consultas en materia de rehabilitación, Inspección Técnica del Edificio, certificación energética y el resto de actuaciones para la vivienda. Y ponemos al alcance de toda la sociedad el portal web <https://obrascongarantia.com/>, donde se puede encontrar toda la información necesaria en este sentido, además de permitir buscar técnicos de proximidad, que son los que hacen todos los trámites e inspecciones mencionados.

3. Diez años #Aicat



Sr. Xavier Roig Zabaleta. Director Operativo para la Coordinación de los Sistemas de Información y Atención Ciudadana de la

Agencia de la Vivienda de Cataluña.

Diez años ya desde la entrada en vigor del decreto 12/2010, de 2 de febrero, por el que se regulan los requisitos para poder ejercer la actividad de agente inmobiliario y se crea el Registro de Agentes Inmobiliarios de Cataluña. Un decreto que entra en vigor al mes de su publicación en el DOGC 5563 el 9/2/2010.

Diez años ya de la puesta en marcha de este Registro obligatorio, después de dos años en los que se necesitó mucho esfuerzo y trabajo para complementar su elaboración. La idea inicial de regular la actividad chocaba frontalmente con las normas europeas de liberalización de la intermediación, por tanto, la única vía posible era la situación desde el punto de vista del cliente, su seguridad y protección.

registre d'agents
de Catalunya

immobiliaris
aicat 0000

10 ANYS !!

Diez años ya de la presentación de la norma y del funcionamiento del Registro a todo el colectivo de agentes. No todos compartían la misma visión: unos entendieron, desde el punto de vista de la colaboración, que valía la pena adaptarse a la innovación de la norma y se postularon como garantes del cumplimiento y como veladores de la actividad; otros no compartían el mismo criterio y optaron por intentar menospreciar la norma interpretando que era una nueva injerencia por parte de la administración en la profesión.

Diez años ya que el Decreto abrió una disposición transitoria que daba oportunidades a los agentes para ponerse al día en los requisitos exigidos, pero que sembraba las dudas en los agentes sobre si era oportuno cumplir o se permitirían los incumplimientos.

Diez años ya en los que el sector ya está absolutamente sensibilizado en Cataluña, pero en los que aún no ha llegado definitivamente a los usuarios, que en realidad son los mayores beneficiarios. Hay que llegar al cliente para que este pueda discernir entre entrar/utilizar o no los servicios de una

agencia inmobiliaria si esta ya me está mostrando un "logo" de acreditación/homologación.

Diez años ya que el registro está en funcionamiento y mostrando gradualmente su evolución, dando también una perspectiva de la evolución del sector inmobiliario. Estos diez años muestran que, durante épocas de crisis, los agentes se comportan conteniéndose o cambiando la actividad, pero cuando hay un repunte de la misma vuelven a aparecer.



El Registro

El **Registro** de Agentes Inmobiliarios surge de la Ley 18/2007, del derecho a la vivienda, con el objetivo de incrementar las garantías de los consumidores y dar transparencia al mercado inmobiliario. Se trata de un registro público y obligatorio donde deberán inscribirse todos los profesionales y empresas que se dedican de manera habitual y retribuida a prestar servicios de mediación, asesoramiento y gestión en transacciones inmobiliarias en relación con operaciones de compraventa, alquiler, permuta o cesión de bienes inmuebles y de los derechos correspondientes.

El **Registro** de Agentes Inmobiliarios es un instrumento que permite acreditar las condiciones de calidad de los agentes inmobiliarios que ejercen su actividad en el territorio de Cataluña. La inscripción en este registro otorga la condición de agente inmobiliario homologado y permite acreditar que los agentes inscritos reúnen los re-

quisitos y las condiciones adecuadas para ejercer esta actividad.

Un **Registro** creado para dar transparencia y credibilidad a un

sector que lo necesita siempre.

Un **Registro** definitivamente pensado para el consumidor, elaborado siguiendo las necesidades que pueden presentar los clientes:

- Ubicación, lugar donde el cliente siempre localizará el agente, para comprometerse, para contratar y, en su caso, para reclamar.
- Formación, el aspecto más necesario para garantizar el asesoramiento completo y necesario.
- Y seguridad jurídica y de caución. Seguridad ante los errores con la Responsabili-

dad Civil Profesional, y ante las estafas o fraudes, a través de un seguro de caución.

Un **Registro** del que todos pueden obtener un beneficio, principalmente los clientes porque son el eje sobre el que gira esta actividad y a los que se pretende proteger y ofrecer garantías de éxito. También los mismos agentes inmobiliarios son los beneficiarios de la utilización, publicidad y difusión del sello de homologación que representa la inscripción en el Registro, que supone un sello de garantía ante los clientes. Y, finalmente, la misma Administración sale beneficiada con este Registro Obligatorio, ya que de la evolución del mismo y de los datos estadísticos que puede ofrecer proporciona una información más para poder definir las políticas de vivienda.

Credibilidad del sector

Diez años en los que hemos pasado una crisis que hundía el sector pero que ha aguantado a base de persistir.

Diez años que han vencido en el momento en que una nueva crisis social y económica producida por la pandemia mundial coronavirus SARS-CoV-2, pero que ahora da una nueva oportunidad de aprovechar un nuevo escenario que garantiza aún más las transacciones inmobiliarias.

Y ahora es un momento en que el registro debe seguir siendo un ejemplo y un modelo a seguir por otras comunidades o por el mismo gobierno, estableciendo las bases de un registro nacional y una reglamentación de la actividad de los agentes inmobiliarios que signifique un paso determinante para la protección de los consumidores y una profesionalización del sector. Un ejemplo a seguir siempre que sea obligatorio, dado que un registro voluntario sólo obliga a los que voluntariamente quieran inscribirse, pero a nadie más.

Esperamos estos nuevos registros. Aprovechamos esta experiencia y proponemos la reciprocidad entre ellos para un alcance y difusión mayor, que representen la información entre ellos como garantía definitiva de gestión eficiente.

Adjunto a continuación, una cronología de hechos relevantes y el estado de la regulación actual por Comunidades Autónomas.

Regulación por Comunidades Autónomas

Andalucía,

- Ley 1/2010, de 8 de marzo, Reguladora del Derecho a la Vivienda en Andalucía.
- **REGISTRO OBLIGATORIO** (su **desarrollo reglamentario deberá** realizarse antes del 27 de abril de 2.019).

Aragón,

- ANTEPROYECTO DE LEY DE VI-
VIENDA DE ARAGÓN.
- **SIN REGISTRO.**

Islas Baleares,

- Ley 5/2018, de 19 de junio, de la vivienda de las Islas Baleares (en trámite a petición del colectivo).
- **SIN REGISTRO.**

Cataluña,

- **REGISTRO OBLIGATORIO**

Canarias,

- Ley 2/2003, de 30 de enero, de Vivienda de Canarias.
- **SIN REGISTRO.**

Cantabria,

- Ley 5/2014, de 26 de diciembre, de Vi-
vienda Protegida de Cantabria.
- **SIN REGISTRO.**

Castilla La Mancha,

- Consejería de Fomento Anteproyecto de Ley de Vivienda de Castilla La Mancha.
- **SIN REGISTRO.**

Castilla y León,

- Ley 9/2010, de 30 de agosto, del derecho a la vivienda de la Comunidad de Castilla y León.
- **SIN REGISTRO.**

Comunidad de Madrid,

- **REGISTRO VOLUNTARIO (RAIN)**

Comunidad Foral de Navarra,

- Ley Foral 10/2010, DE 10 DE MAYO, DEL DERECHO A LA VIVIENDA EN NAVARRA.
- **REGISTRO VOLUNTARIO** (Decre-
to Foral 33/2019, de 27 de marzo, por el que se crea el Registro de Agentes Inmobilia-
rios de Navarra y se regula su funciona-
miento (BON, núm. 92, de 14 de mayo).

Comunidad Valenciana,

- Ley 8/2004, de 20 de octubre, de la Vi-
vienda de la Comunidad Valenciana (en
trámite a petición del colectivo).
- **SIN REGISTRO.**

Extremadura,

- Ley 11/2019, de 11 de abril, de promoción y acceso a la vivienda de Extremadura.
- **REGISTRO OBLIGATORIO** (El Gobierno cuestiona la nueva ley regional de acceso a la vivienda)

Galicia,

- Ley 8/2012, de 29 de junio, de vivienda de Galicia.

- **SIN REGISTRO.**

País Vasco,

- Ley 3/2015, de 18 de junio, de vivienda.

- **REGISTRO VOLUNTARIO PARA SENTENCIA CONSTITUCIONAL (aunque no la aclara muy bien).**

Principado de Asturias,

- Ley 2/2004, de 29 de octubre, de medidas urgentes en materia de suelo y vivienda.

- **SIN REGISTRO.**

Región de Murcia

- Ley 6/2015, de 24 de marzo, de la Vivienda de la Región de Murcia.

- **SIN REGISTRO.**

La Rioja,

- LEY 2/2007, DE 1 DE MARZO, DE VIVIENDA DE LA COMUNIDAD AUTÓNOMA DE LA RIOJA.

- **REGISTRO VOLUNTARIO**

Cronología

AÑOS	FECHA RELEVANTE
Antes del año 2000	Decreto 3248/1969, de 4 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de los Colegios Oficiales de Agentes de la Propiedad Inmobiliaria y de su Junta general.
2000	La necesidad social de la profesión de agente inmobiliario ha sido cuestionada en varias ocasiones, hasta el punto que en el año 2000 el gobierno español la liberalizó completamente, dejando al ciudadano exento de cualquier garantía en la prestación del servicio de mediación inmobiliaria. Al no requerir ningún tipo de formación ni pertenencia a ningún tipo de colectivo, se permite una absoluta libertad para ejercer la actividad. Desde la entrada en vigor del Real Decreto 4/2000, de 23 de junio, de medidas urgentes de liberalización en el sector inmobiliario y transportes, la profesión de agente de la propiedad inmobiliaria está liberalizada. Así, dicho texto establece que las actividades de agente de la propiedad inmobiliaria se ejercen libremente, sin necesidad de estar en posesión de título ni de pertenecer al Colegio Oficial correspondiente.
2001-2008	Ley 18/2007, de 28 de diciembre, del derecho a la vivienda. Art. 55. 4. El Gobierno, a fin de favorecer la transparencia en el sector de la vivienda y garantizar la protección de los consumidores, debe crear un registro obligatorio de agentes inmobiliarios, en los términos establecidos por el artículo 56.
2008-2010	Desde la entrada en vigor de la Ley 18/2007, se elabora la redacción de lo que será el Decreto 12/2010, de 2 de febrero, por el que se regulan los requisitos para ejercer la actividad de agente inmobiliario y se crea el Registro de Agentes Inmobiliarios de Cataluña.
2010	Por esta razón, en Cataluña al menos se ha regulado el ejercicio de la actividad con la creación del Registro de Agentes Inmobiliarios de Cataluña, de carácter obligatorio, al amparo de la Ley 18/2007, de 28 de diciembre, del derecho a la vivienda y del Decreto 12/2010, de desarrollo. El Registro de Agentes Inmobiliarios de Cataluña es un instrumento que permite acreditar las condiciones de calidad de los agentes inmobiliarios que ejercen la actividad con establecimiento abierto al público en Cataluña. La inscripción otorga la condición de agente inmobiliario homologado y permite acreditar que se reúnen los requisitos y las condiciones adecuadas para ejercer esta actividad. Inicio del Registro con 2.465 agentes inmobiliarios registrados en Cataluña.
2011	Registro con 3.090 agentes inmobiliarios registrados en Cataluña.
2012	Registro con 3.435 agentes inmobiliarios registrados en Cataluña.
2013	Registro con 3.811 agentes inmobiliarios registrados en Cataluña.
2014	Registro con 4.231 agentes inmobiliarios registrados en Cataluña.
2015	Ley 3/2015, de 18 de junio, de vivienda. Comunidad Autónoma del País Vasco «BOPV» núm. 119, de 26 de junio de 2015 «BOE» núm. 166, de 13 de julio de 2015. Disposición adicional primera. Agentes que intervienen en la prestación de servicios inmobiliarios. Disposición esta impugnada por el recurso de inconstitucionalidad núm. 1643-6016, presentado por la abogacía del estado en representación de la presidenta del Gobierno en funciones, respecto a diversos conceptos de la Ley 3/2015, de 18 de junio, de vivienda del País Vasco, en la que entre otras cosas, impugna la disposición adicional primera relativa al registro administrativo autonómico de agencias o agentes inmobiliarios. Recientemente el pleno del TC, en sentencia 97/2018, de 19 de septiembre publicada en el BOE el pasado 12 de octubre, falla: En consideración a todo lo expuesto, el Tribunal Constitucional, POR LA AUTORIDAD QUE LE CONFIERE LA CONSTITUCIÓN DE LA NACIÓN ESPAÑOLA, ha decidido Estimar parcialmente el presente recurso de inconstitucionalidad y, en consecuencia: 1.º 2º Declarar que la disposición adicional primera, apartado tercero, párrafo tercero, de la Ley 3/2015, de 18 de junio, de vivienda del País Vasco no es inconstitucional interpretada en los términos del fundamento jurídico 7 c). 3º Desestimar el recurso de inconstitucionalidad en todo lo demás. Lo que concluye que debe interpretarse como un registro voluntario ... Registro con 4.741 agentes inmobiliarios registrados en Cataluña.
2016	Registro con 5.428 agentes inmobiliarios registrados en Cataluña.
2017	LEY FORAL 20/2017, DE 28 DE DICIEMBRE, DE PRESUPUESTOS GENERALES DE NAVARRA PARA EL AÑO 2018 En el plazo máximo de un año, el Gobierno de Navarra creará el Registro de Agentes Inmobiliarios de Navarra y establecerá los requisitos para la inscripción en el mismo. El registro será voluntario, de carácter público y gratuito, de naturaleza administrativa, y estará adscrito al Departamento competente en materia de vivienda. Registro con 6.125 agentes inmobiliarios registrados en Cataluña.

AÑOS	FECHA RELEVANTE
2018	DECRETO 8/2018, de 13 de febrero, del Consejo de Gobierno, por el que se crea el Registro de Agentes Inmobiliarios de la Comunidad de Madrid y se regulan los requisitos para la inscripción del agente inmobiliario. - Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid de 16-02-2018. Ley 1/2018, de 26 de abril, por la que se establece el derecho de tanteo y retracto en desahucios de viviendas en Andalucía, mediante la modificación de la Ley 1/2010, de 8 de marzo, Reguladora del Derecho a la vivienda en Andalucía, y se modifica la Ley 13/2005, de 11 de noviembre, de medidas para la vivienda protegida y el suelo. Registro con 6.766 agentes inmobiliarios registrados en Cataluña.
2019	Ley 11/2019, de 11 de abril, de promoción y acceso a la vivienda de Extremadura. Arts. 50, 51 y 52, de la Ley Vivienda Extremeña. Artículo 51. Registro de agentes y agencias inmobiliarios. La Administración de la Comunidad Autónoma de Extremadura, a través de la consejería con competencias en materia de vivienda, a fin de favorecer la transparencia del sector de la vivienda y garantizar la protección de los consumidores, creará un registro de agentes y agencias inmobiliarias, de inscripción obligatoria, las características del cual, desarrollo, gestión y régimen de inscripción se determinarán reglamentariamente.



4

Investigación

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

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

1. La política municipal de vivienda (artículo publicado en la Tribuna del Diari de Tarragona de 17-5-2021). Prof. Dr. Sergio Nasarre Aznar. Catedrático de Derecho Civil y Director de la Cátedra UNESCO de Vivienda de la Universidad Rovira i Virgili.

2. Congreso nacional sobre vivienda colaborativa y territorio. Dra. Estela Rivas Nieto. Profesora agregada de Derecho Financiero y Tributario y Subdirectora de la Cátedra UNESCO de Vivienda de la Universidad Rovira i Virgili.

3. Nuevo libro de la colección “Derecho de la vivienda”: “La intermediación inmobiliaria ante los nuevos retos de la vivienda”. Dra. Gemma Caballé Fabra. Investigadora Postdoctoral de la Cátedra UNESCO de Vivienda de la Universidad Rovira i Virgili.

4. La COVID-19 y la vivienda turística: panorama de las plataformas de economía colaborativa de alojamiento temporal. Sra. Silvana Canales Gutiérrez. Investigadora predoctoral de la Universidad Rovira i Virgili.

5. NETLIVING: una red de apoyos para una vivienda accesible. Sr. Andrés Labella Iglesias. Investigador Predoctoral de la Cátedra UNESCO de Vivienda de la Universidad Rovira i Virgili.

1. La política municipal de vivienda (artículo publicado en la Tribuna del Diari de Tarragona de 17-5-2021)



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

Llevamos quince años con una política errática de vivienda que ha llevado a nuestros gobernantes de potenciar la propiedad privada en 2007 a la okupación en 2021. Cuatro cambios de normativa de arrendamientos urbanos sin seguir modelos internacionales funcionales, sanciones y expropiaciones a titulares privados de vivienda al tiempo que se busca su “colaboración”, amparo legal de minipisos en 24 m2 privados en plena pandemia para aumentar la aglomeración humana en un par de ciudades, inversión de ingentes recursos públicos en alguna vivienda colaborativa que puede no respetar derechos fundamentales, largas listas de espera para una vivienda social, etc. El hecho es que en 2021 no ha mejorado el acceso a la vivienda, sino que, en algunos aspectos, ha empeorado y pre-

carizado, especialmente para los que menos tienen y allí donde las personas tienen que vivir, donde se acumulan, por una deficiente política de cohesión territorial durante décadas.

De ahí que cobre especial interés la necesidad de orientar lo mejor posible la planificación y la política de vivienda a nivel municipal, al ser la administración más cercana al ciudadano y la que debe dar respuesta inmediata y efectiva a esta necesidad vital. La ley de vivienda de Cataluña de 2007 prevé un interesante instrumento para esta finalidad con dos versiones según el tamaño del municipio: los planes de vivienda (PLH) y los programas de actuación municipal de vivienda (PAMH).

Aunque la normativa deja cierto margen, lo cierto es que dichos planes no pueden hacerse de cualquier manera si quieren convertirse en una herramienta realmente útil para los responsables municipales con el fin de ayudar a sus vecinos. De manera que su elaboración debe comenzar por un diagnóstico exhaustivo de los datos sobre personas e inmuebles relevantes del municipio, conociendo sus problemas actuales y

sus aspiraciones a medio y largo plazo. Tras el diagnóstico, es necesario consensuar los objetivos a alcanzar, que se canalizan mediante el método científico a través de unas líneas de actuación sistematizadas, que se llevarán a cabo a través de una serie de acciones concretas (por ejemplo, para el nuevo PLH de Tarragona hemos propuesto 81 acciones). Las líneas de actuación usualmente tienen que ver con innovación (nueva construcción y nuevas formas de tenencia), aumento de la oferta de la vivienda ya existente, el aumento de la asequibilidad de la vivienda y la gobernanza de las políticas de vivienda a raíz del plan. Y las acciones desarrollan cómo llevar a cabo dichas líneas de actuación de manera concreta y pormenorizada, explicando la finalidad de cada acción (por qué es importante implementarla), cuáles son los pasos para implementarla, cuál es la normativa aplicable, quiénes se beneficiarán de la misma, una calendarización y los recursos necesarios para la acción y los indicadores a tener en cuenta para valorar su éxito o su fracaso como fomento del acceso a la vivienda.

Cuando elaboramos los planes desde la Cátedra, no solo desarrollamos esta metodología prestando mucha atención a un proceso de co-creación con la ciudadanía, los responsables de vivienda y los profesionales del sector en cada municipio, sino que además descartamos recomendar aquellas políticas que, aunque legales,

han demostrado su ineficacia en otros lugares, especialmente a nivel internacional. Esto es muy importante, porque hemos demostrado que normas y políticas clave de vivienda durante estos quince años no han tenido en cuenta datos objetivos ni estudios científicos, ni tampoco se ha evaluado su impacto una vez implementadas. Así, por ejemplo, nos abstendremos de recomendar un control de renta duro como el de la Ley catalana 11/2020, porque ha demostrado ser contraproducente siempre en diversas ciudades de Estados Unidos y Alemania. Como también recargos impositivos a viviendas vacías porque, tal y como informó Ivàlua, no sirve para hacer la

vivienda más asequible y tienen fin recaudatorio, aunque, ignorando tal estudio, se aprobó la Ley 14/2015. Tampoco estamos de acuerdo en precarizar la tenencia de la vivienda de los que menos tienen o aceptar la okupación como una “solución habitacional” (Decretos-leyes 17/2019 -catalán- y 1/2021 -general para España), cuando realmente es una situación de sinhogarismo, según los estándares internacionales.

Hacer planes de vivienda de cualquier manera y para “cubrir el expediente” en nuestros municipios es sencillamente un lujo que no nos podemos permitir, especialmente en el contexto que nos espera, por el bien de todos.



2. Congreso nacional sobre vivienda colaborativa y territorio



Dra. Estela Rivas Nieto. Profesora agregada de Derecho Financiero y Tributario y Subdirectora de la Cátedra UNESCO de Vivienda de la Uni-

versidad Rovira i Virgili.

Los días 16 y 17 de junio de 2021 se celebró el Congreso nacional sobre vivienda colaborativa y territorio organizado por la Cátedra UNESCO de Vivienda de la URV con la colaboración de la Facultad de Ciencias Jurídicas y el Departamento de Derecho Privado, Procesal de Financiero (ambos de la Universidad Rovira i Virgili) de forma on line.

El congreso es fruto del Proyecto coordinado “Vivienda colaborativa” (DER2017-84726-C3-I-P) del Ministerio de Economía y Competitividad. Proyecto I+D Programa estatal de investigación científica y técnica de excelencia que tienen los Prof. Dr. Sergio Nasarre Aznar, la Dra. Esther Muñoz Espada, el Dr. Ángel Urquiza Cavallé y la Dra. Estela Rivas Nieto. Y

además desarrolló trabajos que son objeto de preocupación en el [informe “España 2050”](#), al que contribuyó el director de la Cátedra, el Prof. Dr. Sergio Nasarre Aznar.

El congreso giró en torno a cuatro paneles temáticos: el acceso a la vivienda hoy, la vivienda colaborativa y los consumidores, la fiscalidad de la vivienda colaborativa y la cohesión territorial y la vivienda. Fue inaugurado por el Vicerrector de Innovación y Transferencia del Conocimiento de la Universitat Rovira i Virgili, el Dr. Francisco Medina Cabello; por el Director General de Vivienda y Suelo del Gobierno de España, el Sr. Francisco Javier Martín Ramiro; y por el Secretario de la Agenda Urbana y Territorio de la Generalitat de Catalunya, el Sr Agustí Serra Monté. Y durante dos jornadas, con la vivienda como protagonista, se acogieron más de 50 ponencias (presentación de “papers”) procedentes de 25 universidades e instituciones diferentes.

El formato del congreso ha sido el siguiente: por cada panel se ha impartido una ponencia marco, para después dar paso a la presentación de los *papers*; además ha tenido la particularidad de que cada *paper* tenía

un *discussant*, es decir, una persona le hacía comentarios, sugerencias y propuestas al autor de dicho *paper*.

El primer panel sobre el acceso a la vivienda empezó con la ponencia del Prof. Dr. Sergio Nasarre Aznar sobre la vivienda tras dos crisis; y los *papers* (tanto de panel 1a como el panel 1b) han versado sobre los siguientes temas:

- Las cooperativas de viviendas en régimen de cesión de uso en el *continuum* de formas de tenencia inmobiliaria.
- La vivienda cooperativa en cesión de uso: herramientas y criterios para su implementación a escala municipal.
- El cohousing senior.
- El potencial de la vivienda colaborativa en Chile: abordando los déficits de vivienda.
- Las cooperativas de viviendas: un movimiento colaborativo que nace en Europa y se extiende a Latinoamérica como solución al déficit de vivienda social.
- Smart property y nuevas tecnologías para la vivienda del s. XXI.
- La vivienda colaborativa a través de la “tokenización” de derechos en la tecnología blockchain.

- La ciencia de datos aplicada al estudio de la jurisprudencia.

- The Berlin rent cap in the context of the German federal system.

- Los arrendamientos compartidos: el silencio legislativo y el conflicto jurisprudencial.

- ¿Es la normalización de la okupación el “remedio” al problema del acceso a la vivienda?

- La accesibilidad como elemento fundamental del derecho a una vivienda adecuada.

- La vivienda asequible y social a nivel europeo: retos, lecciones aprendidas y recomendaciones.

- Y los instrumentos jurídico-financieros de fomento al ahorro para el acceso a la vivienda en propiedad.

El segundo panel sobre la vivienda colaborativa y los consumidores empezó con la ponencia del Dr. Pablo Amat Llombart sobre los consumidores en la vivienda colaborativa y los *papers* (tanto de panel 2a como el panel 2b) han versado sobre los siguientes temas:

- ¿Ola o tsunami? Efectos del Covid-19 en el mercado de la vivienda.

- Progresión de los Objetivos de Desarrollo Sostenible (ODS) a través de la actividad de las Plataformas digitales de alojamiento de uso turístico en tiempos de la COVID-19.

- La responsabilidad del anfitrión por los efectos introducidos en las viviendas de uso turístico.

- La protección del consumidor en la contratación de viviendas turísticas a través de plataformas on line.

- La vivienda colaborativa como medio de protección de las personas vulnerables: el caso de la covivienda (o cohousing) de titularidad pública cuyos residentes son mayores o discapacitados.

- Los protocolos y medidas de prevención frente al COVID 19 en viviendas de uso turístico.

- El régimen jurídico del arrendamiento de vivienda con fines turísticos: normativa sectorial y estatutaria.

- Paris la cité de... airbnb! El caso Cali Apartments en el TJUE.

- El Plan Vive en Andalucía y vivienda colaborativa.

- Los aspectos sociológicos de la vivienda colaborativa en España.

- La empresa turística y los condohoteles en la economía colaborativa después de la pandemia.

- Y los condohoteles como vivienda colaborativa.

El tercer panel sobre fiscalidad de la vivienda colaborativa empezó con la ponencia del Dr. Ángel Urquizu Cavallé sobre la vivienda colaborativa y convenios para evitar la doble imposición y los *papers* han versado sobre los siguientes temas:

- La vivienda colaborativa y tributación indirecta: análisis de los arrendamientos de viviendas de uso turístico.

- La fiscalidad local del cohousing o vivienda colaborativa.

- El análisis de la obligación de informar sobre la cesión de uso de viviendas con fines turísticos.

- El rol de las plataformas digitales intermediarias en la cesión de uso de viviendas con fines turísticos en la lucha contra el fraude fiscal.

- La optimización fiscal en el proyecto Empty Homes Collaborative.

- Las medidas fiscales para evitar la despoblación.

- El cohousing senior desde una perspectiva tributaria.

- Los hogares compartidos e impuestos.
- La ineficacia de los poderes públicos para resolver el problema del acceso a la vivienda.
- Y los problemas catastrales en sede judicial: Últimas interpretaciones.

Y el cuarto y último panel sobre la cohesión territorial y la vivienda empezó con la ponencia de la Dra. Esther Muñoz Espada sobre los retos legislativos para el espacio rural y los *papers* (tanto de panel 4a como el panel 4b) han versado sobre los siguientes temas:

- Hacia una mayor presencia y protagonismo del mundo rural.
- El acceso a la vivienda contingencia de territorios despoblados.
- La generación de capital social en las políticas públicas de vivienda.
- Los retos de la política rural de la Unión Europea y la cohesión territorial.
- La vivienda como elemento diferencial: territorio en red y políticas para el equilibrio y la cohesión de la provincia de Tarragona.
- Pandorahub: una red de reactivación rural y repoblación a partir del trabajo en remoto, el emprendimiento con impacto y la vivienda alternativa.

- Las viviendas turísticas y comunidades en propiedad horizontal: de los problemas de gentrificación a la limitación de las viviendas de uso turístico.

- La problemática que plantea el arrendamiento turístico en régimen de propiedad horizontal: en particular, los daños a la Comunidad de Propietarios y sus posibles responsables.

- Una red de apoyo para ciudades inclusivas y sostenibles.

- El diseño de espacios de convivencia en los vecindarios.

- Y la metodología para la gestión social de proyectos de vivienda.

Además también hubo una mesa redonda con profesionales de la vivienda colaborativa formada por la Cooperativa Entre Partidos, la Cooperativa La Muralleta, la Cooperativa Sostre Cívica y la Cooperativa Obrera de Viviendas donde explicaron las experiencias de vivir y formar parte de una cooperativa.

Toda la información del congreso se encuentra en: <http://housing.urv.cat/es/congreso-nacional-sobre-vivienda-colaborativa-y-territorio/>.

3. Nuevo libro de la colección “Derecho de la vivienda”: “La intermediación inmobiliaria ante los nuevos retos de la vivienda”



Dra. Gemma Caballé Fabra. Investigadora Postdoctoral de la Cátedra UNESCO de Vivienda de la Universidad Rovira i Virgili.

gili.

El último libro en incorporarse a la colección “derecho a la vivienda” de la editorial Tirant lo Blanch ha sido “La intermediación inmobiliaria ante los nuevos retos de la vivienda”, cuya autora es la investigadora de la Cátedra, la Dra. Gemma Caballé Fabra.

El libro es el resultado de la tesis doctoral donde se estudian los retos que la profesión de la intermediación inmobiliaria en España debe hacer frente ante el nuevo contexto provocado por la crisis económica e inmobiliaria de 2007 -que todavía perdura en la actualidad junto con la provocada por la COVID 19- y el nuevo paradigma que origina el impacto de la tecnología en la profesión (*proptech*).

En nuestro país, esta profesión que es llevada a cabo por los conocidos popularmente como APIs (Agentes de la Propiedad Inmobiliaria) está liberalizada o desregula-

da desde el año 2000. Esto significa que desde entonces no es obligatorio ni tener una formación académica específica ni estar colegiado para ejercer la profesión.

En esta obra se evidencia la necesidad de aclarar el marco regulatorio de los intermediarios inmobiliarios, pues conviven tanto la regulación estatal (aplicable únicamente para los intermediarios colegiados) como las regulaciones autonómicas (en aquellas comunidades autonómicas donde existe); se estudia la naturaleza de la relación contractual de los consumidores y usuarios con estos profesionales; cómo está regulada la profesión en otros países europeos y cuál es la posición de la Unión Europea en este sentido; se explica la necesidad de que tengan una formación suficiente y adecuada para aportar un valor añadido en los servicios que prestan.

Entre las diferentes propuestas de mejora que se exponen a lo largo de este libro en aras de mejorar la protección de los consumidores y personas que acceden a una vivienda por parte de los intermediarios inmobiliarios, así como también para mejorar y ampliar los servicios que estos profesionales ofrecen, destacamos, por ejemplo, la obligación de prestar por parte de

los intermediarios inmobiliarios la Ficha Estandarizada de Información Precontractual de la Vivienda (FEIPV) a las personas que acceden a una. Se trata de una ficha donde se recogen 45 piezas de información clasificadas en 8 categorías que van desde los requisitos de habitabilidad hasta el *proptech*. Otro ejemplo de propuesta de mejora es la posibilidad de que los intermediarios inmobiliarios se especialicen según las viviendas intermediadas, como pueden ser, por ejemplo, viviendas que tengan en cuenta la perspectiva de género o viviendas adaptadas a personas con discapacidad.

A lo largo del libro se pone en manifiesto que la intermediación inmobiliaria se trata de una profesión que responde a un interés general y que la actual situación de liberalización no contribuye a lograr la necesaria seguridad jurídica a lo largo de todo el proceso de transacción inmobiliaria, ni la protección de los consumidores ni de las personas que acceden a una vivienda, ni tampoco contribuye a conseguir el derecho de todos a acceder a una vivienda digna y adecuada.

El acto formal de presentación del libro se celebró el 21 de abril de 2021 de forma virtual y fue a cargo del Sr. Ignacio Escalante, asistente de dirección del departamento de ediciones de la Editorial Tirant lo Blanch, el Sr. Gerard Duelo Ferré, presidente del Consejo General COAPI de España y presidente del Colegio Profesional de Agentes de la Propiedad Inmobiliaria de Barcelona y el Sr. José Antonio Mas Flores, presiden-

te del Colegio Profesional de Agentes de la Propiedad Inmobiliaria de Tarragona.

El acto contó con la presencia de 60 personas y su grabación puede encontrarse [aquí](#).



4. La vivienda turística: de París al Delta*



Sra. Silvana Canales Gutiérrez. Investigadora predoctoral de la Universidad Rovira i Virgili.

La violación a los derechos del consumidor, la transformación de hogares y vecindarios en zonas turísticas de manera permanente, los daños causados por los turistas a la propiedad pública, evasión fiscal y sobreturismo[I], son algunas de las consecuencias negativas causadas por la actividad comercial de las plataformas digitales de economía colaborativa para alquiler de vivienda turística como *Airbnb*[II] y *VRBO*[III].

En los tiempos pre-COVID-19, el provecho económico que derivaba como efecto colateral de la actividad de estas plataformas se basaba en que 1/6 de ciudadanos europeos habían utilizado sus servicios y a 2020, en España, el impacto económico de la actividad de *Airbnb* era de 6.000 millones de euros anuales. La UE afrontaba un reto importante respecto de una de sus fuentes de autofinanciación, el

turismo[IV], que estaba siendo impulsado por las plataformas, escasamente reguladas y en una contienda poco equilibrada a nivel jurídico con los prestadores tradicionales del servicio, los hoteles.

La COVID-19 vino a cambiar este escenario y desde el año 2020, la desescalada del turismo por las medidas tomadas por la UE y el riesgo de contagio y cuarentena en un país foráneo han ralentizado el turismo de manera astronómica[V]. La plataforma *Airbnb*, por ejemplo, ha declarado que se encuentra en la peor crisis financiera desde su constitución en 2008, y ha tenido que adaptarse a esta “nueva normalidad” para evitar la quiebra[VI].

En este estado de cosas, ¿Cómo se promueve la vivienda turística si el acceso a las ciudades más turísticas está restringido? ¿Cuántas personas se plantean el reto de viajar por el territorio de la Unión alojándose en diferentes ciudades sin estar inmunizado? La respuesta puede encontrarse en una nueva forma de concebir la vivienda turística, basada en estancias cortas y cercanas al domicilio del huésped, cuyo objetivo sea diversificar las ciudades por visitar

y conocer nuevos lugares que tradicionalmente no se promocionan en el top 10 de los lugares a visitar en la UE.

Las plataformas digitales en este ámbito, se han adaptado a esta nueva perspectiva de la vivienda turística y han retirado de sus páginas de inicio a Roma y París, destinos turísticos por excelencia y los han reemplazado por localidades cercanas. Así se evidencia en la plataforma Airbnb.cat, a la que, accediendo desde Tarragona, indica en su página principal destinos turísticos cercanos y el tiempo en que se tarda en llegar en coche, tales como Reus, Barcelona, el Delta de l'Ebre, Salou y Lloret de Mar. También se ofrecen escapadas rurales y experiencias en línea como actividades de cocina y manualidades.

La anterior estrategia comercial concuerda con el objetivo del Comité Europeo de las Regiones en el Dictamen “*Hacia un turismo más sostenible para las ciudades y regiones de la UE*”, de febrero de 2021, en el que subraya la necesidad de promover el turismo en zonas rurales para crear desarrollo económico que contribuya eventualmente a evitar la despoblación. El Dictamen afirma que el turismo debe ser concebido como parte de la solución y no del problema financiero generado por la COVID-19, siempre que su característica principal sea la sostenibilidad.

El turismo de cercanías es entonces la opción viable para el turista-consumidor de los servicios de las plataformas en estos tiempos, sin embargo, cuando se vuelva a la normalidad, y el turismo sea restablecido, ¿es deseable que los destinos de cercanías sean el producto estrella de las plataformas? ¿el provecho económico es preferible frente las consecuencias negativas del sobreturismo? Sólo el tiempo nos responderá estas preguntas, y por supuesto, el balance económico de las plataformas sobre las ganancias respecto a los anuncios del Delta frente a los de París en tiempos post-COVID-19.

* Artículo publicado en el Diari de Tarragona el 23 de mayo de 2021.

[I] Parlamento Europeo, “Estudio para TRAN - Sobreturismo: repercusiones y posibles medidas de respuesta”, octubre de 2018, disponible en: [https://www.europarl.europa.eu/RegData/etudes/STUD/2018/629184/IPOL_STU\(2018\)629184\(SUM01\)_ES.pdf](https://www.europarl.europa.eu/RegData/etudes/STUD/2018/629184/IPOL_STU(2018)629184(SUM01)_ES.pdf).

[II] MARTÍN MORAL, M.F., “La protección del consumidor frente a las plataformas colaborativas: Una especial referencia al caso de Airbnb Ireland”, *La Ley mercantil*, No. 64, 2019, pp. 4-6.

[III] Dictamen del Comité Europeo de las Regiones — Hacia un turismo más soste-

nible para las ciudades y regiones de la UE, febrero de 2021, disponible en: <https://eur-lex.europa.eu/legal-content/ES/TXT/P/D/F/?uri=CELEX:52020IR0303&from=ES>.

[IV] RODÍGUEZ DARIAS, A.J., “Algunas reflexiones sobre las implicaciones culturales de la adaptación del turismo tras la pandemia”, en: SIMANCAS CRUZ, M., HERNÁNDEZ MARTÍN, R., PADRÓN FUMERO, N., (coords.), *Turismo pos-COVID-19 Reflexiones, retos y oportunidades*, La Laguna, 1ª ed., Cátedra de Turismo Caja Canarias-Ashotel de la Universidad de La Laguna, 2020, p. 121.

[V] BBC NEWS, “Airbnb y la crisis del coronavirus: “Tardamos 12 años en construir la empresa y perdimos casi todo en cuestión de semanas”, junio de 2020, disponible en: <https://www.bbc.com/mundo/noticias-53187906>.

5. NETLIVING: una red de apoyos para una vivienda accesible



Sr. Andrés Labella Iglesias. Investigador Predoctoral de la Cátedra UNESCO de Vivienda de la Universidad Rovira i Virgili.

La presente contribución trata de poner el foco sobre tres de los diferentes aspectos que integran el derecho constitucional a una vivienda digna y adecuada, con la finalidad de facilitar el ejercicio del derecho a una vida independiente y en la comunidad, reconocido en el artículo 19 de la Convención sobre los derechos de las personas con discapacidad (CDPD), en vigor en nuestro país desde el 3 de mayo de 2008 y que, en 2017, fue desarrollado por la Observación general 5 del Comité CDPD.

1. El contexto: la vivienda como incógnita en la ecuación de la discapacidad

Según el diccionario de la RAE, en lenguaje matemático, se entiende por ecuación una **igualdad** que contiene una o más incógnitas, usado también en sentido figurado. Desde esta óptica, la CDPD puede

considerarse una ecuación jurídica en la medida que consagra la igualdad en el reconocimiento de los derechos de las personas con discapacidad, tanto como principio en el artículo 3, como derecho en el artículo 5; y para poder hacerlo efectivo, se ven involucradas diferentes variables que deben ser analizadas de manera rigurosa para conocer la importancia que juegan en cada caso y diseñar los ajustes necesarios que conduzcan al equilibrio final.

El artículo 1 de la CDPD establece que debe entenderse por persona con discapacidad a aquellas que presentan limitaciones de cualquier tipo y que encuentran barreras en el entorno que impiden la plena participación social. Por ello se conoce como modelo social de la discapacidad, en la medida que el foco se coloca en las barreras de cualquier tipo, lo que podríamos llamar la dimensión objetiva, y no en los déficits que las personas puedan presentar en un momento determinado, es decir, las cuestiones subjetivas.

Partiendo de ahí, el artículo 12 reconoce el derecho a la igualdad ante la ley y, como consecuencia de ello, surge la necesidad de

proveer de los apoyos necesarios para el ejercicio de la capacidad, que es inalterable, y por ello, se prohíben los procesos judiciales de incapacitación. Este nuevo paradigma ha provocado diversas modificaciones legislativas, la más reciente, la Ley 8/2021, de 2 de junio, por la que se reforma la legislación civil y procesal para el apoyo a las personas con discapacidad en el ejercicio de su capacidad jurídica, pero ¿Cómo hemos llegado a este reconocimiento?

En el proceso evolutivo de los movimientos sociales pueden apreciarse tres vías de acción hasta alcanzar su cristalización, a saber, la evolutiva, la involutiva y la radical (Kriesi, 1999). Desde esta teoría, descansando sobre una triple alternativa, -extrapolable a cualquier fenómeno de metamorfosis así como a los procesos de toma de decisión dirigidos a una transformación estructural-, es posible escapar de las clásicas opciones binarias, una suerte de “*ser o no ser*” de Hamlet (Shakespeare, 1603); y esta triple opción ofrece la posibilidad de graduar la intensidad de cambio y combinar los diferentes recursos para la adaptación en contextos de mutación, tanto desde una perspectiva socio-económica, sanitaria, política, medioambiental y, como no, también jurídica.

Pues bien, una muestra de metamorfosis jurídica radical se manifiesta en el proceso

de gestación de la CDPD, que es fruto de las reivindicaciones sostenidas en el tiempo por el movimiento asociativo de la discapacidad, iniciada en los años sesenta por la corriente conocida como independent living que pretendía avanzar en la toma de conciencia de la sociedad en su conjunto, y aspiraba a superar la forma de entender la discapacidad como un modelo médico-asistencial, en el que a los aspectos rehabilitadores y asistencialistas se unían consideraciones de tipo caritativo y segregadoras; con el fin de transitar hacia un paradigma basado en los derechos humanos, descansando sobre la igualdad de oportunidades y el principio de no discriminación, considerando a las personas con discapacidad como titulares de derechos.

Con esta introducción se pretende una aproximación al derecho de la discapacidad a la vez que poner de manifiesto la importancia que tuvo el derecho a la vida independiente en el proceso de gestación de la ecuación de la discapacidad y, en consecuencia, el derecho a la vivienda adecuada que está recogido de manera expresa en el artículo 28 CDPD. Y, a su vez, nos conecta con el artículo 9 que consagra el derecho a la accesibilidad, desarrollado por la Observación general 2, de 22 de mayo de 2014, que tiene la consideración de condición previa para la vida independiente y en la comunidad, en igualdad de condiciones.

En definitiva, y a la vista de todo lo expuesto, el valor de la vivienda en la ecuación de la discapacidad representa un espacio social fundamental (del Pino, 2013), es decir, el continente necesario para que sus habitantes puedan encontrar un equilibrio entre las condiciones del entorno que reside y sus condiciones personales y, de esta manera, se erige como aspecto clave para los nexos sociales y, por ende, adopta la consideración de un “*ambiente sociofísico*” (Lebrusán, 2020) que genera un apego al espacio: un sentido de pertenencia (de Rooij, 2015).

2. El enfoque comunitario del modelo de apoyos en las viviendas

Hemos visto que una vivienda adecuada y accesible constituye un apoyo fundamental para la autonomía personal que ofrece la posibilidad de elegir la forma de vida y con quién compartirla, apartándose de las tradicionales fórmulas asistenciales. En esta línea, la Unión Europea ha establecido como eje prioritario en la Estrategia sobre los derechos de las personas con discapacidad 2021-2030 la posibilidad de tener una calidad de vida digna y de vivir de forma independiente, puesto que la Estrategia se centra especialmente en el proceso de desinstitucionalización, la protección social y la no discriminación en el trabajo.

Junto con ello, desde una dimensión comunitaria, la vivienda tiene un impacto directo y, a su vez, está condicionada por el desarrollo territorial, es decir, por el proceso de urbanización de nuestras ciudades y pueblos y, por esa razón, es necesario tomarlo en consideración para abordar el desafío de la sostenibilidad y el equilibrio territorial que garantice una igualdad material de oportunidades a todas las personas, independientemente de que vivan en un entorno rural o urbano.

El pasado 20 de mayo, el Gobierno de España hizo público un plan estratégico, conocido como “España 2050” que defiende la necesidad de recuperar el modelo de ciudad compacta y de proximidad, así como facilitar el acceso a la vivienda mediante una apuesta decidida por la vivienda asequible y el impulso de la rehabilitación de edificios.

Si conectamos esta estrategia a largo plazo en materia de vivienda con las proyecciones demográficas, que apuntan un crecimiento de la longevidad, nos conduce a la necesidad de reflexionar sobre cómo deben ser las viviendas y cómo debemos organizarnos para conseguir un parque de vivienda que responda a las necesidades de los habitantes y, a la vez, promuevan la sostenibilidad desde las ópticas económica y

medioambiental, acorde con la Nueva Agenda Urbana de la Agenda 2030.

A pesar de que los datos apuntan que un 11,3 por ciento de las personas que viven bajo el umbral de la pobreza viven en condiciones de hacinamiento, los datos revelan que la mayoría de las viviendas están ocupadas por dos personas (30%), seguidas de los hogares unipersonales (26%), ambas en crecimiento por razón de la tasa de natalidad que sigue siendo de las más bajas de Europa. Ello nos lleva a la necesidad de plantear unos apoyos para las personas mayores y personas con discapacidad que superen la esfera de la familia.

Fruto de ello, el movimiento colaborativo ha tenido su manifestación sobre las viviendas y han surgido fórmulas de convivencia en el que el empoderamiento y la autogestión son fundamento para crear unas comunidades intencionales de apoyo, conocidas como *cobousing* o *coliving*. En las primeras se diseñan unos edificios con amplios espacios comunes que permitan acoger actividades de la comunidad que generen un sentido de pertenencia, mientras que las segundas consisten en alcanzar acuerdos para compartir vivienda, así como los gastos comunes o el trabajo doméstico, con la finalidad de garantizar una subsistencia digna de los integrantes.

Las fórmulas jurídicas utilizadas para articular esos acuerdos colaborativos pueden ser diversas, desde la constitución de cooperativas de viviendas, hasta las relaciones convivenciales de ayuda mútua del artículo 240 del Código Civil de Cataluña, pasando por las comunidades ordinarias indivisas o los contratos de alquiler.

Ahora bien, resulta más compleja la articulación de los apoyos a la capacidad para la autonomía personal o para paliar los efectos de la soledad no deseada desde una perspectiva comunitaria, ya que las fórmulas utilizadas para asegurar la tenencia de las viviendas colaborativas no disponen de los resortes necesarios para asegurar el cumplimiento de algunos de los principios fundamentales para el modelo de apoyos, como la proporcionalidad, necesidad, temporalidad o la intervención mínima; sin olvidar que debe asegurarse unas cautelas frente a la influencia indebida o el conflicto de intereses, especialmente, cuando se producen situaciones de dependencia severa.

A mayor abundamiento, la situación de pandemia que atravesamos desde el mes de marzo de 2020 ha puesto de relieve muchas dificultades y problemas de salud mental para las personas que viven solas, desde diversas ópticas, cuyo análisis excede con creces a esta contribución y ha provo-

cado el resurgimiento de algunas redes de apoyo comunitario en los barrios de muchas ciudades. Una de estas iniciativas ha recibido especial reconocimiento con la concesión del Premio Ciudadano Europeo 2020 del Parlamento Europeo, por la constitución de redes vecinales en el barrio de Vallecas en Madrid, a la entidad Somos Tribu VK que ha creado unas despensas solidarias y, para gestionarlas, han creado unos grupos de trabajo en cada distrito del barrio, repartiendo diariamente más de 500 cestas de comida. ¿Es planteable una iniciativa similar que garantice los apoyos en las viviendas para las actividades de la vida diaria de sus habitantes? ¿Tenemos herramientas jurídicas que le den cobijo? ¿Puede establecerse una metodología comunitaria para el proceso de decisión?

3. Netliving: un acuerdo colaborativo para crear viviendas de apoyo

El nuevo marco legal para el ejercicio de la capacidad de las personas con discapacidad, en la línea de las directrices establecidas por el Comité CDPD, otorga un peso extraordinario al principio de autonomía, lo que no está exento de críticas por un sector de la doctrina que sostiene que debería admitirse un cierto grado de paternalismo (Alemany, 2021). Así las cosas, volvemos a enfrentarnos a opiniones opuestas

ante una dualidad: paternalismo jurídico, ¿ser o no ser?

Frente a ello, parece necesario articular mecanismos que, de una parte, garanticen la voluntad, deseos y preferencias de las personas con la capacidad reforzada (artículos 264 y 268 de la nueva redacción del Código Civil) y la adopción de medidas judiciales sólo si no se hubieran establecido con carácter previo por el interesado (765 de la nueva LEC); y, de otra parte, evitar los perjuicios que pudieran generarse en aquellos casos que las personas requieran apoyos de mayor intensidad, que pudieran llegar a la representación, posibilidad reservada para situaciones excepcionales en caso de personas apoyadas con la institución de curatela.

Para conseguir el equilibrio que garantice el cumplimiento de la ecuación de la discapacidad, desde la perspectiva del derecho a la vivienda digna y adecuada, sería necesario abordar dos grandes ejes: en primer lugar, garantizar la accesibilidad física de las viviendas; y en segundo, promover la accesibilidad social, es decir, generar una red de apoyos que permita garantizar la vida en comunidad en igualdad de oportunidades que, a la vez, permitiría no tener que cambiar de espacio vital si éste resulta adecuado para el desarrollo de las actividades básicas de la vida diaria, evi-

tando así las barreras económicas que ello implica, así como las consecuencias negativas desde el punto socio-sanitario que supone un traslado radical.

Así surge la propuesta de *Netliving*, un *tertium genus* entre las dos opciones de vivienda colaborativa reseñadas anteriormente, que pretende catalizar los beneficios de la vida en comunidad de los *cobousing* a la vez que permite seguir viviendo en una vivienda ya construida, provocando una fusión de hogares como en las experiencias de *co-living* para garantizar el beneficio mutuo de los convivientes. Con ello se evita la soledad no deseada, para unos, y promueve el acceso a una vivienda adecuada, para otros. Con el fin de señalar algún ejemplo, en Euskadi, la cooperativa Cobizi, ha creado un programa para compartir viviendas y recursos para garantizar la subsistencia económica y la vida en compañía.

La pieza clave que falta para cerrar el círculo es el rol que juegan los profesionales en este nuevo paradigma de la discapacidad. El desarrollo de nuevas vías de comunicación telemática ofrecen instrumentos para la relación más estrecha entre usuarios y profesionales, y probablemente en el futuro aparezcan nuevos canales y se vaya estrechando la brecha digital, todavía existente para un grueso de la población de mayor edad, creando nuevos formatos,

como ha podido verse en los últimos tiempos en las juntas telemáticas de propietarios en los edificios en régimen de propiedad horizontal, que los administradores han tenido que articular de forma repentina. Todo ello ha tenido un impacto legislativo en el capítulo II del Real Decreto-ley 8/2021, de 4 de mayo, por el que se adoptan medidas urgentes en el orden sanitario, social y jurisdiccional, aplicable tras el fin del segundo estado de alarma de 2020, el 9 de mayo último.

A modo de conclusión, tras las reflexiones realizadas en la proyección del modelo de apoyos sobre las viviendas para la promoción de la vida independiente, se pone de relieve que las diferentes variables implicadas dibujan un sistema de ecuaciones de segundo grado, cuyas incógnitas no pueden ser despejadas de forma parcheada e inconexa, lo que supone un gran desafío colectivo que debemos abordar, desde la generosidad y el rigor, para conseguir suprimir las barreras que impiden la plena inclusión social de las personas con discapacidad, garantizando la igualdad de oportunidades y el cumplimiento del principio de no discriminación.

Bibliografía

Alemany, M. “Una crítica a los principios de la reforma del régimen jurídico de la discapacidad” en Munar Bernat, P. A,

“Principios y preceptos de la reforma legal de la discapacidad. El derecho en el umbral de la política”, Ed. Marcial Pons, Madrid, 2021, pp. 21-45

Cobizi en: www.cobizi.com

Comisión Europea, “Estrategia sobre los derechos de las personas con discapacidad 2021-2030”, abril de 2021, disponible en: Unión de la Igualdad: Estrategia sobre los derechos de las personas con discapacidad 2021-2030 - Empleo, Asuntos Sociales e Inclusión - Comisión Europea (europa.eu), visitado el 22 de mayo

De Lorenzo, R y Pérez Bueno, L.C., “Fundamentos del Derecho de la Discapacidad” Aranzadi, Cizur menor, 2020.

De Rooij, M. “Arquitectura ante cambios demográficos: La vivienda existente como campo de actuación”. Tesis doctoral, dir. Saura i Carulla, M, UPC, Barcelona, 2014.

Elizari Urtasun, L. “El derecho a la vida independiente en el Anteproyecto de reforma de la legislación civil y procesal en materia de discapacidad”, en Martínez Pujalte, A.-L., Miranda Erro, J. (dirs.) y Flores, M., (coord.) “Avanzando en la inclusión. Balance de logros alcanzados y agenda pendiente en el derecho español de la discapacidad”, Aranzadi, Cizur Menor, 2019, pp. 281-294

Gobierno de España, “España 2050. Fundamentos y propuestas para una Estrategia Nacional de Largo Plazo”. Oficina Nacional de Prospectiva y Estrategia, Madrid, 2021

Guilarte Martin-Calero, C., “El derecho a la vida familiar de las personas con discapacidad. El derecho español a la luz del artículo 23 de la Convención de Nueva York”, Editorial Reus, Madrid, 2019

Kriesi, H. P., “Adoptar, adaptar e inventar límites y oportunidades”, en McAdam, D., McCarthy, J. y Zald, M.N. (ed.) “Movimientos sociales: perspectivas comparadas” (pp. 221-261), Ed. Istmo, Madrid, 1999, pp. 221-261

Lebrusán Murillo, I., “La vivienda en la vejez: problemas y estrategias para envejecer en sociedad”, CSIC, Madrid, 2019.

Meltzer, G., “Sustainable Community. Learning from the cohousing model”, Trafford Publishing, Victoria, 2005

Monedero Ribas, M. “Otras formas de convivencia en el Código Civil de Cataluña”. Tirant lo Blanch. Valencia. 2014

Nasarre-Aznar, S., “Llueve sobre mojado: el problema del acceso a la vivienda en un contexto de pandemia”, Derecho Privado y Constitución, 37, 2020, pp. 273-308

Otamendi Ormazabal, N. y Navas Macho, P., “Calidad de vida de personas con discapacidad intelectual en proceso de envejecimiento en entornos de vivienda”. *Revista Española de Discapacidad*, 6 (II), 2018, pp. 27-47

Premio Ciudadano Europeo 2020, ver en: La UE premia la solidaridad de una red vecinal de Vallecas (rtve.es)

Serrano García, I. “Proyectos de reforma del tratamiento jurídico de las personas con discapacidad” en Muñiz Espada, E. (dir.) “Contribuciones para una reforma de la discapacidad”, Ed. Wolters Kluwer, Madrid, 2020, pp. 69-87

Van Der Merwe, C. “European Condominium Law: Nine Key Choices” en Lehavi, A. (Ed.) “Private Communities and Urban Governance. Theoretical and Comparative Perspectives”, Springer International Publishing, Suiza, 2016, pp. 127-149



5

Publicaciones

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

Nueva obra de la colección «**Derecho de la vivienda**» de la editorial Tirant lo Blanch



Maridalia Rodríguez-Padilla,
El fideicomiso inmobiliario y la inversión extranjera como instrumentos para mitigar el déficit habitacional,
Valencia, Tirant lo Blanch, 2021.

Ya está disponible el nuevo libro de la colección “derecho a la vivienda” de la editorial Tirant lo Blanch que lleva por título “**El fideicomiso inmobiliario y la inversión extranjera como instrumentos para mitigar el déficit habitacional**”.

Esta obra se adentra a revisar el contexto actual del déficit habitacional que afecta a la República Dominicana, seguido del marco legal y el tratamiento fiscal en que se desarrollan las inversiones inmobiliarias locales y extranjeras, deteniéndose a estudiar la figura del fideicomiso inmobiliario como instrumento de inversión colectiva. Así, por una parte, se destaca lo fundamental de una reforma de la Ley 189-II, sobre el desarrollo del mercado hipotecario y el fideicomiso,

para poder lograr un desarrollo efectivo del fideicomiso inmobiliario como instrumento capaz de mitigar el déficit habitacional que afecta al país. Una norma orientada a dinamizar el mercado financiero y el sector inmobiliario que, además, busca incentivar la participación privada en la solución del problema de la vivienda e introduce nuevos instrumentos para la captación de recursos destinados a la misma. Y, por otra parte, el libro analiza la falta de políticas activas de captación de inversión extranjera dirigida a la solución del déficit habitacional dominicano, así como la necesidad de impulsar fideicomisos inmobiliarios dedicados al alquiler, alquiler con opción de compra u otras formas de tenencias intermedias, como instrumentos de inversión privada nacional o extranjera (directa e indirecta) y medios de acceso a la vivienda digna. Finalmente, se defiende que es necesaria una regulación *ad hoc* de los fideicomisos dedicados al mercado inmobiliario de alquiler (REIT dominicanos) que garanticen una inversión mínima en viviendas asequibles.



6

Agenda

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

1. Webinar - 12º Workshop internacional (14 de enero de 2021)

El día 14 de enero a las 18h (hora de España) tuvo lugar el 12º Workshop internacional “Homeownership and possession: from expropriators to expropriated”. Toda la información está disponible en: <http://housing.urv.cat/es/webinar-propiedad-y-posesion-de-la-vivienda-de-expropiadores-a-expropiados-2/>

Además, ya está disponible la grabación del webinar en el siguiente enlace: <http://housing.urv.cat/es/webinar-propiedad-y-posesion-de-la-vivienda-de-expropiadores-a-expropiados-2/>. Está en el canal de Youtube de la Càtedra: <https://youtu.be/oFd8eLk3xok>

2. Webinar de Vivienda y Nuevas Tecnologías (20 de enero de 2021)

El webinar de lanzamiento del grupo de trabajo “Vivienda y Nuevas Tecnologías” de la European Network for Housing Research tuvo lugar el 20 de enero a las 16.00 h. Más de 12

investigadores internacionales presentaron sus hallazgos sobre nuevas tecnologías aplicadas a la vivienda, como *crowdfunding* inmobiliario, el *blockchain*, big data, protección de datos y hogares inteligentes, IoT, etc. Este es el primer seminario virtual de este Grupo de Trabajo, coordinado por el Prof. Michel Vols (Universidad de Groningen) y por la Dra. Rosa M. Garcia-Teruel (Cátedra UNESCO Vivienda, URV). El acceso fue gratuito a través de Microsoft Teams.

El enlace al programa completo es el siguiente: <http://housing.urv.cat/wp-content/uploads/2021/01/CfP-Housing-New-Tech.pdf>.

Además, ya está disponible la grabación del webinar en: <http://housing.urv.cat/kick-off-meeting-housing-and-new-technologies/>. Está en el canal de Youtube de la Càtedra: <https://youtu.be/oFd8eLk3xok>.

3. Día Europeo de la mediación (21 de enero de 2021)

El 21 de enero de 2021 es el Día Europeo de la Mediación y se conmemora la primera Recomendación del Consejo de Europa sobre mediación, del 21 de enero de 1998. La información está disponible en: http://justicia.gencat.cat/ca/ambits/mediacio/mediacio_dretprivat/dia_europeu_mediacio/.

La URV se ha adherido al manifiesto institucional: http://justicia.gencat.cat/web/.content/home/ambits/mediacio_dret_privat/diaeuropeumediacio/continguts/manifest_diaeuropeumediacio.pdf.

The poster is for a webinar titled "Webinar: Homeownership and possession from expropriators to expropriated". It is organized by The UNESCO Housing Chair and the 12th international workshop. The moderator is Dr. Rosa M. Garcia from Rovira i Virgili University, Spain. The speakers are Dr. Grzegorz Matusik from University of Silesia, Poland; Dr. Marc Roark from Southern University Law Center, USA; and Dr. Alessandro Dinisi from University of Pisa, Italy. The event is on January 14, 2021, at 6:00 p.m. (CET) and 11:00 a.m. (Louisiana, USA) via Microsoft Teams. Contact information for the Housing Chair is provided at the bottom.

Además, la Cátedra organizó el Webinar “La mediación como política pública. Una herramienta para la gestión urbana”, el día 25 de enero de 2021 a las 17h en el marco del Día Europeo de la Mediación. Toda la información sobre el Webinar está en: <http://housing.urv.cat/es/webinar-la-mediacion-como-politica-publica-una-herramienta-para-la-gestion-urbana/>

Además, ya está disponible la grabación del webinar en: <http://housing.urv.cat/es/webi->

[nar-la-mediacion-como-politica-publica-una-herramienta-para-la-gestion-urbana/](#).

Está en el canal de Youtube de la Càtedra: <https://youtu.be/oFd8eLk3xok>.

4. Presentación del informe «Concrete actions for social and affordable housing in the EU» (26 de enero de 2021)

El Prof. Dr. Sergio Nasarre y la Dra. Núria Lambea presentaron, el martes 26 de enero a partir de las 15.30h, los resultados del informe «Concrete actions for social and affordable housing in the EU», en el marco del Congreso «Housing for All: Time for Europe to Deliver».

5. Colección “Derecho de la vivienda” de la editorial Tirant lo Blanch (10 de febrero de 2021)

Los libros de la Colección están en: <http://housing.urv.cat/es/portada/investigacion/publicaciones/>.

Además la editorial Tirant lo Blanch ha obtenido la Medalla de Oro al Mérito en las Bellas Artes 2020 por la colección “Cine y Derecho”. Más información sobre la Me-

dalla en: <https://www.culturaydeporte.gob.es/actualidad/2020/12/medallas-merito-bellas-artes.html?fbclid=IwAR2YJTW-VX33tXBQ6b9lCRYNGrDGT2lySk-y3dwMnI7O1rTRO2yAVW1JoofIU>

6. El impacto social de la investigación sobre las redes de apoyo comunitario (15 de febrero de 2021)

Con motivo del 2º Webinar del ciclo COVID-19 celebrado por la Càtedra UNES-

CO de Vivienda de la URV en la primavera de 2020, titulado “Vejez, comunidades de propietarios y redes de apoyo” ([http://housing.urv.cat/portada/congressos/webinars-vivienda-y-covid-19/?fbclid=IwARouJY9I_zr5Vov6z-Q1hHXez9xmQgh-WjR_uHRJRrUU-Ko7ujqrM-](http://housing.urv.cat/portada/congressos/webinars-vivienda-y-covid-19/?fbclid=IwARouJY9I_zr5Vov6z-Q1hHXez9xmQgh-WjR_uHRJRrUU-Ko7ujqrM-LiE8OMnLU)

[LiE8OMnLU](http://housing.urv.cat/portada/congressos/webinars-vivienda-y-covid-19/?fbclid=IwARouJY9I_zr5Vov6z-Q1hHXez9xmQgh-WjR_uHRJRrUU-Ko7ujqrM-LiE8OMnLU)), las fundadoras de la cooperativa COBIZI de Vizcaya trabaron una relación de apoyo estratégico con el investigador Andrés Labella para dotar de herramientas jurídicas en favor de la autonomía personal y la vida en comunidad, objetivo del proyecto que llevan desarrollando desde 2019.

The poster is for a webinar titled "Webinar: La mediación como política pública. Una herramienta para la gestión urbana". It features logos for UNESCO, uniTwin, and the Universitat Rovira i Virgili Càtedra de Vivienda. The speakers are listed as Sra. Emma López (Moderadora), Prof. Xavier Pastor (Ponente), Prof. Alejandro Nató (Ponente), and Arq. Anna Fabregat (Ponente). The date is 25 de enero de 2021 at 17:00h. CET (13:00h. Argentina). The access channel is Microsoft Teams with the link https://tinyurl.com/yaz6kthk. A note states that a certificate of attendance will be provided. Contact information includes the website http://housing.urv.cat/, the Twitter handle @housingchairurv, and the email office.housing@urv.cat.

La necesidad de tejer vínculos entre los usuarios y aproximar el proyecto a las entidades representativas ha generado una relación estable con la Federación Vasca de Jubilados y Pensionistas (EuskoFederpen: Quienes somos) y ha surgido un grupo de análisis Nagusi Aurrera con la participación activa de Mikel Agirregabiria. En su seno ha surgido la iniciativa de crear un ciclo de debates y conversaciones de carácter interdisciplinario que aborden los retos de la vida independiente y su conexión con la vivienda.

El día 17 de febrero a las 17 horas se celebró la 6ª Videoconferencia de Nagusi Ika: Comunidades vecinales colaborativas, con la presencia de Naomi Hasson de la Fundación Getxo Zurekin y Javier del Monte socio fundador de la Asociación Jubilares.

7. Aula de Cinema de la URV (19 de febrero de 2021)

El Aula de Cinema de la URV ha elegido el film “La Gran Apuesta” (2015) dirigido por Adam McKay que junto a la obra «La gran apuesta. Avaricia. El beneficio sin responsabilidad» del Prof. Dr. Sergio Nasarre Aznar, se comentó los días 24 y 25 de febrero a las 18:00h. (CET).



El Booktrailer de la obra se encuentra aquí: <https://www.youtube.com/watch?v=fCq5AqWmLdo&feature=youtu.be>.

8. Webinar (23 de febrero de 2021)

El 23 de febrero, de 10h a 13h, tuvo lugar el Seminario “How Covid-19 has affected older adults’ and their housing conditions” del grupo de ENHR “Housing and living conditions of ageing populations”.

9. Seminario online internacional (22 de febrero de 2021)

El viernes 26 de febrero, a las 10:00h. CET, tuvo lugar el seminario «Covid-19 and housing», que organiza la coordinación del Southern European Housing Working Group de la red European Network for Housing Research (www.enhr.net), y que se incluyó dentro de la programación de webinars que impulsó la coordinación de ENHR sobre los efectos de la pandemia en la vivienda («Housing Related Impacts of the Pandemic», 12 a 28 de febrero).

Link al programa en: <https://enhr.net/wp-content/uploads/2021/02/WG-Southern-European-Housing-session-26-February-2021.pdf>.

10. Seminario Dr. Grzegorz Matusik – Contratos de alquiler (24 de febrero de 2021)

El miércoles 24 de febrero tuvo lugar el Seminario «Types of tenancy agreements as ways of satisfying tenants housing needs. Distribution of contract risk in different types of tenancy agreements» con los estudiantes del Máster Universitario en Derecho de la Empresa y la Contratación de la Universidad Rovira i Virgili. La ponencia fue a cargo del Dr. Grzegorz Matusik (Universidad de Silesia, Polonia), que trató los diferentes tipos de contratos de arrendamiento en Polonia, así como los principales derechos y obligaciones de las partes.

11. La Dra. Caballé gana el Premio Extraordinario de doctorado (3 de marzo de 2021)

La investigadora postdoctoral de la Càtedra UNESCO de Vivienda de la URV Gemma Caballé ha obtenido el Premio Extraordinario de doctorado en Derecho del curso 2019/2020 con su tesis doctoral «La intermediación inmobiliaria ante los nuevos retos de la vivienda». Este reconocimiento se suma a los Premios Extraordinarios del Grado de Derecho y del Máster en Derecho de la Empresa y la Contratación (MUDEC) que obtuvo en los cursos 2013/2014 y en 2014/2015, respectivamente.

12. Congreso internacional (5 y 8 de marzo de 2021)

Varios miembros de la Cátedra participaron en el Congreso internacional «Contribuciones normativas para la vivienda. La vivienda en tiempos de Pandemia, vivienda colaborativa y otras cuestiones» organizado por la Universidad de Valladolid.

13. Concesión del Premio extraordinario de Doctorado (5 de marzo de 2021)

A la Dra. Núria Lambea Llop le ha sido concedido el premio extraordinario de Doctorado de la URV, correspondiente al curso 2019-2020. Doctora cum laude en Derecho con mención internacional, defendió su tesis doctoral «Propuesta de un modelo de provisión y gestión de vivienda social clave europea» el pasado mes de enero de 2020.

Este reconocimiento se suma al Premio extraordinario de final de estudios del máster universitario de Derecho de la Empresa y la Contratación de la URV, que recibió en 2015.

14. Presentación de libro (10 de marzo de 2021)

Ya está disponible la grabación de la presentación del libro «La sustitución de la renta por la rehabilitación o reforma de la vivienda en los arrendamientos urbanos»

(Tirant lo Blanch, Colección Derecho de la Vivienda), obra de la Dra. Rosa Maria Garcia Teruel, investigadora de la Cátedra. Link: <http://housing.urv.cat/presentacion-del-libro-la-sustitucion-de-la-renta-por-la-rehabilitacion-o-reforma-de-la-vivienda/>.

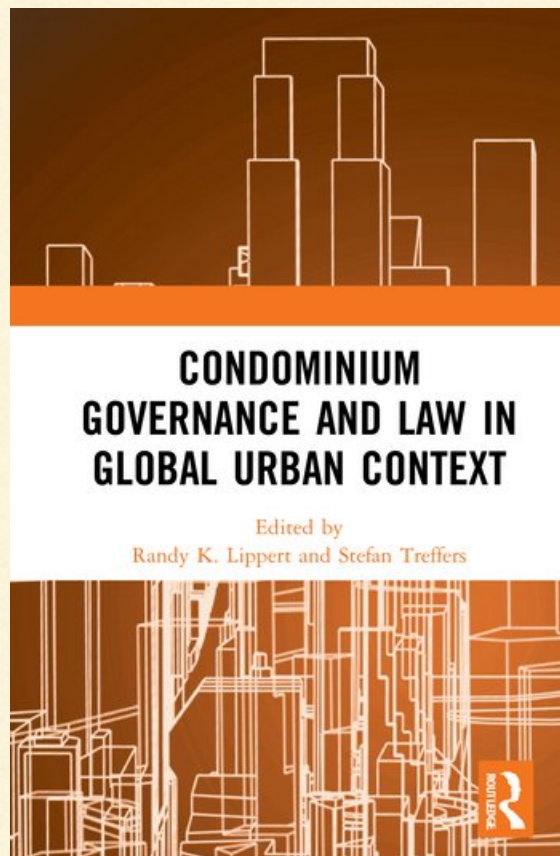
15. Publicación (12 de marzo de 2021)

El Prof. Dr. Sergio Nasarre Aznar participó en la monografía “Condominium Governance and Law in Global Urban Context” con el capítulo “New challenges to Spanish condominiums in an economic and pandemic crisis”. La información sobre el libro está en: <http://housing.urv.cat/es/portada/investigacion/publicaciones/>.

16. ENHR Newsletter (17 de marzo de 2021)

La European Network for Housing Research ha publicado su Newsletter 1/2021, donde aparecen las últimas novedades, actividades y publicaciones de la Cátedra. La Newsletter está disponible en el siguiente enlace: <https://>

enhr.net/wp-content/uploads/2021/03/N121-1.pdf



17. Comunicación (16 de marzo de 2021)

La Dra. Maria Font y la investigadora predoctoral Silvana Canales presentaron el día 16 de marzo de 2021 de manera virtual, la comunicación conjunta «Las plataformas virtuales de la economía social: una vía más de acceso a la vivienda», en el marco del Simposio III: Vivienda y personas en situación de especial vul-

nerabilidad del I Congreso Internacional de Derecho de la Unión Europea. La UE ante los Objetivos de Desarrollo Sostenible, organizado por la Universidad de La Laguna.

18. Prensa (19 de marzo de 2021)

Pueden encontrar en libre acceso todas las colaboraciones en prensa de la Cátedra UNESCO de Vivienda de la URV, mostrando resultados de su investigación, desde 2015 hasta 2020; en <http://housing.urv.cat/es/apariciones/colaboraciones/>.



19. Participación en la Conferencia «Concrete Actions for Social and Affordable Housing. Housing policy in Europe and Latvia» (19 de marzo de 2021)

El Prof. Dr. Sergio Nasarre y la Dra. Núria Lambea participaron, el pasado 19 de marzo, en la Conferencia online «Concrete Actions for Social and Affordable Housing.

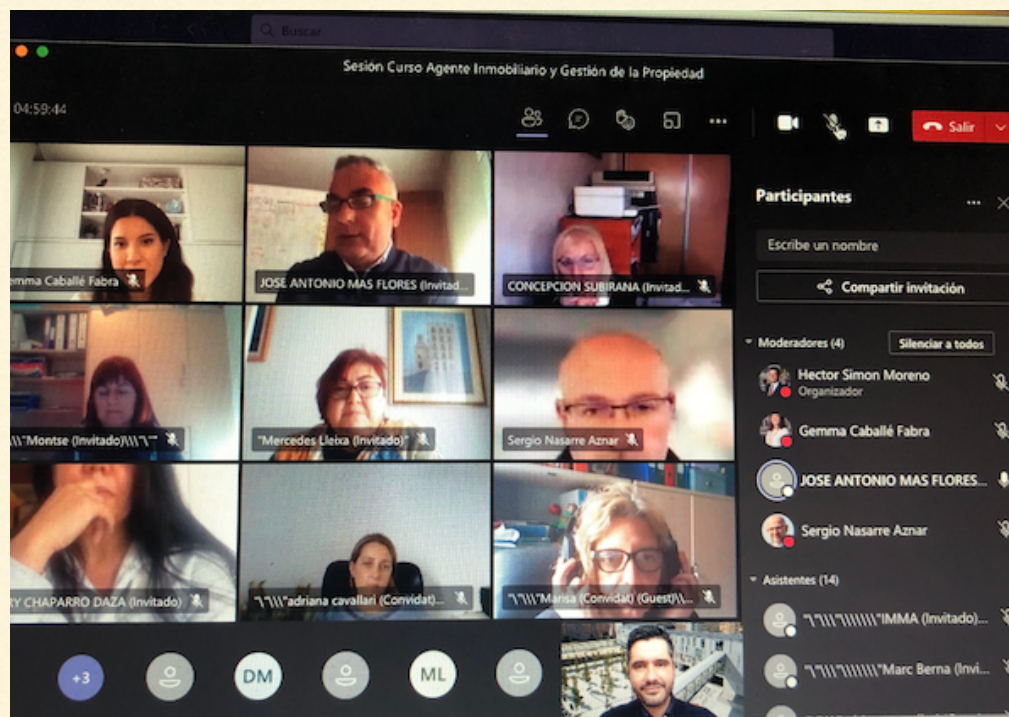
Housing policy in Europe and Latvia», organizado por Friedrich-Ebert-Stiftung Baltic States, FEPS y Brīvības un solidaritātes fonds. Con su ponencia «Learning from inclusive, sustainable and affordable national initiatives across Europe. Presentation of the research», presentaron la metodología y los resultados del informe «Concrete actions for social and affordable housing in the EU».

La Conferencia se encuentra disponible en el siguiente enlace: <https://www.youtube.com/watch?v=e8yFPTkKIFQ>.

20. Primeras jornadas de formación en el marco del proyecto Housing + (24, 25 y 26 de marzo de 2021)

Los días 24, 25 y 26 de marzo la Cátedra UNESCO de Vivienda de la URV coordinó las primeras jornadas de formación (Training Activity 1) del proyecto europeo

Housing + (<https://www.housing-plus.eu>) para la formación interna de los socios del consorcio en materia de vivienda y técnicas para impartir formación virtual.



21. Acto de clausura de la 8ª Edición del Curso «Agente Inmobiliario y Gestión de la Propiedad» (27 de marzo de 2021)

El pasado día 27 de marzo tuvo lugar la última sesión y la clausura de la 8ª edición del curso «Agente inmobiliario y gestión de la propiedad» 2020/2021. Al acto asistieron el director del Curso, el Dr. Héctor Simón, así como el Prof. Dr. Sergio Nasarre Aznar, Director de la Cátedra UNESCO de Vivienda de la Universidad Rovira i Virgili, y el Sr. José Antonio Mas, Presidente del Colegio de Agentes Inmobiliarios de la Tarragona.

22. Ponencia en el congreso «AI challenges to established legal institutions» (31 de marzo de 2021)

La Dra. Rosa Maria Garcia Teruel, investigadora postdoctoral de la Cátedra de Vivienda de la Universidad Rovira i Virgili, ha impartido la ponencia «Liability of AI regimes: EU proposals» en el congreso internacional AI challenges to established legal institutions, organizado por el College of Law & Business, Ramat Gan, Israel, que se ha llevado a cabo el 31 de marzo de 2021.

23. Jornada de Puertas Abiertas (9 de abril de 2021)

En los meses de abril y mayo se presentaron nuestros Postgrados para el curso 2021-22 en la Jornada de Puertas Abiertas de la URV. Hubieron sesiones informativas sobre el Postgrado en Mediación y Resolución de Conflictos (8ª edición); y el Postgrado en Políticas de Vivienda (2ª edición). También se facilitaba información sobre el Curso de Agente Inmobiliario y Gestión de la Propiedad (9ª edición).

24. Presentación del libro: “La intermediación inmobiliaria ante los nuevos retos de la vivienda”

(21 de abril de 2020)

El miércoles 21 de abril a las 18h tuvo lugar a través de la plataforma Microsoft Teams (<https://cutt.ly/wx84goB>) la presentación virtual del libro de la in-

vestigadora de la Cátedra la Dra. Gemma Caballé Fabra «La intermediación inmobili-

aria ante los nuevos retos de la vivienda» publicado por la editorial Tirant lo Blanch.

En el acto se contó con la participación de la Sra. Elia Domingo, directora de Edición de Tirant lo Blanch, el Sr. Gerard Duelo, presidente del Consejo General COAPI de España y del Colegio Profesional de Agentes de la Propiedad Inmobiliaria de Barcelona y el Sr. José Antonio

Mas Flores, presidente del Colegio Profesional de Agentes de la Propiedad Inmobiliaria de Tarragona.



Ya está disponible la grabación del de la presentación del libro en: <http://housing.urv.cat/es/portada/investigacion/publicaciones/>.

25. Recensión (19 de abril de 2021)

La Dra. Rosa M. Garcia Teruel ha realizado una recensión de libro “Los años de la crisis de la vivienda» del Prof. Dr. Sergio Nasarre Aznar en el último número de la Revista de Derecho Patrimonial. La recensión puede hallarse, junto a otras y una descripción de libro en <https://lnkd.in/ea87AFR>.

26. Presentación de libros (20 de abril de 2021)

El viernes 23 de abril el Prof. Dr. Sergio Nasarre Aznar y la Dra. Gemma Caballé presentaron sus libros “La Gran apuesta. Avaricia. El beneficio sin responsabilidad” y “La intermediación inmobiliaria ante los nuevos retos de la vivienda”, respectivamente, en el webinar organizado por los Colegios de agentes inmobiliarios.

Más información sobre los libros en: <http://housing.urv.cat/es/portada/investigacion/publicaciones/>

Ya está disponible la grabación en: <https://www.youtube.com/watch?v=I7rMy2ifWUk>

26. Vivienda y Covid-19 (13 de mayo de 2021)

El jueves 13 de mayo la Dra. Gemma Caballé Fabra participó en la sesión en línea en el marco de la **WHEC 2021-3rd World Higher Education Conference** y que lleva por título «Impacto de la Covid19 en nuestras actividades de investigación, de docencia y de cooperación internacional» para hablar sobre vivienda y Covid -19. Pueden ver el programa en el siguiente enlace: [http://catedresunesco.cat/ses-](http://catedresunesco.cat/ses-sio.php)

[sio.php](http://catedresunesco.cat/ses-sio.php)



[sio.php](http://catedresunesco.cat/ses-sio.php)

27. Conferencia (14 de mayo de 2021)

El día 14 de mayo el Prof. Dr. Sergio Nasarre Aznar habló sobre las alternativas funcionales a la tenencia y acceso a la vivienda. Ya está disponible la grabación de la

entrevista de la Sra. Dolors Camats de la COV al Prof. Dr. Sergio Nasarre Aznar sobre las alternativas funcionales a la tenencia y el acceso a la vivienda. Link: <https://www.youtube.com/watch?v=Vn9LoglCM-z8>

29. Seminarios MUDEC (18 y 19 de mayo de 2021)

El martes 18 y miércoles 19 de mayo, a las 18h, tuvo lugar, en el marco del Máster en Derecho de la Empresa y de la Contratación de la Universitat Rovira i Virgili, los siguientes Seminarios online:

- Martes 18, 18h: “La fiscalidad de los smart contract”, Dr. Benjamí Anglès Juanpere.
- Miércoles 19, 18h: “La expropiación temporal del uso de viviendas vacías para arrendamiento”, Dra. Cristina Argelich Comelles.

29. Jornada de formación (20 de mayo de 2021)

La Dra. Rosa Maria Garcia Teruel, investigadora postdoctoral de la Cátedra, impartió el 20 de mayo, a las 16:30h, una jornada de formación práctica online sobre los contratos de arrendamiento de vivienda para el Colegio de Administradores de Fincas de Tarragona.

30. Participación en el proyecto «España 2050» (20 de mayo de 2021)

El director de la Cátedra, el Prof. Dr. Sergio Nasarre Aznar, participó en el proyecto «España 2050» formado por 100 profesores de todo el país y en el que ha trabajado con el reto de territorio, ciudad y vivienda. El documento resultante se presentó oficialmente el jueves 20 de mayo desde la Moncloa. La finalidad de «España 2050» es exponer una aproximación científica ante los 9 retos que se plantean en nuestro país para los próximos 30 años.

El evento se transmitió a través de la página de La Moncloa y el documento estará disponible en la siguiente web: <http://www.futuros.gob.es>.

Link: <https://diaridigital.urv.cat/el-cate-dratic-sergio-nasarre-un-dels-cent-experts-que-participa-en-linforme-estrategic-del-govern-espanyol/>

31. Exposición (1 de junio de 2021)

La Cátedra UNESCO de vivienda de la URV participó a la exposición “El conocimiento y el mundo”, Exposición de las Cátedras Unesco de la URV en el marco del 75.º cumpleaños UNESCO. La exposición se encontraba situada en el vestíbulo del campus de las Tierras del Ebro de la URV del 21 de mayo al 14 de junio.

Link: <https://www.urv.cat/ca/vida-campus/campus/terres-ebre/exposicio-catedres-unesco/>

32. Participación en Jornada sobre cooperativas en régimen de cesión de uso (3 de junio de 2021)

El Prof. Dr. Sergio Nasarre Aznar participó en la “Jornada Panel 2020. Políticas locales de vivienda en contexto de crisis sanitaria», que tuvo lugar el día 3 de junio de 2021.

Link de la Jornada: <https://www.diba.cat/web/hua/-/panel-2020-pol%C3%ADticas-d-habitatge-en-context-de-crisi-sanitària>.

33. Participación en Congreso Internacional (3 de junio de 2021)

El Dr. Héctor Simón ha participado en el Congreso Internacional «Los derechos de adquisición y de preferencia», organizado por las Universidades de Cádiz, Lleida y Rovira i Virgili y que se ha celebrado en formato online los días 2, 3 y 4 de junio de 2021. La ponencia del Dr. Simón versó sobre «La opción en garantía y los negocios

fiduciarios». Más información sobre el Congreso está disponible en: <http://www.dret-privat.urv.cat/ca/jornades-congressos/congreso-internacional-los-derechos-de-adquisicion-y-de-preferencia/>.

34. “Accesibilidad” (7 de junio de 2021)

La Fundación Mutua de Propietarios, partner de la Cátedra, en nuestro común compromiso de mejorar la accesibilidad a la vivienda de las personas mayores y las personas con discapacidad, lanzó el martes 8 de junio a las 12 h. su nuevo servicio «Una rampa 3d hacia la accesibilidad»: han diseñado y producido una rampa 3d sencilla y económica para salvar determinados

obstáculos. Toda la información la encontráis en https://www.linkedin.com/posts/fundación-mutua-de-propietarios_una-rampa-3d-hacia-la-accesibilidad-activity-6805420307436859392-LxVj

35. Publicación de artículo científico (9 de junio de 2021)

El Dr. Héctor Simón y la Dra. Rosa M. Garcia han publicado el artículo «The digi-



tal tokenization of property rights. A comparative perspective» en la Computer Law and Security Review, revista indexada en el cuartil 1 en Derecho. La finalidad de esta investigación es ver los aspectos contrvertidos de la aplicación de la tecnología blockchain y de la tokenización en el derecho privado y analiza la viabilidad legal de crear usufructos con esta tecnología.

Este artículo parte de la investigación derivada de los proyectos «Vivienda Colaborativa» (2018-20; DER2017-84726-C3-I-P) y de la «tokenización de derechos reales en la regulación del libro quinto del Código civil de Cataluña» (CEJFE JUS / 113/2018).

<https://www.sciencedirect.com/science/article/abs/pii/S0267364921000169>

36. Conversaciones (15 de junio de 2021)

El martes día 15 de junio la Dra. Gemma Caballé Fabra estuvo en el espacio CONVERSACIONES de SIRA CRS Spain para habla sobre los retos que plantea la profesión de la intermediación inmobiliaria, las posibles nuevas funciones de los agentes inmobiliarios y otras cuestiones de interés para todos los profe-

sionales de este sector. El acceso fue abierto y virtual a través de este enlace: https://uso2web.zoom.us/webinar/register/WN_eJDzrINyTZCWtCA-nh76FcA

Ya está disponible la grabación en el espacio CONVERSACIONES de SIRA CRS Spain: https://www.crsspain.es/_mantenimiento-webinars/conversaciones-con-gemma-caballe/.

37. Congreso (16 y 17 de junio de 2021)



La Cátedra organizó el “Congreso sobre vivienda nacional sobre vivienda colaborativa y territorio”, organizado en cuatro paneles temáticos: El acceso a la vivienda hoy, la vivienda colaborativa y los con-

sumidores, la fiscalidad de la vivienda colaborativa y cohesión territorial y vivienda. Una contribución a esta Revista resume los aspectos relevantes del Congreso.

38. El Umbral (18 de junio de 2021)

La Cátedra UNESCO de Vivienda de la URV celebra la buena acogida de los ejemplares de cortesía de la experiencia de simulación “El Umbral”, y en especial el apoyo de las instituciones especializadas

en asuntos de sinhogarismo, puesto que estas acciones permiten la continuación de la transferencia del conocimiento especializado.

En esta oportunidad ASSÍS Centre d'Acol·lada nos confirma su recepción y de manera particular recomienda el referido juego de roles “para que los alumnos de secundaria se pongan en la piel de personas en riesgo de exclusión social”. Para más información consulte el enlace.

El proyecto Umbral está en: <https://lindar.cat/es/>

39. Participación en seminario internacional – Proyecto europeo EVICT (21 de junio de 2021)

El Dr. Héctor Simón fue invitado el pasado 21 de junio de 2021 a participar en un seminario internacional en el marco del Proyecto europeo EVICT (<https://www.e-viction.eu>), que analiza de qué manera el derecho a la vivienda puede influenciar los procedimientos de desahucio. Su ponencia versó sobre «El impacto potencial de los derechos humanos y fundamentales en los procesos de desahucio y el derecho a la propiedad: ¿cuáles son los límites?», a la que siguió una interesante discusión con los asistentes.

En estos tiempos de incertidumbre, es importante contar con buenos profesionales, adecuadamente formados. Esto es fundamental en el ámbito de la resolución de conflictos. La mediación, cuando se hace bien, acompaña a las partes para que por ellas mismas resuelvan el problema que los separa. El postgrado en mediación y resolución de conflictos que organiza la Cátedra garantiza la mejor formación. Os dejamos un vídeo que os lo explica mejor: https://youtu.be/RnYC_YY5FJE.

Toda la información está en: https://www.-fundacio.urv.cat/es/formacion-permanente/oferta/ficha/?pe_codi=EMEREDA-M6-2021-8

40. Mediación (21 de junio de 2021)

PARTNERS DE LA CÁTEDRA UNESCO DE VIVIENDA URV (2021)



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 el 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 Nieto, Héctor Simón Moreno.

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