

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 18, diciembre 2022

18





1

Presentación

Prof. Dr. Sergio Nasarre Aznar

Catedrático de Derecho Civil
Universidad Rovira i Virgili

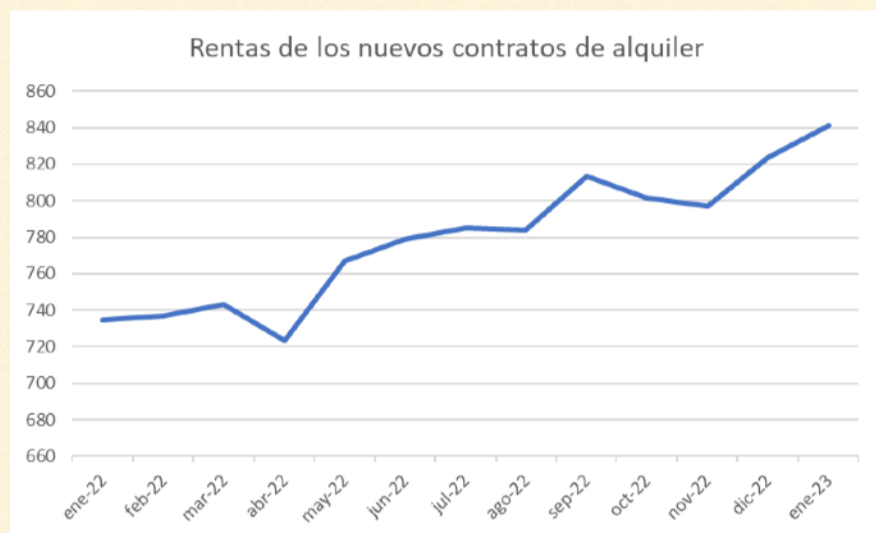


El objetivo principal de la Cátedra cuando la fundé en 2013 fue la de transmitir el conocimiento resultante de la investigación que estábamos llevando a cabo tanto en materia hipotecaria como incipientemente en vivienda.

Consideré esencial -y así lo hicieron también los partners que confiaron en ella desde el principio- que la investigación no podía quedarse entre los muros de la Universidad y que, como investigadores públicos, teníamos la obligación de retornar a la sociedad su inversión en nosotros en forma de mejoras en sus vidas.

Ver que instituciones como la propiedad temporal, que diseñamos desde la Cátedra y que luego fue regulada por la Comisión de Codificación de Cataluña, se están utilizando en el Gobierno de Cataluña como mecanismo para adquisición de vivienda en el mercado y ponerla a disposición de entidades para proveer vivienda social (ver artículo Sr. Fornt más abajo) es la mayor de las recompensas.

Otras normas, como la limitación de la actualización de la renta en los arrendamientos urbanos, sin embargo, nos traen peores noticias: sin sorpresa alguna, ha contribuido a que las rentas se eleven de media un 14.5% y que se reduzca la oferta de pisos en alquiler en 23% (Alquiler Seguro, 2023).



De hecho, la reforma de la LAU operada por la Ley 17/2019 ha sido un fracaso. Ya habíamos advertido en la obra [Los años de la crisis de la vivienda](#) que la norma no partía de ningún referente internacional, como ha sucedido con tantas normas clave relacionadas con la vivienda estos últimos 15 años: que se las han inventado (ver donde lo explicamos, [aquí](#)); pues carecen de fundamento académico alguno ni se fundamentan en modelos de éxito comparados.

Así, de acuerdo con Idealista (2023), desde 2019 se ha reducido un 28% la oferta de viviendas en alquiler desde aquel año, el volumen de oferta más bajo desde 2013. La más perjudicada ha sido la ciudad de Bar-

celona, con una caída de la oferta del 51% y un incremento de los precios de 16% frente al incremento de solo el 5,1% en Madrid, todo ello también desde 2019 (ver el resumen [aquí](#)).

En fin, esto es lo que sucede con leyes hechas sin base científica y sin consultar a la academia. Empujadas por procesos oclocráticos y guiadas por simple ideología.

En este número encontrarán otros artículos muy relevantes relacionados con la vivienda en China, la formación de los profesionales inmobiliarios, planes locales de vivienda, el sinhogarismo, la realidad de la eficiencia energética o las transacciones en línea. Que lo disfruten.



2

Actualidad

Dr. Héctor Simón Moreno

Profesor Agregado de Derecho Civil, Director de la Cátedra UNESCO de Vivienda, Universidad Rovira i Virgili



Reseña de las novedades legislativas y jurisprudenciales (julio - diciembre 2022)

A) Legislación

A nivel estatal podemos destacar las siguientes medidas:

I. El Real Decreto-ley 20/2022, de 27 de diciembre, de medidas de respuesta a las consecuencias económicas y sociales de la Guerra de Ucrania y de apoyo a la reconstrucción de la isla de La Palma y a otras situaciones de vulnerabilidad, que prevé que hasta el 30 de junio de 2023, 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 es-

tablecidos en el apartado 5 del artículo 441 de la Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil, la persona arrendataria podrá instar 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.

Del mismo modo, en los contratos de arrendamiento de vivienda habitual sujetos a la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, en los que, dentro del periodo comprendido desde la entrada en vigor de este real decreto-ley y hasta el 30 de junio de 2023, finalice el contrato o el periodo de prórroga obligatoria previsto en el artículo 9.1, o el periodo de prórroga tácita previsto en el artículo 10.1, ambos artículos de la referida Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, o la prórroga por tácita reconducción establecida en el artículo 1566 del Código Civil, podrá aplicarse, previa solicitud del arrendatario, una prórroga extraordinaria del plazo del contrato de arrendamiento de seis meses desde la fecha de finalización, durante la cual se seguirán aplicando los términos y condiciones establecidos para el contrato en vigor.

Finalmente, se prorroga hasta el 31 de marzo de 2023 la limitación extraordinaria de la actualización anual de la renta de los contratos de arrendamiento de vivienda prevista inicialmente en el Real Decreto-ley 6/2022, de 29 de marzo.

2. El [Real Decreto-ley 19/2022, de 22 de noviembre, por el que se establece un Código de Buenas Prácticas para aliviar la subida de los tipos de interés en préstamos hipotecarios sobre vivienda habitual, se modifica el Real Decreto-ley 6/2012, de 9 de marzo, de medidas urgentes de protección de deudores hipotecarios sin recursos, y se adoptan otras medidas estructurales para la mejora del mercado de préstamos hipotecarios](#), que establece un nuevo Código de Buenas Prácticas, de naturaleza coyuntural y transitoria, con una duración de veinticuatro meses, para la adopción de medidas urgentes para deudores hipotecarios en riesgo de vulnerabilidad, y modifica el Real Decreto-ley 6/2012, de 9 de marzo, de medidas urgentes de protección de deudores hipotecarios sin recursos.

3. La [Ley Orgánica 10/2022, de 6 de septiembre, de garantía integral de la libertad sexual](#), que prevé en su artículo 42 que las administraciones públicas promoverán el acceso prioritario de las víctimas de violencias sexuales al parque público de vivienda y a los programas de ayuda de acce-

so a la vivienda, en los términos que se establezcan. Asimismo, promoverán el acceso prioritario de las víctimas de violencias sexuales a los establecimientos residenciales y otros centros de atención a las personas en situación de dependencia.

4. La [Ley 15/2022, de 12 de julio, integral para la igualdad de trato y la no discriminación](#), que tiene por objeto garantizar y promover el derecho a la igualdad de trato y no discriminación y respetar la igual dignidad de las personas en desarrollo de los artículos 9.2, 10 y 14 de la Constitución. Esta ley se aplicará, entre otros ámbitos, al acceso, oferta y suministro de bienes y servicios a disposición del público, incluida la vivienda, que se ofrezcan fuera del ámbito de la vida privada y familiar. Así, el artículo 20 prevé el derecho a la igualdad de trato y no discriminación en el acceso a la vivienda. De manera que las administraciones públicas, en el ámbito de sus competencias, garantizarán que las políticas de urbanismo y vivienda respeten el derecho a la igualdad de trato y prevengan la discriminación, incluida la segregación residencial, y cualquier forma de exclusión por cualquiera de las causas previstas en la presente ley. De manera específica, se tendrán en cuenta las necesidades de las personas sin hogar y de las que se encuentren en situación de mayor vulnerabilidad o sean más susceptibles de sufrir alguna forma de dis-

criminación. En particular, queda prohibido:

a) Rehusar una oferta de compra o arrendamiento, o rehusar el inicio de las negociaciones o de cualquier otra manera de impedir o denegar la compra o arrendamiento de una vivienda, por razón de alguna de las causas de discriminación previstas en la presente ley, cuando se hubiere realizado una oferta pública de venta o arrendamiento.

b) Discriminar a una persona en cuanto a los términos o condiciones de la venta o arrendamiento de una vivienda con fundamento en las referidas causas.

Aunque por el momento solo sea una iniciativa parlamentaria, merece destacarse el [Proyecto de Ley por el Derecho a la Vivienda](#) de 18 de febrero de 2022.

Y a nivel autonómico, las siguientes:

1. La [Ley catalana 11/2022, de 29 de diciembre, de mejoramiento urbano, ambiental y social de los barrios y villas](#), que pretende crear y regular el Fondo de Recuperación Urbana, Ambiental y Social de Barrios y Villas de Atención Especial con la finalidad de paliar las desigualdades sociales y fomentar la equidad territorial.

2. El [Decreto ley de las Islas Baleares 10/2022, de 27 de diciembre, de medidas urgentes en materia urbanística](#), que tiene

por finalidad dar cumplimiento al mandato que se contiene en el apartado 6 del artículo 2, del Decreto Ley 9/2020, de 25 de mayo, de medidas urgentes de protección del territorio de las Illes Balears, determinando la reclasificación de varios suelos urbanos sin urbanización consolidada, y clasificar como suelo urbanizable directamente ordenado determinados terrenos del término municipal de Sant Josep de sa Talaia, para destinarlos a acoger viviendas protegidas de promoción pública.

3. La [Ley 14/2022, de 23 de diciembre, de Juventud de La Rioja](#), que prevé que la Comunidad Autónoma de La Rioja, a fin de garantizar el derecho a la autonomía y la emancipación plena de las personas jóvenes, desarrollará una política activa de acceso de la juventud a una vivienda digna y asequible, atendiendo a los perfiles específicos de la juventud y a esta en su diversidad, mediante el desarrollo del derecho subjetivo a la vivienda a través de planes específicos y de programas de actuación en los que se dé audiencia a las personas jóvenes a través de sus órganos de participación juvenil.

4. La [Ley 12/2022, de 21 de diciembre, de Servicios Sociales de la Comunidad de Madrid](#), que promoverá, entre otros aspectos, la coordinación con otros sistemas públicos de protección social, tales como sa-

lud, pensiones, empleo, educación, igualdad, vivienda y justicia, entre otros. Para tal fin, se podrán elaborar protocolos de derivación entre la atención social y el resto de los sistemas públicos de protección social.

5. La [Ley Foral de Navarra 31/2022, de 28 de noviembre, de atención a las personas con discapacidad en Navarra y garantía de sus derechos](#), que tiene por objeto garantizar los derechos de las personas con discapacidad en Navarra y establecer las actuaciones para atenderlas, fijar las condiciones de accesibilidad universal necesarias para garantizar la igualdad de oportunidades, la promoción de la autonomía personal, la inclusión en la comunidad, la participación y la vida independiente de las personas con discapacidad y sus familias. Así, su artículo 85 prevé que en los proyectos de viviendas que se acojan a la calificación de vivienda protegida, se reservará el porcentaje para personas con discapacidad que se establezca en la legislación foral reguladora del derecho a la vivienda en Navarra.

6. La [Ley 8/2022, de 11 de noviembre, de sucesión voluntaria paccionada o contractual de las Illes Balears](#), que en relación al derecho de retracto, preve que si el bien inmueble objeto del retracto es la vivienda habitual o la sede de la empresa o negocio del donatario universal, y el mismo es defe-

rido al cónyuge o a la pareja estable del donatario premuerto, el donante solo podrá retraer su nuda propiedad. En este supuesto, el cónyuge o la pareja estable podrá conservar su usufructo vitalicio, sin necesidad de formalizar inventario ni prestar fianza y, en todo caso, podrá reclamar las cantidades invertidas en dicho inmueble.

7. La [Ley 4/2022, de 31 de octubre, de Sociedades Cooperativas de Canarias](#), que prevé un régimen para las cooperativas de viviendas, que se definen como aquellas que tienen por objeto procurar exclusivamente a las personas socias, viviendas o locales, edificaciones o servicios complementarios, construidos o rehabilitados por terceros; mejorar, conservar y administrar dichos inmuebles y los elementos comunes; crear y prestar los servicios correspondientes, pudiendo también realizar la rehabilitación de viviendas, locales y otras edificaciones e instalaciones destinadas a las mismas (arts. 112 y siguientes).

8. El [Decreto-ley 3/2022, de 20 de octubre, por el que se adoptan modificaciones a la regulación de la prestación económica frente a situaciones de deuda hipotecaria del artículo 22 de la Ley 4/2018, de 2 de julio, de ordenación y funcionamiento de la red de protección e inclusión a personas y familias en situación de mayor vulnerabilidad social o económica en Castilla y León](#),

que modifica los apartados 3 y 4 del artículo 22 de la Ley 4/2018, de 2 de julio, de ordenación y funcionamiento de la red de protección e inclusión a personas y familias en situación de mayor vulnerabilidad social o económica en Castilla y León, relativo a la prestación económica frente a situaciones de deuda hipotecaria incrementando los umbrales de renta de acceso a esta prestación, lo que permitirá que un mayor número de personas y familias puedan acogerse a estas ayudas y evitar con ello la pérdida de su vivienda habitual por impago.

9. La [Ley 11/2022, de 20 de septiembre, contra la Violencia de Género de La Rioja](#), que prevé en su artículo 56 que el Gobierno de La Rioja adoptará medidas para favorecer la disposición para las mujeres víctimas de violencia de género de una vivienda digna y adecuada, promoviendo en el marco de la legislación vigente:

a) El acceso preferente en la concesión de viviendas de protección pública y de residencias públicas para mayores y, de resultar necesario por su precaria capacidad económica, al régimen de ayudas para poder acceder a las mismas. También tendrán acceso preferente quienes tengan la guarda de huérfanas y huérfanos víctimas de violencia de género, conforme a la normativa vigente en la materia.

b) El derecho preferente en la concesión de viviendas de protección pública y de residencias públicas para mayores de las mujeres víctimas de violencia de género con discapacidad reconocida de al menos el treinta y tres por ciento, en caso de precariedad económica, a una vivienda adaptada a sus necesidades.

c) La priorización en el acceso a las ayudas para el arrendamiento de vivienda, así como cualesquiera otras materias contempladas por la legislación vigente en materia de vivienda, y en la concesión de recursos habitacionales de titularidad de la Comunidad Autónoma de La Rioja.

10. La Ley Foral de Navarra 20/2022, de 1 de julio, para el fomento de un parque de vivienda protegida y asequible en la Comunidad Foral de Navarra, que dota a la Administración de nuevos mecanismos como la calificación indefinida de la vivienda protegida, para poder preservar los esfuerzos públicos que se vienen realizando en su promoción, define figuras como el Índice de Sostenibilidad de Alquileres (ISA) y crea, como extensión del Registro de Viviendas de Navarra, el Registro de Contratos de Arrendamientos de Navarra con la finalidad de disponer de un diagnóstico real sobre los precios de arrendamientos y de instrumentos útiles para poder definir zonas especialmente tensionadas en el

mercado del alquiler y adoptar posibles medidas para su regulación.

11. La Ley 5/2022, de 8 de julio, de políticas de juventud de las Illes Balears, que en materia de vivienda, prevé que las políticas de juventud que impulsen el Gobierno de las Illes Balears, los consejos insulares y las entidades de la administración local deben tener como objetivos, entre otros:

a) Impulsar y facilitar el acceso a la vivienda de alquiler, como modalidad de tenencia más flexible y con mayor capacidad de adaptación a las necesidades juveniles, con medidas de alquiler específicas para personas jóvenes.

b) Velar por el acceso, el mantenimiento de la vivienda y por evitar su pérdida de las personas jóvenes, especialmente aquellas en situación de mayor vulnerabilidad.

c) Impulsar el desarrollo de nuevos modelos de acceso y tenencia de vivienda, mediante la colaboración público-privada, teniendo en cuenta las diferentes tipologías de personas jóvenes y sus necesidades.

d) Crear y mejorar los espacios de información, mediación e intermediación entre administración, propietarios y personas jóvenes.

e) Destinar un porcentaje mínimo del 15% del parque público de viviendas de las Illes

Balears a personas jóvenes para garantizar la emancipación de este colectivo.

12. El [Decreto Legislativo 1/2021, de 18 de junio, del Consell de aprobación del texto refundido de la Ley de ordenación del territorio, urbanismo y paisaje](#), que tiene por objeto la regulación de la ordenación del territorio valenciano, de la actividad urbanística, de la utilización racional del suelo y de la conservación del medio natural, desde una perspectiva de género e inclusiva.

B) Jurisprudencia

De la jurisprudencia del **Tribunal Supremo** podemos resaltar las sentencias que versan sobre la intromisión ilegítima en el derecho al honor por parte de un comprador que puso carteles en su vivienda y repartió panfletos en una ciudad pequeña acusando a la constructora de ejecutar de forma deficiente las viviendas que construía ([Sentencia de 25 de noviembre de 2022](#)); una cláusula suelo inserta en un préstamo hipotecario concedido a un entidad mercantil ([Sentencia de 26 de octubre de 2022](#)) y a un prestatario que era el director de oficina de la entidad prestamista, denegándose su carácter abusivo ([Sentencia de 16 de junio de 2022](#)); el precario promovido por el adquirente de una vivienda objeto de ejecución hipotecaria contra el deudor ejecutado ([Sentencia de](#)

[10 de noviembre de 2022](#)); la resolución de un contrato de préstamo hipotecario por incumplimiento grave y esencial de las obligaciones del prestatario: impago de 56 cuotas en el momento de la interposición de la demanda ([Sentencia de 6 de junio de 2022](#)); la novación de una cláusula suelo con renuncia genérica de acciones en un préstamo hipotecario concertado con consumidores ([Sentencia de 23 de diciembre de 2022](#)); los gastos hipotecarios en préstamos con consumidores ([Sentencia de 22 de diciembre de 2022](#)); la Ley 57/1968 y las aportaciones a una cooperativa de viviendas ([Sentencia de 22 de diciembre de 2022](#)) y su aplicación a un comprador de un apartamento turístico tipo suite en construcción, destinado, como el conjunto en el que se integraba, a una finalidad y explotación hotelera, no residencial ([Sentencia de 9 de diciembre de 2022](#)); la nulidad de la cláusula de gastos y restitución de las cantidades indebidamente pagadas ([Sentencia de 21 de diciembre de 2022](#)); un préstamo hipotecario con doble finalidad personal y profesional ([Sentencia de 9 de diciembre de 2022](#)); un seguro de vida de duración anual vinculado a un préstamo hipotecario, prorrogable tácitamente mientras no exista oposición por alguna de las partes con la antelación prevista ([Sentencia de 28 de noviembre de 2022](#)); las consecuencias resolutorias de la frustración de la finalidad de la

compraventa por la inviabilidad de la ejecución de los proyectos inmobiliarios, conforme al destino urbanístico previsto para la finca ([Sentencia de 22 de noviembre de 2022](#)); la distribución de los gastos generales en un régimen de propiedad horizontal ([Sentencia de 18 de noviembre de 2022](#)); un arrendamiento de finca urbana para vivienda y la prórroga extraordinaria del plazo del contrato de arrendamiento prevista en el RDL 11/2020, de 31 de marzo ([Sentencia de 4 de octubre de 2022](#)); un desahucio por falta de pago y su enervación ([Sentencia de 29 de septiembre de 2022](#)); o la cláusula de vencimiento anticipado por impago de una sola cuota ([Sentencia de 28 de junio de 2022](#)).

Del **Tribunal de Justicia de la Unión Europea** podemos destacar la [Sentencia de 27 de octubre de 2022](#), que aborda un litigio entre S.V.OOD, sociedad mercantil búlgara que administra un inmueble en régimen de propiedad horizontal, y E.Ts.D., persona física propietaria de un piso en ese inmueble, en relación con el pago de cantidades adeudadas en virtud de un contrato celebrado para la administración y el mantenimiento de las partes comunes de dicho inmueble; y la [Sentencia de 13 de octubre de 2022](#), en el contexto de un litigio entre FV, una consumidora, y NOVA KREDITNA BANKA MARIBOR d.d., una entidad bancaria eslovena, en relación con

un contrato de crédito y con determinados actos jurídicos relativos a dicho contrato.

Del **Tribunal Constitucional** puede destacarse la [Sentencia 151/2022, de 30 de noviembre](#), respecto de las resoluciones dictadas por la Sección Primera de la Audiencia Provincial de Toledo sobre declaración de cláusulas abusivas en contrato de préstamo con garantía hipotecaria. Supuesta vulneración de los derechos a la igualdad y a la tutela judicial efectiva (acceso al recurso legal y motivación): extemporaneidad de la nulidad interesada transcurridos veinte días desde la publicación de la sentencia dictada por el Tribunal de Justicia de la Unión Europea en el asunto Gutiérrez Naranjo y otros en el «Diario Oficial de la Unión Europea»; la [Sentencia 150/2022, de 29 de noviembre](#), en relación con el artículo 2.1, letras a) y b) del Decreto-ley de la Generalitat de Cataluña 34/2020, de 20 de octubre, de medidas urgentes de apoyo a la actividad económica desarrollada en los locales de negocio arrendados, de las que el Tribunal declara su nulidad. Competencias sobre legislación civil (bases de las obligaciones contractuales); la [Sentencia 141/2022, de 14 de noviembre](#), respecto a sendos autos dictados por un juzgado de primera instancia de Fuenlabrada (Madrid) en procedimiento de ejecución hipotecaria. Vulneración del de-

recho a la tutela judicial efectiva (motivación): STC 31/2019 (ausencia de control judicial de las cláusulas abusivas que desconoce la primacía del Derecho de la Unión Europea y la jurisprudencia del Tribunal de Justicia); las [Sentencia 139/2022, de 14 de noviembre](#) y [131/2022, de 24 de octubre](#), respecto de las resoluciones dictadas por un juzgado de primera instancia e instrucción de Totana (Murcia) en proceso de desahucio. Vulneración del derecho a la tutela judicial sin indefensión: emplazamiento mediante edictos del demandado sin haber agotado las posibilidades de notificación personal (STC 122/2013); la [Sentencia 120/2022, de 10 de octubre](#), en relación con las resoluciones dictadas por un juzgado de primera instancia e instrucción de Lorca en procedimiento de ejecución hipotecaria. Vulneración del derecho a la tutela judicial efectiva: STC 40/2020 [inadecuada utilización de la dirección electrónica habilitada como cauce de comunicación del primer emplazamiento procesal (SSTC 6/2019 y 47/2019) e inadmisión de la oposición a la ejecución resultante de la confusión del deber de las personas jurídicas de relacionarse con la administración de justicia por medio de comunicaciones electrónicas con la regulación del primer emplazamiento en los procesos civiles]; y la [Sentencia 118/2022, de 29 de septiembre](#), sobre la nulidad del precepto legal que intro-

duce un régimen de contención y moderación de rentas en los contratos de arrendamiento de vivienda (artículo 4 del Decreto-ley de la Generalitat de Cataluña 50/2020, de 9 de diciembre, de medidas urgentes para estimular la promoción de viviendas con protección oficial y de nuevas modalidades de alojamiento en régimen de alquiler).



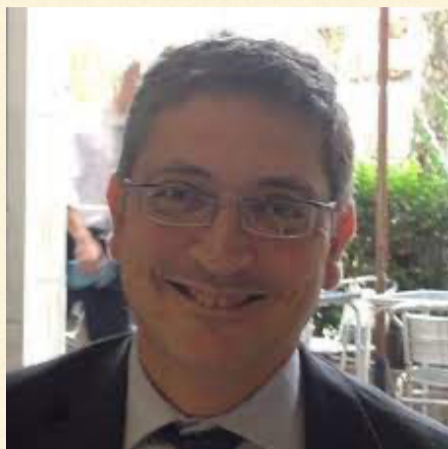
3

Contribuciones

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

- 1. Las tenencias intermedias para el acceso a la vivienda. Un supuesto de uso de la propiedad temporal.** Sr. Jaume Fornt i Paradell. Subdirector General de Promoción de Vivienda Protegida y Suelo Residencial Asociado. Agencia de la Vivienda de Cataluña.
- 2. Plan Local de Vivienda de Reus 2022-2027.** Sra. Teresa Pallarès Piqué. Regidora de Economía, Conocimiento y Vivienda del Ayuntamiento de Reus.
- 3. La realidad de la eficiencia energética de la vivienda en la ciudad de Tarragona.** Sr. Adolf Quetcuti Carceller. Presidente del Colegio de Aparejadores, Arquitectos Técnicos e Ingenieros de Edificación de Tarragona (COAATT).

I. Las tenencias intermedias para el acceso a la vivienda. Un supuesto de uso de la propiedad temporal



Sr. Jaume Fornt i Paradell. Subdirector General de Promoción de Vivienda Protegida y Suelo Residencial Asociado. Agencia de la Vivienda de Cataluña.

El régimen de propiedad o el régimen de alquiler son los dos pilares en los que históricamente se ha sostenido el mapa de acción en todo aquello que, en nuestro país y en entornos sociológica y económicamente equivalentes, tiene que ver con el acceso a la vivienda, con la forma en que la población decide asumir el reto -y las responsabilidades asociadas- de vivir en una vivienda, y también en la configuración de las políticas públicas de vivienda. La compra y el alquiler han sido, son y con toda probabilidad seguirán siendo las opciones mayoritarias, porque son las que culturalmente tenemos más interiorizadas. Pero mientras esta indudable realidad existe, también cabe señalar que existen otras formas de acceder a la vivienda, de naturaleza inter-

media, sobre las que en Cataluña se ha ido avanzando en los últimos años para contar con un marco normativo claro que las fomentara como alternativas viables a dichas formas tradicionales y mayoritarias de acceso a la vivienda. Una forma de hacerlo, aparte de limitándose a aprobar normativas, es incorporar las herramientas en la propia configuración y despliegue de determinados programas o actuaciones de la política pública de vivienda, como más adelante se describirá en un ejemplo suficientemente esclarecedor.

En este ejercicio de visión global es necesario empezar por el artículo 54 del Decreto 75/2014, de 27 de mayo, del Plan para el derecho a la vivienda, que ya introdujo, por primera vez y como otras vías de acceso a la vivienda protegida, el sistema de tenencias intermedias para el acceso a la vivienda. En este artículo se menciona expresamente la propiedad compartida, el derecho de superficie y otros tipos de propiedad de carácter temporal y la cesión de uso.

Posteriormente, la Ley 19/2015, de 29 de julio, incorporó las figuras de la propiedad

temporal y la propiedad compartida en el Libro quinto del Código Civil de Cataluña, norma hoy plenamente consolidada después de haber pasado el filtro del Tribunal Constitucional, donde se resolvió a favor de la vigencia de la Ley ante el recurso interpuesto en ese momento por el gobierno central.

El sistema de tenencias intermedias tiene un enorme potencial, aún no desarrollado. En primer lugar, para dar nuevos instrumentos y mecanismos de acceso en el marco de las políticas de vivienda, pero también, aunque esto último más a medio o largo plazo, para incorporar nuevos sistemas de tenencia en el mercado de la vivienda, hoy en día todavía restringido a la dualidad entre la compraventa y el alquiler, reduciendo las opciones a otras figuras que favorecerían la diversificación del mercado y, en consecuencia, dificultarían algunas de las escaladas de precios que hemos vivido en los últimos años.

El objeto del presente artículo es, en este marco general de las tenencias intermedias, explicar un ejemplo concreto de utilización de una de ellas (la propiedad temporal), que está siendo utilizada en una línea de subvención de la Agencia de la Vivienda de Cataluña para la adquisición de viviendas a partir del ejercicio del derecho de tanteo y retracto.

Como es conocido, el Decreto Ley 1/2015 otorgó a la Generalidad el derecho de tanteo y retracto respecto de las viviendas adquiridas en un proceso de ejecución hipotecaria o mediante compensación o pago de deuda. Este derecho puede ser ejercido directamente por la Generalidad o en beneficio de ayuntamientos y de entidades sin ánimo de lucro que formen parte de la red de viviendas de inserción o de los promotores sociales de acuerdo con lo establecido en el artículo 51.2.b) de la Ley 18/2007, del derecho a la vivienda. En este momento, desde la aprobación del Decreto Ley 1/2015 la Generalitat ha adquirido ya de forma directa más de 3.700 viviendas (con más de 200 millones de euros invertidos), los ayuntamientos más de 1.140 y las entidades sin ánimo de lucro o promotores sociales, una cifra cercana a los 790.

En este contexto, la figura de la propiedad temporal se está utilizando para fomentar la adquisición de viviendas por tanteo y retracto por otras entidades distintas de la Generalitat y, por tanto, en este caso Ayuntamientos, entidades sin ánimo de lucro o promotores sociales.

¿En qué consiste exactamente la medida de fomento? Pues fundamentalmente, en la combinación de dos elementos:

- 1.- En primer lugar, la Agencia de la Vivienda de Cataluña tiene concertada con el

Instituto Catalán de Finanzas una línea de crédito a conceder a las entidades que quieran adquirir estas viviendas. El plazo de amortización de estos créditos es a 30 años y a un tipo fijo, otorgando a la Agencia de la Vivienda de Cataluña una subvención de 2 puntos del tipo de interés anual durante los 30 años. Las condiciones del tipo fijo permiten prever por la totalidad de los años un mismo importe destinado a la amortización de los créditos por las entidades, que se encuentra de media en torno a los 300€ euros mensuales por una vivienda tipo.

En 2018 se articuló una primera línea de créditos por importe de 69,1M€ y a finales de 2022 se ha articulado otra línea por 106,2M€ más, una vez agotada la primera línea de créditos.

2.- En segundo lugar, el objetivo del programa ha sido siempre que las viviendas adquiridas y financiadas mediante el mismo, puedan destinarse por las entidades o municipios a las necesidades de vivienda de personas con un menor nivel de rentas. Por ello, dado que las personas con ingresos más bajos difícilmente podrán satisfacer en concepto de alquiler un importe equivalente a la cuota de amortización de los préstamos más los gastos, se articulan subvenciones anuales a las entidades adquirentes de las viviendas para cubrir los

diferenciales que se producen entre los costes de retorno de los créditos y los gastos asociados a la vivienda y las cantidades que las personas usuarias de las viviendas pueden satisfacer en concepto de alquiler. Estas subvenciones, obviamente, están condicionadas a la acreditación de los ingresos de los adjudicatarios.

Pues bien, en el momento en que las entidades adquieren las viviendas mediante este programa y en la propia escritura de compra de las mismas, constituyen una propiedad temporal sobre las viviendas adquiridas por un período de 75 años y ceden a la Agencia de la Vivienda de Cataluña la titularidad sucesiva de acuerdo con el artículo 547 del Código Civil de Cataluña. De esta forma, una vez transcurrido el plazo de 75 años, la vivienda pasará a ser propiedad plena de la Agencia de la Vivienda de Cataluña y, por tanto, de la Generalitat.

¿Por qué se ha optado por la utilización de la figura de propiedad temporal en este caso? Fundamentalmente por dos motivos:

1º.- De entrada, como hemos podido ver se trata de una adquisición por una entidad de unas viviendas con unas ayudas muy importantes por parte de la Generalitat. En primer lugar, una financiación a 30 años con una importante subvención del tipo de interés, y, en segundo término, otra ayuda relevante por la amortización de estos cré-

ditos en la medida en que los bajos niveles de ingresos de las personas adjudicatarias no permitirán a los municipios y entidades obtener los ingresos suficientes para su amortización. Estas fuertes ayudas tienen la justificada contrapartida de que al final de los 75 años las viviendas serán patrimonio de la Generalitat. Entre tanto, y de acuerdo con la normativa civil aplicable, la Agencia de la Vivienda se reserva un derecho de tanteo y retracto sobre la vivienda por posibles transmisiones que el propietario temporal efectúe, siempre por el precio pagado por la compra del vivienda incrementada únicamente con el IPC.

2º.- En segundo lugar, los plazos cortos en los que hay que ejercer los derechos de tanteo, según la Ley, impedían la constitución de hipotecas en garantía de los préstamos por cada una de las viviendas a favor del ICF y, por tanto, era necesario encontrar un sistema de garantía más ágil. En este sentido, se establece en la escritura de constitución de la propiedad temporal que es causa de extinción de la misma el impago del préstamo bonificado otorgado para la adquisición de la vivienda. De esta forma, la Agencia de la Vivienda, en este supuesto, podrá optar entre autorizar la transmisión de la vivienda a otro propietario temporal que se subrogará en las obligaciones de retorno del crédito, o bien resolver la propiedad temporal y quedar

como pleno propietario de la vivienda con la aplicación de las correspondientes penalizaciones que, en este caso, implican la devolución de las subvenciones recibidas, tanto en concepto de bonificación de intereses, como en concepto de ayudas por los diferenciales de alquileres antes citados, así como los intereses de demora correspondientes.

Vemos, pues, cómo, en este caso, la utilización de la propiedad temporal garantiza la plena preservación de los intereses públicos en este programa que, además, está teniendo una muy positiva aceptación por parte de las entidades a las que va dirigido.

Con este breve resumen de la utilización de la propiedad temporal en este programa de compra de viviendas se pone de manifiesto cómo estas nuevas figuras pueden dar respuestas a las cada vez más complejas exigencias que nos están planteando las políticas de vivienda. Es en este sentido que debemos animar a las diferentes administraciones y operadores a aplicarlas para adaptarnos mejor a las necesidades de la ciudadanía.

2. Plan Local de Vivienda de Reus 2022-2027



Sra. Teresa Pallarès Piqué. Regidora de Economía, Conocimiento y Vivienda del Ayuntamiento de Reus.

El Pleno del Ayuntamiento de Reus aprobaba el 22 de diciembre de 2022 el Plan Local de Vivienda de Reus 2022-2027. Se trata del documento que define la política local de vivienda de los próximos años. El plan fija 4 objetivos generales: garantizar el acceso a la vivienda; prevenir la pérdida de la vivienda asegurando su permanencia; rehabilitar y mejorar el estado del parque de viviendas y de las personas que residen en él; y dotarse de recursos humanos, económicos y técnicos para gestionar de forma eficiente las políticas de vivienda.

Propone un total de 29 actuaciones, con una priorización de las acciones destinadas a ampliar con recursos propios el parque de vivienda asequible. Cuatro de ellas permitirán sumar 300 viviendas más a las actuales: adquisición de 30 viviendas para ampliar el parque de alquiler asequible, la promoción de la Hispania (60 viviendas), la promoción en suelo municipal en Mas Iglesias (130 vi-

viendas) y la ampliación de los pisos de la bolsa de mediación para el alquiler social (80 viviendas más).

Estas acciones deben permitir cubrir la mitad de los objetivos orientativos que propone el Plan territorial sectorial de la vivienda, actualmente en redacción, que asigna una demanda para el período 2022-2027 de 602 viviendas por ser Reus un municipio de demanda fuerte y acreditada de tipo 1, siendo necesaria la colaboración económica de la Generalitat, así como otras vías de financiación estatal y/o europea para alcanzar el objetivo total.

El documento también contempla actuaciones de gestión urbanística para preparar el suelo para futuras viviendas destinadas a políticas sociales. Una parte de las viviendas provienen del desarrollo de sectores y por tanto será necesaria una acción activa de seguimiento y ejecución por parte del Ayuntamiento. El potencial de viviendas actuales aproximadamente en sectores de desarrollo es de 13.710 viviendas, con 9.939 viviendas libres potenciales y 3.771 viviendas de protección general o especial (27,5%).

El plan realiza una estimación económica y de calendario de ejecución de las actuaciones propuestas. El conjunto de actuaciones propuestas asciende a un gasto municipal de 2.076.025 euros para el año 2023.

Además de las acciones previstas para ampliar el parque de vivienda asequible, el presupuesto asignado para 2023 prevé elaborar un plan de mantenimiento, rehabilitación y mejora del parque municipal de viviendas, una campaña de información y difusión de nuevas tenencias, realizar un estudio de los barrios con mayor dificultad de acceso a la vivienda y déficits habitacionales, delimitando áreas de conservación y rehabilitación, generar un programa municipal de ayudas de viviendas vacías de particulares para ponerlas a disposición de la Bolsa de alquiler y un estudio para evaluar las condiciones de accesibilidad de las viviendas y, en su caso, dotar de ayudas a la instalación de ascensores.

También contempla disponer de herramientas de gestión de información para conocer la situación de la vivienda y reformular, en clave local, el Registro de Solicitantes de VPO.

El resto de acciones previstas en el plan son servicios, programas o gestiones ya en funcionamiento. Para contribuir a garantizar la función social de la vivienda y evitar su desempleo de forma permanente e in-

justificada y movilizar el parque privado se trabaja para ampliar el número de viviendas de la bolsa de mediación para el alquiler social, establecer convenios con grandes tenedores para poner en alquiler las viviendas vacías y explorar la vía de la donación de viviendas/edificios de particulares hacia el Ayuntamiento y herencias no aceptadas.

Entre otras cosas, también queremos impulsar la vivienda cooperativa, estudiar modificaciones de planeamiento para obtener nuevas viviendas protegidas y aplicamos ayudas municipales al pago del alquiler, con tarifas sociales de las rentas del alquiler de las viviendas gestionadas por la Bolsa de Vivienda.

Con el propósito de prevenir la exclusión residencial interviniendo de forma anticipada, detectando situaciones que pueden abocar a la pérdida de la vivienda, disponemos de un protocolo de actuación para evitar desahucios.

También trabajamos en un estudio de los barrios con mayor dificultad de acceso a la vivienda y déficits habitacionales, delimitando áreas de conservación y rehabilitación y para generar un programa municipal de ayudas a la rehabilitación de viviendas vacías de particulares para ponerlas en disposición de la Bolsa de alquiler e impulsar las ayudas a la rehabilitación para la mejora

de la accesibilidad y eficiencia energética, con financiación europea, estatal y catalana, mediante la Oficina de Rehabilitación.

Todo esto no puede hacerse sin los recursos necesarios. Por eso estamos definiendo el modelo organizativo y de gestión, y adecuar los recursos humanos, técnicos y económicos pertinentes para las políticas locales de vivienda.

Desgraciadamente las administraciones siempre vamos demasiado lentas al dar respuesta a lo que es uno de los principales problemas sociales: el acceso a la vivienda digna para todos. Pero este plan quiere ser un instrumento que sirva para avanzar decididamente en la garantía de este derecho en la ciudad de Reus.

3. La realidad de la eficiencia energética de la vivienda en la ciudad de Tarragona.



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

gona (COAATT)

¿Cómo están los edificios de Tarragona a nivel energético? ¿Cumplen con un mínimo? ¿Tienen muchas carencias? ¿Tenemos un parque inmobiliario preparado para lo que marcan las actuales normativas? El siguiente informe nos permitirá responder a estas preguntas y otras que nos podemos formular cuando pensamos en vivienda y eficiencia energética.

Cabe decir, porque este es un punto clave, que ya están abiertas las diferentes convocatorias de ayudas a la rehabilitación, financiadas por los fondos Next Generation, y dirigidas a reducir el consumo de energía de las viviendas.

Los fondos modifican las condiciones de otras convocatorias. Si hasta ahora la financiación distinguía entre obras de mantenimiento, mejoras de accesibilidad y eficiencia energética; esta convocatoria integra cualquier intervención en el paraguas de la reducción de consumo de energía, como mínimo de un 30%.

Esto quiere decir que las actuaciones de mejora, como por ejemplo las de accesibilidad o la instalación de ascensores, serán subvencionables siempre que las obras también incluyan la mejora del aislamiento de las fachadas, el cambio de ventanas o las instalaciones y conseguimos una reducción del 30% de consumo de energía como mínimo.

El estudio elaborado por el COAATT muestra que más del 50% de los edificios presentan graves carencias en materia de eficiencia energética, y por

tanto un gran potencial de mejora. Este estudio está basado en los datos del ICAEN, del Catastro y los datos propios del COAATT.



En Tarragona existen 8.142 edificios de uso residencial, 4.274 unifamiliares y 3.418 bloques de viviendas. En total suman 64.483 viviendas, de las cuales, más del 92%, 59.759, las encontramos en bloques y el resto en forma de viviendas unifamiliares. Un 92% de los tarraconenses vive en una comunidad de propietarios y sólo el 8% reside en una vivienda unifamiliar.

Por distritos, en las urbanizaciones de Llevant y la Mora es donde encontramos una mayor concentración de viviendas unifamiliares, 1.991. El bloque de viviendas es el más representativo en el barrio de Bonavista, con 603 edificios.

En los barrios de Sant Pere y Sant Pau, Torreforta y Campclar, hay unas 18.000 viviendas.

Son las zonas con mayor concentración. San Salvador y Bonavista es donde menos viviendas encuentran.

Por lo que respecta a las condiciones de eficiencia energética, un 51% del total de los edificios presentan graves deficiencias. Esto es así porque se trata de edificios construidos entre los años 1950 y 1980, un período donde no existía todavía ninguna regulación sobre la eficiencia en las vivien-

das y donde localizamos las peores condiciones de exigencia constructiva.

Bonavista es el barrio con mayor número de construcciones de esta época. Se construyeron 421. En el distrito de Torreforta y Camp Clar, que incluye los barrios de Camp Clar, Virgen del Pilar, La Albada, La Floresta, Torreforta, Icomar, la Granja, Parque Riuclar, Mas del Sevil y Riuclar, encontramos 350 edificios. En San Salvador y las primeras construcciones de San Pedro y San Pablo tenemos el mismo problema. En

total, 33.104 viviendas presentan graves carencias en materia de eficiencia energética.

Si revisamos los certificados de eficiencia realizados hasta ahora en las viviendas de Tarragona, 14.589 en total,

vemos que los distritos de Levante, La Mora, San Pedro San Pablo, Torreforta y Campclar, son las zonas con un mayor número de inspecciones, un 20% y un 14%, respectivamente, y las calificaciones energéticas de las viviendas más malas, F o G, las encontramos en los distritos de Bonavista, Torreforta y Campclar, Part Alta y Barri Marítim.

Del conjunto de los resultados del estudio realizado se desprende que en más del



90% de las viviendas inspeccionadas, la calificación es E, F o G, unos resultados que dejan en evidencia graves carencias en materia de eficiencia energética.



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. El curso europeo sobre vivienda (European Housing Studies Course- EHS). Dra. Gemma Caballé Fabra. Investigadora postdoctoral de la Cátedra UNESCO de Vivienda de la Universidad Rovira i Virgili.

2. La adquisición de viviendas en China continental. Sra. Rui Feng. Investigadora predoctoral de la Cátedra UNESCO de Vivienda de la Universidad Rovira i Virgili.

3. Reclamos por compras en línea. Sra. Silvana Canales Gutiérrez. Investigadora postdoctoral de la Universidad Rovira i Virgili.

4. ¿Cómo abordar una problemática desconocida? Las personas sin hogar. Dra. Núria Lambea Llop. Investigadora postdoctoral y subdirectora de la Cátedra UNESCO de Vivienda de la Universidad Rovira i Virgili.

I. El curso europeo sobre vivienda (European Housing Studies Course- EHS)



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

Desde septiembre de 2020 que la Cátedra UNESCO de vivienda de la URV coordina el proyecto Erasmus plus “Bridging the gap in housing studies” (Housing+) (<https://www.housing-plus.eu>), que tiene como objetivo mejorar la formación académica a nivel europeo de los profesionales, responsables políticos, académicos y operadores en general que intervienen en el sector de la vivienda e inmobiliario.

El proyecto, que finaliza el próximo agosto de 2023, se está llevando a cabo conjuntamente con otras instituciones europeas

expertas en materia de vivienda y formación como son la Universidad de Silesia (Polonia), la Universidad Nacional de Irlanda de Galway (Irlanda), la International Union of Property Owners (UIPI), la Asociación Iberoamericana del Conocimiento (GECON) especializada en gamificación, es decir, el aprendizaje a través del juego, y el Luxemburg Institute of Science and Technology (LIST), experto en nuevas tecnologías.

En concreto, estamos elaborando seis materiales formativos relacionados entre sí. Entre estos materiales, destacamos el curso online European

Housing Studies (EHS) (<https://www.housingstudies.eu>).

El EHS ha sido diseñado para profesionales del sector de la vivienda, como agentes inmobiliarios, administradores de viviendas, legisladores, entidades del tercer sec-



tor y consumidores. El curso les permitirá adquirir competencias específicas para abordar los temas recurrentes y los problemas polémicos que caracterizan las políticas de vivienda contemporáneas a nivel europeo.

Además, los estudiantes de posgrado de diferentes disciplinas (por ejemplo, derecho, sociología, trabajo social, economía, finanzas, sociología, antropología, arquitectura, diseño urbano, ingeniería), que solo hayan abordado superficial y parcialmente los problemas de vivienda durante sus estudios obtendrán una formación especializada en materia de vivienda para iniciar sus carreras en este sector.

El curso online cuenta con nueve módulos, cada uno con un contenido específico sobre un área del housing:

- Parte I. La teoría de los estudios de vivienda
- Parte II. El derecho a la vivienda
- Parte III. Promoción de vivienda
- Parte IV. Acceso y tenencia de la vivienda
- Parte V. Pérdida forzosa y falta de vivienda
- Parte VI. La vivienda como mercado. Operaciones con viviendas y financiación

- Parte VII. Roles y funciones de los profesionales, partes interesadas de la vivienda y la propiedad en Europa.
- Parte VIII. Vivienda, ciudad, territorio y medio ambiente
- Parte IX. Vivienda y Nuevas Tecnologías.

En cada módulo los alumnos encontrarán a su disposición no solo los textos científicos y materiales pedagógicos para adquirir los conocimientos y competencias en materia de vivienda, sino también podrán experimentar la adquisición de estas a través de un juego que se ha creado a tal efecto, un cuestionario autoevaluativo, foros de debate y videos sobre los temas de cada módulo.

Este verano, coincidiendo con la última fase del proyecto europeo, está previsto la celebración de tres eventos para diseminar y dar a conocer este curso online: en Bruselas los días 31 de mayo a 2 de junio (organizado por la UIPI), el 3 julio en Katowice (organizado por la Universidad de Silesia) y también en Madrid el mismo mes de julio organizado por la Cátedra UNESCO de Vivienda (fecha pendiente de concretar).

2. La adquisición de viviendas en China continental



Sra. Rui Feng. Investigadora predoctoral de la Cátedra UNESCO de Vivienda de la Universidad Rovira i Virgili.

En China continental, la adquisición de viviendas difiere dependiendo de si la región es zona rural o urbana. En los pueblos, la gente principalmente vive en casas autoconstruidas, mientras que en las ciudades existe un mercado de vivienda parecido al de los países occidentales, aunque con unas características propias, como veremos más adelante.

Nos centramos primero en las ciudades, que albergan la mayoría del pueblo chino (63,89% según el censo 2020[1]). Allí las vías de acceso a la vivienda incluyen la compraventa, el arrendamiento, las viviendas sociales y subvencionadas y, excepcionalmente, las tenencias informales (sinhogarismo, construcciones ilegales, etc.). Sobre el tema del presente escrito, es decir, la adquisición de viviendas, destaca el régimen de propiedad estatal de la tierra urbana, de modo que los ayuntamientos municipales traspasan, de acuerdo con los planes urbanísticos y la clasificación de los suelos (urbanizables o no), el derecho de

uso de la tierra a los promotores, los cuales luego construyen y venden pisos de propiedad privada y en régimen de propiedad horizontal (regulado en los arts. 271- 287 del Código Civil 2021[2]) a los compradores. La compraventa implica la transferencia tanto de la propiedad de la vivienda como el derecho de uso de tierra. Específicamente, el derecho de uso del suelo residencial tiene una duración máxima de 70 años, prorrogable de manera automática según el art. 359 Código Civil 2021. El precepto remite a la ley en cuanto a los trámites de la prórroga automática, lo cual todavía no ha sido regulado y constituye un vacío legal a nivel nacional.

Por su parte, es importante tener en cuenta que la mayoría de las viviendas son vendidas en el transcurso de su construcción. Eso permite que los promotores puedan dedicar los ingresos de un proyecto de viviendas sin terminar en otros proyectos con un alto apalancamiento financiero. Un informe del Banco de China relaciona la reciente crisis de liquidez de las empresas promotoras inmobiliarias top, como Evergrande, con el predominante modelo de preventas y las limitaciones de los préstamos a promotores que introdujo el Gobierno chino para desinflar la burbuja in-

mobiliaria (Liang, 2022, p. 4) [3]. A este respecto, la última acción del poder central ha sido la publicación e implementación de un plan[4] que contiene 16 medidas para salvar el mercado inmobiliario. Entre otras, se destacan medidas como un fondo especial para garantizar la terminación de las construcciones paradas, así como proyectos piloto de fideicomisos de inversión inmobiliaria (en inglés Real Estate Investment Trust, o REITs).

Mientras tanto, unas docenas de grandes ciudades chinas imponen limitaciones a la compra de propiedades residenciales, tales como requerir un plazo mínimo de contribución a la Seguridad Social por parte del potencial comprador o poner un límite al número de viviendas que uno puede comprar. Por ejemplo, en Beijing, las familias no empadronadas (es decir, sin “hukou”[5]) pueden comprar tan solo una propiedad y tienen que haber pagado la Seguridad Social o IRPF durante cinco años consecutivos, mientras que las familias empadronadas pueden adquirir y disponer de dos viviendas como máximo si están casadas y solo una vivienda en caso contrario[6]. Este tipo de restricciones fue introducido para luchar contra la especulación de viviendas, bajo el lema “las viviendas son para vivir en ellas, no para especular” manifestado por el presidente Xi Jinping en 2017, siendo una perspectiva china en la in-

terpretación del derecho a la vivienda contenido en el art. 25 de la 1948 Declaración Universal de los Derechos Humanos[7] y el art. 11 del Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales[8], de los cuales China es un país miembro. Sin embargo, cabe recordar que mayoritariamente no se restringe la compraventa de viviendas, dado que la transferencia del derecho de uso de tierra pública supone una importante fuente de ingresos para los ayuntamientos. Además, creemos que la constitucionalidad y legalidad de tales medidas puede ser una interesante línea de futura investigación.

Por otra parte, en los pueblos, los campesinos viven en casas construidas en base al derecho de *homestead* (arts. 362-365 del Código Civil), esto es, cada familia, como miembro de la organización económica colectiva del pueblo, tiene cedida una parcela del terreno de propiedad colectiva para construir casas de propio uso. La transferencia de las casas debe estar disponible únicamente para los residentes del pueblo, sujeta a la supervisión de las administraciones locales, aunque con la rápida urbanización de los últimos años, han aparecido comunidades residenciales construidas en terrenos rurales e ilegalmente vendidas a gente de “fuera”, llamadas los “pueblos urbanos”. A fin de mejorar la administración del terreno rural, el Gobierno pide en

el año 2020[9] que las administraciones locales tomen medidas en aras de la transparencia, registro de la propiedad y el derecho de uso del terreno.

Se puede notar que China no ha optado por un único mercado de viviendas ni va a hacerlo en el futuro inmediato. Las problemáticas de acceso a la vivienda son diferentes en las zonas urbanas y rurales, interactuando con las diferentes políticas y regulaciones al respecto, lo cual dificulta el correcto entendimiento y administración del sector. Para ello, se requerirían unas políticas de viviendas “personalizadas” pero coordinadas para diferentes zonas, basándose en el existente régimen de suelo público (estatal y colectivo) y el movimiento demográfico urbano-rural en progreso de urbanización y el resultante desequilibrio de la oferta y la demanda de viviendas.

[1] <http://www.stats.gov.cn/tjsj/pcsj/rkpc/d7c/202111/P020211126523667366751.pdf>. Última consulta 30 enero 2023.

[2] Disponible en: <http://www.npc.gov.cn/englishnpc/c23934/202012/f627aa3a4651475db936899d69419d1e/files/47c16489e186437eab3244495cb47d66.pdf> (en inglés). Última consulta 30 enero 2023.

[3] Disponible en: <https://pic.bankofchina.com/bocappd/rareport/202208/P020220803586451988675.pdf>. Última consulta 1 febrero 2023.

[4] <http://www.scio.gov.cn/xwfbh/jjxwfy/wz/document/1733949/1733949.htm>. Última consulta 6 febrero 2023.

[5] En Beijing, el registro “hukou” se puede adquirir mediante un sistema de puntos: http://www.beijing.gov.cn/zhengce/zhengcefagui/202007/t20200716_1950304.html. Última consulta 2 febrero 2023.

[6] <http://zjw.beijing.gov.cn/bjjs/xxgk/ztzl/bjgfzn/gfzgsq/index.shtml>. Última consulta 3 febrero 2023.

[7] Disponible en <https://www.un.org/es/about-us/universal-declaration-of-human-rights>. Última consulta 3 febrero 2023.

[8] <https://www.ohchr.org/es/instruments-mechanisms/instruments/international-covenant-economic-social-and-cultural-rights>. Última consulta 3 febrero 2023.

[9] Un anuncio del Ministerio de Recursos Naturales del Gobierno chino: http://www.gov.cn/zhengce/zhengceku/2020-05/19/content_5512913.htm. Última consulta 6 febrero 2023.

3. Reclamos por compras en línea*



Dra. Silvana Canales Gutiérrez. Investigadora postdoctoral de la Universidad Rovira i Virgili.

Adquirir algo por internet es cada vez más común, desde artículos

de ropa hasta clases en línea. Los comercios que operan virtualmente han clasificado nuestros gustos, preferencias y necesidades para ofrecernos productos y servicios que encajan con nuestro perfil. El problema es que nosotros, los consumidores, no hemos clasificado a los comerciantes de acuerdo con su canal de reclamación, y en caso de disconformidad con el producto o servicio adquirido son pocas las alternativas extrajudiciales que conocemos y que podrían ofrecer los comerciantes (como podría ser el arbitraje de consumo) para exigir una compensación, por lo que ante una reclamación judicial y considerando el coste del producto o servicio adquirido, el consumidor puede preferir no reclamar.

El primer paso para iniciar la reclamación es saber a quién debe dirigirse, asunto que a primera vista podría resultar obvio, pero que trae consigo ciertas particularidades, por cuanto el vendedor o proveedor del servicio puede ser un intermediario y no el comerciante principal. Esto ocurre con plataformas de venta de entradas para eventos, de intermediación para alquileres turísticos o buscadores para la venta de boletos de avión, entre otros. Ninguna de estas plataformas son las prestadoras directas del producto o servicio principal, sino que actúan como intermediarias en la celebración del contrato. Naturalmente, estos intermediarios blindan sus términos y condiciones para evitar que el consumidor pueda reclamarles de manera directa. Sin embargo, en ocasiones el intermediario puede ser considerado como comerciante y con ello deberá cumplir todas las obligaciones del contrato de manera indiscriminada, tal y como señaló el Tribunal de Justicia de la Unión Europea en el asunto Tíketa de 24 de febrero de 2022. Así las cosas, es recomendable presentar la reclamación ante el comerciante que el consumi-

dor elija, ya sea el intermediario o el comerciante principal, o ambos.

Los consumidores no suelen conocer sus derechos puesto que generalmente aceptan las condiciones generales de la contratación sin leerlas, y en caso de reclamación, cuando se produce un incumplimiento, es posible que exista una cláusula de reembolso automático que legitima al consumidor a exigir una compensación ante el comerciante, pero sin posibilidad de rebatir su montante o exponer sus argumentos. En caso de que este tipo de cláusulas no existan, el consumidor puede dirigirse al comerciante a través de su portal de reclamaciones o contactarlo mediante correo electrónico. Si no existe respuesta afirmativa, el consumidor con domicilio en la Unión Europea cuenta con algunas herramientas de reclamación como la plataforma de litigios en línea de la Unión Europea (<https://ec.europa.eu/consumers/odr/main>), siempre que el comerciante tenga domicilio en un Estado miembro o en Noruega, Islandia o Liechtenstein. Esta plataforma permite que los consumidores puedan resolver sus disputas con comerciantes gracias a un procedimiento de mediación en línea de manera virtual y con un coste menor que el de un proceso judicial.

Si el comerciante tiene sede o establecimiento en España, el consumidor puede

también buscar una compensación mediante el arbitraje de consumo (Ley 60/2003 y Real Decreto 231/2008), pero deberá hacer una valoración coste-beneficio entre las pretensiones de su reclamación y el coste del procedimiento y la potencial compensación (debe mencionarse que el arbitraje de consumo también puede ser virtual, lo cual reduce los costes).

* Artículo publicado en el Diari de Tarragona (16-10-2022)

4. ¿Cómo abordar una problemática desconocida? Las personas sin hogar*



Dra. Núria Lambea Llop. Investigadora postdoctoral y subdirectora de la Cátedra UNESCO de Vivienda de la Universidad Rovira i Virgili.

España cuenta con 28.552 personas sin hogar, según la última Encuesta a las personas sin hogar 2022 del Instituto Nacional de Estadística, lo que representa un 24,5% más que en 2012. Sin embargo, estos datos ofrecen una visión limitada de la problemática del sinhogarismo en nuestro país, puesto que solo se refiere a la población que acude a los centros asistenciales de alojamiento y restauración ubicados en municipios de más de 20.000 habitantes, dejando fuera a los que no lo hacen por diferentes razones y también a otras situaciones de falta de vivienda y de vivienda inadecuada e insegura que también se contemplan como situaciones de sin hogar y de exclusión residencial siguiendo el marco común aceptado a nivel europeo (Tabla ETHOS, de FEANTSA). Además, esta

Encuesta, siendo la principal fuente de información estadística para monitorear la problemática del sinhogarismo en España (junto con los recuentos nocturnos realizados en los municipios), no tiene una publicación periódica (las anteriores son de 2005 y 2012).

Entre las personas contabilizadas, sigue predominando un perfil masculino (76,7%), aunque hay un aumento progresivo de mujeres (de un 6% desde 2005), y la edad media es de 42,9 años. Casi la mitad de las personas son extranjeras, lo que implica una sobrerrepresentación de esta población en esta problemática. La tasa de desempleo entre ellos es alta (71,2%) y la mitad de estos no busca trabajo por cuestiones de salud o por no tener papeles; han aumentado, además, las personas que afirman no tener ninguna fuente de ingresos (casi el 30%). Preocupa la cronificación de la problemática (el 40,5% llevan más de 3 años sin alojamiento) y sorprende que uno de cada cuatro personas tiene pareja, y cinco de cada diez hijos (cabe recordar la obligación legal de prestar alimentos en el ámbito familiar).

Tener que empezar de cero tras llegar desde otro país, perder el trabajo y el desahucio de la vivienda son los principales motivos actuales para convertirse en una persona sin hogar en España. Los resultados son ligeramente distintos a los de 2012, cuando irrumpía como tercera razón la vivencia de una ruptura sentimental (aunque en 2012 no se contemplaba el “empezar de cero” como opción en el cuestionario). En cualquier caso, vemos como los principales motivos se relacionan con problemas estructurales: la inmigración, el desempleo o trabajo precario (y la economía sumergida), la vivienda y las rupturas sentimentales. Prevalen las cuestiones directamente relacionadas con la vivienda, que además han ido en aumento. De hecho, la mayoría de las personas sin hogar consideran que disponer de una vivienda (82%) o de un trabajo (78%) les ayudaría a superar su situación de sin hogar.

La buena noticia es que el sinhogarismo se encuentra en la agenda política española y empieza a ser tratado como una problemática de vivienda, superando su acercamiento histórico desde únicamente el área de servicios sociales y desde un modelo de escala. Legislaciones nacionales y autonómicas han empezado a mencionarlo expresamente, mientras que aparecen Estrategias Integrales a diferentes niveles (ej. estatal 2015-2020, País Vasco 2018-2021 o Bar-

celona 2016-2020) para abordar este fenómeno. Queda camino por recorrer, y cabe enfatizar la importancia de adoptar medidas estructurales y de tratamiento, así como abordar el tema desde un punto de vista transversal y multinivel. Sin embargo, es fundamental y necesario armonizar conceptos y metodologías para superar la falta de consenso actual. Al igual que no se puede empezar a construir la casa por el tejado, tampoco se pueden diseñar políticas y estrategias sin tener un concepto claro que permita tener datos fidedignos sobre la totalidad de la problemática. Así que, valga la redundancia, empecemos por el principio.

* Artículo publicado en el Diari de Tarragona (11-12-2022)



5

Publicaciones

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

Décimo Premio

«Revista Crítica de Derecho Inmobiliario»



Héctor Simón Moreno, *“La ocupación de viviendas sin título habilitante y los derechos fundamentales y humanos en conflicto”* (núm. 786, 2021)

El presente trabajo analiza la ocupación de viviendas sin título habilitante, un fenómeno que es el resultado del fracaso de las políticas públicas y que causa problemas de diversa índole para los propietarios y las comunidades de propietarios. La aproximación a esta problemática a nivel legislativo, judicial y social es diversa y, a menudo, contradictoria en función de si se desean proteger los intereses de los propietarios de la vivienda (en cuyo caso se intenta acelerar el procedimiento de recuperación de la posesión de la vivienda o se propone una aumento de la pena del delito de usurpación) o de sus ocupantes (cuya situación posesoria se protege en normas con rango de ley o gracias a la aplicación de derechos humanos y fundamentales), lo que aconseja un análisis

desde una perspectiva holística que tenga en cuenta los diversos derechos fundamentales y humanos en conflicto, básicamente el derecho de propiedad privada, el derecho a la vivienda, la protección de la vida privada y familiar y la inviolabilidad del domicilio. Para ello se analiza brevemente en primer lugar la protección que el ordenamiento jurídico dispensa al propietario por la vía civil, penal y administrativa, se contextualizan a continuación los derechos fundamentales y humanos relevantes y, finalmente, se reflexiona sobre la forma de abordar este fenómeno teniendo en consideración el tratamiento de este fenómeno en el derecho comparado.

Más información está disponible en: <https://www.revistacritica.es>

El artículo puede descargarse en: <https://housing.urv.cat/portada/recerca/working-papers/>



6

Agenda

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

1. Summer Course (28 de junio de 2022)

La Cátedra organizó, en Tarragona, el International Summer Course on European Housing Studies en el marco del proyecto europeo Housing+. Toda la información está en <https://housing.urv.cat/european-housing-studies-summer-course-2022/>

EUROPEAN HOUSING STUDIES

International Summer Course in Tarragona. 4-8 July 2022

on European Housing Studies

Get specialized training in housing from an international and inter-disciplinary perspective. Join our European project.

Scholarships available for real estate agents, property managers, housing-related policy makers and technicians and interested students

GOBIERNO DE ESPAÑA MINISTERIO DE EDUCACIÓN, CULTURA Y DEPORTE sepié

HOUSING+ BRIDGING THE GAP IN HOUSING STUDIES

2. Participación en el World Urban Forum II, Katowice (WUFII) (30 de junio de 2022)

La Dra. Núria Lambea participó el jueves día 30 de junio en la Jornada “Affordable Housing Policies across Europe: discrepancies and similarities”, organizada por Habitat for Humanity, en el marco del World Urban Forum II, celebrado en Katowice del 26 al 30 de junio de 2022.

Enlace a la web del WUFII: <https://wufii.katowice.eu>

3. Publicación (4 de julio de 2022)

El Prof. Dr. Sergio Nasarre Aznar y la Dra.

Rosa Maria Garcia Teruel han publicado el estudio conforme la política de vivienda en España desde 2008 ha sido «errática».

Link de la noticia: <https://www.europa-press.es/catalunya/noticia-politica-vivienda-espana-2008-sido-erratica-estudio-urv-20220519150920.html>

<https://www.naciondigital.cat/tarragona/noticia/45116/estudi-urv-qualifica-politica-habitatge-estatal-15-anys-erratica>

<https://www.naciondigital.cat/tarragona/noticia/45116/estudi-urv-qualifica-politica-habitatge-estatal-15-anys-erratica>

El artículo está disponible en abierto en el siguiente enlace: <https://housing.urv.cat/portada/recerca/working-papers/>

4. Presentación de libro (12 de julio de 2022)

El martes 12 de julio a las 19 h se presentó el libro “Las políticas de vivienda al ámbito local” al Palau Bofarull de Reus, que se ha

publicado en la colección “Derecho de la vivienda” de la editorial Tirant lo Blanch.

5. Proyecto (15 de julio de 2022)

La Cátedra participa en la redacción una ordenanza de pisos turísticos para el Ayuntamiento de Salou. Se acaba de iniciar el proceso participativo. Link: <https://www.salou.cat/es/noticies/el-ayuntamiento-de-salou-inicia-el-proceso-participativo-para-elaborar-una-ordenanza-sobre-las-viviendas-de-uso-turistico-hut>

<https://www.diaridetarragona.com/costa/salou-inicia-el-proceso-participativo-para-su-ordenanza-de-pisos-turisticos-KA11557683>

<https://www.diaridetarragona.com/costa/salou-inicia-el-proceso-participativo-para-su-ordenanza-de-pisos-turisticos-KA11557683>

<https://www.diaridetarragona.com/costa/salou-inicia-el-proceso-participativo-para-su-ordenanza-de-pisos-turisticos-KA11557683>

6. Publicación (16 de julio de 2022)

La Dra. Maridalia Rodríguez Padilla ha publicado el artículo “El fideicomiso inmobiliario en la legislación dominicana: su aporte al desarrollo de la vivienda” en la revista Novum Jus, Vol. 16, núm. 1 (2022), pp. 115-156.

Link: <https://novumjus.ucatolica.edu.co/article/view/4091>



7. Publicación (18 de julio de 2022)

El Prof. Dr. Sergio Nasarre Aznar ha publicado “Tort Law in Spain”, donde analiza el sistema legal español relacionado con los daños, incluidos los nuevos desarrollos sobre animales e IA y la jurisprudencia más reciente. Link: <https://lnkd.in/etA7Dmfr>

8. Postgrado en Políticas de Vivienda (20 de julio de 2022)

Ya está en marcha nuestro Postgrado en Políticas de Vivienda, único en su especie, que comprende las diferentes fases del proceso de elaboración, ejecución, seguimiento y evaluación de las políticas de vivienda y que se plantea desde un enfoque multidisciplinar que engloba tanto los aspectos jurídicos como los arquitectónicos, los urbanísticos, los sociales, los técnicos y los económicos.

Encontráis toda la información, así como algunos testimonios de antiguos estudiantes en: <https://housing.urv.cat/es/portada/docencia/postgrau-en-politiques-dhabitatge/>

Y el vídeo promocional: https://www.youtube.com/watch?v=uXC7Qg_cuak

9. Curso de Agente Inmobiliario y Gestión de la Propiedad (27 de julio de 2022)

Ya está en marcha la nueva edición del curso de Agente Inmobiliario y Gestión de la Propiedad que organiza la Cátedra y que ofrece una formación integral a los agentes inmobiliarios y a los que quieren iniciarse en esta profesión.

Toda la información está en: <https://housing.urv.cat/portada/docencia/curs-agent-immobiliari/>

Y en enlace al video promocional está en: <https://www.youtube.com/watch?v=og6HkK-z2Zlg>

Presentación virtual del libro:
“Bitcoin: La moneda descentralizada de curso voluntario como equivalente funcional del peso colombiano”

Autora: **Silvana Canales Gutiérrez**, candidata a doctora en Derecho, Universitat Rovira i Virgili, España. Contacto: silvana.canales@urv.cat

Fecha, hora y lugar: 3 de agosto de 2022, 10:00 am hora Colombia y 5:00 pm hora España, por medio de la plataforma zoom: Enlace: [https://us06web.zoom.us/j/85698184023?pwd=\\$1p5aHlrbm9aMVZcG9KbjJsOGJkcz09](https://us06web.zoom.us/j/85698184023?pwd=$1p5aHlrbm9aMVZcG9KbjJsOGJkcz09), ID de reunión: 856 9818 4023 y código de acceso: 434007.

Con la intervención de:

 Dr. Sergio Nasarre Aznar Catedrático de Derecho civil de la Universitat Rovira i Virgili. (Tarragona, España)	 Dr. Germán Flórez Acero Presidente de la asociación colombiana Legal Tech y profesor de la universidad Sergio Arboleda. (Bogotá, Colombia)	 Dr. Fredy Herrera Osorio Magistrado auxiliar de la Sala de Casación Civil de la Corte Suprema de Justicia y profesor de la Universidad Nacional de Colombia. (Bogotá, Colombia)
--	---	--

[v=og6HkK-z2Zlg](https://www.youtube.com/watch?v=og6HkK-z2Zlg)

10. Presentación de libro (3 de agosto de 2022)

El 3 de agosto se presentó el libro de

la Sra. Silvana Canales Gutiérrez «Bitcoin, la moneda descentralizada de curso voluntario como equivalente funcional del peso colombiano», que fue publicado en Colombia el pasado mes de mayo.

Información sobre el libro: <https://xn--grupoeditorialibaez-c4b.com/product/bit-coin-la-moneda-descentralizada-de-curso-voluntario-como-equivalente-funcional-del-peso-colombiano/>

11. Presentación Plan Local de Vivienda de Ascó (11 de agosto de 2022)

El pasado 11 de agosto se presentó el Plan de Actuación Municipal de Vivienda de Ascó, redactado por la Cátedra UNESCO de Vivienda. Más información disponible en: https://www.youtube.com/watch?v=uXC7Qg_cuak

12. Publicación (5 de septiembre de 2022)

Se ha publicado la obra «The Acquisition of Immovables through Long-Term Use», que analiza la regulación de la usucapión en diversos países europeos en el marco del proyecto Common Core of European Private Law. En uno de sus capítulos El Dr. Héctor Simón Moreno junto con la Dra. Miriam Anderson de la Universidad de Barcelona, analizan los diferentes casos desde la perspectiva del Código Civil español y del Código Civil de Cataluña.

Más información en:

[https://intersentia.be/nl/the-acquisition-of-immovables-through-long-term-use.html?fbclid=IwAR2CdDzP9xxWUunAOPK-](https://intersentia.be/nl/the-acquisition-of-immovables-through-long-term-use.html?fbclid=IwAR2CdDzP9xxWUunAOPK-V3up9PIyYADXSiLWcEVI6Imr4N2-F_1yNJhp8Nqis)

[V3up9PIyYADXSiLWcEVI6Imr4N2-F_1yNJhp8Nqis](https://intersentia.be/nl/the-acquisition-of-immovables-through-long-term-use.html?fbclid=IwAR2CdDzP9xxWUunAOPK-V3up9PIyYADXSiLWcEVI6Imr4N2-F_1yNJhp8Nqis)

13. Publicación (7 de septiembre de 2022)

El Prof. Dr. Sergio Nasarre Aznar ha publicado el artículo “Llueve sobre mojado: el problema del acceso a la vivienda en un contexto de pandemia (It Never Rains but It Pours: The Problem of Access to Housing in a Pandemic Context)” en la Revista Derecho privado y Constitución, núm. 37.

Link: https://papers.ssrn.com/sol3/papers.cfm?abstract_id=3828341

14. Publicación (9 de septiembre de 2022)

El Dr. Héctor Simón Moreno ha publicado un artículo sobre el Libro Sexto del Código Civil de Cataluña y su incidencia en la contratación inmobiliaria en el último número de la Revista de Derecho Civil.

El artículo puede descargarse en <https://www.nreg.es/ojs/index.php/RDC>

15. Agenda (12 de septiembre de 2022)

Ya está disponible el núm. 22 de la Agenda de Vivienda de la Cátedra UNESCO de Vivienda para los meses de septiembre-octubre. Se puede descargar en: <https://housing.urv.cat/agenda/>

16. Cátedra Internacional de Políticas para la Sustentabilidad (16 de septiembre de 2022)

El Dr. Héctor Simón Moreno participó el pasado 16 de septiembre de 2022 en la Segunda Edición de la Cátedra Internacional de Políticas para la Sustentabilidad. Su intervención versó sobre “La vivienda y la cohesión urbana y territorial: la experiencia de la ciudad de Tarragona”. Más información está disponible en: <https://www.redflacam.com>

100 % Online

CÁTEDRA INTERNACIONAL DE POLÍTICAS PARA LA SUSTENTABILIDAD

Inicio: 5 julio 2021 | Duración: 6 meses

Director:
DR. RUBÉN PESCI
Coordinación Académica:
GEÓGR. LUCÍA PESCI

Asesores Pedagógicos:
DR. RUALDO MENEGAT
DR. CARLOS GÓMEZ

Organización de las Naciones Unidas para la Educación, la Ciencia y la Cultura
Cátedra UNESCOffid para el Desarrollo Sustentable Párrafo Latinoamericano de Ciencias Ambientales (FLAM)

+54 9 221 4373375 | cursosflacam@gmail.com

17. Jornada Europea CEPI y UIPI (19 de septiembre de 2022)

El Prof. Dr. Sergio Nasarre fue el conferenciante invitado en la jornada europea organizada por CEPI y la UIPI sobre la realidad de la okupación de viviendas en España. La intervención fue seguida de una mesa redonda.

18. Curso sobre Derecho Profesional Inmobiliaria en Las Palmas (22 de septiembre de 2022)

El pasado viernes 16 de septiembre la Dra. Gemma Caballé ha impartido el curso “Derecho Profesional Inmobiliario” (DPI) de SIRA en Las Palmas de Gran Canaria.

19. Décimo Premio «Revista Crítica de Derecho Inmobiliario» (22 de septiembre de 2022)

El 19 de septiembre de 2022 tuvo lugar en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el acto de entrega del Décimo Premio «Revista Crítica de Derecho Inmobiliario», que se ha concedido al Dr. Héctor Simón Moreno

por su trabajo “La ocupación de viviendas sin título habilitante y los derechos fundamentales y humanos en conflicto” (núm. 786, 2021).

Más información está disponible en: <https://www.revistacritica.es>

El artículo puede descargarse en: <https://housing.urv.cat/portada/recerca/working-papers/>

20. Participación en Jornada sobre el Proyecto «Lloguem» de Mataró (22 de septiembre de 2022)

La Dra. Núria Lambea participó el 22 de septiembre de 2022 en la Jornada «Alquiler asequible y vivienda colaborativa: la experiencia del proyecto Lloguem!», organizada por el Ayuntamiento de Mataró y la Diputación de Barcelona, en la que se hace balance y se presentan los aprendizajes del Proyecto «Lloguem! Yes, we rent», donde la Dra. Lambea forma parte del Consejo Asesor.

21. Defensa Tesis Doctoral (30 de septiembre de 2022)

El día 30 de septiembre de 2022 la investigadora de la Cátedra UNESCO de vivienda Silvana Canales Gutiérrez defendió su tesis doctoral «El huésped-consumidor como sujeto internacional de protección frente a las plataformas en línea de alojamientos turísticos», y obtuvo por parte de los jurados máxima calificación y el reconocimiento Cum Laude.



22. Diari Digital de la Universitat Rovira i Virgili (7 de octubre de 2022)

El Dr. Héctor Simón aparece en el Diari Digital de la Universitat Rovira i Virgili por su artículo “La ocupación de viviendas sin título habilitante y los derechos fundamentales y humanos en conflicto”, que ha ganado el Décimo Premio «Revista Crítica de Derecho Inmobiliario».

Más información está disponible en:

<https://diaridigital.urv.cat/ambivalencia-legislacio-fracas-politiques-publices-propiciencia-ocupacio-habitatges/>

El artículo puede descar-

garse en: <https://housing.urv.cat/portada/recerca/working-papers/>

23. Revista Housing (10 de octubre de 2022)

Ya se ha publicado en acceso abierto el núm. 17 de la revista semestral “Housing” de la Cátedra. Se puede bajar en: <https://housing.urv.cat/wp-content/uploads/2022/10/HousingCHURV17.pdf>. Todos los

números están en: <https://housing.urv.cat/es/portada/investigacion/newsletter/>

24. Publicación (14 de octubre de 2022)

El investigador predoctoral de la Cátedra UNESCO de Vivienda Andrés Labella Iglesias ha publicado el artículo "[La propiedad horizontal como instrumento para los apoyos al ejercicio de la capacidad](#)" en la revista Anales Especial 2022.

25. Participación en Jornada de debate sobre vivienda (18 de octubre de 2022)

El Prof. Dr. Sergio Nasarre y la Dra. Núria Lambea participaron, el pasado 18 de octubre, en la Jornada «Debate sobre la vivienda: El fomento de las políticas de vivienda desde diferentes ámbitos», primero como ponentes, hablando sobre las políticas de vivienda en el ámbito local y la gestión de la vivienda social en clave europea, respectivamente; y posteriormente, en formato de Mesa Redonda, junto con el Sr. Josep Casas y el Dr. Jordi Bosch. Jornada organizada por el COAC (Demarcación de

Girona – Escola Sert) y por la Diputación de Girona.

26. “El Pentàgon” de 8TV (18 de octubre de 2022)



El 18 de octubre el Prof. Dr. Sergio Nasarre fue entrevistado en el programa “El Pentàgon” de 8TV por el periodista Vicent Sanchís y otros periodistas del programa. El Dr. Nasarre trató temas

relacionados con los problemas del acceso a la vivienda, como la falta de cohesión territorial, alternativas a la dualidad compra/alquiler, falta de rehabilitación, el crecimiento de los fondos de inversión, medidas ineficientes adoptadas en Cataluña y el resto de España, dispersión normativa, el SAREB, etc.

27. Webinar (31 de octubre de 2022)

El Prof. Dr. Sergio Nasarre participó en el webinar organizado por la Comisión de Codificación de Escocia (Scottish Law Commission), hablando de la gestión de los morosos en las comunidades de propie-

tarios. Link: <https://youtu.be/rss2WYta-k2Q>

28. Asistencia a la Junta del CSIM (4 de noviembre de 2022)

El pasado 4 de noviembre la Dra. Gemma Caballé asistió a la junta del Clúster de Servicios

Inmobiliarios (CSIM) en Barcelona para conocer el clúster y examinar posibles vías de colaboración.

29. Congreso «20 años del Código Civil de Cataluña» (17 de noviembre de 2022)

El 17 de noviembre, el Prof. Dr. Sergio Narsarre participó en el Congreso «20 años del Código Civil de Cataluña» organizado por el Departamento de Justicia, Derechos y Memoria. Habla sobre el futuro del Código Civil y menciona temas novedosos como metaverso, neuroderechos, etc.

30. Asistencia a la celebración de los 5 años de la Fundación Mutua de Propietarios (25 de noviembre de 2022)

La Dra. Núria Lambea asistió, en representación de la Cátedra, al acto de celebra-

ción del 5º aniversario de la Fundación Mutua de Propietarios, celebrado en el Auditorio de la Pedrera, en Barcelona, el 24 de noviembre.

La Fundación es partner de la Cátedra, y con ellos hemos realizado estudios de accesibilidad de viviendas tanto a nivel español como europeo. Estudios disponibles en:

<https://www.fundacionmdp.org/estudios-accesibilidad-observatorio/>

31. Nuevo proyecto CEJFE sobre el anteproyecto de ley que incorpora el arrendamiento urbano en el CCC (28 de noviembre de 2022)

El Centre d'Estudis Jurídics i Formació Especialitzada (CEJFE) financia el proyecto “El Anteproyecto de ley de incorporación del contrato de arrendamiento de bienes en el libro sexto del Código civil de Cataluña: análisis del contrato de arrendamiento urbano para favorecer el acceso a la vivienda”, en que participan varios investigadores de la Cátedra UNESCO de Vivienda. El proyecto consiste en el análisis sistemático del texto público del Anteproyecto de ley de incorporación del contrato de arrendamiento de bienes en el libro sex-



to del Código civil de Cataluña, en particular, de las disposiciones que regulen el arrendamiento de vivienda urbana (residencia permanente, otros usos y habitaciones).

32. Intervención en el Congreso de los Diputados (2 de diciembre de 2022)

El Prof. Dr. Sergio Nasarre participa en las Jornadas El problema de la ocupación ilegal de inmuebles y la “inquietud ocupación” en el Congreso de los Diputados. Link: <https://app.congreso.es/vi/I47I552I>

33. Foro de Vivienda 2022 (7 de diciembre de 2022)

El Prof. Dr. Sergio Nasarre participó en el Foro de Vivienda 2022 en Guadalajara (México). <https://guadalajara.gob.mx/gdl-Web/#/detalle/I22I/InauguranForoVivienda2022transformarparaHabitar>

34. Workshop (13 de diciembre de 2022)

El jueves 15 de diciembre de 2022, a las 17:30h., tuvo lugar en el aula 419 del Cam-

pus Cataluña el 14º Workshop internacional de la Cátedra UNESCO de vivienda «Robots, vivienda y derechos humanos», donde se trataron temas como el robot como nuevo ciudadano, la adquisición de viviendas en China y el derecho a la vivienda en el contexto de los ODS: el protagonismo del escenario urbano.

35. Comisión de Seguimiento (16 de diciembre de 2022)

El pasado 16 de diciembre tuvo lugar la 9ª Comisión de Seguimiento de la Cátedra de Vivien-

da con los partners y asesores de la misma.

The poster features logos for UNESCO, UniTwin, and the University of Rovira i Virgili's Chair of Housing. It lists the following speakers:

Moderadora	Ponente	Ponente	Ponente
Dra. Núria Lambea Llop Investigadora Postdoctoral Subdirectora de la Cátedra UNESCO de Vivienda Universidad Rovira i Virgili	Dra. Leticia Asumu-Bengo Doctora en Derecho por la Universidad de Navarra	Sra. Rui Feng Investigadora Predoctoral Cátedra UNESCO de Vivienda Universidad Rovira i Virgili	Sr. Pablo Ruiz Osuna Investigador Predoctoral Cátedra UNESCO de Vivienda Universidad Rovira i Virgili

Fecha: 15 de diciembre de 2022.
Hora: 17:30h. CET.
Lugar: Aula 419. Campus Cataluña de la Universidad Rovira i Virgili.
Avda. Catalunya, 35, 43002, Tarragona.
Asistencia libre con inscripción gratuita en office.housing@urv.cat.
*Se proporcionará certificado de asistencia.
Para más información:
<http://housing.urv.cat/> @housingchairurv office.housing@urv.cat

PARTNERS DE LA CÁTEDRA UNESCO DE VIVIENDA URV (2022)



Sobre esta Revista

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

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

La Revista tiene una periodicidad semestral.

Editores:

Sergio Nasarre Aznar, Héctor Simón Moreno, Núria Lambea Llop

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