

---

# HOUSING



UNIVERSITAT  
ROVIRA i VIRGILI  
Càtedra de Vivienda



---

## Revista de la Càtedra UNESCO de Vivienda de la Universitat Rovira i Virgili

Número 19, junio 2023

# 19





# 1

## Presentación

Prof. Dr. Sergio Nasarre Aznar

Catedrático de Derecho Civil  
Universidad Rovira i Virgili



Ya tenemos Ley de vivienda estatal, la 12/2023, sobre la que se comienza a hablar en este ejemplar, a la que la Cátedra le dedicó su curso de verano (encuentran aquí también la reseña del exitoso evento). Reproduciré a continuación lo que opino de la misma y que fue publicado por el diario El Mundo el 28 de abril de 2023. Los derechos humanos, los desahucios y los bitcoin son los protagonistas de nuestros investigadores. Espero que disfruten del ejemplar.

Pero antes, quiero destacar, además de las secciones habituales sobre revisión de legislación y jurisprudencia y la agenda de la Cátedra, que tan brillantemente dirigen el Dr. Simón y la Dra. Lambea, las contribuciones de nuestros partners, algunas centradas en problemáticas propias de la “vida en comunidad” a través de comunidades de propietarios.

Paso a reproducir, como les decía, el breve de El Mundo.

“Lamentablemente, la nueva Ley de vivienda no va a conseguir defender a las familias vulnerables. Empecemos por lo

---

que creo más preocupante: es una Ley que impone una expropiación general de la propiedad privada de las viviendas de todos los españoles, convirtiéndola en una especie de tenencia tutelada por el Estado, incluidos los que son propietarios de un pequeño pisito (arts. 7, 10 y 11 y DF 6). Así, muy pronto verán que el Estado nos irá indicando a quién podremos alquilar o vender nuestra casa, a quién dejarla en herencia, cómo usarla, si nos “sobran” habitaciones, si no la usamos mucho, etc. Es un texto pretencioso, salpicado de reiteraciones innecesarias de la Constitución y de obligaciones civiles presentes en nuestro Derecho desde hace décadas. Muchas de sus medidas son de carácter intrusivo en las relaciones contractuales privadas, prohibiendo cláusulas, confundiendo obligaciones civiles o relaciones de vecindad con función social de la propiedad, generando inseguridad jurídica y mayores costes (arts. 6, 8, 9, DF 1.1, 2bis y 5ter, etc.); al tiempo que, en cambio, ahonda en la liberalización de los agentes inmobiliarios (cualquiera sigue valiendo para vender o para alquilar una casa), perjudicando con ello a los consumidores y demás necesitados de vivienda (art. 30). La norma no incluye un concepto europeo de “vivienda social” (art. 3), de modo que seguiremos sin saber cuánta vivienda de este tipo hay en España, o dónde está o cómo es, quién y cómo la están ges-

tionando o si se revisa el “estado de necesidad” de los que llevan en ella décadas, etc., de modo que seguiremos yendo a ciegas en las políticas a adoptar. Es una norma que dificulta aún más el desalojo de okupas, convirtiéndolo en un laberinto burocrático y judicial, que puede alargarse meses y meses (art. 24, DT 3, DF 5) amplificando el “efecto llamada” que llevamos sufriendo en Cataluña desde 2019; al tiempo que está amparando legalmente una situación muy precaria para muchas familias, que está considerada como sinhogarismo a nivel internacional. Esto es inaceptable. Una norma que incorpora recargos tributarios a viviendas vacías (DF 3), medida respecto a la cual las experiencias tanto nacionales como internacionales han demostrado que son meramente recaudatorios sin efecto en la mayor asequibilidad habitacional. Y que prevé unos mecanismos de control de renta forzoso (DF 1.2) que, combinado con lo anterior, contraerán y precarizarán la oferta de vivienda en alquiler, aumentarán las rentas, el mercado negro y expulsarán a los que menos tienen, como ha sucedido en todos los países, regiones y ciudades en los que se ha implementado, incluida Cataluña entre 2020 y 2021, generando aún mayor tensión. Con ella, el Estado pretende hacer recaer aún más sobre los particulares una obligación que tiene él como es la de garantizar el ac-

---

ceso a una vivienda digna y adecuada (art. 47 CE), lo que no ha conseguido nunca, sino que lo han agravado nuestros gobernantes multinivel con políticas erráticas de vivienda de los últimos 15 años, impulsadas sin base científica alguna. Si cree el legislador que dificultando el acceso a la propiedad de los que menos tienen y quitándosela a los que ya la tienen es el camino correcto, está muy equivocado; porque haciéndolo los hace vez más dependientes de caseros (públicos o privados) y de subsidios, lo que pone aún más en jaque a nuestro cada vez más débil Estado de Derecho y más ineficaz y sobreendeudado nuestro Estado del (Bien)estar. Evidentemente, la ley ha hecho más caso a movimientos oclocráticos que a la academia y al consenso con Comunidades Autónomas y actores implicados. España había conseguido con una política constante hasta 2007 que el 44,8% de su población viva en una casa en propiedad y sin hipoteca, cuando solamente lo hacen el 19% de alemanes y el 4,1% de los suizos. Promover tenencias intermedias alternativas a la propiedad total o al alquiler, como la propiedad compartida y la propiedad temporal vigentes en Cataluña desde 2015, para permitir un acceso universal y distribuido al dominio, en lugar de alimentar artificialmente a los fondos de inversión, debería haber sido una prioridad. Como escribió Chesterton en 1934:

“Darle un voto no es darle un poder real, pero sí dejándole tener una familia y casa propia”. La Ley lo hace todo al revés. La que nos espera.



# 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 (enero - junio 2023)

### A) Legislación

A nivel estatal podemos destacar las siguientes medidas:

I. El Real Decreto-ley 5/2023, de 28 de junio, por el que se adoptan y prorrogan determinadas medidas de respuesta a las consecuencias económicas y sociales de la Guerra de Ucrania, de apoyo a la reconstrucción de la isla de La Palma y a otras situaciones de vulnerabilidad; de transposición de Directivas de la Unión Europea en materia de modificaciones estructurales de sociedades mercantiles y conciliación de la vida familiar y la vida profesional de los progenitores y los cuidadores; y de ejecución y cumplimiento del Derecho de la Unión Europea, que modifica el Real Decreto-ley 11/2020, de 31 de marzo, de modo que se prorrogan hasta el

31 de diciembre de 2023 las medidas previstas respecto a la posible suspensión de 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, así como del procedimiento de desahucio y de los lanzamientos para personas económicamente vulnerables sin alternativa habitacional en los supuestos de 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 en los que el desahucio traiga causa de un procedimiento penal.

2. La [Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda](#), que tiene por objeto regular, en el ámbito de competencias del Estado, las condiciones básicas que garantizan la igualdad en el ejercicio de los derechos y en el cumplimiento de los deberes constitucionales relacionados con la vivienda y, en particular, el derecho a acceder a una vivienda digna y adecuada y al disfrute de la misma en condiciones asequibles, atendiendo al cumplimiento de lo dispuesto en los instrumentos internacionales ratificados por España y respetando en todo caso las competencias de las comunidades autónomas y, específicamente, las que tienen atribuidas en materia de vivienda.

3. La [Ley 4/2023, de 28 de febrero, para la igualdad real y efectiva de las personas trans y para la garantía de los derechos de las personas LGTBI](#), que prevé que las Administraciones públicas, en el ámbito de sus competencias, deberán garantizar que las personas LGTBI no sean discriminadas en el acceso a la vivienda, y es una infracción administrativa muy grave la denegación, cuando no constituya infracción penal, del acceso a los establecimientos, bienes y servicios disponibles para el público y la oferta de los mismos, incluida la vivienda, cuando dicha denegación esté motivada por la orientación e identidad sexual, expresión de género o características sexuales de la persona.

Y a nivel autonómico, las siguientes:

1. La [Ley 5/2023, de 1 de junio, para facilitar la tramitación del autoconsumo y por la que se modifica la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo del País Vasco](#), que tiene como objetivo suprimir el requisito de la solicitud previa de licencia municipal de obras en instalaciones domésticas de carga de vehículos eléctricos y de aprovechamiento de energía solar para autoconsumo, y sustituir esta licencia por una comunicación previa.

2. La [Ley 4/2023, de 27 de abril, del Estatuto de las personas consumidoras y usuarias del País Vasco](#), que establece la necesidad

---

de actuar preventivamente contra los abusos contractuales y prevé la obligación que incumbe a las empresas de servicios de carácter básico de interés general en vivienda habitual de ofrecer un plazo a la persona interesada antes de interrumpir la prestación. Además, requiere que haya un teléfono de atención urgente cuando se presenten servicios de carácter básico de interés general en las viviendas.

3. La [Ley 3/2023, de 13 de abril, de viviendas colaborativas de la Comunitat Valenciana](#), que tiene por objeto regular la vivienda colaborativa, estableciendo su concepto legal, sus requisitos y características, así como el régimen jurídico de las entidades titulares de las mismas. De este modo, se consideran viviendas colaborativas los edificios o conjuntos residenciales cuya titularidad única pertenece a una entidad participada por sus usuarios, cuya gestión es compartida, adoptando la forma de cooperativa no lucrativa o de asociación no lucrativa.

4. La [Ley 7/2023, de 20 de abril, de igualdad efectiva de mujeres y hombres de La Rioja](#), que tiene por objeto hacer efectivo y real el principio constitucional de igualdad de trato y oportunidades de mujeres y hombres en la Comunidad Autónoma de La Rioja para avanzar hacia una sociedad más justa, libre y democrática. Las admi-

nistraciones públicas de La Rioja arbitrarán los medios necesarios para garantizar que sus políticas y programas en materia de ordenación del territorio, medioambiente, vivienda y planeamiento urbanístico integren la perspectiva de género, y fomentarán para ello la participación de las mujeres en el diseño y la ejecución de estas políticas. Además, el Gobierno de La Rioja, en el ámbito de sus competencias, facilitará el acceso a la vivienda de las mujeres en situación de necesidad o en riesgo de exclusión, y de aquellas que hayan sido víctimas de violencia de género, en especial cuando en ambos casos tengan menores exclusivamente a su cargo.

5. El [Decreto Ley 7/2023, de 14 de abril, del Consell, de medidas extraordinarias de apoyo a personas físicas vulnerables para paliar los efectos de la subida de los precios de la alimentación como consecuencia de la guerra en Ucrania y de la subida de los tipos de interés en los préstamos hipotecarios sobre la vivienda habitual](#), que establece un programa de ayudas a esas personas físicas que forman parte de colectivos vulnerables con hipoteca sobre vivienda habitual radicada en la Comunitat Valenciana en régimen de tipo de interés variable y que deben hacer frente a un esfuerzo hipotecario excesivo con relación a sus condiciones económicas.

6. La Ley 4/2023, de 29 de marzo, que modifica la Ley 11/2019, de 11 de abril, de promoción y acceso a la vivienda de Extremadura, y por la que se crea el Impuesto sobre las viviendas vacías a los grandes tenedores, el Fondo de Garantía de Adquisición de Vivienda de Extremadura y el Mecanismo de garantía de alojamiento y realojamiento del menor y se modifican otras normas tributarias, que crea el impuesto sobre las viviendas vacías a los grandes tenedores y por la que adoptan otras medidas con un carácter social, siendo sus objetivos primordiales, por un lado, proteger los derechos de las personas que necesitan acceder a una vivienda en régimen de alquiler y, por otro, establecer líneas de actuación que favorezcan la integración e inclusión social con carácter general. También se adoptan medidas de intervención frente a la vulneración de los derechos del menor en el caso de desalojo forzoso de unidades de convivencia y familias monoparentales, integradas por menores.

7. La Ley catalana 3/2023, de 16 de marzo, de medidas fiscales, financieras, administrativas y del sector público para el 2023, que modifica la Ley 5/2006, de 10 de mayo, del libro quinto del Código civil de Cataluña, relativo a los derechos reales, para simplificar el mecanismo de redención de censos constituidos de acuerdo

con la legislación anterior a la Ley 6/1990, de 16 de marzo, de los censos. También modifica también el libro quinto del Código Civil, con relación a la adopción de acuerdos en el régimen de propiedad horizontal en materia de eficiencia energética.

8. La Ley de la Comunidad Valenciana 2/2023, de 13 de marzo, de Protección, Bienestar y Tenencia de animales de compañía y otras medidas de bienestar animal, que prevé un límite máximo de animales de compañía por domicilio. De este modo, la tenencia de animales en domicilios o viviendas estará condicionada a las características de la vivienda, la biomasa de los animales alojados, la salvaguarda de sus necesidades etológicas e higiénico-sanitarias. En caso de deficiencias y siempre que no se dé una situación de maltrato, se concederá un plazo razonable para su subsanación y, en caso de imposibilidad, se garantizará el destino ético de los animales afectados que, como primera opción, deberá ser una casa de acogida. Sin perjuicio de que las ordenanzas municipales puedan fijar el número máximo de animales por vivienda, domicilio o inmueble en virtud de informes técnicos razonados, atendiendo a las características de la vivienda y a la biomasa de los animales alojados, y exceptuando a las madres lactantes a las que no se les podrá separar de sus crías.



**9.** El Decreto Ley 4/2023, de 10 de marzo, del Consell de modificación del Decreto Legislativo 2/2015, de 15 de mayo, del Consell, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de cooperativas de la Comunitat Valenciana, que regula las cooperativas de viviendas y cooperativas de despachos y locales.

**10.** La Ley Foral 7/2023, de 9 de marzo, de modificación de la Ley Foral 10/2010, de 10 de mayo, del Derecho a la Vivienda en Navarra, que prevé principalmente tres medidas: en primer lugar, aclarar en el texto de la Ley Foral de Vivienda las consecuencias que acarrearán la no gestión de arrendamientos protegidos, en el caso de promociones que no hayan superado su periodo de protección. En segundo lugar, facilitar que promociones de arrendamiento protegido que han superado su periodo de protección se puedan vincular de nuevo al sistema de alquiler público, además de aportar ayudas para la rehabilitación de estos inmuebles en el caso de ser necesario. En tercer lugar, regular expresamente el procedimiento por el cual el departamento competente en materia de vivienda, en base a la facultad otorgada por la Ley Foral de Patrimonio, pueda adquirir viviendas o promociones con el objeto de destinarlas a arrendamiento asequible, en función de la disponibilidad presupuestaria.

**11.** La Ley 5/2023, de 8 de marzo, de sociedades cooperativas de las Illes Balears, que tiene por objeto la regulación y el fomento de las cooperativas que de forma efectiva y real desarrollen principalmente la actividad cooperativizada con sus personas socias en el territorio de la comunidad autónoma de las Illes Balears, sin perjuicio de la actividad con terceras personas o de la actividad instrumental o personal accesoria que se realice fuera de ese territorio. En particular, las cooperativas de viviendas tienen por objeto proveer a las personas socias de vivienda, edificaciones o servicios complementarios, construidos o rehabilitados por terceras personas, con la finalidad social de conseguir estos bienes en las condiciones lo más favorables posibles de precio, calidad e información para sus personas socias.

**12.** La Ley 3/2023, de 7 de marzo, de familias monoparentales en La Rioja, que tiene por objeto el reconocimiento de las familias monoparentales como manifestación de una forma de familia y expresión de su pluralidad y derechos. Así, por el Gobierno de La Rioja se atenderá la situación de las familias monoparentales en los criterios de adjudicación de viviendas sociales, así como en medidas de apoyo al alquiler u otras medidas determinadas en los planes sectoriales de vivienda, teniendo en cuenta las categorías de familia monoparental

---

contempladas en el artículo 8 de esta ley. En las adjudicaciones de viviendas de protección oficial en las que sea preceptiva la convocatoria pública y de aplicación de baremos, se puntuará específicamente que una familia monoparental sea solicitante de las mismas.

**13.** La Ley 2/2023, de 24 de febrero, de Cooperativas de la Comunidad de Madrid, que tiene por objeto regular el régimen jurídico de las sociedades cooperativas en la Comunidad de Madrid, así como el de las uniones, federaciones y confederaciones en las que estas se integran. En particular, las cooperativas de viviendas son aquellas que tienen por objeto procurar a precio de coste y, exclusivamente a sus socios, viviendas y/o locales o edificaciones e instalaciones complementarias; mejorar, conservar y administrar dichos inmuebles y los elementos comunes; y crear y prestar los servicios correspondientes, pudiendo también realizar la rehabilitación de viviendas, locales y otras edificaciones e instalaciones destinadas a ellos.

**14.** La Ley 1/2023, de 23 de febrero, por la que se regula el reconocimiento de la condición de familia monoparental en la Región de Murcia, que prevé que en las adjudicaciones de viviendas de protección oficial en las que sea preceptiva la convocatoria pública y de aplicación de baremos se

puntuará específicamente el que una familia monoparental de categoría especial sea solicitante de las mismas.

**15.** El Decreto Ley 3/2023, de 17 de febrero, del Consell, por el que se adoptan medidas urgentes para hacer frente a las situaciones de vulnerabilidad y emergencia residencial en la Comunitat Valenciana agravadas por la guerra de Ucrania, y para evitar abusos en el ámbito inmobiliario, que tiene por objeto dotar a las administraciones públicas, en el ámbito de la Comunitat Valenciana, de instrumentos legales para que de manera urgente y de forma eficaz, garanticen y protejan el derecho de todas las personas a acceder a una vivienda digna y adecuada en condiciones de igualdad y no discriminación, en especial a aquellas personas y unidades de convivencia vulnerables en situación de emergencia habitacional, en el marco de la crisis económica y social existente agravada por las consecuencias de la guerra en Ucrania. Para ello se regulan: medidas concretas y de intervención de la Generalitat para resolver situaciones de emergencia residencial y de desahucios de viviendas a personas vulnerables; la ordenación de la actividad de los grandes tenedores de viviendas de la Comunitat Valenciana; la creación de un registro de estos grandes tenedores; la creación de un régimen específico de colaboración público-privada en materia de vi-

vienda; la regulación de la función y ordenación de la inspección en materia de vivienda; la tipificación y represión del acoso inmobiliario y otras conductas antisociales o discriminatorias en relación con el acceso a la vivienda; y la implantación de un régimen sancionador de infracciones que garantice la eficacia del decreto ley.

**16.** La Ley 1/2023, de 15 de febrero, de modificación de la Ley 18/2007, del derecho a la vivienda, y del libro quinto del Código civil de Cataluña, relativo a los derechos reales, en relación con la adopción de medidas urgentes para afrontar la inactividad de los propietarios en los casos de ocupación ilegal de viviendas con alteración de la convivencia vecinal, que establece un procedimiento que debe iniciarse con un requerimiento previo al propietario de la finca para que inicie su desalojo en los casos de alteración de la convivencia o de desórdenes públicos o si se pone en peligro la seguridad o la integridad del inmueble. El propietario tiene un plazo de un mes para acreditar documentalmente que el ocupante del inmueble tiene el título habilitante para ocuparlo o para acreditar documentalmente que ha ejercido la acción de desahucio. Si una vez transcurrido este plazo el propietario no ha cumplido el requerimiento en uno u otro sentido, el ayuntamiento queda legitimado para ejercer las acciones de desocupación o desalo-

jo pertinentes en sustitución del propietario. La Administración puede imponer las sanciones que establece la Ley 18/2007 y, además, como nueva capacidad, puede adquirir temporalmente el uso de la vivienda para destinarla a políticas públicas de vivienda social.

**17.** La Ley 1/2023, de 31 de enero, de accesibilidad universal de La Rioja, que tiene por objeto garantizar a todas las personas en la Comunidad Autónoma de La Rioja, y de manera específica a cualquier persona con discapacidad que presente movilidad reducida, dificultades de comunicación o con cualquier limitación sensorial o psíquica de carácter temporal, recurrente o permanente, la igualdad de oportunidades en relación con la accesibilidad universal, favoreciendo la autonomía de las mismas y su participación plena y efectiva en la sociedad, así como la eliminación de aquellas barreras que dificulten el acceso a los bienes y servicios. Estas medidas deberán implementarse en edificios, en vías públicas, en el transporte y otras instalaciones exteriores e interiores como escuelas, viviendas, instalaciones médicas y lugares de trabajo, en servicios de información, comunicaciones y de otro tipo, incluidos los servicios electrónicos y de emergencia.

## **B) Jurisprudencia**

De la jurisprudencia del **Tribunal Supremo** podemos resaltar las sentencias que versan sobre la resolución de un contrato de arrendamiento por el impago de las tasas de basura ([Sentencia de 9 de enero de 2023](#)); la nulidad de la cláusula multidivisa por no facilitarse a los prestatarios la información previa sobre su funcionamiento de la hipoteca multidivisa ([Sentencia de 10 de enero de 2023](#)); la compatibilidad de los intereses legales de de la Ley 57/1968, de carácter remuneratorio, con los intereses moratorios del art. 1108 CC y con los intereses anatocísticos del art. 1109 CC ([Sentencia de 10 de enero de 2023](#)); la improcedencia de la nulidad de la cláusula suelo ([Sentencia de 13 de enero de 2023](#)); la Ley 57/1968 y la responsabilidad del banco avalista frente a los compradores de las cantidades previstas en el contrato y anticipadas por ellos aunque no se ingresaran en una cuenta de la promotora ([Sentencia de 16 de enero de 2023](#)); la nulidad de una cláusula de renuncia de acciones en relación a una cláusula suelo ([Sentencia de 17 de enero de 2023](#)); la legitimación activa del comunero de una subcomunidad para la impugnación del acuerdo de reparto de gastos adoptado por la junta de presidentes de la mancomunidad ([Sentencia de 26 de enero de 2023](#)); sobre un préstamo hipotecario con consumidores (anterior a la Ley 5/2019) y la nulidad de la

cláusula de imposición de gastos e impuestos al consumidor ([Sentencia de 31 de enero de 2023](#)); la atribución del uso de la vivienda familiar en caso de custodia compartida ([Sentencia de 31 de enero de 2023](#)); la demanda de desahucio por precario dirigida contra los ignorados ocupantes de una vivienda por quien había vendido esa vivienda a otras personas, quienes no tuvieron conocimiento del proceso ([Sentencia de 1 de febrero de 2023](#)); la legitimación activa de los restantes copropietarios para promover el desahucio por precario en un caso donde el uso del inmueble se ha conferido a un tercero solo por la copropietaria de la mitad indivisa ([Sentencia de 9 de febrero de 2023](#)); la cancelación anticipada practicada por el banco a la entidad prestataria con ocasión de la subrogación en el préstamo hipotecario que contenía el derivado implícito de otra entidad como prestataria ([Sentencia de 6 de marzo de 2023](#)); el desahucio por expiración del plazo de dos años desde la celebración del contrato de arrendamiento conforme al Código de Buenas Prácticas (RD-Ley 6/2012 y RD-Ley 5/2017) ([Sentencia de 10 de marzo de 2023](#)); la cláusula de intereses máximos a efectos de la responsabilidad hipotecaria, que no es una cláusula de limitación a la variabilidad del tipo de interés pactado, ni influye en el interés cobrado en función de la evolución del euribor ([Sentencia de 28](#)

[de marzo de 2023](#)); la nulidad de cláusula suelo y efectos restitutorios ([Sentencia de 18 de abril de 2023](#)); el contrato de seguro de hogar con cobertura de responsabilidad civil y un delito imprudente cometido por uno de los asegurados con resultado de daños a terceros ([Sentencia de 20 de abril de 2023](#)); la nulidad por abusividad de la renuncia a la notificación al deudor de la cesión del crédito hipotecario ([Sentencia de 20 de abril de 2023](#)); la acción de cumplimiento de los contratos de compraventa por la intercomunidad de propietarios contra la promotora vendedora ([Sentencia de 3 de mayo de 2023](#)); el plazo de prescripción de la acción contra la aseguradora para la reclamación de los anticipos (Ley 57/1968) ([Sentencia de 8 de mayo de 2023](#)); la acción declarativa de nulidad por simulación subjetiva en la compraventa y acción declarativa de dominio ([Sentencia de 16 de mayo de 2023](#)); la nulidad de acuerdo comunitario que deniega el permiso para acceder a la azotea con la finalidad de realizar los trabajos de acondicionamiento necesarios sobre las salidas de humo existentes ([Sentencia de 5 de junio de 2023](#)); el desahucio por falta de pago y reclamación de rentas y enervación de la acción de desahucio ([Sentencia de 19 de junio de 2023](#)); la condición de consumidor en un contrato de préstamo con garantía hipotecaria que contiene cláusula suelo y el prés-

tamo tiene doble finalidad, privada y empresarial ([Sentencia de 19 de junio de 2023](#)); el precario promovido por el acreedor hipotecario ejecutante contra el deudor hipotecario, tras la adjudicación del inmueble ([Sentencia de 20 de junio de 2023](#)); la Disposición transitoria única, apartado 3 de la Ley 4/2012, de 6 de julio, de contratos de aprovechamiento por turno de bienes de uso turístico, de adquisición de productos vacacionales de larga duración, de reventa y de intercambio y normas tributarias ([Sentencia de 28 de junio de 2023](#)); un contrato de préstamo hipotecario y el Impuesto de Actos Jurídicos Documentados anterior a la Ley de Contrato de Crédito Inmobiliario ([Sentencia de 28 de junio de 2023](#)).

Del **Tribunal de Justicia de la Unión Europea** podemos destacar la [Sentencia de 15 de junio de 2023](#), en el contexto de un litigio en relación con una solicitud de medidas cautelares destinada a que se suspendiera la ejecución de un contrato de préstamo hipotecario indexado a una moneda extranjera, a la espera de una resolución definitiva sobre la devolución de cantidades indebidamente abonadas en aplicación de cláusulas abusivas contenidas en tal contrato; la [Sentencia de 15 de junio de 2023](#), en el contexto de un litigio en relación con una acción de cobro de un crédito derivado de la utilización de fondos re-

---

sultantes de un contrato de préstamo hipotecario que debe ser anulado debido a que dicho contrato no puede subsistir tras la supresión de ciertas cláusulas abusivas; la [Sentencia de 16 de marzo de 2023](#), en el contexto de un litigio en relación con la supuesta abusividad de la cláusula de comisión de apertura de un contrato de crédito con garantía hipotecaria; y la [Sentencia de 9 de febrero de 2023](#), en el contexto de un litigio en relación con la utilización de una cláusula tipo que se incluye en los contratos de crédito inmobiliario, en virtud de la cual, en caso de reembolso anticipado del crédito por parte del consumidor, no se le reembolsan los gastos de tramitación que no dependen de la duración del crédito.

Del **Tribunal Constitucional** puede destacarse la [Sentencia 8/2023, de 22 de febrero de 2023](#), en relación con el Decreto-ley del Consell 6/2020, de 5 de junio, para la ampliación de vivienda pública en la Comunitat Valenciana mediante los derechos de tanteo y retracto y los límites materiales de los decretos leyes autonómicos: constitucionalidad de los preceptos legales que regulan la adquisición preferente de vivienda; la [Sentencia 9/2023, de 22 de febrero de 2023](#), en relación con 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 y los límites materiales de los decretos leyes: constitucionalidad de la atribución al juez de un margen de apreciación para acordar, en las circunstancias concurrentes en pandemia, la suspensión del lanzamiento de la vivienda habitual habitada sin título para ello; la [Sentencia 15/2023, de 7 de marzo de 2023](#), en relación con la disposición final primera del Real Decreto-ley 1/2021, de 19 de enero, de protección de los consumidores y usuarios frente a situaciones de vulnerabilidad social y económica y los límites materiales de los decretos leyes: constitucionalidad de la atribución al juez de un margen de apreciación para acordar, en las circunstancias concurrentes en pandemia, la suspensión del lanzamiento de la vivienda habitual habitada sin título para ello; la [Sentencia 23/2023, de 27 de marzo de 2023](#), respecto de las resoluciones adoptadas por un juzgado de primera instancia e instrucción en procedimiento de ejecución hipotecaria y la vulneración del derecho a la tutela judicial efectiva; la [Sentencia 27/2023, de 17 de abril de 2023](#), respecto del auto de un juzgado de primera instancia que rechazó el incidente de nulidad de actuaciones en juicio verbal de desahucio y la vulneración del derecho a la tutela judicial sin indefensión: emplazamiento mediante edictos de la demandada sin agotar las posibilidades de notificación personal en el domicilio que

---

figuraba en el encabezamiento del contrato de arrendamiento; y la [Sentencia 42/2023, de 8 de mayo de 2023](#), respecto de las resoluciones de la letrada de la administración de justicia de un juzgado de primera instancia e instrucción en procedimiento de ejecución hipotecaria y la vulneración del derecho a la tutela judicial (acceso al recurso): resoluciones de una letrada de la administración de justicia que impiden impugnar en reposición la decisión judicial que rechazaba tenerla por emplazada y parte en procedimiento ejecutivo.



# 3

## Contribuciones

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

- 1. El despliegue de la Ley 12/2023 por el derecho a la vivienda en Cataluña: las zonas de mercado residencial tensionado.** Sr. Jordi Bosch Meda. Subdirector general del Hábitat Urbano y la Rehabilitación, Secretaría de Vivienda, Departamento de Territorio.
- 2. La falta de arquitectos técnicos y la necesidad de construirse un futuro.** Sr. Francesc Xavier Llorens Gual. Presidente del Colegio de Aparejadores, Arquitectos Técnicos e Ingenieros de Edificación de Tarragona (COAATT).
- 3. Los españoles admiten importantes carencias en la accesibilidad de los edificios de viviendas.** Informe de la Fundación Mutua de Propietarios en colaboración con la Cátedra UNESCO de Vivienda.



## 1. El despliegue de la Ley 12/2023 por el derecho a la vivienda en Cataluña: las zonas de mercado residencial tensionado



**Sr. Jordi Bosch Meda.** Subdirector general del Hábitat Urbano y la Rehabilitación, Secretaría de Vivienda, Departamento de Territorio.

El pasado 26 de mayo entró en vigor la Ley de ámbito estatal 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda. Esta norma prevé la posibilidad de que las administraciones competentes en materia de vivienda puedan declarar zonas de mercado residencial tensionado en aquellos ámbitos territoriales donde exista un especial riesgo de oferta insuficiente de vivienda para la población en las debidas condiciones de asequibilidad. Para dar respuesta a esta problemática, la Ley prevé la aplicación de diferentes medidas de contención del precio del alquiler y la necesidad de elaborar y ejecutar un plan específico para corregir los desequilibrios detectados.

Al amparo de esta norma, la Secretaría de Vivienda ha elaborado una memoria para proceder a la declaración de 140 municipi-

pios de Cataluña como zona de mercado residencial tensionado y, de acuerdo con el procedimiento establecido en el artículo 18 de la Ley, el pasado 22 de junio publicó en el Diario Oficial de la Generalitat de Catalunya[1] (DOGC) el anuncio de información pública de este proceso de declaración. Una vez transcurrido este periodo de información pública de 20 días, la resolución se notificará al Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana, que será finalmente quien las aprobará.

Para la declaración de estas zonas (por un periodo de tres años prorrogables anualmente con el mismo procedimiento), la Ley exige el cumplimiento de alguno de los siguientes dos requisitos (artículo 18.3): (i) que la carga media del coste de la hipoteca o del alquiler en el presupuesto personal o de la unidad de convivencia, más los gastos y suministros básicos, supere el treinta por ciento de los ingresos medios o de la renta media de los hogares; (ii) o que el precio de compra o alquiler de la vivienda haya experimentado en los cinco años anteriores a la declaración como zona de mercado de vi-

---

vienda tensionado, un porcentaje de crecimiento acumulado al menos tres puntos porcentuales superior al porcentaje de crecimiento acumulado del índice de precios de consumo de la comunidad autónoma correspondiente.

No obstante, la memoria, con el fin de garantizar la coherencia con la planificación territorial de las políticas de vivienda en Cataluña y con la normativa catalana de vivienda, establece unos requisitos territoriales y demográficos adicionales. El motivo radica en lo establecido en la disposición transitoria segunda de la Ley estatal, y en su relación con la Ley 18/2007, de 28 de diciembre, del derecho a la vivienda. Por una parte, la Ley estatal, en el punto primero de la disposición transitoria segunda, prevé que “(...) transcurrido un año desde la entrada en vigor de esta ley sin que las Administraciones territoriales competentes hayan establecido marcos temporales y metas específicas, se establece como referencia general el compromiso de alcanzar, en el plazo de 20 años, un parque mínimo de viviendas destinadas a políticas sociales del 20 por ciento con respecto al total de hogares que residen en aquellos municipios en los que se hayan declarado zonas de mercado residencial tensionado”. Y por su parte, la Ley catalana, en el artículo 73.1, cuando regula el llamado objetivo de solidaridad urbana señala que "Para hacer

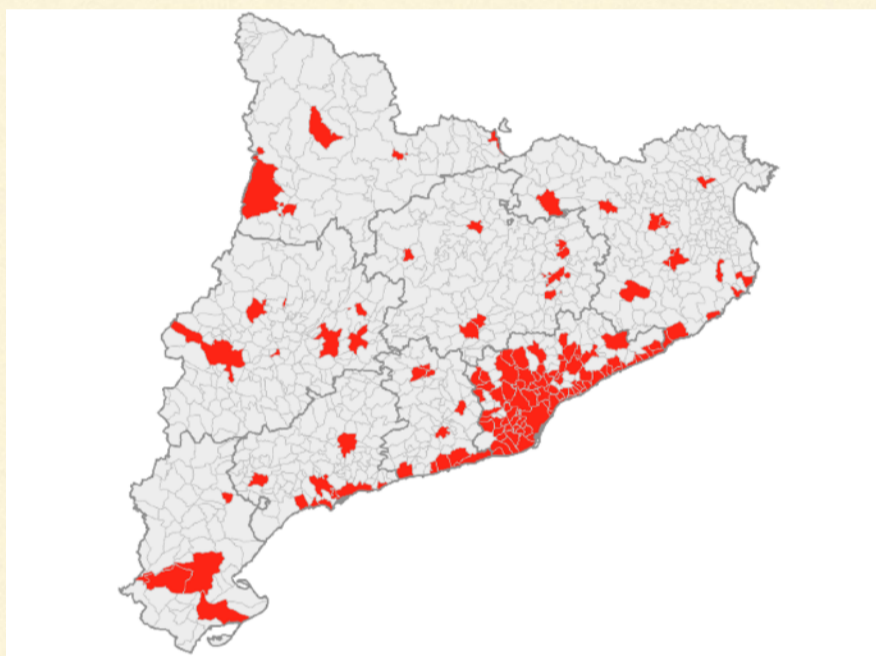
efectivo el derecho a la vivienda en todo el territorio de Cataluña, los municipios incluidos en áreas declaradas por el Plan territorial sectorial de vivienda como ámbitos de demanda residencial fuerte y acreditada tienen que disponer, en el plazo de veinte años, de un parque mínimo de viviendas destinadas a políticas sociales del 15% respecto del total de viviendas principales existentes, tal como los define el artículo 3, considerando las circunstancias propias de cada municipio y de acuerdo con el calendario que sea establecido por reglamento”.

En síntesis, este vínculo entre las zonas de mercado residencial tensionado y el objetivo de solidaridad urbana implica que: (i) a pesar de que la Ley estatal no concreta cuál es el ámbito territorial más reducido que pueden tener estas zonas, en el caso de Cataluña tiene que ser el municipio dado que el objetivo de solidaridad urbana es municipal de acuerdo con la Ley 18/2007; (ii) y que estas zonas tienen que ser municipios de demanda fuerte y acreditada de acuerdo con el Plan territorial sectorial de vivienda[2] actualmente en trámite, de forma que estos requisitos adicionales son los mismos que los establecidos en el mencionado Plan.

En aplicación de los criterios anteriores, la memoria propone la declaración como

zona de mercado residencial tensionado un total de 140 municipios. En estos, actualmente viven 6,2 millones de personas, lo que representa un 80,6% del total de la población de Cataluña (Mapa 1).

**Mapa 1. Municipios que se declaran como zona de mercado residencial tensionado.**



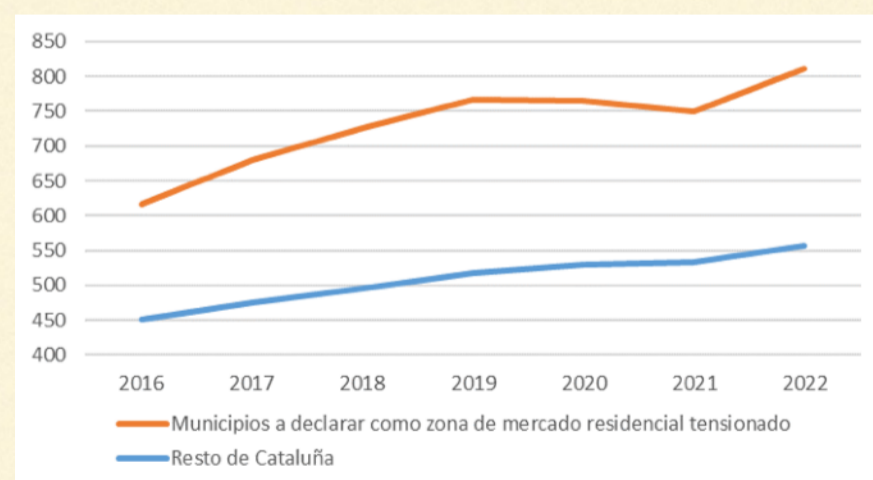
En estas zonas, la Ley estatal prevé diferentes medidas de contención del precio del alquiler, recogidas principalmente en su disposición final primera que modifica la Ley 19/1994, de arrendamientos urbanos. Con carácter general, la renta de los nuevos contratos no podrá ser superior a la última renta de alquiler vigente en los últimos cinco años, y en aquellas viviendas de grandes tenedores, además, no podrá exceder el índice de precios de referencia.

Asimismo, para corregir los desequilibrios existentes de estas zonas, la Ley insta a la redacción un plan específico (artículo 18.4),

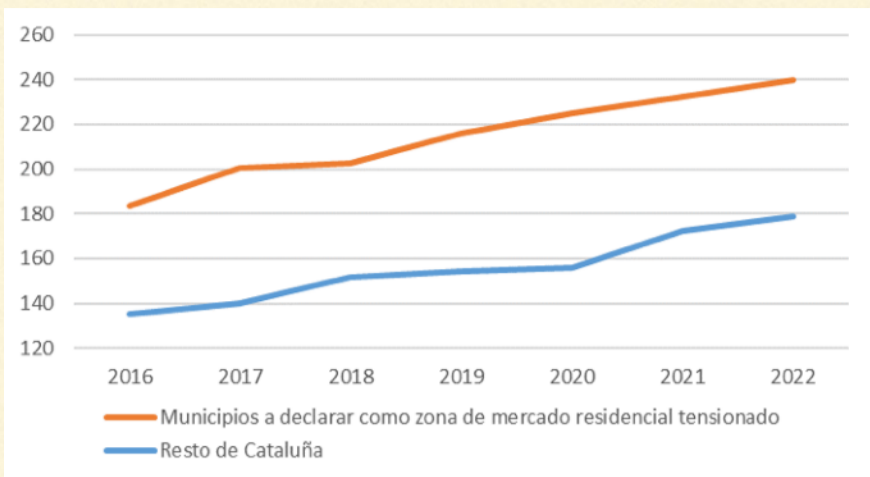
y a la colaboración entre el Estado y la comunidad autónoma para desarrollar programas específicos (artículo 18, apartados 5 y 6).

En este sentido, la memoria sometida a información pública corrobora las mayores dificultades de acceso a una vivienda en estos municipios a declarar como zona de mercado residencial tensionado. Desde el año 2016, en estos 140 municipios los precios de alquiler (Gráfico 1), de compraventa (Gráfico 2), y el esfuerzo económico necesario para acceder a una vivienda en ambos regímenes de tenencia (Gráficos 3 y 4) han sido mucho más elevados que en el resto de Cataluña y han mostrado una tendencia alcista más acentuada.

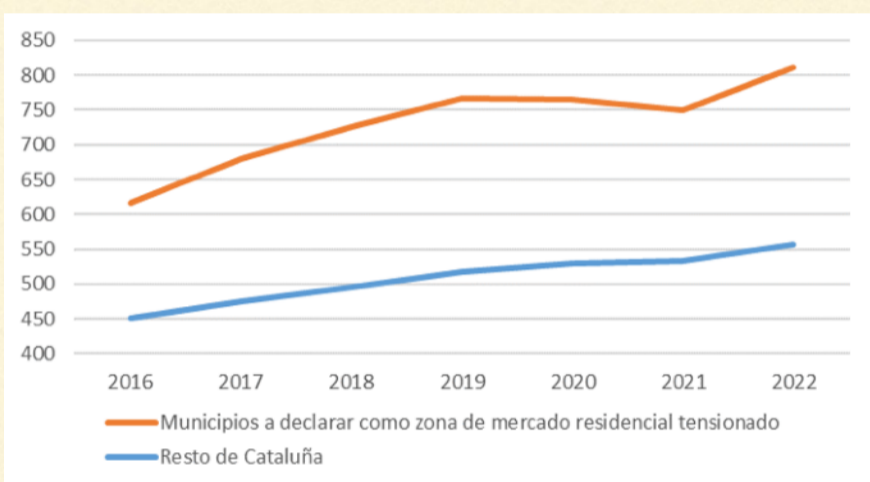
**Gráfico 1. Evolución del precio medio del alquiler contractual, 2016-2022.**



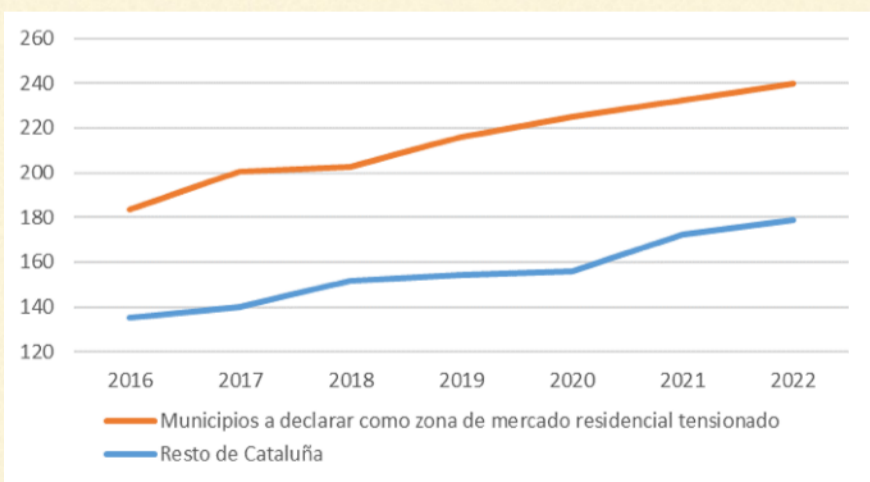
**Gráfico 2. Evolución del precio medio total de compraventa (miles de euros), 2016-2022.**



**Gráfico 3. Evolución del esfuerzo económico por acceder a una vivienda de alquiler, 2016-2020.**



**Gráfico 4. Evolución del esfuerzo económico por acceder al mercado de compraventa, 2016-2020.**



[1] <https://dogc.gencat.cat/ca/document-del-dogc/?documentId=963554>

[2] [https://governobert.gencat.cat/ca/transparencia/normativa-i-informacio-interes-juridic/normativa/normativa-en-tramit/ter/en-tramit/projecte\\_decret\\_pla\\_territorial\\_sectorial\\_habitatge-00001](https://governobert.gencat.cat/ca/transparencia/normativa-i-informacio-interes-juridic/normativa/normativa-en-tramit/ter/en-tramit/projecte_decret_pla_territorial_sectorial_habitatge-00001)

## 2. La falta de arquitectos técnicos y la necesidad de construirse un futuro.



**Sr. Francesc Xavier Llorens Gual.** Presidente del Colegio de Aparejadores, Arquitectos Técnicos e Ingenieros de Edificación de Tarragona (COAATT)

El Camp de Tarragona necesita de forma urgente más arquitectos técnicos para hacer frente a la demanda del sector de la construcción, ya sea en obra privada como también la de carácter público. Ésta es una demanda que se hace desde el Colegio de Aparejadores, Arquitectos Técnicos e Ingenieros de Edificación de Tarragona (COAATT) viendo la situación actual que viene marcada por un incremento de la demanda de mano de obra de profesionales titulados por parte de empresas constructoras o promotoras. De hecho, ahora mismo existe una fuerte demanda de profesionales cualificados por parte de éstas y también existe un notable

número de plazas de funcionarios que no se pueden cubrir.

Aquí hay que sumar también el aumento de trabajos que deben afrontar los arquitectos técnicos derivados, por ejemplo, del portal Obres amb Garantia. Éste, afortunadamente, está en constante crecimiento como lo demuestran las casi 600 solicitudes de obras recibidas el año pasado que son casi el doble que el año anterior. Hay mucha demanda pero faltan colegiados y colegiadas por atenderla.

Pero la realidad, mirando los factores negativos, está marcada por el envejecimiento

de los arquitectos técnicos y el hecho de que un gran porcentaje de estudiantes que quieren dedicarse al mundo de la construcción optan por el Grado de Arquitectura pero no por el de Arquitectura Técnica, a menudo por falta de in-

formación sobre éste y sus numerosas salidas laborales.



Según el COAATT, una buena campaña de difusión del trabajo de arquitecto técnico para captar a nuevos estudiantes, siempre con el handicap de que Tarragona es la única capital catalana sin estudios universitarios de esta profesión, ayudaría a cambiar la situación. Un dato significativo del momento que se vive, es el que marca el número de arquitectos técnicos que tiene cada provincia por cada 1.000 habitantes y que, en el caso de Tarragona, es de sólo 0,7, uno de los más bajos de toda España.

La actual apuesta por la regeneración urbana en las ciudades y la potenciación de la rehabilitación de las viviendas y las obras para su mantenimiento es otro factor clave que evidencia la necesidad de mano de obra de los arquitectos técnicos como profesionales, técnicos de cabecera, de estas actuaciones.

Desde el Colegio de Aparejadores, Arquitectos Técnicos e Ingenieros de Edificación de Tarragona se recuerda que la demanda de subvenciones para la rehabilitación, para la creación del Libro del Edificio, las Inspecciones Técnicas de Edificios (ITE) o las certificaciones energéticas, así como todo lo que engloba a los fondos

Next Generation EU, son realidades no efímeras y que han llegado para quedarse e ir en aumento.

Por todo ello, desde el COAATT se pide la máxima colaboración de las administraciones en la creación de programas de difusión de la profesión, una apuesta clara de la estructura educativa por tener en Tarragona un Grado de Arquitectura Técnica y, muy especialmente, se hace un llamamiento a quienes quieren empezar estudios universitarios para que apuesten por este trabajo,



de arquitecto técnico, que está lleno de futuro y oportunidades. El COAATT también considera necesario que la provincia de Tarragona disponga de estudios universitarios que hagan posible cursar aquí el Grado de Arquitectura Técnica.

Por lo que respecta a la campaña de difusión que propone el COAATT, dirigida a los futuros estudiantes que todavía no han decidido su futuro, lo que se pretende es explicarles que gracias a esta profesión pueden construirse un buen futuro.

También se argumenta que actualmente, con esta fuerte demanda de arquitectos técnicos que existe en las comarcas de Ta-

---

rragona, se necesitan directores de obras, responsables de proyectos, jefes de obra, tasadores, peritos, docentes y tantas otras plazas relacionadas con el Grado de Arquitectura Técnica y Edificación que ellos, los estudiantes, pueden cursar en la Universidad Politécnica de Barcelona, Universidad de Lleida, Universidad de Girona o en otros de todo el Estado español. Las notas de corte están al alcance de la mayoría y, dependiendo de la universidad, van del 6,5 a los 7,8 puntos.

Por último, hay que tener en cuenta que un estudio reciente indica que la Arquitectura Técnica es una de las diez profesiones con más salidas laborales y eso debe aprovecharse.

### 3. Los españoles admiten importantes carencias en la accesibilidad de los edificios de viviendas

Un informe realizado por la **Fundación Mutua de Propietarios** en colaboración con la **Cátedra UNESCO de Vivienda de la Universidad Rovira i Virgili** con motivo del Día Internacional de los Mayores señala que los españoles admiten importantes carencias en la accesibilidad de los edificios de viviendas para las personas con movilidad reducida y conceden un “suficiente” a sus inmuebles.

En efecto, del informe se desprende: a) Que uno de cada 3 mayores de 75 años tiene dificultades para acceder desde la calle a su vivienda; b) que el 87% de los inmuebles necesitan eliminar barreras arquitectónicas: el 17% no tiene ascensor; el 28% tiene un escalón en el acceso y el 48% de los portales pesa demasiado; y c) que de acuerdo con la normativa vigente, los pro-

pietarios pueden obligar a la comunidad de vecinos a asumir parte de las obras de accesibilidad.

Aunque la normativa vigente exige unas condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso a los edificios, la realidad es que uno de cada 3 mayores de 75 años tiene dificultades para acceder desde la calle a su vivienda, bien porque no hay ascensor, bien porque ha de subir de forma obligatoria escaleras, o por ambos factores.

Por este motivo, los españoles conceden una nota de 5,7 a la accesibilidad de su edificio.

“Las importantes carencias en accesibilidad suponen una discriminación de los derechos fundamentales de las personas mayores como la libertad de residencia y circulación, el libre desarrollo de la persona-





---

lidad o la igualdad”, afirma Laura López Demarbre, vicepresidenta ejecutiva de la Fundación Mutua de Propietarios.

En España, 4,73 millones de personas tienen 75 años o más (un 9,98% de la población) y, de ellos, un 35,1% de las mujeres y un 14,7% de los hombres entre 75 y 84 años viven solos, porcentajes que aumentan hasta el 44,1% y el 35,1%, respectivamente, a partir de los 85 años.

De acuerdo con el informe, los problemas de movilidad (68%) son la principal preocupación de los españoles ante una futura vejez, seguidos de la salud (67%); la falta de recursos económicos (59%); la posibilidad de no contar con una pensión de jubilación (60%) y la soledad (48%).

Partiendo de estas preocupaciones, el estudio de la Fundación Mutua de Propietarios advierte que un 87% de los edificios de viviendas necesitan realizar actuaciones de eliminación de barreras arquitectónicas para mejorar su accesibilidad. En concreto, un 17% no dispone de ascensor; el 28% tiene un escalón en el acceso al portal; el 56% tiene porteros automáticos no accesibles desde una silla de ruedas; 2 de cada 3 tienen sus buzones elevados y el 46% de los portales de acceso pesa demasiado.

En este marco, las barreras relacionadas con el ascensor son las actuaciones con un

mayor grado de urgencia: el 49% de quienes no cuentan con ascensor, lo reclaman como una medida urgente, de la misma manera que un 51% considera esencial mejorar la accesibilidad del portal hasta el ascensor con una plataforma elevadora eléctrica o una rampa.

El estudio detecta que, pese a que el 63% de los españoles está de acuerdo en que un edificio accesible revaloriza sus inmuebles, 6 de cada 10 ve poco o nada probable realizar las mejoras de accesibilidad que se necesitan en su edificio.

La falta de acuerdo entre vecinos (47%) y los motivos económicos (55%) son las principales razones expuestas, especialmente cuando la inversión supone un montante superior a los 2.000 euros.

En este aspecto, el informe de la Fundación Mutua de Propietarios señala que la normativa es clara: “Los propietarios pueden obligar a la comunidad de vecinos a asumir parte de las obras de accesibilidad y todos ellos están obligados a pagar su coste, cualquier que sea su situación económica, por lo que no podrán vetar las obras por circunstancias económicas”, explica el Dr. Héctor Simón, de la Cátedra UNESCO de Vivienda.



# 4

## Investigación

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

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

### **1. Situando el derecho a la vivienda en el marco del sistema africano de protección de los derechos humanos.**

Dra. Leticia Asumu. Doctora en Derecho por la Universidad de Navarra.

### **2. Bitcoin como nueva forma de pago para préstamos hipotecarios: riesgos y ventajas.**

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

### **3. Desahucios, okupaciones, cláusulas abusivas: los efectos de la crisis de 2008.**

Sr. Lluç Font Pomarol. Investigador predoctoral en el Science and Engineering of Emerging Systems (SeesLab) de la Universidad Rovira i Virgili.

### **4. “VI Curso de Verano: La Ley de vivienda, a fondo”.**

Dr. Héctor Simón Moreno. Profesor Agregado de Derecho civil y Director de la Cátedra UNESCO de Vivienda de la Universidad Rovira i Virgili.

## 1. Situando el derecho a la vivienda en el marco del sistema africano de protección de los derechos humanos



**Dra. Leticia Asumu Bengo.** Dra. Leticia Asumu, Doctora en Derecho por la Universidad de Navarra.

El derecho a una vivienda digna y adecuada es, como se sabe, un derecho internacionalmente reconocido, primordialmente bajo el paraguas del Sistema Universal de los Derechos Humanos.

En este marco, tanto la Declaración Universal de los Derechos Humanos (1948), como el Pacto Internacional de los Derechos Económicos Sociales y Culturales (1966), lo recogen en sus artículos 25.1 (el primero) y 11.1 (el segundo). En ambos preceptos, el derecho a la vivienda se vincula con el derecho al disfrute de un nivel de vida adecuado.

De igual manera, encontramos, a nivel regional, diferentes estructuras cuyo fin último es garantizar la protección de los derechos humanos en este ámbito. Así, hablamos de los Sistemas Regionales de Derechos Humanos, cuando nos referimos a los entes que se incluyen en esta categoría,

conformada esencialmente por los sistemas europeo, interamericano y africano.

Aquí nos centraremos en el último, con el objetivo de exponer, a grandes rasgos, cuáles son los procedimientos normativos e institucionales que rigen en el Sistema Africano de Derechos Humanos, fundamentalmente en lo que se refiere al amparo del derecho a la vivienda.

Para ello, cabe iniciar este análisis haciendo referencia a la Carta Africana de los Derechos del Hombre y de los Pueblos (CADHP o la Carta, 1981), principal instrumento normativo de protección de los derechos humanos en el marco jurisdiccional africano; mientras que en el plano institucional, son dos los órganos que gozan de mayor relevancia a estos efectos: la Comisión Africana de Derechos Humanos y de los Pueblos (la Comisión) y la Corte Africana de Derechos Humanos y de los Pueblos (la Corte).

Si bien es cierto, que el derecho a la vivienda no aparece recogido de manera explícita en la CADHP, cabe señalar que, entre sus disposiciones, es posible identificar algunos preceptos que mantienen un

---

vínculo cercano con este derecho. Tal sería el caso, por ejemplo, de los derechos referidos a la libertad de tránsito y residencia (artículo 12), el derecho de acceso a la propiedad (artículo 13), o el derecho a (conservar) la propiedad (artículo 14); entre otros.

Para una lectura adecuada de los preceptos recogidos en la CADHP, conviene detenerse, como avanzábamos al principio, en algunos de los pronunciamientos emitidos por la Comisión Africana de Derechos Humanos y de los Pueblos; dado que es el órgano encargado de la interpretación de la Carta, persiguiendo así el propósito de velar por la protección de los derechos humanos en el continente africano (artículo 30 CADHP).

Cómo no reconocer el gran desafío que alberga el citado mandato, máxime si se tiene en cuenta la posición de los actores estatales, que se encuentran, más veces de las deseadas, ante la incómoda tesitura de tener que rendir cuentas de sus actuaciones; siendo como son, los principales garantes de los derechos de sus ciudadanos.

A este respecto, es pertinente señalar, que los indicios de vulneración de los derechos recogidos en la Carta, habilitan a cualquier Estado firmante o actor legitimado, para presentar la correspondiente queja ante la Comisión (artículos 47 y 55 CADHP). Este órgano, por su parte, emitirá una Comuni-

cación, una vez examinados los hechos objeto de denuncia.

Volviendo al análisis del derecho a la vivienda, que es el que aquí nos atañe; viene al caso destacar la postura que adoptó la Comisión ante la gravedad de los atropellos que venía padeciendo la comunidad Ogoni en Nigeria, debido a la explotación descontrolada de petróleo por parte de compañías extractoras[I].

Esta actividad, además de provocar una grave degradación medioambiental, estaba afectando, de manera generalizada, a la salud de la población.

En su pronunciamiento, la Comisión consideró vulnerado el derecho a una vivienda adecuada, señalando que las autoridades gubernamentales estaban obligadas a defender este derecho. Matizó, asimismo, que aun a falta de invocación expresa en la CADHP, el derecho a la vivienda debía considerarse implícitamente reconocido en los arts. 14, 16 y 18 de este texto (párrafos 60 y 61 de la Comunicación emitida por la Comisión).

Por su parte, en el asunto de la etnia Endorois[II] (Kenia), los damnificados denunciaban prácticas indiscriminadas de desalojo, las cuales les obligaban a abandonar sus tierras ancestrales, como consecuencia de

---

la implantación de un proyecto turístico avalado por las autoridades del país.

En su dictamen, la Comisión declaró que se habían contravenido varios de los preceptos recogidos en la Carta (concretamente, sus artículos 8, 14, 17, 21 y 22), de los cuales destacamos el artículo 14, en cuyo contenido se apela a la protección del derecho a la propiedad; y que mantiene, a nuestro parecer, una más que evidente cercanía con el derecho a la vivienda.

Conviene, no obstante, sacar a colación, la limitada eficacia de los pronunciamientos emitidos por la Comisión, dado que esta entidad carece de la consideración de órgano jurisdiccional *strictu sensu*, y sus decisiones no serían vinculantes para los potenciales destinatarios; lo que daría paso, por otro lado, a un interesantísimo debate, acerca de la verdadera utilidad de este órgano, aunque no entraremos aquí a analizar esta cuestión.

Junto con la Comisión Africana de Derechos Humanos, otro órgano de capital importancia en el contexto que nos ocupa, es la Corte Africana de Derechos Humanos y de los Pueblos.

Este órgano fue instaurado en el marco del Protocolo de la CADHP, y su creación obedeció a la necesidad de búsqueda de mecanismos que garantizaran eficazmente

la protección de los derechos humanos en el continente africano (artículo 2 del Protocolo).

Con plena vigencia desde el año 2004 (aun cuando se aprobó su creación en el año 1998); es destacable el hecho de su primer pronunciamiento no viera la luz hasta el año 2009.

En lo que respecta a la defensa del derecho a la vivienda, cómo no hacer alusión al significativo fallo emitido por la Corte, en el asunto Comisión Africana de los Derechos Humanos y de los Pueblos c. Kenia, en el año 2017 (habiendo sido admitido a trámite ocho años antes)[III].

En él, la Corte se refiere en primicia, a la necesidad de proteger el derecho a la propiedad, y de garantizar la integridad de un territorio; concretamente el de la comunidad indígena Ogiek, cuyas reivindicaciones giraban en torno a la práctica de desalojos forzosos por parte de las autoridades estatales.

No siendo posible realizar una transcripción detallada de los hechos, por razones de espacio, nos limitaremos a señalar que el asunto fue elevado en última instancia a la Corte Africana de Derechos Humanos, en una sentencia como decimos pionera, donde se reconoce la vulneración del art. 14 de la CADHP. La Corte sostuvo que el

---

Estado había permitido los desalojos forzosos contra los Ogiek, basándose en motivaciones que distaban mucho de favorecer el interés público, siendo este un supuesto de excepcionalidad válidamente reconocido en el citado precepto (párrafos 122-131 de la sentencia).

A la luz de estos antecedentes, no debería resultar llamativa la lentitud que caracteriza a los procesos dirimidos en el seno de la Corte; lo que bien podría atribuirse al escaso recorrido con el que cuenta este órgano desde la fecha de su constituyó. Si además sumamos este hecho a los desafíos políticos, económicos o sociales que acompañan a la coyuntura regional desde la (no tan lejana) conquista de la independencia por parte de muchos de los países africanos; no sería de extrañar que la operatividad de este órgano tropezase con más de un escollo, de modo similar a lo que viene sucediendo con la Comisión de los Derechos Humanos y de los Pueblos, como apuntamos en párrafos anteriores.

Concluimos pues, aludiendo de nuevo a la cuestión que nos sirve aquí de titular:

¿Qué lugar ocupa el derecho a la vivienda en el Sistema Africano de Derechos Humanos?

Como queda dicho, pese a la ausencia de referencias explícitas al derecho a la vi-

vienda en la CADHP, lo cierto es que algunos de sus preceptos (caso de su artículo 14) se han convertido en una suerte de atajo, dejando entrever, por el mecanismo de la jurisprudencia; la postura de la Comisión y de la Corte, en lo referido al amparo del derecho a la vivienda. De tal manera que, para garantizar la protección de este derecho en el Sistema Africano de los Derechos Humanos, tradicionalmente se ha venido recurriendo al recurso de la vía indirecta.

El futuro determinará si continuará siendo esta la fórmula más acertada, o si, por el contrario, convendrá adoptar medidas que lleven a un reconocimiento más explícito de este derecho a nivel normativo.

[I] African Commission on Human and People's Rights, Social and Economic Rights Action Center & the Center for Economic and Social Rights v. Nigeria (Communication No. 155/96), May 27, 2002.

[II] African Commission on Human and People's Rights, Centre for Minority Rights Development (Kenya) and Minority Rights Group International on behalf of Endorois Welfare Council v. Kenya (Communication No 276/2003), February 4, 2010.

---

[III] African Court on Human and Peoples' Rights, African Commission on Human and Peoples' Rights v. The Republic of Kenya (Application No. 006/2012), May 26, 2017.

.

## 2. Bitcoin como nueva forma de pago para préstamos hipotecarios: riesgos y ventajas



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

Para muchos países y personas, las criptomonedas o criptoacti-

vos son todavía un enigma por resolver. Y esta misma premisa puede ser aplicada a su relación con el derecho y la vivienda. Cada ordenamiento jurídico ha tomado una postura muy clara respecto a las criptomonedas. La más usada en la actualidad es el Bitcoin, definido como un sistema virtual descentralizado cuyo fin principal es emitir monedas virtuales llamadas BTC. A julio de 2023, su valor supera los 27.000 euros[1].

Independientemente de la postura tomada por un ordenamiento jurídico frente a las criptomonedas, son herramientas económicas que se usan cada día en los mercados por internet. Su vocación es internacional, por cuanto no son expedidas por una banca central, y, en el contexto virtual se pueden concretar transacciones con crip-

tomonedas sin tomarse en cuenta el domicilio de las partes, lo cual sólo agrega complejidad a las relaciones jurídicas[11]. Esta situación hace que nos enfrentemos a una realidad bastante frecuente en el derecho, que las nuevas relaciones jurídicas surgen y se desarrollan basadas en la voluntad de las partes, y que de manera posterior son reguladas por los ordenamientos, que también las pueden prohibir o tomar una postura neutral.

En contraste con las criptomonedas, la hipoteca, es una de las figuras más utilizadas y reguladas en todos los ordenamientos jurídicos, y sin ellas la adquisición de bienes inmuebles sería inaccesible para gran parte de la población. El precio y la forma de pago dependen de forma general de lo que las partes acuerden (teniendo en cuenta el *iustum pretium*), aunque como veremos hay algunos ordenamientos en los que la banca tiene una regulación tan estricta que no permite tales acuerdos. Si partimos de la base de que el préstamo hipotecario depende generalmente de lo acordado por las partes, criterios como el precio, los intereses comunes y los moratorios, también



---

pueden pactarse con criptomonedas o indicarse que pueden ser pagados con moneda oficial, aunque el préstamo principal pueda pagarse con criptomonedas.

Todo lo que se ha indicado hasta el momento ha sido en un contexto hipotético, pero es momento de llevarlo a la realidad. En Estados Unidos, específicamente en Miami, es posible comprar una casa a treinta años con préstamo hipotecario pactado con Bitcoins. La empresa que hace esto posible se llama Milo[III], que ofrece hipotecas para ser pagadas con criptomonedas desde finales del 2021. Existe una lista de espera de 6.000 personas que quieren una propiedad hipotecada en Bitcoin y que el pago que realice cada mes sea con esta criptomoneda. El fundador de Milo, Josip Rupena, explicó que la empresa detectó que sus clientes tenían un “interesante patrimonio en criptomonedas” y que no podían acceder fácilmente a una hipoteca por no contar con activos “tradicionales”. Estos clientes identifican que Bitcoin también puede ser apreciado como una oportunidad de inversión, debido a que su extrema volatilidad puede generar ganancias rápidas[IV].

De acuerdo con lo anterior, surgen las siguientes problemáticas que se presentarán a continuación que pueden traer ventajas o riesgos al constituir una hipoteca utilizan-

do Bitcoin como medio de pago del préstamo:

**a. Riesgo: aceptación y volatilidad del Bitcoin.** El Bitcoin es un medio de pago aceptado en ciertos escenarios, como lo es el caso del préstamo hipotecario en Estados Unidos, pero ello no indica que las entidades bancarias deban someterse y aceptarlo. Debido a lo anterior, la constitución del préstamo hipotecario en estos términos es la excepción y no la regla en el mercado global actual. La consecución del negocio depende de la voluntad de las partes, que deben aceptar la volatilidad de la criptomoneda como una condición esencial del contrato y que no puede ser contenida o controlada. De manera paralela a las condiciones contractuales a las que deben someterse las partes, los préstamos hipotecarios, específicamente su cumplimiento o impago, tienen una estrecha relación con la estabilidad económica de los Estados, por lo cual, si este tipo de negocio tiene éxito, y se generan impagos, no existen precedentes de intervención estatal o recuperación económica frente a una crisis económica importante generada o con relación a criptomonedas, lo cual es, sin lugar a dudas un riesgo[v].

**b. Ventaja: el acceso alternativo a la vivienda.** En España, desde hace 50 años el acceso primordial a la vivienda ha sido el

---

alquiler y no la propiedad, lo que ha tenido como consecuencia el sobreendeudamiento y el desahucio de gran parte de la población[VI]. En ningún caso se sugiere que constituir préstamos hipotecarios utilizando Bitcoins sea la solución a una problemática esencial de la economía española, sin embargo, se presenta como una alternativa para quienes han integrado en su patrimonio criptomonedas y no pueden cumplir los estrictos requerimientos bancarios sobre la concesión de hipotecas tradicionales, especialmente la población joven[VII].

**c. Ventaja: la visión positiva europea sobre criptomonedas.** En la Unión Europea (UE) el Bitcoin no es considerado una moneda de curso legal, sin embargo, tenemos el recién aprobado Reglamento (UE) 2023/1114 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 31 de mayo de 2023 relativo a los mercados de criptoactivos[VIII] que indica:

Considerando 5: “Al no haber un marco general de la Unión para los mercados de criptoactivos, existe el riesgo de que los usuarios desconfíen de esos activos, lo que podría obstaculizar considerablemente el desarrollo de un mercado de criptoactivos y comportar la pérdida de oportunidades en lo que se refiere a servicios digitales innovadores, instrumentos de pago alterna-

tivos o nuevas fuentes de financiación para las empresas de la Unión”.

Este Reglamento concede un rol activo a las bancas centrales de los Estados miembros sobre el uso de criptoactivos. Sin embargo, no menciona consideraciones específicas sobre hipotecas, derechos reales, o préstamos bancarios y guarda silencio sobre estos temas, con lo cual podemos extraer que no prohíbe que las partes acuerden esta forma de pago. Podría también señalarse que el Reglamento tiene una visión positiva del uso de las criptomonedas, porque si bien intenta regularlas no impone limitaciones desproporcionadas que restrinjan su tránsito.

**d. Riesgo: Ilegalidad sobrevenida.** El Bitcoin no tiene una regulación especial en todos los ordenamientos jurídicos, incluso se encuentra prohibido en diferentes Estados: Argelia, Bolivia, China, Egipto, Kosovo, Marruecos, Nepal y restringido en otros[IX]. La prohibición no fue inmediata, es decir los Bitcoins se negociaron en estos países por meses, incluso años y de manera posterior el gobierno decidió prohibirlos, con lo cual, al no tratarse el Bitcoin de una moneda de curso legal y estar escasamente regulada, no se descarta que pueda ser prohibida en algunos Estados y que los negocios jurídicos de tracto sucesivo con elemento internacional concluidos antes

---

de la prohibición pierdan su validez o como mínimo su eficacia, quedando alguna de las partes con un enriquecimiento sin justa causa, y evidenciándose que la inseguridad jurídica hace parte integral de toda forma de contratación con criptomonedas.

### **Conclusiones:**

Constituir una garantía real de hipoteca con Bitcoin es actualmente legal en la Unión Europea, ello frente a particulares (pares) o frente a entidades bancarias o financieras, pues depende de la voluntad de las partes. Si se utiliza el Bitcoin como forma de pago del préstamo hipotecario, se deben tener en cuenta elementos de riesgo tanto jurídicos como económicos, los primeros por la escasa regulación y la incertidumbre jurídica frente a ciertos aspectos de su uso y los segundos, por su aceptación selectiva y la volatilidad de su valor. Las ventajas se basan en el acceso a la vivienda para personas que pese a tener el potencial económico en una cantidad suficiente para ser propietarios, no cumplen con los requisitos bancarios para constituir una hipoteca tradicional, pero si parte de su patrimonio se encuentra en criptomonedas, ello podría concederles una solución alternativa al acceso a la vivienda que hasta el momento no proveen los bancos tanto de Unión Europea como de terceros Estados. Por último, es necesar-

rio resaltar que, si bien la Unión Europea tiene una visión positiva del uso de criptomonedas, considera necesaria una regulación que excede la voluntad de las partes, y que permite vislumbrar un rol más activo de las bancas centrales cuando se negocien o se oferten criptoactivos en los Estados miembros.

### **Referencias**

I. Información disponible en: <https://www.coinbase.com/es/price/bitcoin>. Fecha de consulta: 14 de julio de 2023.

II. RODRÍGUEZ RUIZ, R., "Cryptocurrencies as a Means of Payment and Private International Law", Cuadernos de Derecho Transnacional, vol. 12, núm. 2, 2020, p. 741.

III. Información disponible en: <https://www.milo.io/mortgage/crypto-backed-mortgage/>. Fecha de consulta: 14 de julio de 2023.

IV. AIELLO, D., BAKER, S.R., BALYUK, T., DI MAGGIO, M., JOHNSON M.J., KOTTER, J.D., "The Effects of Cryptocurrency Wealth on Household Consumption and Investment", SSRN Electronic Journal, 2023, p. 33.

V. ALLEN, H. J., "\$=Euro=Bitcoin?." Maryland Law Review, vol. 76, núm. 4, 2017, pp. 877-878.

---

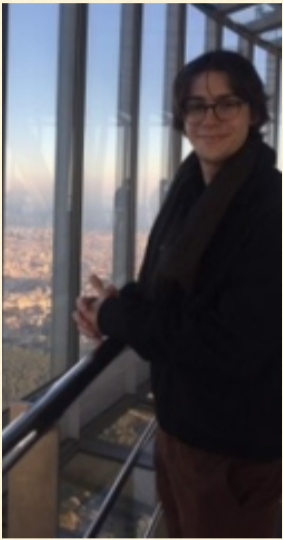
VI. NASARRE AZNAR, S., “Cuestionando algunos mitos del acceso a la vivienda en España, en perspectiva europea, Cuadernos de Relaciones Laborales, vol. 35, núm. 1, 2017, p. 44.

VII. ECHAVES GARCÍA, A., “El difícil acceso de los jóvenes al mercado de vivienda en España: precios, regímenes de tenencia y esfuerzos”, Cuadernos de Relaciones Laborales, vol. 35, núm. 1, 2017, pp. 128-129.

VIII. Reglamento (UE) 2023/1114 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 31 de mayo de 2023, relativo a los mercados de criptoactivos y por el que se modifican los Reglamentos (UE) n° 1093/2010 y (UE) n° 1095/2010 y las Directivas 2013/36/UE y (UE) 2019/1937, publicado en: «DOUE» núm. 150, de 9 de junio de 2023.

IX. Información disponible en: <https://es-digitaltrends.com/tendencias/criptomonedas-legales-prohibidas/>. Fecha de consulta: 14 de julio de 2023.

### 3. Desahucios, okupaciones, cláusulas abusivas: los efectos de la crisis de 2008\*



**Sr. Lluç Font Pomarol.** Investigador predoctoral en el Science and Engineering of Emerging Systems (SeesLab) de la Universidad Rovira i Virgili.

En los Estados de derecho, las leyes y el sistema judicial regulan el funcionamiento de la sociedad, evolucionan a medida que las sociedades lo hacen, se adaptan a los cambios de paradigma y están sujetos a la opinión pública.

Dada esta evolución paralela, los cambios en la sociedad dejan huella en el contenido de los documentos legales –como las leyes o las sentencias judiciales–, lo que los convierte en una buena fuente de estudio de eventos sociales disruptivos. La crisis financiera mundial de 2008 es uno de ellos. De hecho, es uno de los más relevantes de lo que llevamos de siglo XXI.

#### **La crisis financiera y el problema de la vivienda**

En España, la gran recesión generó una importante crisis en el acceso y tenencia

de la vivienda para una parte importante de la población.

La posibilidad de analizar a gran escala las decisiones judiciales relacionadas con esta problemática: desahucios arrendaticios, ejecuciones hipotecarias, cláusulas abusivas y delitos de usurpación (okupación), permite comprender el impacto de la crisis en el comportamiento de la judicatura española en el tema de la vivienda.

Dado que las sentencias judiciales son públicas, dicha información está al alcance de todos. Pero estamos hablando de un volumen de documentos que puede alcanzar las decenas de miles. Por ello, es imposible que el análisis pueda basarse en una lectura meticulosa y exhaustiva de todos. De ahí que, hasta ahora, los trabajos se limitasen al análisis de sentencias concretas.

Afortunadamente, las técnicas automáticas de procesamiento del lenguaje (PLN) disponibles hoy en día hacen escalable la extracción de información.

Estas técnicas, aplicadas sobre un cuerpo de veinticinco mil sentencias en el ámbito de la vivienda y a lo largo de los últimos

veinte años, nos han permitido detectar un cambio abrupto del contenido entre los años 2015 y 2016, a raíz de cambios legislativos y jurisprudenciales de 2013.

## Un modelo para cuantificar el contenido de las sentencias

En general, las técnicas PLN usan la estadística de las palabras para aprender algún aspecto concreto de cómo se forman los textos. En este caso, permite inferir cuán cercanas son las palabras entre ellas para así poder agruparlas. Es lo que llamamos un modelo temático (topic model).

La obtención de estas temáticas permite cuantificar un documento a partir del peso relativo que tiene cada una en dicho documento y eso solo se puede conseguir contando palabras. Esta cuantificación es especialmente útil porque permite determinar las variaciones temáticas en el contenido de las sentencias judiciales a lo largo del tiempo.

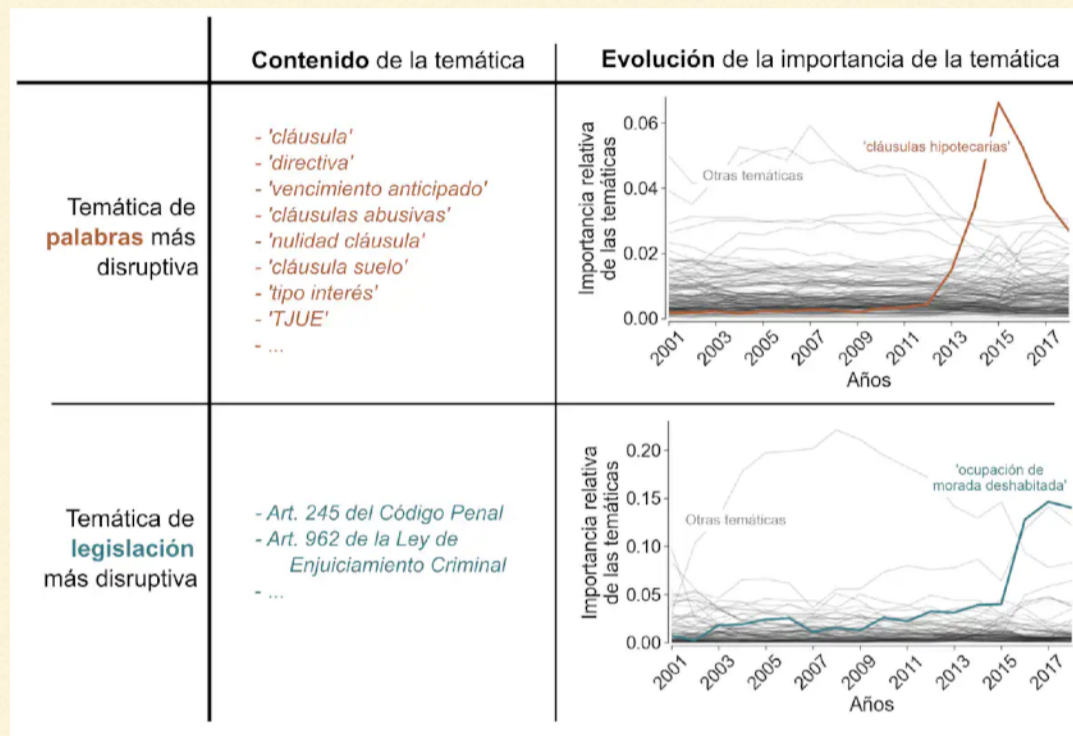


Figura: Evolución de la importancia de las temáticas a lo largo del tiempo. En rojo y en azul, las temáticas de palabras y de legislación más disruptivas, respectivamente. Fuente: elaboración propia

Además, también se pueden extraer temáticas de otros datos presentes en los documentos jurídicos estudiados. En particular, es especialmente útil cuantificar las citas a la legislación que aparecen en ellos, obteniendo grupos (temáticas) de artículos de leyes similares. Tanto los cambios en

términos de temáticas de palabras como de leyes pueden indicar cambios de orientación jurisprudencial o cambios en el uso de unas u otras leyes para resolver una misma cuestión a lo largo del tiempo, por ejemplo.

## Cambios legislativos y jurisprudenciales y factores sociales

Trazar de manera cuantitativa el contenido de las sentencias permite obtener una radiografía de los cambios más importantes, el momento en que ocurren y las temáticas a las que afectan.

Además, y dado que las temáticas pueden interpretarse desde el punto de vista legal con relativa facilidad, es posible explicar su

---

disrupción en términos de cambios de normativa, de jurisprudencia consolidada o de la influencia de los factores sociales externos.

El cuadro muestra que la mayoría de las temáticas varían poco en importancia a lo largo de los años, aunque algunas lo hacen de manera más acentuada y concentrada en el tiempo. Es el caso de la temática relacionada con las cláusulas abusivas en los contratos hipotecarios.

Mientras que en 2010, términos como cláusula abusiva, vencimiento anticipado, TJUE (Tribunal de Justicia de la Unión Europea) o cláusula suelo representaban el 0,3 % del total, en 2015 pasaron a representar el 6,6 %. Este aumento brusco fue debido a dos cambios, aprobados en 2013, de la doctrina europea y estatal respectivamente:

En el primer caso, (una sentencia del Tribunal de Justicia de la Unión Europea) relacionada con cláusulas abusivas.

En el segundo, la sentencia del Tribunal Supremo español relacionada con las cláusulas suelo.

De manera similar, el número de veces que aparecen citados ciertos artículos de las leyes u otras normas se ve modificado a lo largo del tiempo. Es el caso del artículo 245 del Código Penal que, junto con otros ar-

tículos similares, aparecía citado un 2,2 % de las veces en 2010, lo hacía un 14,6 % en 2017. Dado que este artículo regula el delito leve de usurpación de viviendas deshabitadas (okupación), este incremento nos informa del momento y de la intensidad con que dicha problemática se trasladó al sistema judicial español.

### **Una fuente de detección de cambios sociales**

Los documentos legales, junto con los documentos religiosos, constituyen las fuentes escritas más antiguas que existen y permiten rastrear las actividades, historia y cultura que el ser humano ha dejado reflejadas en ellos.

El haber podido detectar, cuantificar e interpretar eventos disruptivos y su efecto en el sistema judicial valida la metodología para extrapolarla a otros ámbitos legales, sistemas judiciales o épocas históricas.

Finalmente, esta herramienta puede resultar muy útil para:

Legisladores, que pueden elaborar leyes partiendo de información objetiva y transparente, y comprender mejor las dinámicas sociales y judiciales que provocan los cambios (*evidenced-based policies*).

Abogados y jueces, que pueden conocer en segundos si ha habido una alteración reciente en el ámbito en el que tienen que

---

interponer una demanda o dictar una sentencia.

\* Artículo publicado en *The Conservation* (17-9-2023) en colaboración con Marta Sales Pardo, Catedrática de Ingeniería Química, Universitat Rovira i Virgili; Roger Guimerà, Profesor ICREA, Universitat Rovira i Virgili; y Sergio Nasarre Aznar, Catedrático de Derecho civil, Universitat Rovira i Virgili.



## 4. VI Curso de Verano: La Ley de vivienda, a fondo



**Dr. Héctor Simón Moreno.** Profesor Agregado de Derecho civil y Director de la Cátedra UNESCO de Vivienda de la Universidad Rovira i Virgili.

La Cátedra UNESCO de Vivienda de la Universidad Rovira i Virgili organizó el 6º Curso de Verano “La Ley de vivienda, a fondo”, que tuvo lugar en la sede del Colegio de Aparejadores, Arquitectos Técnicos e Ingenieros de Edificación de Tarragona (COAAT), partner de la Cátedra, el pasado jueves 13 de julio de 2023. El Curso se enmarca en las actividades de transferencia de conocimiento de la Cátedra y en su misión de diseñar acciones que tengan un impacto social en el ámbito de la vivienda, es decir, que generen una mejora real en la sociedad.

La inauguración del Curso contó con el sr. Francesc Xavier Llorens Gual, Presidente del COAATT, el Dr. Héctor Simón Moreno, Profesor Agregado de Derecho Civil y Director de la Cátedra UNESCO de Vivienda de la URV y el Dr. Juan Antonio

Duro, Vicerrector de Economía, Infraestructuras y Relaciones Institucionales de la URV, y a continuación se dio paso a la primera sesión.

La primera ponencia corrió a cargo del Prof. Dr. Sergio Nasarre Aznar, Catedrático de Derecho Civil de la URV y primer director de la Cátedra UNESCO de Vivienda, que dio una visión general de la Ley estatal de vivienda y puso de manifiesto que es difícil que facilite el acceso a la vivienda pues las medidas que prevé precisamente dificultarán ésta acceso (un ejemplo claro es el régimen de control de la renta, pues hay evidencias científicas que demuestran que no ha funcionado en ningún país ni ciudad donde se ha implementado), al tiempo que bendice las situaciones de okupación y prevé un sistema de control de la propiedad privada. Esta ley, concluyó, es el resultado de 15 años de políticas erráticas de vivienda y una oportunidad perdida. A continuación, el Dr. Héctor Simón analizó el régimen de los desahucios y situaciones de okupación y lamentó que la Ley no haya implementado medidas estructurales con el fin de agilizar

---

los procedimientos judiciales (por ejemplo, por impago de la renta del contrato de alquiler, para recuperar la posesión de la vivienda por una okupación o el procedimiento de ejecución hipotecaria) y por luchar contra la okupación de viviendas. Por el contrario, la Ley 12/2023 incorpora requisitos difíciles de cumplir para los grandes tenedores antes de interponer una demanda (como el deber de acreditar la vulnerabilidad de la persona ocupante) que dilatarán el procedimiento, confía en una solución (la provisión de vivienda por la Administración) que en la práctica no existe y se tienen en consideración las situaciones de okupación, que nunca se pueden amparar en el Derecho a la vivienda al ser considerada internacionalmente una situación de sinhogarismo y que esconden la ineficiencia de las Administraciones Públicas a la hora de facilitar el acceso a una vivienda.

La Dra. Núria Lambea Llop, investigadora y Subdirectora de la Cátedra UNESCO de Vivienda, inauguró la segunda sesión analizando el régimen de la vivienda social y la voluntad de la Ley 12/2023 de crear, aumentar y consolidar un parque de vivienda social y asequible con diferentes instrumentos, por ejemplo urbanísticos o mediante la calificación permanente de las viviendas de protección oficial. Sin embargo, la ley presenta dos problemáticas relevantes: por un lado, la terminología, que no se

ha armonizado siguiendo los modelos europeos con conceptos de difícil comprensión; por otro, que no se ha aprovechado la posibilidad de crear un marco legal mínimo para las personas proveedoras y gestoras de vivienda social, que sólo se menciona en la ley pero no se desarrolla en profundidad.

Por su parte, la Dra. María Paula Rodríguez Liévano, investigadora de la Cátedra UNESCO de Vivienda, trató el régimen de los profesionales inmobiliarios y la protección de los consumidores, pues la ley prevé que la persona interesada en la compra o arrendamiento de una vivienda que se encuentre en oferta podrá requerir, antes de la formalización de la operación y de la entrega de cualquier cantidad a cuenta, determinada información, como el certificado de eficiencia energética de la vivienda o las condiciones de accesibilidad de la vivienda y del edificio. La Dra. Rodríguez puso sobre la mesa algunos riesgos o carencias de la Ley 12/2023, por ejemplo que no diferencia quién es el consumidor pues puede ser el propietario o necesidad demandante de vivienda según quien contrate el servicio.

La segunda sesión concluyó con la participación del Sr. Juan López-Asiain Martínez, Responsable del Gabinete Técnico del Consejo General de la Arquitectura Técnica

---

ca de España y profesor de la Universidad Politécnica de Madrid, que centró su intervención en la rehabilitación y eficiencia energética. El Sr. López-Asiain explicó las implicaciones de la futura Directiva de Eficiencia Energética de la Edificación, que pretende que todos los edificios de viviendas existentes en la Unión Europea tengan una calificación energética mínima para 2030, lo que puede tener repercusiones en la hora de comprar o alquilar una vivienda. Las implicaciones para España, donde más del 80% de los edificios y viviendas reciben una calificación energética E, F o G, son relevantes, más aún teniendo en cuenta las dificultades para que las comunidades de propietarios y los particulares pidan las subvenciones ofrecen en el marco del Fondo Next Generation de la Unión Europea, una oportunidad que, según el ponente, no debe dejarse perder atendiendo, por ejemplo, a la financiación a la que se puede optar y los beneficios fiscales que se pueden obtener.

A continuación tuvo lugar un interesante debate entre los asistentes y la mesa redonda que cerró el Curso, donde el Sr. Francesc Xavier Llorens reiteró la necesidad de impulsar la rehabilitación y eficiencia energética desde las Administraciones Públicas. El Sr. Fabian Huguet Tous, Presidente del Colegio de Administradores de Fincas de Tarragona, comentó el impacto

de la Ley 12/2023 en el mercado inmobiliario y la necesidad de que la regulación tenga en cuenta los intereses de todos los actores implicados, al tiempo que puso en valor la mención especial de la ley a los administradores de fincas; y el Dr. Jordi Bosch Meda, Subdirector general del Hábitat Urbano y la Rehabilitación de la Secretaría de Vivienda de la Generalidad de Cataluña, valoró el despliegue de la ley en Cataluña, en particular las zonas de mercado residencial tenso.

Con más de 75 personas inscritas, el Curso fue un punto de encuentro para los estudiantes y profesionales del sector inmobiliario, como los agentes de la propiedad inmobiliaria, los administradores de fincas, los técnicos en materia de vivienda, los aparejadores, ingenieros y arquitectos técnicos, la abogacía, los académicos y entidades del tercer sector para tratar desde una visión rigurosa, crítica y académica las novedades que ha incorporado la Ley estatal por el derecho a la vivienda.



# 5

## Publicaciones

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



**Font-Pomarol, L., Piga, A., Garcia-Teruel, R.M. *et al.* Socially disruptive periods and topics from information-theoretical analysis of judicial decisions. *EPJ Data Sci.* 12, 2 (2023).**

**<https://doi.org/10.1140/epjds/s13688-022-00376-0>**

Las leyes y la toma de decisiones legales regulan el funcionamiento de las sociedades. Por lo tanto, evolucionan y se adaptan a nuevos paradigmas sociales y reflejan cambios en la cultura y las normas sociales, y son un buen indicador de la evolución de cuestiones socialmente sensibles. Aquí utilizamos una metodología de teoría de la información para rastrear cuantitativamente tendencias y cambios en la evolución de grandes corpus de decisiones judiciales y así detectar períodos en los que surgen temas disruptivos. Cuando lo aplicamos a una gran base de datos que contiene el texto completo de más de 100.000 decisiones judiciales de los tribunales españoles, podemos identificar un cambio abrupto en las decisiones relacionadas con la vivienda alrededor de

---

2016. Debido a que nuestro enfoque teórico de la información señala el contenido específico que impulsa el cambio, también somos capaces de interpretar los resultados en términos del papel desempeñado por los cambios legislativos, las sentencias clave y la influencia de los movimientos sociales.



# 6

## Agenda

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

### 1. Presentación del libro “La gran apuesta” (13 de enero de 2023)

El Prof. Dr. Sergio Nasarre presentó de nuevo su obra “La gran apuesta” en el seminario sobre “Derecho y literatura” de la Universidad de Bremen. La obra forma parte de la colección “Cine y Derecho” de la editorial Tirant lo Blanch.

Más información sobre esta obra en: <https://housing.urv.cat/portada/re-cerca/publicacions/>



### 2. Curso sobre Derecho Profesional Inmobiliario en Palma (19 de enero de 2023)

El pasado jueves 19 de enero la Dra. Gemma Caballé impartió el curso “Derecho Profesional Inmobiliario” (DPI) en Palma de Mallorca.

### 3. Jornada sobre okupación (19 de enero de 2023)

El Prof. Dr. Sergio Nasarre participó como ponente en la “Jornada sobre okupación. La problemática persiste” organizada por el Ilustre Colegio de la Abogacía de Barcelona (ICAB).

<https://www.icab.es/es/formacion/cursos/Jornada-sobre-okupacion.-La-problemat-ica-persiste/>

### 4. Jornada “El Impulso de la Mediación en el Ámbito de la Vivienda” (19 de enero de 2023)

La Dra. Núria Lambea asistió a la Jornada «El Impulso de la Mediación en el Ámbito de la Vivienda» que organizó la Agencia de la Vivienda de Cataluña del Departamento de Territorio de la Generalidad de Cataluña.

### 5. Conferencia (30 de enero de 2023)

El Prof. Dr. Sergio Nasarre impartió la conferencia sobre la propiedad compartida y temporal en el Ilustre Colegio de Abogados de Barcelona (ICAB).

### 6. Conferencia (1 de febrero de 2023)

El Prof. Dr. Sergio Nasarre impartió la conferencia “Una solución distributista al problema de la vivienda” en la Universidad CEU San Pablo.

Link: <https://www.youtube.com/live/i8oUrsGXhgw?feature=share>

### 7. Publicación (12 de febrero de 2023)

En el artículo “Socially disruptive periods and topics from information-theoretical analysis of judicial decisions” se analiza cuantitativamente el contenido de 100 000 sentencias judiciales, con el foco en ámbito de la vivienda. Usando modelaje temático y teoría de la información, revelamos las temáticas y los periodos más disruptivos,

pudiéndolos interpretar en términos de los cambios de legislación, las sentencias en la jurisprudencia relevantes y la influencia de movimientos sociales.

Link: <https://epjdatascience.springeropen.com/articles/10.1140/epjds/S13688-022-00376-0>



## 8. Consejo Sectorial de la Vivienda (17 de febrero de 2023)

La Dra. Núria Lambea asistió el 14 de febrero de 2023 al Consejo Sectorial de la Vivienda de l'Espluga de Francolí.

## 9. Publicación (17 de febrero de 2023)

El Dr. Héctor Simón ha publicado el artículo “La regulación del contrato de la compraventa en libro sexto del Código Civil de Cataluña. Análisis de las especialidades con trascendencia inmobiliaria”, en la Revista Crítica de Derecho Inmobiliario (núm. 795). El artículo puede consultarse aquí: <https://housing.urv.cat/portada/recerca/working-papers/>

## 10. Defensa de Tesis Doctoral (17 de febrero de 2023)

El día 17 de febrero de 2023 la investigadora de la Cátedra María Paula Rodríguez Liévano defendió su tesis doctoral «Los derechos humanos en la vivienda colaborativa», y obtuvo por parte de los jurados máxima calificación.

## 11. Curso sobre Derecho Profesional Inmobiliario (22 de febrero de 2023)

El 22 de febrero la Dra. Gemma Caballé impartió el curso “Derecho Profesional Inmobiliario” (DPI) en Zaragoza.

## 12. Participación a las V Jornadas de vivienda social de Sevilla y al II Encuentro de Cátedras y Pos-

## grados de vivienda y sostenibilidad (23 de febrero de 2023)

La Dra. Núria Lambea ha participado, el 23 de febrero, en las V Jornadas de vivienda social de Sevilla, presentando la labor de transferencia de conocimientos de la Cátedra, basada en una investigación científica de rigor en materia de vivienda, en perspectiva interdisciplinar e internacional.

También ha participado, en representación de la Cátedra, en el II Encuentro de Cátedras y Postgrados de vivienda y sostenibilidad.

## 13. Prórroga del convenio con la UNESCO (8 de marzo de 2022)





La Organización de las Naciones Unidas para la Educación, la Ciencia y la Cultura (UNESCO) ha prorrogado el convenio con la Cátedra.

#### **14. Curso sobre Derecho Profesional Inmobiliario** (7, 8 y 9 de marzo de 2023)

La Dra. Gemma Caballé impartió un curso sobre Derecho Profesional Inmobiliario organizado por la Spanish International Realty Alliance (SIRA) en formato webinar durante los días 7, 8 y 9 de marzo.

#### **15. Workshop of UNESCO Chairs** (10 de marzo de 2023)

El Dr. Héctor Simón y la Dra. Núria Lambea participaron en el Workshop of UNESCO Chairs Group on Inclusive Cities, que tuvo lugar el 10 de marzo en la ciudad de Venecia.

#### **16. Webinar** (16 de marzo de 2023)

El Dr. Héctor Simón ha participado en el webinar “Southern European Housing Policies in the 2020s: the farewell to residualisation?”, organizado por el grupo de trabajo “Southern European Housing” de la

red europea European Network for Housing Research, del que es coordinador.

#### **17. Webinar Provivienda** (16 de marzo de 2023)

La Dra. Núria Lambea asistió al Webinar participado en el webinar organizado por Provivienda que se centró en la provisión de vivienda social en Europa a través de las Housing Association.

#### **18. Acto de clausura del Curso de Agente Inmobiliario y Gestión de la Propiedad** (18 de marzo de 2023)

El sábado 18 de marzo tuvo lugar el acto de clausura de la 9ª 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 que quieren iniciarse en esta profesión.

#### **19. Jornada** (23 de marzo de 2023)

El Dr. Héctor Simón asistió a la Jornada “Retos de la vivienda en el mundo rural” que tuvo lugar en Olvan, Barcelona el 23 de marzo de 2023.



## 20. Conferencia (30 de marzo de 2023)

La Dra. Gemma Caballé impartió una conferencia en el Ilustre Colegio de Abogados de Tortosa sobre el régimen jurídico de determinados contratos en el sector inmobiliario el 30 de marzo de 2023.

## 21. Reunión plenaria (25 de abril de 2023)

La Dra. Núria Lambea asistió a la reunión plenaria de la Red de Atención Integral a Personas Sin Hogar de Tarragona.

## 22. La Cátedra entrega el primer Certificado de Buena Gestión de Vivienda (26 de abril de 2023)



El Servicio Municipal de la Vivienda y Actuaciones Urbanas del Ayuntamiento de Tarragona recibe este sello que acredita la aplicación de criterios de buena gestión en las viviendas sociales y las personas usuarias después de un proceso de evaluación de la propia Cátedra. Link: <https://diaridigital.urv.cat/catedra-unesco-habitatge-certificat-bona-gestio/>

## 23. TV3 (27 de abril de 2023)

La Dra. Núria Lambea ha colaborado en un reportaje del canal TV3 sobre pisos turísticos en municipios como Salou.

Link: <https://www.ccma.cat/324/treballar-a-salou-i-no-poder-pagar-el-lloguer-a-lestiu-perque-es-multiplica-per-set/noticia/3222042/>

## 14. Conferencia (27 de abril de 2023)

El Dr. Héctor Simón impartió una conferencia sobre la hipoteca inversa para MEDIEM, la Red de servicios de mediación

en materia de vivienda de Cataluña.

## 24. Participación en 8TV – «El Pentàgon» (3 de mayo de 2023)

El Prof. Dr. Sergio Nasarre fue invitado al programa de 8TV «El Pentàgon» para debatir sobre la Ley de Vivienda.

## 25. Gran debate sobre la vivienda en Tarragona (9 de mayo de 2023)

La Cátedra organizó la 3ª Mesa Redonda “Las políticas municipales de vivienda”, con representantes de diferentes candidaturas a la alcaldía de la ciudad de Tarragona, para hablar de la situación actual y de

los retos en materia de vivienda en la ciudad. El acto fue presencial y tuvo lugar el martes 9 de mayo, a las 18:00h., en la Sala de Juntas del Campus Catalunya de la URV (Avda. Catalunya 35, Tarragona).

## **26. Congreso ISVIS (10 y 11 de mayo de 2023)**

El Prof. Dr. Sergio Nasarre impartió una conferencia en el II Congreso Internacional sobre Innovación y Sostenibilidad en la Vivienda Social (ISViS 2023).

## **27. Participación en 8TV – «El Pentàgon» (12 de mayo de 2023)**

El Dr. Héctor Simón participó el pasado viernes 12 de mayo en el programa «El Pentàgon» de 8TV, que versó sobre la problemática de las okupaciones y la Ley estatal por el Derecho a la Vivienda. El programa se puede visualizar aquí: <https://www.8tv.cat/programa/12/el-pentagon>.

## **28. La Cátedra entrega el segundo Certificado de Buena Gestión de Vi-**

## **vienda Social a Hàbitat 3 (26 de mayo de 2023)**

La Fundación Hàbitat 3 ha obtenido este sello que otorga la Cátedra UNESCO de Vivienda después de un proceso de evaluación, que certifica la correcta aplicación de los criterios de gestión adecuados para las viviendas sociales y las personas usuarias. La Fundació Hàbitat 3 es la primera enti-



dad privada que recibe el Certificado de Buena Gestión de Vivienda Social (CVS). Más información en: [https://www.habitat3.cat/blog/la-fundacio-habitat3-primera-entitat-social-](https://www.habitat3.cat/blog/la-fundacio-habitat3-primera-entitat-social-que-rep-el-certificat-de-bona)

[que-rep-el-certificat-de-bona](https://www.habitat3.cat/blog/la-fundacio-habitat3-primera-entitat-social-que-rep-el-certificat-de-bona)

## **29. Conferencia invitada (26 de mayo de 2023)**

El Dr. Héctor Simón fue invitado a impartir la conferencia “Squatting and tenancy law in Spain: an overview” en el Seminario de Vivienda organizado por el Centre of European Law and Politics (ZERP), coordinado por el Dr. Christoph Schmid, que tuvo lugar el viernes 26 de mayo de 2023. El Dr. Simón explicó la situación actual de

la legislación arrendaticia y la okupación de viviendas en España en el marco de la aprobación de la Ley estatal de vivienda.

### **30. European Housing Studies** (junio de 2023)

El lanzamiento del European Housing Studies Course (EHS) ha estado presente en al menos siete congresos entre marzo y julio de 2023.

Además, se han organizado tres eventos específicos en: Bruselas, 1-6-2023; Madrid, 15-6-2023; y Katowice (Polonia), 3-7-2023. Ver el programa [aquí](#). El EHS es el resultado del Proyecto europeo Housing+.

### **31. Oñati** (7 a 9 de junio de 2023)

El Prof. Dr. Sergio Nasarre participó en el Seminario internacional “The Future of Housing: Resilient Property Perspectives and Sustainable Solutions”, que tuvo lugar en Oñati del 7 al 9 de junio de 2023.

### **32. Seminario sobre la Ley estatal por el derecho a la vivienda** (16 de junio de 2023)

El Prof. Sergio Nasarre, el Dr. Héctor Simón, la Dra. Núria Lambea y la Dra. María Paula Rodríguez imparten el Seminario sobre la Ley estatal por el derecho a la vivienda, organizado por el Colegio de Administradores

de Fincas de Girona, el día 14 de junio de 2023.

### **33. Participación en el ISHF** (7 de junio de 2023)

La Dra. Núria Lambea participó, el pasado 7 de junio, en Barcelona, en la Sesión «Provision of social and affordable housing by non-profits: a roadmap for Spain», en el marco del International Social Housing Festival 2023. Sesión organizada por COHABITAC y Asociación Provivienda y con la participación de Clúid Housing.

### **34. Acto de entrega de Diplomas Postgrado en Políticas de Vivienda** (9 de junio de 2023)

**Join us!**  <https://www.housingstudies.eu/>

*There is no easy fix for complex problems. Housing is complex. Bridge your gaps*

---

El pasado 9 de junio tuvo lugar el Acto de entrega de Diplomas del Postgrado en Políticas de Vivienda de la Fundación URV, curso 21/22. Felicidades a todos los/las estudiantes titulados y tituladas.

### **35. Asistencia al Congreso Internacional ENHR (28 y 29 de junio de 2023)**

El pasado miércoles 28 y jueves 29 de junio el Dr. Héctor Simón, la Dra. Blanca Deusdad y la Dra. Silvana Canales participaron en el congreso internacional de la European Network for Housing Research «Urban regeneration: shines and shadows», que se celebró en Lodz (Polonia). El Dr. Simón coordina el grupo de trabajo “Southern European Housing” y la Dra. Deusdad el «Housing and Living Conditions of Ageing Populations».

**PARTNERS DE LA CÁTEDRA  
UNESCO DE VIVIENDA URV  
(2023)**



## 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](mailto:office.housing@urv.cat)

Web: [housing.urv.cat](http://housing.urv.cat)

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



UNIVERSITAT  
ROVIRA I VIRGILI  
Cátedra de Vivienda

