
HOUSING



UNIVERSITAT
ROVIRA i VIRGILI
Càtedra de Vivienda



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

Número 20, diciembre 2023

20





1

Presentación

Prof. Dr. Sergio Nasarre Aznar

Catedrático de Derecho Civil
Universidad Rovira i Virgili



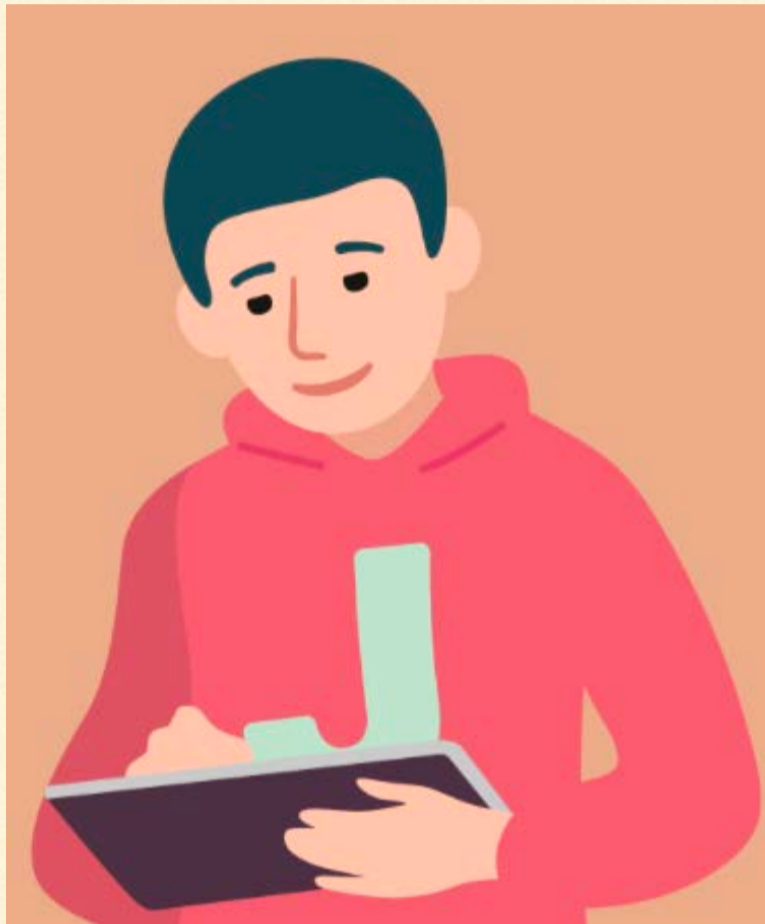
Llega el primer medio año de vida de la Ley de vivienda. Sus efectos, como era previsible, no podían ser más negativos, causados especialmente por la inseguridad jurídica que ha provocado.

En concreto, la Ley de vivienda 12/2023 establece medidas que dificultan el acceso a la vivienda los que no la tienen, ampara la situación de los que la tienen de manera ilegal y precaria (*okupas*) y le quita la propiedad a los que ya la tienen, expropiándosela. Destaca entre el primer grupo de medidas todo lo relacionado con el alargamiento de la duración exigible unilateralmente por el arrendatario de hasta 11 años o la posible introducción del control de renta (de momento, ninguna CA lo ha hecho), lo que, cuando suceda, inevitablemente provocará la expulsión del mercado de los menos pudientes, como expliqué [aquí](#). Sobre el segundo grupo, destaca el retraso intencional para poder desalojar a okupas, burocratizándolo innecesariamente y haciéndola más inoperante al Derecho civil, si cabe. Y, finalmente, en cuanto a la tercera afirmación, destacan de la

norma los art. 10 y 11 que han intervenido directamente la propiedad privada de todas nuestras viviendas, pasándolas a ser controladas por el Estado, administrativizándolas. Poco a poco irán viendo los efectos prohibitivos de su uso, disfrute o disposición que *in crescendo* se le vayan ocurriendo a nuestros gobernantes.

Tampoco acompañan los datos. Según el informe APCE 4T 2023, sobre Cataluña, el 32% de las empresas había puesto a la venta o dejado vacantes pisos que gestionaba en alquiler; el 19% de promotores traslada su inversión fuera de Cataluña; el 56% de las empresas promotoras aseguró que había desestimado alguna promoción a medio plazo en modalidad de alquiler: 1.500 viviendas menos.

En este número, además de las novedades legislativas y de jurisprudencia en materia de vivienda, contamos con aportaciones profesionales relevantes, relacionadas con el cohousing senior, sobre la realidad de la situación de nuestro parque habitacional en materia de rehabilitación de y de accesibilidad.



Las aportaciones de nuestros investigadores incluyen los deberes de los arrendatarios sociales, el nuevo proyecto europeo Liquid Housing y la situación del acceso a la vivienda de las personas con discapacidad.

Finalmente, debemos congratularnos por la aparición de libro *European Housing Studies*, que acompaña al curso de formación del mismo nombre, el cual ya se encuentra disponible en modalidad tanto *open access* como con matrícula y título oficial en <https://www.housingstudies.eu/>.

La buena marcha de la Cátedra UNESCO de vivienda puede comprobarse en su agenda de actividades. Es importante que la legislación y política de vivienda esté siempre acompañada del trabajo académico y de la investigación científica. El problema es que esto es poco común y, a menudo, los políticos se fían más de lo que dicen de ellos en X que de lo que realmente hay que hacer. Paciencia. Debemos persistir.



2

Actualidad

Dr. Héctor Simón Moreno

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



Reseña de las novedades legislativas y jurisprudenciales (julio - diciembre 2023)

A) Legislación

A nivel estatal podemos destacar las siguientes medidas:

I. El Real Decreto-ley 8/2023, de 27 de diciembre, por el que se adoptan medidas para afrontar las consecuencias económicas y sociales derivadas de los conflictos en Ucrania y Oriente Próximo, así como para paliar los efectos de la sequía, que modifica el Real Decreto-ley 19/2022, de 22 de noviembre, por el que se establece un Código de Buenas Prácticas para aliviar la subida de los tipos de interés en préstamos hipotecarios sobre vivienda habitual, así como el Real Decreto-ley 6/2012, de 9 de marzo, de medidas urgentes de protección de deudores hipotecarios sin recursos, y se adoptan otras medidas estructurales para la mejora del

mercado de préstamos hipotecarios. Además, se prevé la deducción por obras de mejora de la eficiencia energética de viviendas, se aprueban avales para vivienda social o a precio asequible y se modifica el Real Decreto-ley 11/2020, de 31 de marzo, de modo que se alarga la suspensión hasta el 31 de diciembre de 2024 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, así como todos los juicios verbales que versen sobre reclamaciones de renta o cantidades debidas por el arrendatario, o la expiración del plazo de duración de contratos suscritos conforme a la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos.

2. El [Real Decreto-ley 6/2023, de 19 de diciembre, por el que se aprueban medidas urgentes para la ejecución del Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia en materia de servicio público de justicia, función pública, régimen local y mecenazgo](#), que tiene por objeto regular la utilización de las tecnologías de la información por parte de los ciudadanos y ciudadanas y los y las profesionales en sus relaciones con la Administración de Justicia y en las rela-

ciones de la Administración de Justicia con el resto de administraciones públicas, y sus organismos públicos y entidades de derecho público vinculadas y dependientes.

Y a nivel autonómico, las siguientes:

1. La [Ley vasca 18/2023, de 21 de diciembre, de modificación de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo](#), que tiene por objeto clarificar el cómputo de los plazos de la suspensión de licencias, aprobaciones y autorizaciones urbanísticas para ámbitos o usos determinados de manera clara y realista, a los efectos de la elaboración o, en su caso, modificación o revisión de los planes urbanísticos..

2. El [Decreto-Ley 13/2023, de 5 de diciembre, del Consell, por el que se regulan la comunicación de información a la Generalitat por las empresas comercializadoras de referencia para la gestión del bono social térmico y otras medidas relacionadas de carácter social](#), que prevé la comunicación de información por las empresas comercializadoras de referencia para la gestión del bono social térmico y otras medidas de carácter social

3. El [Decreto-ley catalán 3/2023, de 7 de noviembre, de medidas urgentes sobre el régimen urbanístico de las viviendas de uso turístico](#), que sujeta al régimen de licencia urbanística previa el destino de las vivien-

das al uso turístico en los municipios con problemas de acceso a la vivienda y los municipios en riesgo de romper el equilibrio del entorno urbano por una alta concentración de viviendas de uso turístico. El Decreto-Ley ha sido convalidado el [22 de diciembre de 2023](#).

4. La [Ley 6/2023, de 2 de noviembre, del patrimonio de la Comunidad Autónoma de Galicia](#), que tiene por objeto establecer el régimen jurídico de los bienes y derechos que integran el patrimonio de la Comunidad Autónoma de Galicia.

5. El [Decreto-ley balear 6/2023, de 2 de octubre, de medidas urgentes en materia de vivienda](#), que prevé que las Administraciones públicas, que tiene por objeto la adopción de medidas extraordinarias y urgentes para aumentar la oferta de vivienda a precio asequible en las Illes Balears con el fin de contribuir a la efectividad del derecho a la vivienda reconocido en la Constitución Española y en el Estatuto de Autonomía de las Illes Balears. El Decreto-ley regula una nueva figura, denominada vivienda de precio limitado, admite la posibilidad de reconversión en viviendas de locales existentes de planta baja y de incrementar las alturas máximas permitidas por el planeamiento urbanístico y crea una nueva tipología en el ámbito de la vivienda denomi-

nada alojamiento con espacios comunes complementarios,

B) Jurisprudencia

De la jurisprudencia del **Tribunal Supremo** podemos resaltar las sentencias que versan sobre el desahucio por expiración del plazo contractual y la aplicación del art. 2 del RDL 11/2020 con respecto al derecho del arrendatario a obtener la prórroga del contrato de arrendamiento ([Sentencia de 21 de diciembre de 2023](#)); un seguro de vida vinculado a préstamo hipotecario ([Sentencia de 14 de noviembre de 2023](#)); la nulidad de la cláusula multidivisa por falta de transparencia y déficit de información ([Sentencia de 25 de septiembre de 2023](#)); la legalidad de una cláusula de limitación de las facultades de arrendamiento de la vivienda hipotecada ([Sentencia de 20 de septiembre de 2023](#)); la idoneidad de la acción de desahucio para obtener el lanzamiento del deudor ejecutado ocupante del inmueble por quien no puede ser considerado un tercero ajeno al ejecutante ([Sentencia de 7 de septiembre de 2023](#)); el aprovechamiento por turno, el plazo de duración y la interpretación del apdo. 3 de la disposición transitoria única de la Ley 4/2012 ([Sentencia de 21 de julio de 2023](#)); la validez de la novación de la cláusula suelo de préstamos hipotecarios y renuncia de

acciones ([Sentencia de 20 de diciembre de 2023](#)); la nulidad de la cláusula que establece el interés en base a un año de 360 días (fórmula 360/360) ([Sentencia de 19 de diciembre de 2023](#)); la Ley 57/1968, las aportaciones a una cooperativa de viviendas y la reclamación de cantidades anticipadas e ingresadas a cuenta ([Sentencia de 18 de diciembre de 2023](#)); la utilización de pisos con destino a uso turístico y la prohibición de actividades económicas en las viviendas prevista en las "normas de comunidad" establecidas por la promotora e incluidas en las compraventas de vivienda ([Sentencia de 29 de noviembre de 2023](#)); la utilización de pisos con destino a uso turístico y la existencia de prohibición estatutaria ([Sentencia de 27 de noviembre de 2023](#)); el recurso de revisión en relación a una sentencia del TEDH que consideró probado que en el procedimiento de ejecución hipotecaria se produjo una violación del art. 6.1 CEDH, ya que el solicitante de revisión no tuvo la oportunidad de comparecer en el procedimiento y defenderse, aun a pesar de que no había renunciado a su derecho de estar presente ([Sentencia de 23 de noviembre de 2023](#)); la condición de consumidor de la persona que solicita un préstamo hipotecario con la finalidad de financiar el circulante de una sociedad mercantil propiedad de su hija, titular de un negocio de hostelería ([Sentencia de 17 de noviembre de 2023](#)) o

de un Colegio de Abogados al suscribir un préstamo con garantía hipotecaria para realizar obras de reforma en el inmueble que es sede oficial del Colegio ([Sentencia de 17 de noviembre de 2023](#)); la responsabilidad por vicios constructivos y deslinde de responsabilidades entre el arquitecto proyectista y el director de ejecución de la obra ([Sentencia de 14 de noviembre de 2023](#)); la propiedad horizontal, en particular la instalación de tubería para la evacuación de gases del garaje a través del patio interior del edificio amparada en una reserva realizada en el título constitutivo ([Sentencia de 13 de noviembre de 2023](#)); la demanda de revisión por maquinación fraudulenta dado que la demandante sabía quién era la persona titular del inmueble, con el único objetivo de que el titular del inmueble no pudiera tener conocimiento del juicio de desahucio y oponer su título legítimo de propietario ([Sentencia de 8 de noviembre de 2023](#)); el desahucio por precario contra ignorados ocupantes tras procedimiento de ejecución hipotecaria ([Sentencia de 6 de noviembre de 2023](#)); la demanda incidental de juicio concursal en relación a la realización de una finca titularidad de la concursada, gravada con hipoteca que garantiza un préstamo concedido a terceros ([Sentencia de 20 de octubre de 2023](#)); el procedimiento de tutela de los derechos reales inscritos en el Registro de la

Propiedad y la prestación de caución ([Sentencia de 18 de octubre de 2023](#)); una demanda de juicio verbal en ejercicio de acción de suspensión de obra nueva por la adecuación de local a garaje sin autorización de la comunidad ([Sentencia de 17 de octubre de 2023](#)); la imposición de costas una vez estimada la acción de nulidad por abusiva de las cláusulas suelo ([Sentencia de 3 de octubre de 2023](#)); la impugnación de la calificación negativa del registrador que deniega la inscripción de la titularidad de un inmueble, en ejecución de una sentencia, por no haberse demandado a todos los adquirentes intermedios hasta llegar a la titularidad del solicitante ([Sentencia de 21 de septiembre de 2023](#)); la inaplicación de la Ley 57/1968 a quienes adquieran la vivienda con finalidad no residencial ([Sentencia de 14 de septiembre de 2023](#)); la Ley de Ordenación de la Edificación y los defectos constructivos, los plazos de garantía y el plazo de prescripción ([Sentencia de 25 de julio de 2023](#)); el plazo de prescripción para reclamar las cuotas comunitarias ([Sentencia de 21 de julio de 2023](#)); atribución del uso de la vivienda a menores de edad tras la ruptura de una unión extramatrimonial ([Sentencia de 17 de julio de 2023](#)); y la situación jurídica de los propietarios de terrenos privados enclavados en la zona marítimo-terrestre que tenían sus títulos de propiedad inscritos en el Regis-

tro de la Propiedad en la fecha de entrada en vigor de la Ley de Costas de 1988 ([Sentencia de 11 de julio de 2023](#)).

Del **Tribunal de Justicia de la Unión Europea** podemos destacar la [Sentencia de 9 de noviembre de 2023](#), en el contexto de un litigio con una entidad bancaria en relación con la suspensión de la ejecución extrajudicial de la garantía real inmobiliaria constituida sobre la vivienda de las primeras que asegura el contrato de crédito celebrado entre las partes; la [Sentencia de 13 de julio de 2023](#), en relación con la validez de la cláusula de revisión periódica del tipo de interés aplicable a un préstamo hipotecario; la [Sentencia de 12 de octubre de 2023](#), en relación con el cálculo del impuesto sobre sucesiones relativo a una propiedad inmobiliaria situada en un país tercero; la [Sentencia de 13 de julio de 2023](#), en relación con las costas causadas en un procedimiento judicial que los consumidores incoaron con la pretensión de que se declarara nula, por abusiva, una cláusula de las condiciones generales de un contrato de préstamo con garantía hipotecaria; la [Sentencia de 16 de noviembre de 2023](#), en el contexto de un litigio entre EM, domiciliada en Alemania, y Roompot Service BV, profesional del turismo con domicilio social en los Países Bajos, en relación con el reembolso del precio que pagó ese particular, más intereses y gastos, por la cesión del

uso de corta duración de un *bungalow* situado en un complejo vacacional explotado por dicho profesional; y la [Sentencia de 14 de septiembre de 2023](#), en relación con la pretensión de que se declaren nulos determinados contratos de aprovechamiento por turno de bienes inmuebles, celebrados entre los demandantes en el litigio principal y Diamond Resorts Europe.

Del **Tribunal Constitucional** puede destacarse la [Sentencia de 11 de diciembre de 2023](#), en relación con las resoluciones dictadas por la Audiencia Provincial de Valencia y un juzgado de primera instancia de esa capital en procedimiento hipotecario. Ausencia de control judicial de las cláusulas abusivas que ignora la primacía del Derecho de la Unión Europea, en los términos de la STC 3172019; la [Sentencia de 22 de noviembre de 2023](#), en relación con la disposición transitoria undécima de la Ley 5/2014, de 25 de julio, de ordenación del territorio, urbanismo y paisaje de la Comunitat Valenciana, y también respecto de la disposición transitoria vigésima del texto refundido de la Ley de ordenación del territorio, urbanismo y paisaje, aprobado por el Decreto Legislativo 1/2021, de 18 de junio. Inconstitucionalidad del precepto legal que priva a los propietarios de la facultad de instar la expropiación rogada de terrenos destinados a dotaciones públicas; la [Sentencia de 20 de noviembre de 2023](#),

respecto de la providencia de un juzgado de primera instancia de Bilbao inadmitiendo a trámite un incidente de nulidad de actuaciones en procedimiento de ejecución hipotecaria; la [Sentencia de 23 de octubre de 2023](#), en relación con las resoluciones dictadas por un juzgado de primera instancia e instrucción de Lorca en procedimiento de ejecución hipotecaria. Inadecuada utilización de la dirección electrónica habilitada como cauce de comunicación del primer emplazamiento procesal; la [Sentencia de 23 de octubre de 2023](#), en relación con las resoluciones dictadas por la Audiencia Provincial de Murcia en procedimiento hipotecario. Inadmisión carente de motivación de un incidente de nulidad de actuaciones en el que se denunciaba la desatención de la doctrina constitucional y la jurisprudencia del Tribunal de Justicia de la Unión Europea; la [Sentencia de 25 de septiembre de 2023](#), respecto de las resoluciones de la Audiencia Provincial de Barcelona y un juzgado de primera instancia e instrucción de Martorell en procedimiento de ejecución hipotecaria. Autos que, ignorando el principio de efectividad del Derecho de la Unión Europea, deniegan la imposición de costas en un proceso en el que se ha declarado el carácter abusivo de cláusulas contractuales); y la [Sentencia de 19 de junio de 2023](#), respecto del auto de un juzgado de primera instancia de Almería que

denegó el incidente de nulidad de actuaciones en un procedimiento de ejecución hipotecaria. Falta de diligencia en el emplazamiento de la parte demandada que no es reparada al pronunciarse sobre la solicitud de nulidad de actuaciones.



3

Contribuciones

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

- 1. ¿Cohousing como solución habitacional para los mayores de 65 años?** Sra. María Álvarez García-Rovés. Registradora de la Propiedad titular de Puigcerdà.
- 2. ¿Por qué no importa el estado de nuestros edificios?** Colegio de Aparejadores, Arquitectos Técnicos e Ingenieros de Edificación de Tarragona (COAATT).
- 3. La accesibilidad en las viviendas. ¿Gasto o Inversión?** Sra. Laura López Demarbre. Vicepresidenta Ejecutiva de la Fundación Mutua de Propietarios.

1. ¿Cohousing como solución habitacional para los mayores de 65 años?



Sra. María Álvarez García-Rovés.
Registradora de la Propiedad titular de Puigcerdà.

El acceso a una vivienda en propiedad para destinarla a vivienda habitual ha sido durante todo el siglo XX una cuestión aspiracional enraizada en la sociedad española. Dejando de un lado, los negocios inmobiliarios propiamente dichos y la especulación en este sector en épocas concretas, durante décadas el ahorro del ciudadano medio en España, al llegar su jubilación, se concentraba en su mayor parte en la vivienda habitual adquirida fundamentalmente con un préstamo con garantía hipotecaria.

Además de ser una cuestión arraigada en la ciudadanía, entre la que popularmente se ha considerado el inmobiliario como un valor seguro (“el ladrillo siempre sube”), varios fueron los factores que hicieron que proliferara la propiedad sobre el alquiler como solución habitacional permanente. En primer lugar, desde el punto de vista sociológico, era más frecuente de lo que es

hoy en día vivir la mayor parte de la vida en el mismo sitio por lo que una vez adquirida cierta estabilidad laboral el acceso a la vivienda se presentaba como una consecuencia lógica. En segundo lugar, el acceso al mercado laboral se producía a edades mucho más tempranas, los préstamos se concedían a plazos más cortos de los que se ven hoy en día, por lo que una gran parte de la sociedad española había terminado de pagar su hipoteca antes de su jubilación. Esto ha supuesto que aunque las pensiones no fueran muy altas, los jubilados tuvieran cubierto el mayor gasto vital como es la necesidad de habitar una vivienda sin necesidad de recurrir al mercado del alquiler. Esta situación, sin embargo, puede cambiar en los próximos años.

La sociedad española ha cambiado durante las últimas décadas lo que ha supuesto que el recurso al alquiler de vivienda sea cada vez más habitual. Para empezar, no es tan frecuente como antes, pasar toda la vida en el mismo sitio, existen distintos tipos de familias, el acceso al mercado laboral se produce cada vez más tarde y en consecuencia

se retrasa el acceso a la vivienda y además, los plazos de devolución de préstamos hipotecarios son cada vez más largos, incluso sobre la edad prevista de jubilación del prestatario. Por otro lado, las familias no son tan grandes como antes, en las que el cuidado de los mayores se repartía entre la siguiente generación, ni todos los miembros de las familias viven en el mismo sitio o pueden hacerse cargo de sus mayores ni a veces hay siguiente generación.

Respecto de los mayores, la hipoteca inversa ha supuesto un avance para poder capitalizar el ahorro de toda una vida y así satisfacer las necesidades del prestatario en su propia casa, pero en algunos casos resulta un producto de difícil comprensión al que se recurre, la mayor parte de las veces, tarde, en situaciones de gran dependencia y causa conflictos con los futuros herederos.

La esperanza de vida no deja de aumentar en España, cada vez vivimos más y sobre todo, mejor. La jubilación se presenta ahora, como una etapa para vivir y disfrutar cada vez más larga, incluso en sitios distintos a donde se ha residido toda la vida, como ya sucede con ciudadanos del norte de Europa que se instalan en España buscando climas más benévolos, por lo que se presenta como recomendable una planificación específica.

Tanto para aquellos que tienen sus ahorros inmovilizados en una vivienda como para aquellos que deciden planear su jubilación con cierta antelación, reaparece el concepto de “cohousing”, o vivienda colaborativa, como un instrumento útil para dar posibilidades a las personas que están cerca o en edad de jubilarse. Precisamente esta autonomía es pieza clave del sistema, en el que los participantes tienen una zona (que puede ser un piso o incluso una casa) de uso privativo, comparten una serie de recursos o servicios comunes de toda índole acordes a las necesidades de su edad y participan en la gestión del entorno de manera activa.

La primera comunidad “cohousing” documentada se estableció en Dinamarca en 1972 en un entorno rural cerca de Copenhague que se componía de unidades individuales con jardín privativo así como una casa común situada en las zonas comunes y que servía de centro neurálgico al cohousing. Aún hoy, se calcula que el 1% de la población danesa reside en entidades integradas en un cohousing. En Suecia, sin embargo, se utilizó esta figura en entornos más urbanos, e incluso para destinarlos a edificios destinados a despachos y oficinas, lo que hoy conocemos como “coworking” pero con un carácter cooperativo distinto del que manejamos en España en la actualidad.

Los grandes fondos de inversión y gestoras de activos que operan en nuestro país han visto la oportunidad de responder a las necesidades de las personas mayores de 65 años acudiendo a esta figura bajo la denominación de “senior coliving”. Bajo la formas societarias recogidas en la Ley de 11/2009 de Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario, las conocidas como SOCIMI, promueven urbanizaciones y edificios enfocados en personas jubiladas tanto nacionales como extranjeras, que proporcionan una vivienda en uno de estos complejos y el acceso a todo tipo de servicios que puedan requerir, desde servicios de limpieza hasta asistencia médica y fisioterapia.

A día de hoy, este tipo de producto no tiene una regulación específica por lo que se comercializa como un arrendamiento cualificado. Surge entonces la necesidad de regular esta cuestión, fundamentalmente para proteger los derechos de los arrendatarios que pueden verse en una situación de vulnerabilidad en caso de perder la autonomía o la capacidad de decisión así como para garantizar que las personas que integran la comunidad puedan participar activamente en la gestión de las cuestiones que les atañen.

En nuestro ordenamiento existen figuras en las que podrían englobarse las situacio-

nes de “cohousing”. Tanto el Código Civil Español, como el Libro V del Código Civil de Cataluña describen la propiedad horizontal como un conjunto de elementos privativos y comunes a los que se les puede añadir un régimen estatutario de derechos y obligaciones para el uso y disfrute de los mismos. La regulación de los complejos inmobiliarios que recoge el artículo 24 de la Ley de Propiedad Horizontal va más allá, porque además de ampliar el supuesto de hecho a varias comunidades o conjuntos de edificios introduce una importante diferencia en relación con la propiedad horizontal, cual es que permite que los elementos comunes no sean solo instalaciones por naturaleza o por destino, sino también servicios, por lo que es frecuente que algunas comunidades de viviendas unifamiliares sólo tengan en común servicios de jardinería o seguridad.

Por tanto combinando ambos sistemas podría regularse esta cuestión como una propiedad horizontal especial modalizada, en la que además de elementos comunes existan servicios comunes adaptados a las necesidades de las personas en edad de jubilación. Esto no obstante, dado que tanto la Ley de Propiedad Horizontal como la regulación de esta materia en el Libro V del Código Civil de Cataluña tienen carácter imperativo, sería necesaria una modificación específica que dé cobertura para pac-

tar ciertos servicios comunes sin necesidad de constituir un complejo inmobiliario.

2. ¿Por qué no importa el estado de nuestros edificios?



Colegio de Aparejadores, Arquitectos Técnicos e Ingenieros de Edificación de Tarragona (COAATT).

La Inspección Técnica de Edificios (ITE), creada en 2010 como un procedimiento para verificar el deber de conservación de los edificios en los que vivimos, ha cobrado aún más relevancia para la Administración a raíz del grave incendio que afectó a un edificio en Valencia, o por los problemas sistémicos en la estructura en edificios de Badalona o Santa Coloma.

Al cabo de más de 12 años de funcionamiento, la Inspección Técnica de Edificios en Cataluña ha evidenciado ciertas carencias por su mínima o insuficiente aplicación.

En primer lugar, el tipo de inspección, una inspección visual que puede no apreciar problemas existentes en la estructura y no

garantiza la total seguridad, como se demostró en Badalona.

Otro efecto no deseado es la falta de implantación de la inspección técnica, diríamos que residual.

Según datos de IDESCAT y el INE, el número de edificios y viviendas unifamiliares no aisladas, que deberían haber realiza-

do la ITE en las Comarcas del Camp de Tarragona, Baix Penedès, Priorat y Ribera d'Ebre, suman aproximadamente 120.000 edificios.

Las inspecciones realizadas hasta el momento es una información no

publicada y por tanto que desconocemos, o al menos, sólo hay información parcial de la que se podría extrapolar que sólo alrededor de 24.000 han pasado la inspección. Esto supone, según nuestras estimaciones, un 20% del total.

Y aquí podríamos comentar que los Ayuntamientos no han hecho un seguimiento de la implantación, ni Vivienda ha puesto ninguna sanción, ni ha hecho campañas de



ayuda para la financiación de la ITE, y la información de las campañas informativas de 2015 y 2023 no ha llegado a las comunidades de propietarios o a sus administradores.

El resultado, 12 años después de la publicación del primer decreto sobre la inspección técnica, es que desconocemos todavía el estado actual de la mayor parte del parque inmobiliario catalán, que no disponemos de información sobre el tipo de estructura, las características de las fachadas o si existen todavía instalaciones de fibrocemento o aluminosis en el parque de viviendas, ni conocemos su estado de mantenimiento.

Además de su poca aplicación, si se analiza el resultado del informe es aún más patente la necesidad de hacerlo de forma amplia para presentar edificios con deficiencias. Sobre los informes registrados y por tanto revisados y asegurados en el COAATT en 2023 y lo que llevamos de 2024, destacan que la mayor parte presentan deficiencias importantes o graves.

Edificios con deficiencias	%
Deficiencias muy graves	1,45 %
Deficiencias graves	11,59 %
Deficiencias importantes	49,28 %
Deficiencias leves	30,43 %
Sin Deficiencias	7,25 %

Destacar que casi el 60% de las patologías identificadas afectan a las fachadas y las cubiertas. Son sin duda los elementos que sufren de un peor mantenimiento.

Elementos del edificio afectados	%
Deficiencias en la estructura	21,45 %
Deficiencias en las fachadas y cubiertas	57,38 %
Deficiencias en las instalaciones	21,17 %

En detalle, los elementos que presentan más patologías detectadas son la estructura de los techos y suelos, especialmente las azoteas y cubiertas, y los revestimientos de fachadas.

Detalle de los elementos afectados	%
Estructura horizontal	11,98 %
Estructura de cubierta	1,11 %
Estructura de escaleras	3,06 %
Cerramientos verticales: Fachadas, medianeras y agujeros	9,47 %
Acabados de fachada	16,43 %
Carpintería exterior y acristalamiento	7,24 %
Elementos adosados a la fachada	2,79 %
Otros elementos de la fachada	7,52 %
Terrazas y cubiertas planas	8,91 %
Cubiertas inclinadas	5,01 %
Instalación de agua	4,74 %
Instalación de electricidad	2,23 %
Instalación de saneamiento	4,74 %
Instalación de gas	0,28 %
Instalación de ascensor	0,28 %
Otras instalaciones	1,95 %
Otras deficiencias en otros subsistemas constructivos	6,96 %

También, a menudo, nos encontramos con que en la compraventa de inmuebles la inspección técnica todavía no se solicita por parte de los notarios. En la mayor parte de las compraventas, el comprador no sabe el estado del edificio en el que realizará la mayor inversión de su vida.

Por otro lado, desde el Departamento de Vivienda, en 2015, se quiso también insistir en la necesidad de implantar el Libro del Edificio: un documento creemos que imprescindible, y que recoge una descripción detallada del edificio, de su estado actual y el programa de mantenimiento. Un Libro donde los propietarios o futuros compradores podrían entender el estado del edificio y las inversiones en rehabilitación que deberían hacerse, conocer y ser responsables de su actualización y mantenimiento.

Pero parece que el Libro del Edificio va a seguir el mismo camino que la Inspección Técnica del Edificio. En este caso sí que la Administración, mediante los fondos Europeos Next Generation, ha abierto una financiación especial, aunque con un resultado más bien pobre.

Esta falta de interés por parte de las administraciones hace que hoy no tengamos conocimiento de cuál es el estado de nuestros edificios y no podemos actuar en consecuencia ante hechos tan relevantes como

los sucedidos en los últimos meses, y que cada vez empieza a ser más habitual.

Insistimos en la importancia de asesorar, y realizar el seguimiento del estado del parque inmobiliario de la provincia y tener la información de su estado, para poder disfrutar de edificios saludables que mejorarían la calidad de vida, la salud y la seguridad de los sus ciudadanos.

3. La accesibilidad en las viviendas. ¿Gasto o Inversión?



Sra. Laura López Demarbre. Vicepresidenta Ejecutiva de la Fundación Mutua de Propietarios.

En 2018, recién fundada la Fundación Mutua de Propietarios puso en marcha su Observatorio de la Accesibilidad donde realizó sus primeros estudios destinados a conocer el nivel de accesibilidad de las comunidades de propietarios en España y Europa. Como resultado de este estudio, realizado a más de 2000 personas, se puso de manifiesto que sólo el 0,6% de los edificios de viviendas son universalmente accesibles y que, en países como Suecia y Alemania, ésta no supera el 2,5%. Por otro lado, al año siguiente también se analizó cuántas personas con movilidad reducida no podían salir de su casa y el resultado nos mostró que hay 1,8 millones de personas que no pueden salir de su casa sin la ayuda de terceros y que 100.000 personas a nivel de todo el estado español no lo hacen nunca.

El último estudio elaborado en 2023, titulado "Accesibilidad: ¿gasto o inversión?"

seguimos detectando que el 87% de los edificios de viviendas catalanas necesitan realizar actuaciones de eliminación de barreras arquitectónicas para mejorar su accesibilidad y aunque el 63% de los españoles están de acuerdo con que un edificio accesible revaloriza sus inmuebles, aunque 6 de cada 10 ve poco o nada probable realizar las mejoras de accesibilidad que se necesitan sus edificios.

La falta de acuerdo entre vecinos (47%) y los motivos económicos (55%) son las principales razones expuestas, y en este último punto, la barrera de los 2.000€ por hogar es el punto de inflexión para considerar probable o no llevar a cabo las mejoras.

Si nos fijamos en las actuaciones necesarias un 17% necesita instalar ascensor; el 22% necesita instalar una rampa para salvar el escalón de acceso a la puerta; el 56% tiene porteros automáticos no accesibles desde una silla de ruedas; 2 de cada 3 tienen los buzones elevados y el 48% de las puertas necesita un abrepuertas motorizado porque pesan demasiado. No obstante, aunque la obra por excelencia cuando pensamos en accesibilidad podríamos pensar en

el ascensor, se observa que hay otros que tienen un impacto económico inferior como por ejemplo el motor para puertas y rampas que tampoco se implementan.

Es importante que tanto la sociedad como las instituciones tomen conciencia y aborden la situación, destinando ayudas económicas o subvenciones de carácter público para hacer frente la eliminación de barreras arquitectónica, habilitando las viviendas y edificios para que todas las personas entren y salgan sin tener que depender de terceros

La accesibilidad a nuestras viviendas es un derecho fundamental para todos, independientemente de nuestras capacidades, no solo mejora la calidad de vida de las personas que padecen alguna diversidad funcional, sino que vas más allá impactando positivamente en todas las personas residentes y las del entorno como son familiares, amigos/as y cuidadores/as dotando de sentimiento de libertad, evitando la soledad y el riesgo de aislamiento social, tan preocupante en nuestra sociedad futura.



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 en <http://housing.urv.cat/es/>

1. Las personas arrendatarias sociales: sus derechos también comportan deberes. Dra. Núria Lambea Llop. Sub-directora e Investigadora postdoctoral de la Cátedra UNESCO de Vivienda de la Universidad Rovira i Virgili.

2. La reforma del artículo 49 CE: el derecho a la vivienda de las personas con discapacidad. Sr. Andrés Labella Iglesias. Investigador predoctoral de la Cátedra UNESCO de Vivienda de la Universidad Rovira i Virgili.

3. El Proyecto piloto europeo “Liquid Housing”. Dr. Héctor Simón Moreno. Profesor Agregado de Derecho civil y Director de la Cátedra UNESCO de Vivienda de la Universidad Rovira i Virgili.

I. Las personas arrendatarias sociales: sus derechos también comportan deberes



Dra. Núria Lambea Llop. Sub-directora e Investigadora postdoctoral de la Cátedra UNESCO de Vivienda de la Universidad Rovira i Virgili.

Tanto los informes científicos como la propia realidad constatan que el sector de la vivienda social (tanto en su dimensión como en su gestión) constituye uno de los grandes retos en materia de vivienda a nivel europeo (Nasarre Aznar (coord.), 2021). A nivel español, los esfuerzos en la última década se han encaminado a aumentar un parque que se presenta muy escaso; a pesar de no disponer de números fidedignos del sector ni tampoco de un concepto claro ni armonizado de lo que entendemos por vivienda social (Lambea Llop, 2022), pero menos atención ha recibido la gestión de este parque. En España, a pesar de existir una pléyade de entidades que gestionan viviendas consideradas como sociales (las cuales divergen en su forma jurídica, en su objeto social, en su tamaño y en su ámbito

de actuación territorial y sectorial), predominan los modelos de gestión públicos de ámbito local y autonómico. Sin embargo, debe destacarse la atención que recibe cada vez más el tercer sector, así como las colaboraciones público-privadas.

Cuando hablamos de gestión, desde Europa se aboga por un replanteamiento de los proveedores y gestores de vivienda social, para dar respuesta a los nuevos retos sociodemográficos, medioambientales y tecnológicos (ej. incremento o pérdida de población, incremento de flujos migratorios y también de población en riesgo de o en situación de exclusión residencial, envejecimiento poblacional, brecha digital, cambio climático, entre otros). Así, la entidad gestora no puede limitarse a solamente ofrecer el acceso y mantenimiento a la vivienda social, sino que debe involucrarse e incorporar aspectos como la salud, el trabajo, la inclusión, la gestión urbana, la movilidad, la eficiencia energética, la digitalización de los servicios y el acceso a la vivienda por medio de diferentes fórmulas (como las tenencias intermedias o el *Housing First*). Además, deben combinar y buscar el equi-

librio entre tres prioridades, como son la disponibilidad, la asequibilidad y la sostenibilidad de la vivienda; es decir, se trata de cumplir los objetivos de rehabilitación o renovación y nueva construcción de vivienda social (teniendo en cuenta la sostenibilidad) y mantener los precios de esas viviendas asequibles (Housing Europe, 2019 y 2023).

En este sentido, podemos destacar el modelo que siguen las *housing associations* inglesas y las *woningcorporaties* neerlandesas; modelos de gestión privada sin ánimo de lucro que destacan por su carácter híbrido: ofrecer acceso a una vivienda social al tiempo que se centran en involucrar y hacer partícipes a las personas arrendatarias o a sus representantes, ofrecen servicios complementarios al de la vivienda (enfocados tanto en la esfera personal de la persona arrendataria como en la esfera comunitaria) y que también deben asegurar una sostenibilidad y viabilidad económica (Lambea Llop, 2022).

La normativa neerlandesa regula la existencia de representantes de los arrendatarios en el órgano de supervisión de esas entidades, mientras que la normativa inglesa establece la necesidad de garantizar la influencia de los arrendatarios en la toma de decisiones de la entidad gestora (y no solo para las *housing associations*, sino también

para los otros *registered providers*, incluyendo entidades públicas), por lo que muchas *housing associations* incorporan, en la práctica, representantes de los arrendatarios en sus órganos de gobierno, sobre todo las creadas a partir de la transferencia de parque público.

A nivel internacional se reconoce que involucrar a los arrendatarios sociales (ver los diferentes grados de involucración en Naciones Unidas, 2021) en la gestión de su parque de viviendas conlleva su mayor implicación en el mantenimiento de sus viviendas y en el buen ambiente del vecindario o barrio, fomentando redes de comunidad y reduciendo el aislamiento social; además de permitir a la entidad ser conectora de la efectividad de sus políticas de gestión y mejorar la calidad y la eficiencia de sus servicios. Precisamente uno de los principales problemas del parque de vivienda social español es su mal estado de conservación debido al mal uso que hacen los arrendatarios (Sanz Cintora, 2012). Aun así, esa mayor implicación de las personas arrendatarias no queda libre de riesgos, y hay que intentar evitar que esa involucración produzca desequilibrios entre los “insiders” y los “outsiders” o que se prioricen los intereses particulares en contra de las políticas de sostenibilidad y buen gobierno de la entidad, entre otros aspectos.

Igualmente, hemos comentado que son modelos de gestión que ofrecen servicios en la esfera personal (ej. acompañamiento o apoyo psicosocial y en salud, formación e inserción laboral, asesoramiento en la gestión del patrimonio y en eficiencia energética, apoyo en la tramitación de ayudas, asesoramiento jurídico, mediación familiar o social) y también en la esfera de la comunidad (ej. servicio de conserjería o portería, servicio de mediación o resolución de conflictos, organización de eventos, jornadas, actividades en la comunidad, participación activa en la implementación de políticas y planes de rehabilitación de edificios y regeneración y revitalización de barrios, rol activo en la creación de equipamientos e instalaciones en la zona).

Ante todos los derechos y facilidades ofrecidas a las personas arrendatarias sociales, también se presenta la obligación que tienen estas de cumplir con sus obligaciones contractuales. En general, en este punto, es importante que la entidad gestora tenga los conocimientos y la formación en materia contractual y respecto de todo tipo de disputas e incumplimientos que puedan surgir, así como de todas las causas de resolución de contrato, de su proceso, sus consecuencias y sus posibles alternativas, si las hay.

Una de las obligaciones principales es la de pagar la renta (siendo esta, además, la fuente de ingresos principal de las entidades gestoras). La morosidad destaca, precisamente, como una de las problemáticas principales en el campo de la vivienda social, y suele ser más elevada en las entidades gestoras públicas, hecho que coincide con el dato de que son estas las que dejan transcurrir más tiempo antes de iniciar la reclamación de las rentas impagadas (Sanz Cintora, 2012); además de encontrarse, a menudo, sometidas a presiones mediáticas y vecinales que en muchos casos dificulta o, incluso impiden, la toma de ciertas decisiones ante morosidades clamorosas..

En este punto, una de las claves es que la entidad tenga los conocimientos para ofrecer acompañamiento en el pago del alquiler, programas de gestión patrimonial, que conozca las ayudas existentes a nivel local, autonómico o estatal a las que la persona o unidad de convivencia podría acogerse, que lleve un control idóneo del pago y pueda proponer alternativas de repago en casos de impago. Es crucial contar con un protocolo de actuación, que además se active rápidamente, y que también sirva para poder justificar todas las medidas que se van tomando y que sirven como prueba en caso de tener que iniciar un proceso judicial. Precisamente, el segundo motivo de la morosidad en el pago de la renta en el par-

que de vivienda pública es la mala gestión que los arrendatarios sociales hacen de sus recursos económicos; la primera es la falta de estos recursos económicos (Sanz Cintora, 2012). En consecuencia, muy relacionados con la morosidad de los arrendatarios están los servicios de asesoramiento, acompañamiento, seguimiento y formación.

Otro de los posibles incumplimientos se vincula con conductas vandálicas o delictivas. Aquí la entidad debe trabajar y ofrecer, a parte del posible acompañamiento oportuno, servicios de mediación u otros mecanismos alternativos de resolución de conflictos.

En cualquier caso, la clave es contar con los protocolos oportunos que permitan ofrecer una actuación rápida y proactiva de la entidad, que debe priorizar, en todo caso, la resolución de la problemática, puesto que muchas veces no hay alternativa habitacional.

Sin embargo, cuando todas las opciones ofrecidas fallan, principalmente porque la persona arrendataria que está incumpliendo con sus obligaciones no colabora en su consecución, hay que valorar la opción de iniciar un procedimiento judicial de desahucio, sobre todo fundamentándolo en tres argumentos principales. El primero, la insostenibilidad económica que su-

pone gestionar un parque con una tasa alta de morosidad; países como los Países Bajos y Dinamarca, con altas tasas de alquiler social, son los que desahucian más y más rápido (Kenna et al, 2016). El segundo, no infundir la percepción que pueden adoptar algunos arrendatarios de que no pagar no les va a repercutir en la pérdida de la vivienda. Precisamente, la cuarta causa de los impagos de alquileres públicos en España (Sanz Cintora, 2012) es la falta de cultura de pago, seguida de la percepción de que “si no pagan no pasa nada” y, en sexto lugar, se encuentra el conocimiento de esos arrendatarios de las dificultades para que un desahucio se haga efectivo. De manera similar, un informe sobre estudios de casos en *housing associations* inglesas subraya que algunos arrendatarios no consideran el impago del alquiler como causa de extinción del contrato (lo asocian más al vandalismo y al mal uso), y que las entidades gestoras son las que deben hacerles entender la necesidad de priorizar la deuda de la renta ante otros pagos (Rallings, 2014). El tercer argumento, es que, irónicamente, permitir esos incumplimientos conlleva el incumplimiento del principio de igualdad, pues se habilita a permanecer en una vivienda social a arrendatarios que no pagan ni la cuantía de renta subsidiada o que no están cumpliendo con el resto de requisitos exigidos (ej. mostrando un mal uso de la vi-

vienda o incurriendo en actos vandálicos), mientras que potenciales inquilinos que sí podrían cumplir con estas normas siguen en la lista de espera.

A modo de conclusión, recurrir al proceso de desahucio ante los tribunales debe contemplarse como el último eslabón del proceso, intentando abordar los incumplimientos de manera proactiva por parte de la entidad gestora mediante todos los mecanismos que hemos ido mencionando (además de esa labor preventiva clave, con la oferta de servicios más allá del acceso a una vivienda, tanto en la esfera personal como en la comunitaria); pero, si todo lo anterior falla, debe contemplarse como opción. Así, los tribunales ingleses exigen la aplicación de tales instrumentos, pudiendo hasta suspender el proceso y pedir o proponer adoptar otras medidas en el caso que consideren que estas no se hayan aplicado o agotado. Además, llegar a los tribunales y llevar a cabo todo el procedimiento de desahucio supone un coste de recursos económicos y recursos humanos para la entidad, que provocan la reducción de la eficiencia en la gestión del parque. Deben pagarse las tasas judiciales, más lo que el arrendatario dejará de abonar de las mensualidades pendientes, más todo el tiempo y esfuerzo en recopilación de pruebas y trámites burocráticos invertidos,

más el tiempo en que la vivienda se queda vacía antes de volver a adjudicarse.

Referencias

Housing Europe. The State of Housing in the EU 2019, Bruselas.

- The State of Housing in Europe 2023, Bruselas.

Kenna, P. et al. (eds.) Pilot Project -Promoting protection of the right to housing- Homelessness prevention in the context of evictions. Comisión Europea, 2016.

Lambea Llop, N. La gestión de la vivienda social en clave europea, Tirant lo Blanch, 2022.

Naciones Unidas. Comisión Económica para Europa y Housing Europe. #Housing 2030. Effective policies for affordable housing in the UNECE region, Naciones Unidas, Ginebra, 2021.

Nasarre Aznar, S. (coord.) Concrete actions for social and affordable housing in the EU, Feps, Bruselas, 2021.

Rallings, M. K. Approaches to tenancy management in the social housing sector: Exploring new models and changes in the tenant-landlord relationship, HACT, Londres, 2014.

Sanz Cintora, A. (coord.) Diagnóstico 2012. La gestión de la vivienda pública de alquiler.

Asociación Española de Promotores Públicos de Vivienda y Suelo, 2013.

2. La reforma del artículo 49 CE: el derecho a la vivienda de las personas con discapacidad



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

La Convención sobre los derechos de las personas con discapacidad (CDPD) fue aprobada por la Asamblea General de la Organización de Naciones Unidas, el 13 de diciembre de 2006, y fue ratificada por el Estado entrando en vigor el 3 de mayo de 2008[1].

Fruto de esa decisión, al amparo de los artículos 96 y 10.2 de la Constitución Española (CE) y la Ley 25/2014, de 27 de noviembre, de Tratados y otros Acuerdos Internacionales[2], todo el ordenamiento jurídico deberá ser adaptado e interpretado a la luz de la CDPD, incluida la propia la Constitución. El artículo 49 CE había quedado desfasado, tanto en la terminología utilizada para referirse a las personas con discapacidad, como en el modelo de tratamiento del fenómeno de la discapacidad, basado en la rehabilitación y la asistencia social.

Con la aprobación de la CDPD se acuña lo que se conoce como el modelo social de la discapacidad e implica el pleno de reconocimiento de todos los derechos. Esto significa que la discapacidad ya no es una cuestión subjetiva de las personas que puedan presentar algunos déficits o dificultades. Por el contrario, el fenómeno de la discapacidad aparece cuando las personas deben interactuar en entornos que presentan barreras para la participación en la sociedad con las mismas oportunidades que el resto de las personas.

Ahora hace diez años, coincidiendo con la fecha de fundación de la Cátedra de Vivienda, fue aprobada la ley general de la discapacidad en España, el Real Decreto Legislativo 1/2013, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley General de derechos de las personas con discapacidad y de su inclusión social[3].

Durante estos diez años se han promulgado diversas normas para la adaptación a la CDPD, como la reforma de la Ley electoral que permite el derecho de sufragio; o, quizás las más importante, la Ley 8/2021,

de 2 de junio, que adapta la normativa civil y procesal para poner fin a las antiguas incapacitaciones, entre otras.

La última de las reformas para la adaptación a la CDPD es la del artículo 49 CE, cuya gestación se inició con motivo del cuarenta aniversario de la carta magna en el mes de diciembre de 2018 y ha culminado el 15 de febrero de 2024[4].

El nuevo artículo se articula sobre dos ejes, uno terminológico y otro material. De una parte, desde una perspectiva formal, la denominación jurídica adecuada es la de personas con discapacidad, entendida desde la óptica del artículo 1 CDPD que hace referencia a las personas con déficits a largo plazo y que interactúan con barreras en el entorno social.

Desde una perspectiva material, la de mayor calado y recorrido futuro, se establece una obligación a los poderes públicos que tienen que impulsar las políticas activas para garantizar la plena autonomía personal y la inclusión social de las personas con discapacidad, en entornos universalmente accesibles.

De esta manera, los conceptos de autonomía, inclusión y accesibilidad alcanzan rango constitucional y se proyectan sobre todos los derechos de las personas con discapacidad. Además, se hace una previsión

de futuro muy importante: se regulará por ley la protección especial que sea necesaria para el ejercicio de los derechos de las personas con discapacidad (art. 49.1 CE). Una protección reforzada.

En este sentido el Tribunal ha tenido ocasión de pronunciarse en diversas ocasiones sobre la importancia que tiene la CDPD en la interpretación de los derechos fundamentales y las libertades públicas. En esta contribución proponemos un ejemplo relacionado con el derecho a la vivienda.

La STC 161/2021, de 4 de octubre[5], se ventila la vulneración del derecho a la tutela judicial en conexión con el derecho a la vivienda (art. 47 CE) de una persona que, en un procedimiento de desahucio por impago de las rentas, ejercitó la acción de enervación de forma extemporánea, aunque había abonado las rentas del alquiler. El TC deja claro, en su FJ 3, que ante la aparición de indicios de discapacidad que puedan limitar la capacidad de comprensión de la parte demandada es necesario desarrollar una actividad para despejar esas dudas y garantizar la participación en el proceso comprendiendo el alcance y consecuencias que conlleva, para garantizar el derecho a la tutela judicial efectiva. Por ejemplo, en el caso de incomparecencia, que conllevaría una situación de rebeldía procesal.

Y, además, reitera la jurisprudencia que tiene consolidada respecto de la protección que la CE dispensa a las personas con discapacidad: ésta no puede quedar condicionada por requisitos formales como son el previo reconocimiento o declaración judicial o administrativa de una situación de incapacidad. Para ello se basa en la obligación de garantizar la igualdad real y efectiva consagrada en el artículo 9.2 CE, así como en el artículo 14 CE que recoge el principio de no discriminación, un pilar fundamental de nuestro ordenamiento jurídico.

Es relevante recordar la STC 208/2013, de 16 de diciembre[6], el caso conocido como “Crónicas Marcianas”, por razón del nombre del programa de televisión que emitió una entrevista a una persona con discapacidad intelectual que, sin tener reconocida judicialmente la necesidad de apoyos a la capacidad, el TC entendió que carecía de interés informativo alguna y había sido llevada a cabo por los profesionales con el exclusivo propósito de ridiculizar al entrevistado y obtener así un aumento en los datos audiencia.

De esta manera el TC recuerda que el concepto de persona con discapacidad, en modo alguno, puede ir vinculado al certificado de reconocimiento de grado, que está destinado a otra finalidad de carácter ad-

ministrativo para el reconocimiento de ciertas ayudas, es decir, con carácter asistencial vinculado con el artículo 28 CDPD, y no con el acceso a la justicia consagrado en el artículo 13 CDPD.

A la vista de ambas resoluciones, y otras más en materia de vivienda[7], se abre una puerta a la protección constitucional reforzada del derecho a la vivienda de las personas con discapacidad, también garantizado específicamente en el artículo 28 CDPD, como integrante del derecho a un nivel de vida adecuado.

Desde esta perspectiva, la aplicación de la normativa en materia de accesibilidad de viviendas, o la prohibición de discriminación en la contratación para el acceso a la vivienda, entre otros, gozan de la máxima garantía constitucional, lo que hasta no sucedía.

Por ejemplo, en materia de accesibilidad en régimen de propiedad horizontal, la STSJC 21 de febrero de 2019[8], aplica la teoría de los ajustes razonables recogida en el artículo 553-25.5 CCCat, y establece los siguientes criterios de valoración de la proporcionalidad: 1) los efectos discriminatorios que comportaría para las personas con discapacidad que la medida no se llevase a término, 2) las características de la persona, la entidad o la organización que debe llevar a cabo la medida y, 3) la posibi-

lidad de obtener financiación pública u otras ayudas.

En base a todo ello, se puede denegar la realización de obras de supresión de barreras arquitectónica, lo que implica de facto que en algunos casos hay personas que siguen aisladas en sus viviendas por no disponer de ascensor o plataformas elevadoras, provocando una clara discriminación respecto del resto de sus vecinos que se desplazan de forma libre.

En este sentido es importante recordar una norma pionera y anterior a la CDPD, la Ley 15/1995, de 30 de mayo, sobre límites del dominio sobre inmuebles para eliminar barreras arquitectónicas a las personas con discapacidad[9] que, en su artículo 6, encauza procesalmente las peticiones en materia de accesibilidad a través de juicio verbal, un precedente a tomar en consideración para la aprobación de la futura ley especial para la protección de los derechos de las personas con discapacidad, que permita hacerlo de forma más ágil y económica para las partes.

Con motivo del décimo aniversario de la Cátedra, esta modificación constitucional abre la puerta a la protección reforzada del derecho a la vivienda de las personas con discapacidad y, por extensión, a un gran grueso de la población que presenta difi-

cultades cognitivas en materia de acceso a la justicia.

Esto implica dotarse de una herramienta que será muy necesaria para abordar el episodio de envejecimiento de la población que se avecina que, de forma natural, provocará muchas situaciones de discapacidad sobrevenida. Debemos estar preparados.

[1] BOE núm. 96, de 21 de abril de 2008.

[2] BOE núm. 288, de 28 de noviembre.

[3] BOE núm. 289, de 3 de diciembre.

[4] BOE núm. 43, de 17 de febrero.

[5] BOE núm. 268, de 9 de noviembre.

[6] BOE núm. 15, de 17 de enero de 2014.

[7] Véase, por ejemplo, la STC 46/2020, de 15 de junio (BOE núm. 196, de 18 de julio) en un caso en el que se sometía a procedimiento arbitral obligatorio las vicisitudes de un contrato de arrendamiento de vivienda, que declara que implica una vulneración del derecho a la tutela judicial efectiva de los arrendatarios.

[8] ROJ: STSJ CAT 1240/2019 - ECLI:ES:TSJCAT:2019:1240, que sienta doctrina en Cataluña en materia de instalación de ascensores para personas mayores de setenta años y personas con discapacidad.

[9] BOE núm. 129, de 31 de mayo.

3. El proyecto piloto europeo “Liquid Housing”



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

El Proyecto **“Liquid Housing: Addressing the housing “liquefaction” process after three crises: a pilot case in the city of Tarragona”** ha sido financiado por el Proyecto FutuResilience (European Union’s Horizon Europe research and innovation programme under grant agreement No 10109445 (<https://futuresilience.eu>)).

Introducción y planteamiento de la problemática

La crisis financiera mundial de 2007 sigue teniendo un grave impacto en los ciudadanos europeos, que ahora se combina con los efectos de las crisis derivadas de la COVID19 (2020-2021) y la inflación (2022). El proceso constante de urbanización, junto con el proceso de vaciamiento del espacio rural y la falta de viviendas so-

ciales y asequibles, ha contribuido a que la vivienda sea inasequible en las principales zonas urbanas de los Estados miembros de la UE. En el contexto español, las restricciones crediticias y la inseguridad del mercado laboral, que están aumentando debido a las consecuencias de la crisis económica derivada de la Covid-19[1], han dificultado el acceso a la vivienda en propiedad, que no es una opción real para muchos hogares españoles, incluidos los jóvenes, especialmente durante los últimos 15 años. Por su parte, la normativa de arrendamientos urbanos de 1994 se ha reformado recientemente tanto en España en 2019 (Real Decreto Ley 7/2019) como a nivel catalán en 2020 (donde se puso en vigor un control de la renta de los alquileres por Ley 11/2020, declarada inconstitucional por la Sentencia del Tribunal Constitucional 37/2022). Estas modificaciones no han logrado por ahora hacer del arrendamiento una alternativa verdaderamente deseada a la vivienda en propiedad, mientras que los intentos de aumentar el parque de viviendas sociales (incluso con medidas intrusivas que interfieren con las relaciones con-

tractuales privadas, que se han adoptado a nivel regional desde 2015 en forma, por ejemplo, de sanciones o expropiaciones de viviendas vacías) sólo han tenido un éxito limitado. Esto ha llevado a los grandes municipios (donde la gente se ha concentrado debido a la ausencia de una política adecuada de cohesión territorial) a alojar a grupos de bajos ingresos en viviendas inseguras o inadecuadas, como albergues o contenedores de transporte[2]. Otras tenencias de la vivienda, como las cooperativas de vivienda, todavía están lejos de ser una verdadera alternativa a la vivienda en propiedad y al arrendamiento[3]. Por otra parte, no se espera que la Ley de Vivienda aprobada a nivel estatal (Ley 12/2023) sea una medida estructural que facilite el acceso a la vivienda ya que no aborda cuestiones clave para abordar esta problemática como la diversificación de la tenencia de la vivienda, la cohesión territorial o la gobernanza multinivel[4].

Como resultado, en lugar de impulsar la propiedad de viviendas asequibles y lo más distribuidas posible (como en el período 1950-2007 o mediante tenencias intermedias similares a la propiedad), durante 15 años se ha optado por **títulos cada vez más precarios** (propietarios → inquilinos → convivencia → okupación) para los hogares con menos ingresos. Por lo tanto, la línea entre lo que es una verdadera “vi-

vienda” (una vez clara en términos de título, estabilidad, calidad y adecuación) y lo que es simplemente un “refugio provisional” se está volviendo cada vez más borrosa.

Algunas de las modalidades de “**vivienda líquida**” (“**Liquid Housing**”) son casos de *sinhogarismo oculto* según la Tipología ETHOS elaborada por FEANTSA[5], que incluye a todas aquellas personas que viven en instituciones públicas o están a punto de abandonarlas, en una vivienda sin título o con familiares o amigos de forma forzada (de hecho, la solidaridad familiar ha salvado muchos casos tras la crisis de 2007), en riesgo de desalojo, en situaciones de violencia doméstica, hacinamiento, en estructuras temporales o no convencionales (espacios móviles, estructuras semipermanentes, como cabañas, etc.) o en una vivienda sin condiciones de habitabilidad o formas de propiedad precaria de vivienda (facilitada por otras personas o instituciones, realquiladas u ocupadas ilegalmente). Como se puede observar, esta clasificación, aceptada como marco común en Europa, va más allá de las personas sin hogar.

Por ello, este proyecto piloto se centra en el concepto de “**vivienda líquida**”, surgido de estas crisis y caracterizado por la idea de que casi cualquier cosa puede considerarse “vivienda adecuada”. Aborda di-

versas formas de vivienda líquida (okupación, subarrendamiento ilegal, alquileres forzosos, viviendas sobreocupadas o deficientes y viviendas vacías) a nivel local, un desafío observado en toda Europa que afecta el derecho a la vivienda y la dignidad humana.

1. Indicadores clave. La falta de datos fiables

Existen **indicadores clave** que ayudan a comprender el fenómeno de la “vivienda líquida”. Desde una perspectiva global, cuatro de cada cinco personas con alto gasto en vivienda eran pobres en 2022 (79,1%). El gasto dedicado a vivienda entre la población en situación de pobreza equivale al 39,1% de los ingresos de los hogares, un esfuerzo más de tres veces superior al que realizan las personas no pobres (12,5%)[6]. En el mismo sentido, el 48,9% de los hogares españoles que vivían en viviendas de alquiler estaban en riesgo de pobreza o exclusión social en 2021 –el porcentaje más alto de la UE–, mientras que el 40,9% dedicó más del 40% de su renta disponible a la vivienda –frente a 21,2% de la media de la UE–, con especial incidencia en familias con menores ingresos.

Desde la perspectiva de la okupación, se estima que alrededor de 78.800 viviendas en España están okupadas en 2023[7] (en 2017 se identificaron más de 87.000), per-

tenecientes la gran mayoría a entidades financieras y grandes propietarios (más del 80%). El delito de usurpación es el que más ha aumentado en los últimos años (se multiplicó por dieciséis el número de condenas por okupación penal entre 2007 y 2017). Además, según Eurostat[8], el 6,4% de la población española reside en viviendas hacinadas (es decir, no tienen habitaciones suficientes teniendo en cuenta el tamaño del hogar), situación que se ha incrementado ligeramente desde 2019. En cuanto a viviendas vacías, había 26.623.708 viviendas vacías en España según el último Censo de Población y Viviendas (2021) publicado por el Instituto Nacional de Estadística (INE).[9] La Agencia Catalana de la Vivienda[10] recoge información de viviendas vacías pertenecientes a entidades financieras y grandes tenedores, pero no proporciona información de las pertenecientes a particulares. Por último, la Fundación Foessa (2019)[11] estima que en España hay más de 4,5 millones de personas residiendo en viviendas inadecuadas y más de 2 millones en viviendas inseguras.

Por su parte, el **sinhogarismo** es un problema que va en aumento en casi todos los Estados miembros de la UE, y aunque las metodologías y las fuentes varían de un país a otro (lo que significa que no existen datos europeos comparables sobre el sinhogarismo[12]), Feantsa y Fondation Abbé

Pierre estiman que en la actualidad hay 700.000 personas sin hogar que duermen a la intemperie o viven en alojamientos de emergencia o temporales en toda la UE, lo que significa un aumento del 70 por ciento en el espacio de diez años[13]. Esta dificultad para dar cifras concretas también se refleja a nivel español, donde el INE sólo considera a las personas sin hogar las que utilizan refugios y recursos alimentarios: una media de 21.684 personas al día que utilizan servicios de refugio y una media de 51.379 comidas servidas cada día (2022)[14]. Sin embargo, estas cifras difícilmente revelan la verdadera magnitud del problema, ya que el fenómeno de las personas sin hogar incluye no sólo a las personas sin techo y a las que viven en albergues para personas sin hogar, sino también a otros tipos de alojamiento temporal y a quienes viven en viviendas inseguras o inadecuadas, como se señaló anteriormente. Por tanto, existe toda una gama de sinhogarismo oculto que es mucho más difícil de identificar. De este modo, las personas sin techo y sin vivienda son sólo la punta del iceberg de un problema mucho mayor.

En particular respecto al **municipio de Tarragona**, el 44% de las personas atendidas por los servicios sociales en 2022 (13.743 en total, lo que supone el 10,2% de la población total) tenía problemas relacionados con la vivienda (siendo el 57%

mujeres y el 64% extranjeros), según el Instituto Municipal de Servicios Sociales de Tarragona. Uno de los barrios de la ciudad (Ponent) ya ha sido identificado como uno de los que cuenta con el parque de viviendas más precario de la ciudad. El alto porcentaje de personas en situación de pobreza energética, el alto porcentaje de empleo ilegal o la falta de viviendas sociales suficientes también son problemas relevantes en esta zona[15]. El número de personas sin hogar en la ciudad ascendía a 60 personas (49 eran hombres) en noviembre de 2023 (la cifra era 49 en 2017, 89 en 2019 y 77 en 2021). Por último, el número estimado de viviendas vacías asciende a 8.298 en Tarragona (de un total de 67.200).

Como se puede observar, los datos existentes sobre las tipologías de “vivienda líquida” en la ciudad de Tarragona **no son muy precisos**. Esta característica es típica del fenómeno del sinhogarismo oculto.

2. El impacto de las modalidades de “vivienda líquida”

A. Sobre determinados grupos sociales y vulnerables

La exclusión de la vivienda afecta desproporcionadamente a **grupos específicos**, incluidos mujeres, jóvenes, niños, pueblos indígenas, personas con discapacidad, migrantes y refugiados, trabajadores pobres y

personas lesbianas, gays, bisexuales y transgénero, cada uno de manera diferente, pero con causas estructurales comunes[16]. La falta de viviendas asequibles afecta especialmente a las personas pobres y socialmente excluidas[17].

En efecto, los inmigrantes y los inquilinos suelen ser los más afectados por el hacinamiento y/o las viviendas deficientes[18]. Los inmigrantes también comparten piso con personas no emparentadas en un porcentaje superior a la población local y tienen más problemas para tener suficientes ingresos para hacer frente a los gastos relacionados con la vivienda (hipoteca, alquiler, facturas de luz, agua...)[19]. Como resultado de la discriminación y la desigualdad en materia de vivienda, muchas mujeres (por ejemplo, las que son o han sido víctimas de violencia de género, las que forman parte de una familia monoparental, las jubiladas, las que trabajan en casa, las desempleadas, las inmigrantes, quienes practican la prostitución y exconvictos) viven en condiciones inseguras, indignas e inseguras, con un mayor riesgo de quedarse sin hogar y sufrir violencia[20]. El derecho a una vivienda adecuada es un componente central del derecho de las mujeres a la igualdad según el derecho internacional. Si bien las leyes internacionales y nacionales reconocen cada vez más el derecho de las mujeres a una vivienda adecuada, todavía

existen diferencias considerables entre ese reconocimiento y la realidad de la negación a gran escala de este derecho[21]. En consecuencia, considerar la perspectiva de género a la hora de elaborar políticas de vivienda, particularmente en relación con las tipologías de “vivienda líquida”, es importante para garantizar la igualdad real, al menos entre hombres y mujeres, y favorecer la creación de una sociedad más inclusiva[22]. En el caso de los jóvenes, la dificultad para acceder a una vivienda asequible los lleva a vivir con familiares, amigos, a compartir piso con desconocidos o incluso a hacer Couch Surfing (intercambio de alojamiento compartido) u otras situaciones de economía colaborativa; En relación a los jóvenes ex tutelados, estos se encuentran con falta de redes familiares o de apoyo social cuando se enfrentan al proceso de desinstitucionalización[23].

Las modalidades de “vivienda líquida” tienen un **impacto** sobre los colectivos afectados en términos de salud, dificultad de acceso a servicios, malas condiciones de vida y estigmatización y exclusión social. Además, no están inscritos en ningún registro, el contrato no suele formalizarse por escrito, no tienen seguridad en la tenencia y no pueden pedir ayudas para pagar el alquiler. Desde la perspectiva del derecho a la vida privada y familiar, el artículo 7 de la Carta de Derechos Fundamenta-

les de la UE reconoce este derecho, que debe interpretarse según el artículo 8 del Convenio Europeo de Derechos Humanos. El artículo 10 de la Constitución española también consagra el derecho a la dignidad humana. Algunos tipos de “vivienda líquida”, por su naturaleza, no prestan atención a estos derechos fundamentales, especialmente en el acceso a la vivienda[24].

B. Sobre la sociedad española en su conjunto

Las modalidades de “vivienda líquida” tienen otros **impactos relevantes en la sociedad**. Por ejemplo, los propietarios de viviendas directamente afectados por la okupación se enfrentan a un importante desembolso económico para adaptar su vivienda a su estado original una vez recuperada su posesión y a una pérdida de su valor de entre el 40% y el 60%. Además, los efectos de la “okupación” van más allá del propietario que la sufre teniendo en cuenta que el 80% de las “okupaciones” se producen en edificios divididos en propiedad horizontal, donde vive alrededor del 70% de la población española. Las comunidades de propietarios no tienen acciones posesorias disponibles para actuar contra los okupas, pero pueden interponer una acción de cesación en caso de que los okupas no respeten los estatutos de la comunidad o las reglas de convivencia. El impacto en

las partes comunes del edificio y en el vecindario son, pues, relevantes. Lo mismo puede decirse de otras modalidades de “vivienda líquida”, como las viviendas sobreocupadas o vacías. De hecho, el gran número de viviendas vacías en España significa que los propietarios pierden anualmente más de 38.934 millones de euros de ingresos, ya que los propietarios no obtienen ningún retorno de su inversión, por ejemplo del alquiler[25]. Además, es posible que el propietario deba hacer frente a costes relacionados con el préstamo hipotecario. La reutilización y regeneración de los recursos habitacionales está relacionado con los principios de la economía circular, la mitigación del clima y la protección del medio ambiente, y podría emplearse para satisfacer la necesidad de inclusión social y cultural[26].

Existen **otros impactos** potenciales en la sociedad. El Informe de Riesgos Globales 2023 del Foro Económico Mundial[27] enumera la falta de viviendas asequibles y adecuadas como un riesgo global dentro de la categoría “Colapso o falta de infraestructura y servicios públicos”. Específicamente en España, la categoría de “crisis del coste de vida”, que significa la incapacidad de amplios sectores de la población para mantener su estilo de vida actual debido al aumento en el coste de los bienes esenciales (incluidos los de la vivienda), es el se-

gundo riesgo identificado, lo que puede causar unos ingresos reales más bajos y a la postre en compensaciones en el gasto esencial, empeorando los resultados de salud y bienestar de las comunidades. Las modalidades de “vivienda líquida”, si no se abordan adecuadamente, pueden llevar a una sociedad de ricos propietarios y pobres inquilinos que vivan en viviendas inadecuadas y formen parte del *sinhogarismo* oculto, a barrios más susceptibles al malestar social y menos atractivos para las nuevas empresas, lo que tendría un impacto negativo en el mercado inmobiliario, a varias implicaciones negativas sobre el bienestar económico de las personas, la formación de familias y la fertilidad, a un aumento de las desigualdades en materia de vivienda, especialmente entre los jóvenes, y a un aumento del número de desahucios y personas sin hogar.

3. Los derechos humanos en juego

El proyecto aborda los tipos de “vivienda líquida” adoptando un enfoque plural en relación con el derecho a la vivienda, ya que la vivienda es, de hecho, el único bien que es a la vez un **activo financiero** y un **derecho humano**.

Por un lado, el **derecho a la propiedad** privada está consagrado en la Carta de Derechos Fundamentales de la UE (art. 17) y protegido en las constituciones europeas,

como la española (artículo 33). Existe una fuerte relación entre los derechos efectivos de propiedad privada, la libertad y la democracia, ya que los derechos de propiedad contribuyen a crear condiciones económicas propicias para la preservación de la democracia y generan riqueza que puede servir como base para oponerse a la concentración de poder en el Estado[28]. Desde la perspectiva del **derecho a la vivienda**, la seguridad de la tenencia (especialmente la propiedad privada, pero también los arrendamientos o cooperativas adecuadamente regulados) es la piedra angular del derecho a una vivienda adecuada[29] (Observaciones generales No. 4 (1991) del Comité de las Naciones Unidas sobre el derecho a una vivienda adecuada) ya que es esencial para la dignidad humana y para mantener un nivel de vida adecuado. La inseguridad de la tenencia abarca una amplia gama de situaciones, desde la ilegalidad total (ocupación ilegal, subarrendamiento ilegal, alquiler a corto plazo) hasta diversas formas de ocupación tolerada (comodato, tenencias precarias) u ocupación legitimada por prácticas consuetudinarias, pero no considerada legal por el gobierno o las autoridades locales[30]. Lo que estos casos tienen en común es la falta de protección legal, ya que los ocupantes permanecen en una esfera extralegal y desprotegida. Para ellos,

ese tipo de soluciones de “vivienda líquida” no compensan de ninguna manera la pérdida de su derecho humano a convertirse en propietarios de viviendas o inquilinos con seguridad en la tenencia, y no anula la obligación que tienen los responsables de las políticas de vivienda de crear las condiciones para crear una diversificación de la tenencias inmobiliarias, como exige la Agenda Urbana de 2016 (lo cierto, sin embargo, es que sus políticas durante los últimos 15 años han sido contraproducentes).

El desafío es cómo abordar los tipos de “vivienda líquida” desde una perspectiva de política pública. En este sentido, hay que tener en cuenta que las Comunidades Autónomas tienen las principales competencias en materia de vivienda, lo que explica la escasa implicación de los municipios (que se encuentran en un nivel inferior en el marco de gobernanza español) en la gestión de las ayudas públicas para el fomento y adquisición de viviendas[31].

Conclusión

El objetivo principal del proyecto piloto es examinar y comprender el fenómeno de la “vivienda líquida” en la ciudad intermedia de Tarragona desde un enfoque interdisciplinar e internacional. Si bien existen estrategias para abordar los tipos de “vivienda líquida” a nivel local (por ejemplo, a través de ayudas públicas o encuestas), las di-

ficultades para detectar este fenómeno y la falta de políticas de vivienda efectivas obstaculizan la capacidad y resiliencia del municipio para abordar el problema, que van más allá del derecho a la vivienda en sí, ya que las modalidades de “vivienda líquida” también pueden tener implicaciones sociales, económicas, políticas y ambientales para la sociedad. La colaboración entre las distintas partes y colectivos interesados es fundamental para implementar estrategias efectivas para abordar estos desafíos y garantizar que las modalidades de “vivienda líquida” se aborden adecuadamente.

[1] Ver sobre el impacto de la pandemia en el acceso a la vivienda en España Nasarre Aznar, S. (2020). *Llueve sobre mojado: el problema del acceso a la vivienda en un contexto de pandemia*. *Derecho Privado y Constitución*, 37, 273 ff. Ver también Nasarre Aznar, S. and Simón Moreno, H., Spain, at C. Schmid, *Ways out of the European Housing Crisis*, Elgar, 2022.

[2] Un ejemplo es Barcelona, ver Gemma Caballé Fabra et al., *La vivienda compartida en Barcelona y su adecuación a los estándares internacionales*, 2019. Available at: https://www.sindicaturabarcelona.cat/wp-content/uploads/2020/12/habitatge-compartit.es_.pdf

[3] Simón Moreno, H. (2020). *Las cooperativas de viviendas en régimen de cesión*

de uso: ¿una alternativa real a la vivienda en propiedad y en alquiler en España? REVESCO. Revista de Estudios Cooperativos, vol. 134. <https://dx.doi.org/10.5209/REVE.69165>.

[4] Nasarre Aznar, S. (2022). El Proyecto de Ley de vivienda 2022. Madrid: Fedea. Disponible en: <https://bit.ly/3pj7L9G>.

[5] <https://www.feantsa.org/en/toolkit/2005/04/01/ethos-typology-on-homelessness-and-housing-exclusion>.

[6] Bank of Spain, Informe Anual, 2022. Disponible en: https://www.bde.es/f/webbe/SES/Secciones/Publicaciones/PublicacionesAnuales/InformesAnuales/22/Fich/InfAnual_2022.pdf.

[7] De acuerdo con los datos facilitados por Institut Cerdà, 2023: <https://www.icerda.org/es/la-ocupacion-ilegal-de-viviendas-se-cifra-en-78-800-en-espana/>.

[8] <https://ec.europa.eu/eurostat/cache/digpub/housing/bloc-ic.html?lang=en>.

[9] Fuente: https://www.ine.es/dyngs/INEbase/operacion.htm?c=Estadistica_C&cid=1254736176992&menu=resultados&idp=1254735572981#!tabs-1254736195781.

[10] https://web.gencat.cat/es/tramits/tramits-temes/20184_Registre_Habitatges_Buits.

[11] Fernández Maíllo, G. (coord.) (2019). VIII Informe sobre exclusión y desarrollo social en España 2019. Madrid: Fundación Foessa, p. 252.

[12] The Se desconoce el número de personas sin hogar en la UE, como reconoce Fondation Abbé Pierre and Feantsa (2019). Fourth Overview of housing exclusion in Europe 2019, 110.

[13] Fondation Abbé Pierre and Feantsa (2020). Fifth overview of housing exclusion in Europe 2020, 11.

[14] National Institute of Statistics (2023). Encuesta sobre centros y servicios de atención a personas sin hogar. Disponible en: https://www.ine.es/dyngs/INEbase/es/operacion.htm?c=Estadistica_C&cid=1254736176925&menu=ultiDatos&idp=1254735976608.

[15] Fuente: <https://observatorisocial.tarragona.cat>.

[16] Report of the Special Rapporteur on adequate housing as a component of the right to an adequate standard of living, and on the right to non-discrimination in this context, 30-12-2015. Disponible en: <https://www.icj.org/wp-content/uploads/2015/12/Report-SRHousing-2015-eng.pdf>.

[17] FEANTSA: Homelessness on the European agenda: European Parliament and the European Commission discuss home-

lessness and Housing First during first European Parliament plenary session of the year.

[18] Onrubia Fernández, J. (2010). 'Vivienda e inmigración en España: situación y políticas públicas', *Presupuesto y Gasto Público*, 61, 282 y ss.

[19] <https://www.caritas.es/main-files/uploads/sites/31/2022/01/Informe-FOESSA-2022.pdf>, 340.

[20] According to the Special Rapporteur on the right to adequate housing, Women and the right to adequate housing. Ver <https://www.ohchr.org/en/special-procedures/sr-housing/women-and-right-adequate-housing>. Ver también https://www.ohchr.org/sites/default/files/Documents/Publications/WomenHousing_HR.PUB.11.2.pdf.

[21] Por ejemplo, es una de las conclusiones del informe "Radiografies de la situació del dret a l'habitatge, la pobresa energètica i el seu impacte en la salut a Barcelona, disponible en: <https://media-edg-barcelona.cat/wp-content/uploads/2018/12/17125435/estudi-genera-aspb-odesc-esf-alta.pdf>.

[22] Tradicionalmente el género ha sido masculino o femenino. Sin embargo, parece que el número de posibles identidades de género puede ser mayor: 100 para la

BBC (<https://www.thetimes.co.uk/article/bbc-films-teach-children-of-100-genders-or-more-7xfhbg97p>) y más de 250 para la Asociación Española Trans Cuirgénero Estatal (ATCUES, <https://atcues.wordpress.com/quienes-somos/>).

[23] De Inés, A. et al., *Diagnosi 2019. El sensellarisme a Barcelona. Evolució i joves en situació de sensellarisme*, Barcelona, Xarxa d'Atenció a Persones sense llar de Barcelona, 85.

[24] Ver María Paula Rodríguez Liévano, Ángeles Galiana Saura (2020), "Capítulo 18. El «Cohousing» como modelo de vivienda colaborativa: Riesgos derivados de la determinación de los espacios y usos, y el carácter dogmático del propósito", in Pedro Antonio Munar Bernat et al. (dir.), *Turismo, vivienda y economía colaborativa*, Aranzadi Thomson Reuters, 357.

[25] <https://www.pisos.com/aldia/vivienda-vacia-sin-alquilar/1635657/>.

[26] European Construction Sector Observatory, *The use of vacant buildings is also an important aspect of providing solutions for rising housing demand*, EC-SO_AR_Housing_affordability_2019.

[27] *The Global Risks Report 2023 18th Edition*, https://www3.weforum.org/docs/WEF_Global_Risks_Report_2023.pdf. p. 75.

[28] David L. Weimer (Ed.), *The political economy of property rights: Institutional change and credibility in the reform of centrally planned economies*. Cambridge: Cambridge University Press, 1997; William Singer, J. (2014), *Property as the law of democracy*, Vol. 63.

[29] Artículo 25 de la Declaración Universal de Derechos Humanos de 1948 y artículo 11.1 del Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales de 1966; a nivel europeo en el artículo 31 de la Carta Social Europea de 1961 (revisada en 1996) y en el artículo 34.3 de la Carta de los Derechos Fundamentales de la UE (reconoce no sólo la necesidad de asistencia para la vivienda sino también el acceso a la vivienda social para quienes la necesitan).

[30] Geoffrey Payne and Alain Durand-Lasserve, *Holding On: Security of Tenure - Types, Policies, Practices and Challenges*, 2013. Disponible en: <https://www.ohchr.org/sites/default/files/Documents/Issues/Housing/SecurityTenure/Payne-Durand-Lasserve-BackgroundPaper-JAN2013.pdf>

[31] Iglesias González, F. (2022), *Distribución competencial entre Estado, comunidades autónomas y entidades locales en materia de vivienda*. Cuadernos de Derecho Local, 59. Disponible en: <https://repositorio.gobiernolocal.es/xmlui/bitstream/>

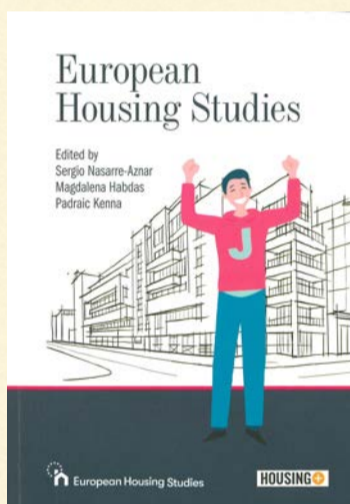
[handle/10873/2287/04_IGLESIAS_P35-P64_QDL_59.pdf?sequence=1&isAllowed=y](https://repositorio.gobiernolocal.es/xmlui/bitstream/handle/10873/2287/04_IGLESIAS_P35-P64_QDL_59.pdf?sequence=1&isAllowed=y)



5

Publicaciones

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



Sergio Nasarre Aznar, Magdalena Habdas, Padraic Kenna (Eds.), *European Housing Studies*, 2024. Disponible en: <https://www.housingstudies.eu>

European Housing Studies es un libro único en su especie. Es el resultado del trabajo realizado por 31 expertos multidisciplinares en vivienda de 11 países europeos durante tres años. Cada colaborador ha proporcionado información y comentarios expertos y condensados sobre una variedad de temas en capítulos estructurados que van desde la teoría de los estudios de vivienda y el derecho a la vivienda hasta el desarrollo, el acceso y su pérdida. También contiene capítulos dedicados a la vivienda como un bien de inversión, los profesionales de la vivienda, la vivienda y la tecnología y las interacciones entre vivienda, ciudad, territorio y medio ambiente.

El libro ha sido diseñado para ser utilizado como un manual independiente para aquellos interesados en un solo volumen que contenga todos los temas clave actuales relacionados con la vivienda, y como un libro de texto vinculado al curso en línea European Housing Studies (www.housingstudies.eu), que ha sido diseñado por el consorcio [Housing+](#) y cofinanciado por la Unión Europea.

Consulte el índice del libro y del EHS [aquí](#).



6

Agenda

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

1. Jornada sobre la Ley de vivienda, desahucios y okupaciones (4 de julio de 2023)

El Dr. Héctor Simón ha participado en la Mesa Redonda «El problema, repercusión y las soluciones a las ocupaciones en España» de la Jornada organizada por la Asociación Española de Gestores Públicos de Vivienda y Suelo (AVS) sobre la Ley de vivienda, desahucios, okupaciones y otras cuestiones, que tuvo lugar el martes 4 de julio de 2023.

2. Lanzamiento European Housing Studies Course (EHS) – Katowice (3 de julio de 2023)

El lanzamiento del European Housing Studies Course (EHS) ha estado presente en al menos siete congresos entre



marzo y junio de 2023. Además, se han organizado dos eventos específicos en Bruselas, 1-6-2023; y Madrid, 15-6-2023. El tercero ha tenido lugar en Katowice (Polonia) el 3 de julio de 2023. El EHS es el resultado del proyecto europeo Housing+. Ver el programa de los tres eventos [aquí](#).

3. 6º Curso de Verano de la Cátedra UNESCO de Vivienda (13 de julio de 2023)

La Cátedra UNESCO de Vivienda de la Universidad Rovira i Virgili organiza el 6º Curso de Verano “La Ley de vivienda, a fondo”, que

tendrá lugar en la sede del Colegio de Aparejadores, Arquitectos Técnicos e Ingenieros

de Edificación de Tarragona (COAAT) el jueves 13 de julio. El curso pretende ser un punto de encuentro para tratar desde una visión crítica y académica las novedades que incorpora la Ley de vivienda, como su impacto en los contratos de arrendamientos urbanos, los desahucios y la okupación, en las profesiones inmobiliarias o en la rehabilitación y eficiencia energética, así



como el nuevo régimen de la vivienda social.

Más información en: <https://housing.urv.cat/es/vi-curso-de-verano-la-nueva-ley-de-vivienda-a-fondo/>

4. Publicación (27 de julio de 2023)

El investigador Dr. Héctor Simón ha publicado el artículo “La evolución constitucional de la función social de la propiedad y el nuevo régimen del derecho de propiedad sobre una vivienda en la Ley por el derecho a la vivienda” en la revista Derecho

Privado y Constitución.

Disponible en: <https://housing.urv.cat/es/portada/investiga->

[cion/working-papers/](https://housing.urv.cat/es/portada/investigacion/working-papers/)

5. Curso European Housing Studies (EHS) (30 de agosto de 2023)

La Cátedra UNESCO de Vivienda URV impulsa dos cursos homologados y especializados: uno en políticas de vivienda (formación única en el territorio) y un segundo de agentes inmobiliarios. Además incorporamos como novedad el curso European Housing Studies (EHS), una formación

única en materia de vivienda a nivel europeo y que cuenta con el apoyo de tres universidades públicas europeas. El EHS ha sido diseñado para elevar la calificación y los estándares educativos y, en general, conseguir una mayor profesionalización dentro del sector de la vivienda.

Más información en: <https://www.housingstudies.eu>

6. Participación en el Segundo Foro de Vivienda – Guadalajara (México) (31 de agosto y 1 de septiembre de 2023)

La Dra. Núria Lambea y la Dra. Maria Paula Rodríguez han participado el jueves 31 de agosto y el viernes 1 de septiembre en el Segundo Foro de Vivienda 2023 “Por una ciudad caminable”, organizado por el Gobierno Municipal de Guadalajara (México). Sus intervenciones han analizado los modelos de vivienda social y cooperativas de vivienda en Europa.

7. Agenda de la Cátedra (8 de septiembre de 2023)

Ya está disponible la Agenda núm. 27 de la Cátedra de los meses de septiembre y oc-

tubre. Link a todas las agendas: <https://housing.urv.cat/agenda/>.

8. Recuento de personas sin hogar de Tarragona (17 de octubre de 2023)

La Càtedra UNESCO de Vivienda participa activamente en el recuento de personas sin hogar de Tarragona, que tendrá lugar el próximo 17 de

octubre por la noche. Se tratará de la cuarta vez que se desarrolla la iniciativa que hasta ahora se hacía cada dos años y que a partir de ahora será anual.

Más información en: <https://www.diaridetarragona.com/tarragona/buscan-un-centenar-de-voluntarios-para-el-recuento-de-personas-sin-hogar-HNI6934663>

9. Revisión y actualización de la obra «Principios de Derecho civil» (26 de septiembre de 2023)

El Dr. Héctor Simón ha colaborado de nuevo en la revisión y actualización de la obra «Principios de Derecho civil» (Tomo II: Derecho de obligaciones) del Prof. Carlos Lasarte. Más información: <https://>

Join us!  **European Housing Studies**

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

<https://www.housingstudies.eu/>

www.marcialpons.es/libros/principios-de-derecho-civil/9788413816562/

10. Congreso nacional Registradores de la Propiedad (3 de octubre de 2023)

El Prof. Dr. Sergio Nasarre participa en el VII Congreso Nacional de los Registradores de la Propiedad “Seguridad Jurídica y Sostenibili-

dad”, en particular en la mesa redonda dedicada a la vivienda y la sostenibilidad, que se celebra en Tenerife entre los días 4 a 6 de octubre de 2023.

Más información en: <https://registradores2023.es>

11. 6º Curso de Verano – TAG Revista COAATT (10 de octubre de 2023)

El número 97 de la Revista TAG, editada por el Colegio de Aparejadores, Arquitectos Técnicos e Ingenieros de Edificación de Tarragona (COAATT), ha publicado el artículo “La Cátedra UNESCO de Vivienda de la Universidad Rovira i Virgili organiza el 6º Curso de Verano sobre la Ley es-

tatal de vivienda” del Dr. Héctor Simón, donde se exponen las principales conclusiones del VI Curso de Verano de la Cátedra, que tuvo lugar el 13 de julio de 2023 en

la sede del COAATT.

Disponible en: https://apatgn.org/documents/10198/47403/TAG_97/e19-



[c2f77-23fd-40f5-b1ca-2f22b995eb52](https://apatgn.org/documents/10198/47403/TAG_97/e19-c2f77-23fd-40f5-b1ca-2f22b995eb52)

12. Encuentro de Cátedras Unesco de España (16 y 17 de octubre de 2023)

El Dr. Héctor Simón asiste como representante de la Cátedra UNESCO de Vivienda al «II Encuentro Nacional de Cátedras Unesco y Redes UNITWIN de España», que se celebrará en Córdoba los días 16 y 17 de octubre de 2023. Más información en: <https://www.iesalc.unesco.org/evento/encuentro-nacional-de-catedras-unesco-y-redes-unitwin-de-espana/>

13. Nueva investigadora predoctoral (17 de octubre de 2023)

La Cátedra UNESCO de Vivienda cuenta con una nueva investigadora predoctoral, la Sra. Ashjan Alsane, master en Derecho (LLM) por la Universidad de Mutah en Jordania, que realiza su investigación doctoral en derecho civil bajo la dirección del Prof. Sergio Nasarre-Aznar.

Más información en: <https://housing.urv.cat/portada/presentacio/investigadors/>

14. Conferencia (19 de octubre de 2023)

El Prof. Sergio Nasarre-Aznar imparte una conferencia sobre la propiedad temporal y la propiedad compartida en la Universidad de Barcelona el 19 de octubre de 2023.

15. Inicio de la 10ª Edición del Curso de Agente Inmobiliario y Gestión de la Propiedad (23 de octubre de 2023)

El lunes 23 de octubre tuvo lugar la primera sesión de la 10ª Edición del Curso de Agente Inmobiliario y Gestión de la Propiedad 2023-2024. Este curso de formación, que organiza la Cátedra UNESCO de Vivienda de la Universidad Rovira i Virgili, da respuesta a la necesidad de acreditar un nivel formativo por parte de quienes ejercen la actividad inmobiliaria, de acuerdo con lo previsto en la ley 18/2007, de 28 de diciembre, del Derecho a la Vivienda y en el Decreto 12/2010, de 2 de febrero, por el que se regulan los requisitos para ejercer la actividad de agente inmobiliario y se crea

el Registro de Agentes Inmobiliarios de Cataluña.

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

16. Inicio de la 3ª Edición del Postgrado en Políticas de Vivienda (2 de noviembre de 2023)

El jueves 2 de noviembre tuvo lugar la primera sesión de la 3ª Edición del CPostgrado en Políticas de Vivienda 2023-2024. Este curso de formación, que impulsa la Cátedra UNESCO de Vivienda de la Universidad Rovira i Virgili, aporta la necesaria formación interdisciplinar de los órganos de decisión y de los técnicos en materia de vivienda, tanto del ámbito público como privado.

Más información en: <https://housing.urv.cat/es/portada/docencia/postgrau-en-politiques-dhabitatge/>

17. Presentación de la experiencia «El Umbral» (6 de noviembre de 2023)

Radio Vilafranca se hace eco de la presentación de la experiencia «El Umbral», una actividad diseñada para concienciar y reflexionar sobre la temática del sinhogarismo, en el Consejo Comarcal del Alt Penedès el 27 de octubre de 2023. Disponible

en: [https:// www.rtvvilafranca.cat/programes/l-informatiu/f/30953-20231102/](https://www.rtvvilafranca.cat/programes/l-informatiu/f/30953-20231102/)

Más información sobre «El Umbral» en <https://llindar.cat/es>

18. 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.

19. Presentación de informe sobre sinhogarismo (13 de noviembre de 2023)

El Dr. Héctor Simón presentó el informe elaborado por la **C á t e d r a UNESCO de Vivienda «Diagnóstico sobre situaciones de**



exclusión residencial en la comarca de Osona», encargado por el Consorcio de Servicios Sociales de la comarca de Osona. El contenido de este documento está sustentado en la reflexión de los diferentes agentes implicados (personal técnico, miembros de entidades, personas usuarias

del servicio...) para dar forma a la realidad de la comarca en el ámbito del sinhogarismo y la exclusión social, intentando siempre mantener el objetivo de comprender el diagnóstico como un proyecto de alcance comarcal.

El informe está disponible: <https://www.onsonaacciosocial.cat/documentacio/estudis/>

Del informe se hacen eco en youtube : https://youtu.be/lTv8G-kgyqY?si=HdsZ-Q_woxpooCMM_

20. Debate sobre jóvenes y exclusión residencial (15 de noviembre de 2023)

El Dr. Héctor Simón participó en el debate

sobre jóvenes y exclusión residencial que organizó el Diari de Tarragona el 10 de noviembre de 2023. La jornada también contó

con las intervenciones de la consejera de Territorio de la Generalitat, Ester Capella; y la directora de la Fundación Mambré, Maira Costas Casas.

La jornada está disponible en: <https://www.diaridetarragona.com/tarragona/di->

[recte-el-debat-sobre-l-acces-a-un-habitatge-para-emancipar-se-al-diario-JLI7496087](#)

21. Defensa de tesis doctoral (17 de noviembre de 2023)



El Dr. Lluç Font Pomarol, investigador en el Science and Engineering of Emerging Systems (SeesLab) de la Universidad Rovira i Virgili y miembro de la Cátedra UNESCO de Vivienda, defendió la tesis doctoral que lleva por título “Quantitative Large-Scale Analysis of Judicial Decisions: Judicial Disruption and Practices» el pasado viernes 17 de noviembre de 2023. El acto tuvo lugar en la Sala de Grados de la Escuela Técnica Superior de Ingeniería Quí-

mica (Campus Sescelades) de la Universidad Rovira i Virgili.

22. Congreso de la Sociedad Catalana de Geriatria y Gerontología (16 y 17 de noviembre de 2023)

La Dra. María Paula Rodríguez Liévano, investigadora de la Cátedra, participó en el 27º Congreso de la Sociedad Catalana de Geriatria y Gerontología, que tuvo lugar en Barcelona los días 16 y 17 de noviembre de 2023. La ponencia de la Dra. Rodríguez versó sobre el fenómeno del cohousing y las experiencias colaborativas.

Puede consultarse el programa completo en: https://www.scgig.cat/activitat/id/23992/codi_entitat/019/tipus_entitat/s

23. Congreso Nacional de Vivienda (23 y 24 de noviembre de 2023)



El Prof Dr. Sergio Nasarre Aznar y la Dra. Gemma Caballé Fabra participan en el «III Congreso Nacional de Vivienda: Remedios frente a la erosión del derecho a la vivienda en tiempos de incertidumbre», que se celebra en la Universidad

de Zaragoza el jueves 23 y el viernes 24 de noviembre de 2023.

Más información en: <https://eventos.unizar.es/102747/detail/iii-congreso-nacional-de-vivienda-remedios-frente-a-la-erosion-del-derecho-a-la-vivienda-en-tiempos.html>

24. Congreso de Accesibilidad y Vida Independiente (29 de noviembre de 2023)

El Sr. Andrés Labella ha participado en el «Congreso de Accesibilidad y Vida Independiente (CAVI) 2023: Hábitat e innovación inclusiva», organizado por COCEMFE y que tuvo lugar en Madrid el 21 de noviembre de 2023.

El Congreso se puede visualizar en: <https://www.youtube.com/live/ofzVbbQouos?si=cQWQsOaWo9y8SnSV>

25. Agenda de la Cátedra (1 de diciembre de 2023)

Ya está disponible la Agenda núm. 29 de la Cátedra del mes de diciembre de 2023. Link a todas las agendas: <https://housing.urv.cat/agenda/>

26. Tribunal de tesis doctoral (13 de diciembre de 2023)

El Prof. Dr. Sergio Nasarre Aznar ha sido miembro del tribunal de una tesis doctoral sobre la propiedad y las viviendas turísticas. La tesis se defendió el lunes 4 de di-

ciembre en la Universidad de las Islas Baleares.

27. Jornada sobre Derecho civil y propiedad (11 de diciembre de 2023)

El Prof. Dr. Sergio Nasarre Aznar participó en la Jornada «Repensando el Derecho civil del futuro. La crisis de la propiedad privada», organizada por el Colegio de Registradores de la Propiedad, con la ponencia «La propiedad como pilar de nuestro sistema civil y democrático». La Jornada tuvo lugar en Madrid el lunes 11 de diciembre de 2023.

28. Comisión de Seguimiento (14 de diciembre de 2023)

El pasado 14 de diciembre se realizó la 10ª Comisión de Seguimiento de la Cátedra de Vivienda con los partners y asesores de la misma.

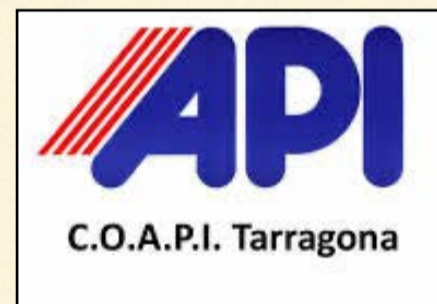


29. Jornada G.K. Chesterton (18 de diciembre de 2023)

El pasado lunes 18 de diciembre la Cátedra organizó una jornada sobre la teoría económica de G.K. Chesterton que propone la propiedad ampliamente distribuida como alternativa al capitalismo y al socialismo: «La influencia de G. K. Chesterton, hoy». La Jornada, que tuvo lugar en el Seminario de Tarragona, contó con la participación del Excmo. y Rvdm. Sr. Joan Planellas, arzobispo de Tarragona, la Dra. Silvia Coll-Vinent, presidenta del CEDGKC, el Prof. Dr. Sergio Nasarre, fundador y primer director de la Cátedra UNESCO de Vivienda y el Dr. Josep Pallarès, Rector Mg. de la Universidad Rovira i Virgili.

Más información en: <https://diaridigital.urv.cat/una-jornada-debat-impacte-i-la-relevancia-del-distributisme-la-teoria-economica-de-g-k-chesterton/?fbclid=IwARiWpmof3k7YztGvURikfgY-h8zgZpKu>

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

Web: housing.urv.cat

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



UNIVERSITAT
ROVIRA i VIRGILI
Cátedra de Vivienda

