

---

# HOUSING



UNIVERSITAT  
ROVIRA i VIRGILI  
Càtedra de Vivienda



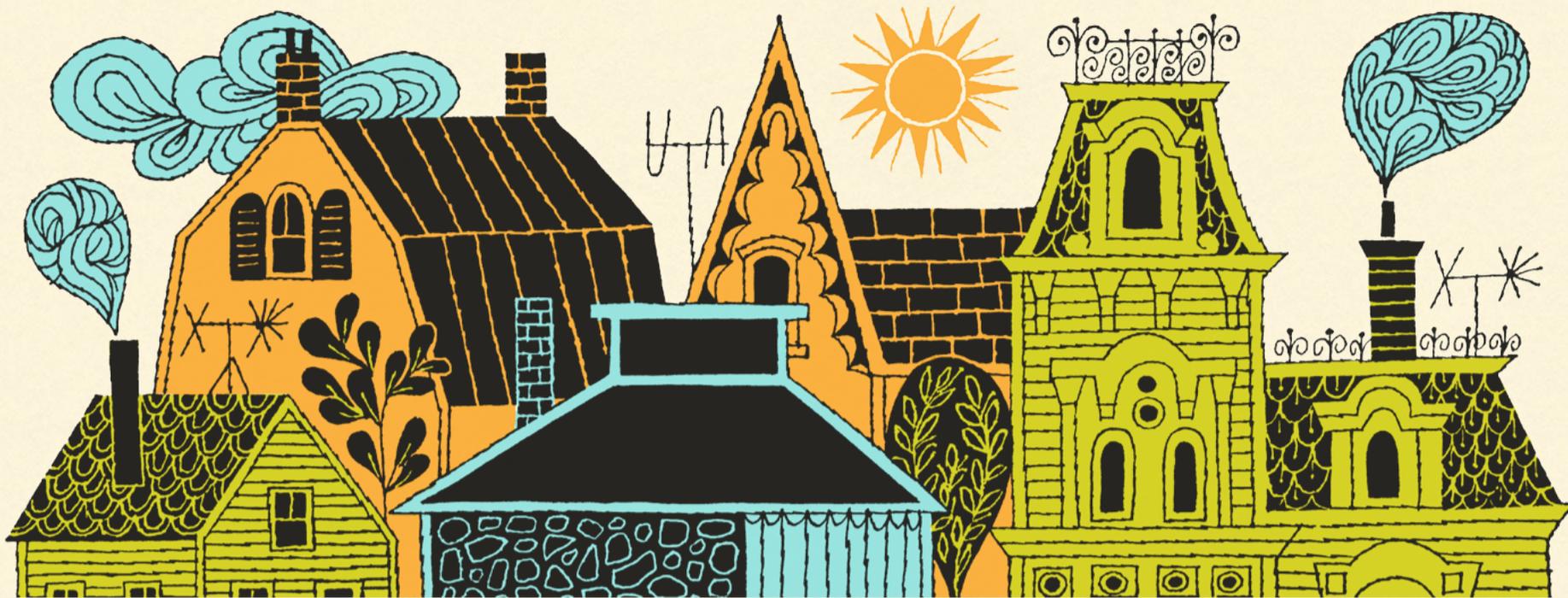
---

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

Número 22, diciembre 2024

# 22





# 1

## Presentación

Prof. Dr. Sergio Nasarre Aznar

Catedrático de Derecho Civil  
Universidad Rovira i Virgili



El segundo semestre del año 2024 siguió evidenciando el fracaso de la Ley de vivienda de 2023, sin sorpresa alguna: incremento de los alquileres y de los precios de la vivienda, inasequibilidad progresiva en una sociedad cada vez más subsidiada y líquida, y con nuestro país liderando en desempleo en Europa. La tormenta perfecta.

La primera de las aportaciones de los profesionales de este ejemplar se centra precisamente en que más regulación, como en Cataluña y, en particular, Barcelona (Barceluña para algunos), no quiere decir más casas, sino a menudo menos y más caras. Las otras dos aportaciones son temas cruciales: la necesidad de formar profesionales para la rehabilitación de edificios (visto que la normativa perjudica sobremanera la construcción de nuevas viviendas, un fenómeno paranormal desde 2011) y mejorar la accesibilidad de los mismos, en una sociedad cada vez más envejecida, sin niños, triste.

Al tiempo, la investigación de la Cátedra es cada vez más internacional. Las contribuciones versan sobre la elaboración de un dictamen sobre la situación de la vivienda en Europa, la organización en la Cátedra del V Workshop internacional sobre control de rentas y la acogida de la profesora Díaz de Chile en estancia de investigación.

Al tiempo, vuelve a demostrar la interdisciplinariedad que la ha acompañado desde su fundación, con temáticas como la inteligencia artificial aplicada a la vivienda. La defensa de la tesis doctoral del Dr. P. Ruiz marca un hito en este sentido, así como la publicación exprés de la misma, por deseo expreso de la editorial. En ella trasluce la idea del robot como nuevo ciudadano.

A finales de 2024 se produjo también un recambio en la subdirección de la Cátedra, que queda en manos de la Dra. G. Caballé, que recientemente, en 2025, ha concursado con éxito también a una plaza en la Universidad, por lo que la debemos felicitar doblemente. Correspondientemente debemos agradecer a la Dra. N.

Lambea su dedicación a la Cátedra durante tantos años y de manera incansable.

Cincuenta y siete actividades en seis meses dan buena cuenta de trabajo y dedicación de los investigadores sénior y júnior de la Cátedra. Desde certificados de buena gestión de vivienda social, a comparecencias en el Congreso de los Diputados, elaboración de planes de vivienda municipales, incontables conferencias de alta calidad académica, ... En fin, muchísimo trabajo que solo puede surgir de la vocación y del esfuerzo, lejos del *pretending* de muchos y muchas, y ello a pesar de los habituales y no tan habituales sinsabores universitarios.

El 2025 se presenta con un panorama aún más desolador si cabe en cuanto al acceso a la vivienda en España, con la insistencia de nuestro Ejecutivo en políticas ineficaces internacionalmente y con su falta de diálogo con el mundo académico. El problema es que esas políticas claramente equivocadas afectan negativamente a las familias, especialmente a las de siempre, las más vulnerables.

*Sic transit gloria mundi.*





# 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 2024)

### A) Legislación

A nivel estatal podemos destacar las siguientes medidas:

I. El Real Decreto-ley 9/2024, de 23 de diciembre, por el que se adoptan medidas urgentes en materia económica, tributaria, de transporte, y de Seguridad Social, y se prorrogan determinadas medidas para hacer frente a situaciones de vulnerabilidad social, que, entre otras medidas, incorpora una serie de particularidades en la aplicación del régimen jurídico a los contratos de concesión cuando tengan por objeto la realización de actuaciones de construcción o rehabilitación sobre suelo o inmuebles de titularidad pública y vayan a estar destinadas a vivienda social o a precios asequibles; y amplía hasta el 31 de diciembre de 2025 la suspensión

de los procedimientos de desahucio y lanzamientos en los supuestos y de acuerdo con los trámites ya establecidos, así como, en consonancia, la posibilidad hasta el 31 de enero de 2026 de solicitar compensación por parte del arrendador o propietario recogida en el Real Decreto-ley 37/2020, de 22 de diciembre, de medidas urgentes para hacer frente a las situaciones de vulnerabilidad social y económica en el ámbito de la vivienda y en materia de transportes.

Y a nivel autonómico, las siguientes:

1. La [Ley 8/2024, de 30 de diciembre, de accesibilidad universal de la Comunitat Valenciana](#), que tiene por objeto garantizar el ejercicio efectivo de los derechos en condiciones de igualdad y no discriminación, en orden a conseguir la vida autónoma, participativa e independiente de todas las personas, de forma plenamente accesible, comprensible y segura, con independencia de su condición física, sensorial, intelectual y cognitiva. Define la vivienda accesible como las viviendas que cumplen todas las exigencias de accesibilidad en su acceso y en su espacio interior, de acuerdo con la normativa reglamentaria básica estatal y autonómica, de forma que garanticen su utilización de la forma más autónoma y natural posible por todas las personas, en especial por las personas con discapacidad.

2. La [Ley 5/2024, de 27 de diciembre, de medidas fiscales y administrativas](#) de Galicia, que recoge seis medidas fiscales en materia de vivienda, dirigidas a incentivar la puesta en el mercado de viviendas y a posibilitar la promoción de 2.300 viviendas de promoción pública, en ejecución del compromiso del Gobierno gallego de duplicar el parque público de vivienda.

3. La [Ley 7/2024, de 26 de diciembre, de Medidas para un desarrollo equilibrado en materia de medio ambiente y ordenación del territorio](#) de la Comunidad de Madrid, que modifica algunas normas autonómicas en las materias de política territorial, suelo y urbanismo, medio ambiente, energía, así como protección y bienestar en animales.

4. La [Ley 5/2024, de 19 de diciembre, de medidas de fomento de comunidades energéticas y autoconsumo industrial en Aragón](#), que crea el Fondo Aragonés de Solidaridad Energética, que se destinará a financiar actuaciones de fomento de las energías renovables y eficiencia energética, descentralización de redes y autoconsumo energético, viviendas energéticamente eficientes.

5. La [Ley de Cantabria 3/2024, de 23 de diciembre, de Medidas Fiscales y Administrativas](#), que en aras de paliar el déficit de vivienda en alquiler que sufre Cantabria, crea una deducción dirigida a la incorpora-

ción al mercado de alquiler de viviendas que han estado vacías durante un año.

6. La [Ley 7/2024, de 11 de diciembre, de medidas urgentes de simplificación y racionalización administrativas de las administraciones públicas de las Illes Balears](#), que aborda unas modificaciones puntuales en la Ley 5/2018, de 19 de junio, de la vivienda de las Illes Balears, para suprimir las referencias a la cédula de habitabilidad de primera ocupación y para prever expresamente la oferta de viviendas protegidas construidas al amparo del establecimiento de un derecho de superficie a favor de personas físicas o jurídicas, y establece un procedimiento de legalización extraordinaria de edificaciones, construcciones, instalaciones y usos existentes en suelo rústico.

7. La [Ley 4/2024, de 20 de noviembre, por la que se modifica el texto refundido de las disposiciones legales de la Comunidad de Madrid en materia de tributos cedidos por el Estado, aprobado por Decreto Legislativo 1/2010, de 21 de octubre, del Consejo de Gobierno, para establecer una deducción por inversiones de nuevos contribuyentes procedentes del extranjero en el ámbito del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas de la Comunidad de Madrid](#), que establece una modificación en la deducción por adquisición de vivienda habitual por nacimiento o adopción de hijos.

8. La [Ley 5/2024, de 20 de noviembre, por la que se modifica el texto refundido de las disposiciones legales de la Comunidad de Madrid en materia de tributos cedidos por el Estado, aprobado por Decreto Legislativo 1/2010, de 21 de octubre, del Consejo de Gobierno, para incorporar medidas fiscales con el fin de favorecer el acceso a la vivienda y el cambio de residencia a municipios en riesgo de despoblación](#) de la Comunidad de Madrid, que establece una nueva deducción en el Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas por el arrendamiento de viviendas vacías, amplía el ámbito de aplicación de la deducción por arrendamiento de vivienda habitual, establece una deducción destinada a mejorar la renta de los contribuyentes que han visto elevada la cuota a satisfacer por los préstamos hipotecarios a tipo variable debido al alza de los tipos de interés y nuevas deducciones relacionadas con los municipios en riesgo de despoblación.

9. La [Ley 6/2024, de 13 de noviembre, de cuarta modificación de la Ley del Principado de Asturias 7/2001, de 22 de junio, de Turismo](#), que, dentro del alojamiento turístico, incorpora con rango de ley como modalidades alojativas las viviendas de uso turístico y áreas especiales de acogida de autocaravanas en tránsito, dejando abierto el marco legal a otras que debieran tener su

---

desarrollo reglamentario de acuerdo con esta ley.

**10.** La [Ley 4/2024, de 26 de julio, por la que se adoptan medidas urgentes en materia de vivienda protegida para la recuperación económica y social de la isla de La Palma tras la erupción volcánica de Cumbre Vieja](#), que tiene por objeto adoptar las medidas precisas para promover la construcción de viviendas protegidas en La Palma y, en particular, en los municipios de El Paso, Los Llanos de Aridane y Tazacorte, que den respuesta a la imperiosa necesidad de vivienda de las personas afectadas por la erupción volcánica de Cumbre Vieja y, en general, de quienes residen en la isla y vienen demandando acceder a una vivienda de esa clase, que deben ser igualmente atendidos.

**11.** La [Ley 4/2024, de 1 de julio, de medidas administrativas y presupuestarias urgentes para la mejora de la prestación de los servicios públicos en La Rioja](#), que modifica la Ley 2/2007, de 1 de marzo, de Vivienda de la Comunidad Autónoma de La Rioja y atribuye al Instituto de la Vivienda de La Rioja (IRVI) la competencia para tramitar procedimientos relacionados con la protección de las personas más vulnerables en procedimientos como el de desahucio o ejecución hipotecaria.

## **B) Jurisprudencia**

De la jurisprudencia del **Tribunal Supremo** podemos resaltar las sentencias que versan sobre la validez del acuerdo privado de novación por el que se eliminan los límites a la variabilidad del interés en un préstamo hipotecario ([Sentencia de 1 de julio de 2024](#)); la Ley 57/1968, de 27 de julio y el percibo de cantidades anticipadas en la construcción y venta de viviendas ([Sentencia de 1 de julio de 2024](#)); la cláusula suelo y el acuerdo posterior que suprime la cláusula e incluye una renuncia de acciones genérica. Validez del acuerdo novatorio porque supera el control de transparencia ([Sentencia de 1 de julio de 2024](#)); la acción de precario contra deudores hipotecarios que ocupaban la vivienda (improcedencia de acudir al juicio de dicha naturaleza al constituir el título del demandante la cesión del remate en procedimiento de ejecución hipotecaria) ([Sentencia de 3 de julio de 2024](#)); una servidumbre por signo aparente ([Sentencia de 3 de julio de 2024](#)); la nulidad por abusiva de la cláusula de intereses moratorios y vencimiento anticipado y costas procesales ([Sentencia de 9 de julio de 2024](#)); la nulidad por abusiva de la cláusula que impone al prestatario el pago de todos los gastos por el otorgamiento de la escritura de compraventa con subrogación y modificación del préstamo hipotecario

---

([Sentencia de 9 de julio de 2024](#)); la responsabilidad civil por defectos en la construcción posterior a uno previo en que se llamó al proceso a un interviniente contra el que el demandante no dirigió la demanda, por lo que no hubo declaración sobre su responsabilidad ([Sentencia de 9 de julio de 2024](#)); la nulidad del clausulado multidivisa ([Sentencia de 9 de julio de 2024](#)); el retracto de colindantes ([Sentencia de 9 de julio de 2024](#)); el ejercicio de la condición resolutoria expresa con posterioridad a la aprobación del convenio, en un caso en que el incumplimiento que justifica la resolución es anterior a la declaración de concurso ([Sentencia de 9 de julio de 2024](#)); la nulidad de contrato de aprovechamiento por turno ([Sentencia de 18 de julio de 2024](#)); propiedad horizontal y la nulidad del acuerdo comunitario que denegó la sustitución de la puerta del local del demandante que da al vial por un nuevo acceso con un portal seccional ([Sentencia de 19 de julio de 2024](#)); la atribución del uso de la vivienda familiar ([Sentencia de 22 de julio de 2024](#)); el préstamo hipotecario multidivisa para la compra de un inmueble dedicado al turismo rural ([Sentencia de 22 de julio de 2024](#)); la protección de los derechos reales inscritos en el registro de la propiedad ([Sentencia de 23 de julio de 2024](#)); el desahucio por falta de pago de la renta e inexistencia de incumplimiento re-

solutorio ([Sentencia de 23 de julio de 2024](#)); el desahucio y reclamación de rentas ([Sentencia de 24 de julio de 2024](#)); la nulidad por abusiva de las cláusulas de los contratos de préstamo hipotecario relativa a los gastos a cargo del prestatario y de comisión de apertura ([Sentencia de 16 de septiembre de 2024](#)); un retracto arrendaticio en un contrato de arrendamiento de local de negocio concertado con posterioridad al 9 de mayo de 1985 y antes de la vigencia de la LAU 1994 ([Sentencia de 16 de septiembre de 2024](#)); un contrato de compraventa de inmueble y cambio de titularidad registral tras el fallecimiento del vendedor ([Sentencia de 16 de septiembre de 2024](#)); la extinción del derecho de uso de la vivienda familiar en caso de convivencia en la misma de la nueva pareja de la madre ([Sentencia de 23 de septiembre de 2024](#)); la protección de los derechos al honor y a la intimidad (colocación de carteles por el administrador de comunidad de propietarios con información veraz sobre un inquilino desahuciado que quería alquilar otro piso en la misma urbanización) ([Sentencia de 24 de septiembre de 2024](#)); la cesión de derechos derivados de un contrato de permuta ([Sentencia de 30 de septiembre de 2024](#)); vicios constructivos ([Sentencia de 2 de octubre de 2024](#)); uso de las viviendas para alquiler turístico y interpretación y aplicación del art. 17.12 LPH, introducido

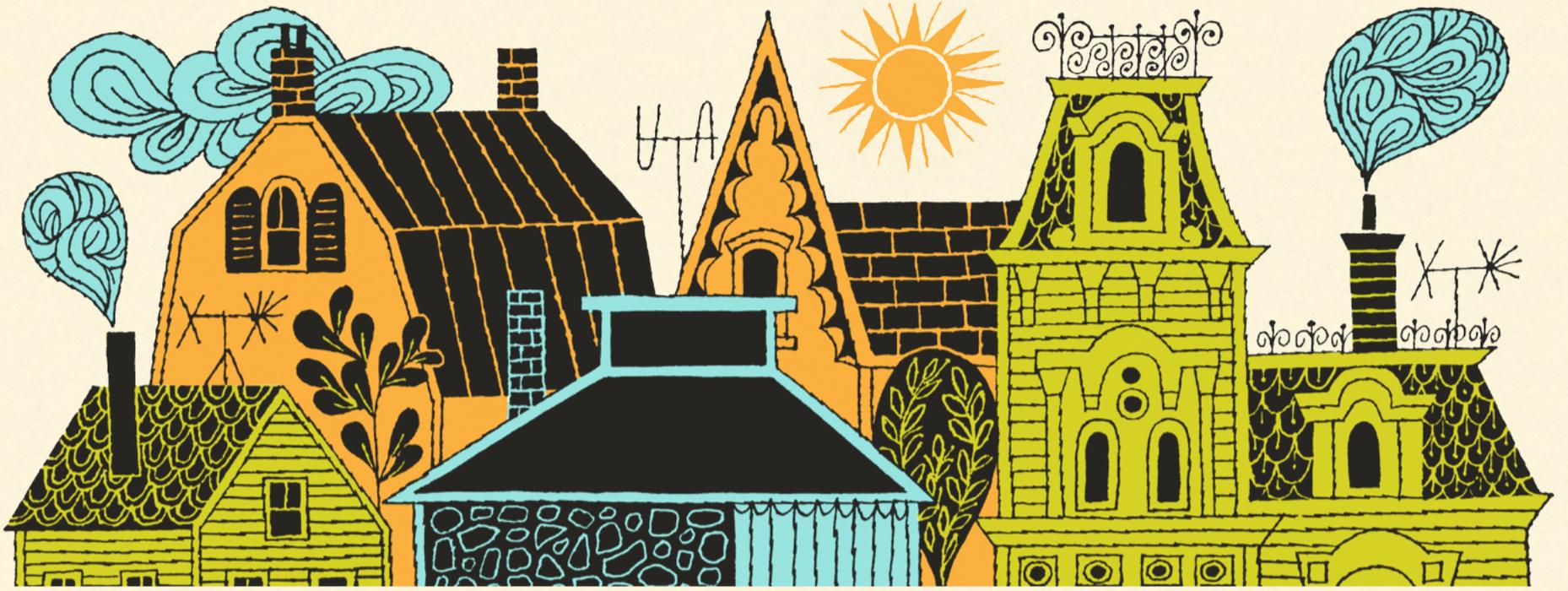
por el Real Decreto-ley 7/2019, de medidas urgentes en materia de vivienda y alquiler ([Sentencia de 3 de octubre de 2024](#)); la custodia compartida e improcedencia del sistema "casa nido" en la atribución de la vivienda familiar en caso de no mediar un acuerdo entre los dos cónyuges ([Sentencia de 14 de octubre de 2024](#)); la extinción del arrendamiento de vivienda no inscrito en el Registro de la Propiedad cuando la finca es transmitida por dación en pago en un concurso de acreedores ([Sentencia de 21 de octubre de 2024](#)); la instalación por una comunidad de propietarios de cámaras de videovigilancia en las zonas comunes ([Sentencia de 23 de octubre de 2024](#)); el desahucio por precario contra ocupantes de una vivienda objeto de ejecución hipotecaria ([Sentencia de 28 de octubre de 2024](#)); la competencia judicial internacional y ley aplicable a los contratos de multipropiedad firmados en España entre consumidores residentes británicos y la sucursal en España de una sociedad inglesa ([Sentencia de 30 de octubre de 2024](#)); el desahucio por precario del nudo propietario de la vivienda, hijo de la usufructuaria demandante, aunque esta tolerara el uso durante más de 30 años ([Sentencia de 6 de noviembre de 2024](#)); la acción negatoria de servidumbre ([Sentencia de 6 de noviembre de 2024](#)); la reclamación del derecho de opción del art. 361 CC, y reconvención so-

licitando acceso invertido ([Sentencia de 11 de noviembre de 2024](#)); una cláusula de arras penitenciales ([Sentencia de 18 de noviembre de 2024](#)); la acción de nulidad de contratos de compraventa de fincas registrales ([Sentencia de 18 de noviembre de 2024](#)); una acción de responsabilidad extracontractual por repercusión del coste de obras de recuperación y descontaminación de suelos contaminados ([Sentencia de 18 de noviembre de 2024](#)); un desahucio por impago de una inquilina que devolvió el recibo de una mensualidad que incluía una partida desproporcionada por consumo de agua ([Sentencia de 26 de noviembre de 2024](#)); el derecho de retracto de los inquilinos de las viviendas vendidas por el Ayuntamiento de Madrid a un fondo de inversión agua ([Sentencia de 28 de noviembre de 2024](#)); la tutela sumaria de la posesión ([Sentencia de 28 de noviembre de 2024](#)); o el desahucio por expiración del plazo en un arrendamiento acogido al RD 11/2020 ([Sentencia de 5 de diciembre de 2024](#)).

Del **Tribunal de Justicia de la Unión Europea** podemos destacar la [Sentencia de 4 de julio de 2024](#), en relación con una acción colectiva de cesación contra cuarenta y cuatro entidades de crédito que tenía por objeto una cláusula «suelo» incluida en las condiciones generales de los contratos de préstamo hipotecario utilizadas por esas entidades de crédito.

---

Del **Tribunal Constitucional** puede destacarse la [Sentencia de 8 de octubre de 2024](#), en relación a la Ley del Parlamento de Cataluña 1/2022, de 3 de marzo y la nulidad de los preceptos legales autonómicos que imponen la obligación de ofrecer una propuesta de alquiler social antes de interponer una demanda judicial, así como la renovación de los contratos de alquiler social obligatorio y establecen la subrogación de las personas jurídicas adquirentes de vivienda en las consecuencias del incumplimiento de la función social de la propiedad; y la [Sentencia de 21 de octubre de 2024](#), respecto de las resoluciones dictadas por un juzgado de primera instancia de Madrid en juicio verbal de desahucio arrendaticio y vulneración del derecho a la tutela judicial efectiva.



# 3

## Contribuciones

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

- 1. La paradoja de la vivienda en Barcelona: más normas, menos casas.** Sr. Ernesto García-Trevijano. Registrador de la Propiedad.
- 2. La realidad del sector de la construcción y la necesidad de formar arquitectos técnicos.** Colegio de Aparejadores, Arquitectos Técnicos e Ingenieros de Edificación de Tarragona (COAATT).
- 3. Zero Barreras: Evaluación Digital de la accesibilidad en edificios de viviendas.** Sra. Cristina Pallàs Caballero. Directora de la Fundación Mutua de Propietarios.

## I. La paradoja de la vivienda en Barcelona: más normas, menos casas



**Sr. Ernesto García-Trevijano.** Registrador de la Propiedad.

Barcelona se ha convertido en un laboratorio de políticas de vivienda, con autoridades locales y autonómicas ajustando las normas del alquiler como si de un juego de mesa se tratara. Cada nueva regla –topes de renta, ampliación de contratos forzosos, trabas a grandes propietarios– parece nacer con la promesa de “ganar la partida” contra la crisis habitacional. Sin embargo, la realidad demuestra que estas buenas intenciones a menudo vienen con efectos perversos. Un exceso de intervencionismo puede acabar por empantanar el mercado: menos oferta de pisos en alquiler, menos mantenimiento de los existentes y una huida de inversores que dejan el tablero vacío. La ironía es palpable: intentando proteger al inquilino a toda costa, podría estarse recreando el mismo escenario que históricamente llevó al colapso del alquiler en España.

Barcelona y Cataluña, en particular, han sido punta de lanza en esta oleada regulatoria. La implantación en 2020 de un tope a los precios del alquiler en zonas tensionadas fue acogida por algunos como el movimiento ganador. Sin embargo, estudios recientes confirman que la regulación catalana logró apenas una bajada media de precios del 5% a costa de reducir alrededor de un 10% el número de nuevos contratos firmados. Muchos propietarios optaron por no sacar sus pisos al mercado ante la perspectiva de rentas limitadas y contratos indefinidos.

La historia ofrece un aleccionador *déjà vu*. A mediados del siglo XX, más del 50% de las viviendas principales estaban alquiladas. Ese panorama cambió tras la Ley de Arrendamientos Urbanos de 1964, que instauró la congelación casi perpetua de las rentas y la prórroga forzosa indefinida de los contratos. El resultado fue un mercado del alquiler “destruido”, en palabras de Fernando P. Méndez: “La función social de la propiedad quedó absorbida por la perpetuación del arrendamiento a renta ínfima,

---

desincentivando cualquier inversión en vivienda". La liberalización posterior, con el Decreto Boyer de 1985 y la LAU de 1994, buscó recuperar ese mercado, pero la cultura de la propiedad ya estaba firmemente asentada.

Ahora, con la Ley de Vivienda de 2023, el péndulo vuelve a girar. Como advertía Benito Arruñada, "la historia regulatoria española es una máquina de producir escasez. En vez de fomentar la oferta, multiplicamos los obstáculos y luego lamentamos que el acceso sea imposible". Esta espiral normativa –controles de renta, prórrogas obligatorias, fiscalidad agresiva– reduce incentivos y castiga al buen arrendador tanto como al oportunista.

En este escenario, dos herramientas podrían estar ayudando a dinamizar la oferta y mejorar el parque: las SOCIMI y el flipping inmobiliario. Lejos de ser parte del problema, son parte esencial de la solución. En ciudades como Barcelona, donde la disponibilidad de suelo es muy limitada y los costes de construcción han aumentado, estas dos figuras ofrecen un atajo inteligente y eficiente para aumentar la oferta sin necesidad de nuevas promociones masivas.

Las SOCIMI, al contar con recursos financieros importantes y estar sujetas a regulación y supervisión, tienen la capacidad

de adquirir carteras completas de viviendas y destinarlas al alquiler de forma profesional. Esto permite renovar edificios enteros, mejorar su eficiencia energética y adaptar las viviendas a estándares actuales, todo ello sin que el coste recaiga sobre la Administración. Profesionalizan la gestión del alquiler, ofreciendo contratos estables, mantenimiento regular y trato transparente. Permiten que el capital institucional invierta en vivienda, movilizándolo recursos que de otro modo irían a sectores más rentables o menos regulados. Introducen economías de escala que permiten mantener y mejorar edificios enteros, y actúan como agentes estabilizadores del mercado en momentos de incertidumbre. Además, su modelo de negocio exige repartir dividendos y operar con transparencia, lo que ofrece garantías tanto al regulador como al usuario final. Son, en esencia, la alternativa más eficiente a un parque de alquiler envejecido, disperso y muchas veces informal.

Por su parte, el flipping inmobiliario es especialmente útil en entornos urbanos consolidados como Barcelona. Allí donde no se puede construir más, la clave está en renovar lo que ya existe. El flipping moviliza activos envejecidos o en desuso, los reforma con criterios de sostenibilidad, accesibilidad y habitabilidad, y los pone a disposición de compradores finales a precios competitivos. Esto no solo dinamiza el

---

parque, sino que eleva la calidad del mismo. Además, al tratarse de operaciones intensivas en empleo local, contribuyen a mantener activa la cadena de valor del sector construcción. En un entorno de alta presión regulatoria, son de los pocos agentes capaces de transformar vivienda antigua en producto útil, moderno y energéticamente eficiente. A diferencia de la construcción nueva, que requiere suelo, trámites lentos y licencias costosas, el flipping actúa sobre lo existente, regenerando barrios desde dentro. También dinamiza el mercado laboral de oficios y pymes locales, reduce el stock de viviendas infrautilizadas y ofrece a compradores finales un producto reformado, con garantías, y normalmente más económico que el de obra nueva. Como señala Francisco Alister Moreno, CEO de Clikalia: “Hay pocas cosas más sostenibles que darle una segunda vida a un piso antiguo, hacerlo eficiente, cómodo y accesible. Eso no es especulación. Eso es regeneración urbana”.

Por supuesto, hay que vigilar los excesos. Pero como recuerda Arruñada, “criminalizar al inversor es la forma más rápida de vaciar el mercado”. Mejorar el parque de vivienda —hacerlo más ecológico, más accesible y mejor distribuido— requiere inversión, reglas estables y un marco que premie la eficiencia y no penalice la actividad legítima.

Al final, el ciudadano se enfrenta al mercado como quien se incorpora tarde a una partida de Monopoly. Las propiedades ya están compradas, los hoteles construidos, y cada vuelta implica pagar por caer en la casilla de otro. No tiene margen para negociar, solo para sobrevivir. Y por si fuera poco, a cada intento de jugar se le cambian las reglas: nuevas tasas, nuevas restricciones, nuevos topes. Incluso en el juego Hotel, al menos sabías de antemano qué casillas te arruinarían. Aquí el tablero cambia mientras caminas.

Si no dejamos que entren nuevos jugadores con ideas, capital y capacidad de reformar, modernizar y alquilar, la partida acabará siendo para unos pocos. Y como suele pasar, los únicos que pierden siempre... son los que de verdad querían una casa, no un hotel. Y lo más desconcertante: los únicos que podían ayudar —las SOCIMI con su chequera y los 'flippers' con su espátula— están castigados sin salir del casillero. Como si en una urgencia médica hubiéramos dejado fuera al cirujano por llevar zapatos demasiado caros. El ciudadano, mientras tanto, sigue dando vueltas por el tablero con cara de póker, pagando tasas como quien cae una y otra vez en 'Impuesto de lujo' sin tener ni para construir una caseta de perro. Y si alguna vez intenta levantar cabeza con ayuda de alguien que de verdad sabe reformar o gestionar vivienda,

---

le dicen que eso es especulación. Pues claro, como en el Cluedo, aquí todos especulan... pero nadie reforma el salón. Y así seguimos: sin pistas, sin vivienda, y con la sensación de que estamos jugando a un juego... en el que los dados ya están trucados.

## Referencias

Méndez González, F. P. (2024). El acceso a la vivienda: análisis de la situación y propuestas de actuación. Real Academia Europea de Doctores (RAED).

Méndez González, F. P. (2009). Reflexiones sobre la evolución histórica del arrendamiento urbano en España. *Revista de Derecho Urbanístico*.

Arruñada, B. (2023). Regulación, vivienda y escasez: una historia repetida. Blog personal y publicaciones en Nada es Gratis.

Arruñada, B. (2001). La propiedad inmobiliaria en España: eficiencia y reforma. Fundación BBVA.

Ley de Arrendamientos Urbanos (1964) y posteriores reformas: Decreto Boyer (1985), LAU (1994), reformas de 2013 y 2019.

Instituto Nacional de Estadística (INE) y Censos de Vivienda (2001, 2011).

Observatorio Inmobiliario (2025). Clikalia cerró 2024 con EBITDA positivo y 270 millones de facturación.

Idealista/news (2023). El flipping inmobiliario como estrategia de regeneración urbana.

Xataka (2024). Los fondos que se marchan de Cataluña en busca de seguridad jurídica.

Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana (2023). Informe sobre zonas tensionadas y aplicación de la Ley de Vivienda.

## 2. La realidad del sector de la construcción y la necesidad de formar arquitectos técnicos



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

La demarcación de Tarragona ha vivido un primer semestre muy positivo en el sector de la construcción que ha

vivido un aumento muy considerable en lo que se refiere a las viviendas de nueva construcción ya la inversión realizada. Los datos del Colegio Oficial de la Arquitectura Técnica de Tarragona, COATT, indican que en



los primeros seis meses de este año, el número de viviendas de nueva construcción ha aumentado un 33% respecto al mismo periodo de 2024. Además, también aumenta la inversión realizada, concretamente un 45% y con un importe global que supera los 136 .

Así, durante este primer semestre y en lo que se refiere a la vivienda residencial nueva, continúa el aumento de los dos años anteriores y alcanza las 943 viviendas y más

de 136 millones de euros de inversión. Crece especialmente en los municipios de Vilaseca, Cambrils, Mont-roig y Reus. En Tarragona y Calafell descienden significativamente respecto a los valores de 2024.

### **La rehabilitación también aumenta**

La inversión en rehabilitación en el parque inmobiliario de las comarcas de Tarragona también ha sufrido un aumento considerable en este primer semestre, más de un 12%, superando los 78 MEUR de inversión en este ámbito.

Los municipios de costa como Calafell, Cunit o Cambrils, junto con Reus, son los lugares que se constata una mayor subida en el apartado de la rehabilitación. En la ciudad de Tarragona, el número de obras de rehabilitación desciende un 5% respecto al primer semestre de 2024.

### **Crecimiento de la actividad profesional**

---

Durante este primer semestre la actividad de los profesionales de la Arquitectura Técnica ha crecido un 2% respecto al mismo período de 2024, evidenciando que ésta es una profesión con pleno empleo y que actualmente sufre una gran falta de profesionales en el sector de la construcción, que está inmerso en una alta actividad económica, donde se demanda mucho la figura de la dirección de obra, que ocupa mucho la figura de la dirección de obra.

En la demarcación de Tarragona se han realizado más de 5.500 intervenciones profesionales en el primer semestre de 2025. Aproximadamente un 33% de los trabajos están directamente relacionados con la obra, como la redacción de proyectos, direcciones, coordinaciones de seguridad y salud, y el resto incluiría la redacción de certificados, informes, valoraciones y documentaciones técnicas.

### **Faltan arquitectos técnicos**

La demanda de profesionales en arquitectura técnica ha aumentado notablemente en los últimos años. Según datos del Colegio Oficial de la Arquitectura Técnica de Tarragona (COATT), el sector de la construcción necesita a especialistas formados en arquitectura técnica que trabajen en eficiencia energética, accesibilidad o rehabilitación entre otros ámbitos en los que los arquitectos técnicos juegan un papel

esencial. En efecto, una realidad que se constata desde el COATT es la carencia de arquitectos técnicos para afrontar la demanda actual del mercado. En poco más de diez años, las intervenciones de técnicos fuera de la demarcación que han trabajado aquí, han pasado del 4% al 45%. La cifra también es significativa si hablamos del número de arquitectos técnicos tarragonenses que deben realizar actuaciones fuera de la demarcación. Ese movimiento evidencia que se necesitan muchos más técnicos para cubrir las necesidades del mercado.

Tenemos mucha oferta para pocos técnicos, sobre todo en nuestro territorio donde la Universidad no desplegó la deseada y necesaria carrera de la Arquitectura Técnica. En Tarragona, este hecho todavía agrava la mencionada carencia de técnicos, en un gran desequilibrio con los arquitectos, cuando ambos profesionales son primordiales en el sector y cada uno de ellos con su plan de carrera y funcionalidades diferenciadas.

Desde el Colegio Oficial de la Arquitectura Técnica de Tarragona (COATT) se han ido impulsando diversas acciones para potenciar la profesión y el ecosistema de la Arquitectura Técnica en Tarragona, siempre con la visión de posicionarla como una carrera del ámbito STEM con futuro entre

---

los y las jóvenes. Este año se ha puesto en marcha el Programa Escuelas y Profesión, una iniciativa diseñada para acercar los valores, utilidades y futuro profesional de la arquitectura técnica a los estudiantes de ESO y Bachillerato. Esta iniciativa nace de la creciente necesidad de profesionales cualificados en el sector y de la voluntad del COATT de fomentar vocaciones en un ámbito fundamental para el desarrollo sostenible y tecnológico de nuestro entorno construido. Con este programa, se quiere despertar el interés de los jóvenes por áreas clave como la eficiencia energética, la accesibilidad y la rehabilitación, ofreciéndoles una visión práctica y realista de las oportunidades laborales que ofrece la profesión. El Programa Escuelas y Profesión del COATT es una iniciativa para dar a conocer el oficio y promocionar la profesión, porque muchos estudiantes no conocen la figura del arquitecto técnico, y no acaban de saber quién puede dar soluciones a muchos de los problemas y necesidades que pueden encontrarse en su entorno inmediato.

En el ámbito territorial y viendo que la de Tarragona es la única demarcación en Cataluña sin Escuela de Arquitectura Técnica, desde el Colegio Oficial de la Arquitectura Técnica de Tarragona (COATT) se ha marcado como meta requerir y promover en Tarragona la integración de una Escuela

Superior de Arquitectura Técnica para que los estudios conduzcan a la de inserción inmediata en el mundo laboral, tanto en la construcción y rehabilitación de edificios como en paisaje, urbanismo y edificación sostenible, entre otros.

### **Las previsiones para el sector son muy optimistas**

Según el Instituto de Tecnología de la Construcción de Cataluña (ITEC), se espera un notable crecimiento de la vivienda de nueva planta, entre el 6 y el 7,5%, en el período 2025-2026, y un 4% de cara al año 2027. Esta reacción tan contundente está relacionada con una demanda sustancial condiciones crediticias.

A nivel de rehabilitación el sector realiza una revisión al alza en 2025, subiendo hasta el 3,8%, si bien el crecimiento tenderá hacia el 1,5% en 2027 debido a la retirada de las subvenciones.

Por otra parte y según el último informe EUROCONSTRUCT de junio de 2025, las previsiones para los próximos años son más optimistas en España que en Europa donde se marca una tendencia positiva para este año, y mucho mejor aún para 2026 y 2027..

### 3. Zero Barreras: Evaluación Digital de la accesibilidad en edificios de viviendas



**Sra. Cristina Pallàs Caballero.** Directora de la Fundación Mutua de Propietarios.

En el contexto actual, donde la transforma-

ción digital avanza con rapidez, la accesibilidad se ha consolidado como un eje prioritario para el desarrollo de entornos urbanos más equitativos. En esta línea, la aplicación Zero Barreras, impulsada por la Fundación Mutua de Propietarios, representa una innovación significativa en la evaluación de la accesibilidad arquitectónica en edificios de viviendas, con el propósito de facilitar la autonomía de personas con problemas de movilidad.

La accesibilidad en el entorno construido es un derecho fundamental y una condición necesaria para garantizar la igualdad de oportunidades. Sin embargo, persisten importantes barreras arquitectónicas que dificultan el acceso y la participación plena de las personas con discapacidad con afectación a la movilidad. En respuesta a esta problemática, la Fundación Mutua de Propietarios ha desarrollado Zero Barreras,

una aplicación móvil gratuita que permite evaluar de manera precisa y estandarizada el nivel de accesibilidad en edificios residenciales, contribuyendo así al empoderamiento y la autonomía de sus usuarios.

Zero Barreras es una aplicación disponible gratuitamente en las plataformas App Store (iOS) y Google Play (Android). Su descarga e instalación son sencillas y permiten un acceso inmediato a todas sus funcionalidades. Zero Barreras permite identificar y analizar barreras arquitectónicas en las zonas comunes de los edificios, como portales, escaleras, ascensores y buzones. Utiliza tecnologías avanzadas -como inteligencia artificial, machine learning y lectura 3D a través de la cámara del móvil- para ofrecer una evaluación rigurosa y accesible incluso para usuarios no especializados.

En su versión mejorada en junio de 2024, se introdujeron mejoras significativas: una interfaz más intuitiva, sistema de notificaciones, preguntas más intuitivas, se mejoró el cálculo del índice, y la incorporación de subíndices de accesibilidad (exterior, horizontal y vertical), que permiten un análisis

---

detallado del entorno construido y se diferenciaron dos modalidades de uso en función del usuario.

- Medición estándar, orientada al público general.
- Medición detallada, dirigida perfiles más técnicos, profesionales del ámbito inmobiliario y arquitectónico

La medición detallada permite crear comunidades de usuarios para que empresas del sector puedan evaluar la accesibilidad de su cartera de inmuebles, generando así información en torno a un objetivo compartido: eliminar las barreras físicas y promover una vivienda digna y accesible para todas las personas.

En mayo de 2025, se ha lanzado una nueva versión que incluye mejoras en el ámbito jurídico de acuerdo con las normativas en vigor, a la vez que se han modificado textos, check box y toggles, para que la experiencia del usuario sea más ágil y rápida.

Entre las nuevas funcionalidades que ofrece la aplicación se encuentran:

- Medición: La aplicación permite obtener un índice y tres subíndices sobre la accesibilidad de las zonas comunes de un edificio de viviendas, a partir de preguntas fáciles e intuitivas.

- Mapa de accesibilidad: Acceso a un mapa interactivo en el que se pueden ver todos los edificios de viviendas medidos por otros usuarios, con datos anónimos y colaborativamente actualizados.

- Comunicación y alertas personalizadas: Acceso a información sobre las últimas novedades en materia de accesibilidad: actividades accesibles, actualizaciones de normativas y oportunidades de participación social.

- Espacio del especialista: Próximamente se habilitará el acceso a un foro con contenido jurídico y técnico del ámbito de la accesibilidad que incluirá respuestas a preguntas frecuentes.

- Certificados de los edificios medidos: La aplicación emite un certificado detallado con los porcentajes de accesibilidad de cada zona común del edificio de viviendas.

Desde su lanzamiento, Zero Barreras ha tenido una respuesta muy positiva por parte de la comunidad usuaria. Numerosos testimonios destacan su impacto positivo que revelan cómo la tecnología puede transformar la calidad de vida cotidiana, especialmente en contextos urbanos, con más densidad de población, y marcados por la desigualdad en el acceso físico a los espacios.

---

El desarrollo de Zero Barreras ha sido posible gracias a un trabajo interdisciplinario entre expertos del ámbito de la tecnología, la accesibilidad y el diseño inclusivo. Este esfuerzo conjunto ha dado como resultado una herramienta robusta, escalable y adaptada a las necesidades reales de los usuarios.

Zero Barreras representa un ejemplo paradigmático de cómo la innovación tecnológica puede contribuir al avance de los derechos sociales, facilitando la autonomía y la participación de las personas con problemas de movilidad para generar datos útiles. Además, fomenta la sensibilización y articula actores del sector inmobiliario, convirtiendo esta aplicación en una herramienta estratégica para conseguir entornos más accesibles.



# 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. Informe “Los retos de la vivienda en Europa”.** Dr. Héctor Simón Moreno. Profesor Agregado de Derecho Civil y Director de la Cátedra UNESCO de Vivienda de la Universidad Rovira i Virgili.

**2. V Workshop Internacional sobre control de renta de los alquileres.** Dra. Gemma Caballé Fabra. Profesora Lectora y subdirectora de la Cátedra UNESCO de Vivienda de la Universidad Rovira i Virgili.

**3. El mercado privado de vivienda en Chile.** Dra. Macarena Díaz de Valdés Haase. Docente investigadora de la Universidad Andrés Bello, Chile.

**4. La personalidad jurídica de los autómatas inteligentes ¿Una reforma legislativa ineludible para el Derecho?** Dr. Pablo Ruiz Osuna. Investigador de la Cátedra UNESCO de Vivienda de la Universidad Rovira i Virgili.

## I. Informe “Los retos de la vivienda en Europa”



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

El Prof. Dr. Sergio Nasarre Aznar, Catedrático de Derecho Civil de la Universidad Rovira i Virgili y fundador de la Cátedra UNESCO de Vivienda, ha publicado el informe **“Los retos de la vivienda en Europa. Especial atención a la evolución de la situación en España”** (2025), a petición del Grupo Parlamentario Popular en el Parlamento Europeo. El informe se enmarca dentro de la recientemente creada Comisión Especial sobre la Crisis de la Vivienda en la Unión Europea, y presenta un estilo riguroso y académico, a la vez que pedagógico, incluyendo una amplia bibliografía sobre esta temática. El autor comienza desgranando la situación de la vivienda en Europa, para luego aterrizar en la realidad española y, finalmente, ofrecer recomendaciones multinivel.

De este modo, en el primer apartado se destaca la heterogeneidad del marco normativo y de la política de vivienda dentro de la Unión Europea, explicable por diversos factores: desde la complejidad de la disciplina de la vivienda —que engloba Derecho, Economía, Arquitectura, Geografía, etc.— hasta la distribución competencial en esta materia dentro de la UE. Buena prueba de ello, por ejemplo, es que la Unión Europea no tiene competencias directas sobre vivienda, y solo puede influir tangencialmente con normas sectoriales (por ejemplo, en la protección de consumidores hipotecarios). Al analizar la idiosincrasia de cada Estado miembro, ciertamente estos divergen según sigan un modelo universalista (la vivienda social no está dirigida a un grupo concreto de población, sino que complementa el parque residencial existente, como en Países Bajos, Dinamarca o Suecia), residual (donde existe una segregación o brecha entre el sector de vivienda social y el de mercado, con una clara preferencia por políticas que fomentan la propiedad privada, como en España, Portugal, Malta o Francia) o el modelo generalista (que, aunque también se dirige a

---

grupos concretos, no se limita solo a los colectivos más desfavorecidos, sino a aquellos que, en general, tienen dificultades de acceso a la vivienda, como en Alemania o Austria); todo ello condiciona aspectos clave como la forma de tenencia, la financiación, el estado de las viviendas (incluida la eficiencia energética y la accesibilidad) o la asequibilidad.

A pesar de estas aproximaciones diferenciadas, el autor logra identificar una serie de elementos que han tenido un impacto directo en la asequibilidad (para evitar el sobreendeudamiento familiar) y en la calidad (para evitar el infravivienda): inmigración, urbanización, envejecimiento poblacional, reducción del número de personas por hogar y eficiencia energética; al tiempo que extrae algunas conclusiones de interés desde la perspectiva española y catalana. Por ejemplo, en países mediterráneos como España, Portugal, Malta o Italia, donde las zonas urbanas presentan más problemas de acceso a la vivienda por su alta densidad, hay una correlación entre tres variables: el número de personas viviendo en pisos, el número de personas viviendo en viviendas de su propiedad y la asequibilidad de la vivienda como propiedad privada distribuida entre muchas familias que viven en pisos. De manera que en otros países (por ejemplo, los nórdicos), que siguen un modelo diferente (menos

población viviendo en pisos y menos vivienda en propiedad), los indicadores de asequibilidad son peores. Por tanto, no siempre es buena idea imitar las políticas de vivienda de otros países.

Desde una perspectiva más amplia, el autor sitúa la problemática de la vivienda en Europa en cuatro factores: la crisis financiera mundial de 2007; el proceso progresivo de urbanización; la falta de un programa claro para promover la accesibilidad universal de las personas mayores y con discapacidad; y la existencia de una mala calidad de la vivienda, especialmente en muchos países de Europa Central y del Este. Sin embargo, las políticas adoptadas han tenido un resultado desigual. Un buen ejemplo lo constituyen países como Dinamarca o Noruega, donde las familias están entre las más endeudadas de la UE, y donde la evolución ha sido marcadamente alcista en los últimos 17 años.

En el segundo apartado, el autor analiza la situación en España, describiendo con precisión cómo desde 2007 se ha pasado de considerar la vivienda como un activo financiero más a darle importancia a su dimensión como derecho humano. Así, se ha pasado de promocionar la vivienda en propiedad (con planes estatales de promoción de vivienda social en propiedad desde 1981, con apoyo urbanístico y tributario) a

---

la promoción de la “okupación” como alternativa habitacional (desde 2019 en Cataluña y desde 2021 en el resto del Estado), después de haber aplicado medidas intrusivas en las relaciones privadas a través de leyes autonómicas de vivienda, que en ningún caso han ayudado a resolver los retos estructurales de la vivienda en España, como son: el proceso de urbanización (falta de cohesión territorial, despoblación del mundo rural, necesidad de incrementar y diversificar servicios y oportunidades), la falta de asequibilidad (necesidad de nuevas formas de tenencia, de vivienda social, evitar la segregación, potenciar la ciudad mediterránea, accesibilidad y soledad, inmigración, intermediarios inmobiliarios, etc.), la gobernanza (instituciones, redes, estadísticas, monitoreo de las leyes) y el reto ambiental y energético (en el ámbito de la vivienda: rehabilitación, etc.).

No existen soluciones mágicas a problemas complejos, como el de la vivienda. Por este motivo, el tercer y último apartado concluye con una serie de recomendaciones a diferentes niveles:

- Municipal: elaborar planes de vivienda, incrementar la oferta de vivienda social, pública y asequible, fomentar la colaboración público-privada y proporcionar servicios sociales complementarios a la vivienda para los colectivos más vulnerables.

- Regional: coordinar las políticas de vivienda a varios niveles, reconocer el derecho subjetivo a la vivienda o garantizar una parte suficiente del PIB para financiar estas políticas.

- Europeo: disponer de datos suficientes y crear una institución permanente como un Observatorio Europeo de la Vivienda.

Todo ello, sin dejar de lado la realidad española y catalana, defendiendo la derogación de las políticas de vivienda adoptadas desde la crisis de 2007, la regeneración urbana, el diseño de una política de cohesión territorial, la regulación y fomento de la propiedad compartida y temporal para toda España y Cataluña, la reforma de la Ley de Arrendamientos Urbanos para hacerla más equilibrada para las partes, la creación de un Gran Pacto Nacional por la Vivienda y el desarrollo de un marco legal para que la vivienda sea asequible per se, con menos necesidad de intervención pública.

En definitiva, un informe clave e imprescindible para entender la problemática de la vivienda en España y en Europa.

## 2. V Workshop Internacional sobre control de renta de los alquileres



**Dra. Gemma Caballé Fabra.** Profesora Lectora y subdirectora de la Cátedra UNESCO de Vivienda de la Universidad Rovira i Virgili.

El jueves 19 y viernes 20 de junio acogimos en Tarragona el V Congreso Internacional sobre el control de renta en los alquileres (las diversas ponencias están disponibles [aquí](#)). Fue un encuentro de expertos académicos en materia de alquileres. Un total de 22 investigadores provenientes de 15 países diferentes para intercambiar datos, estudios, experiencias y conclusiones no solo alrededor de esta medida tan controvertida si no también alrededor otras políticas de vivienda.

En relación al control de renta, el principal tema que motiva el arraigado congreso, algunas de las conclusiones más relevantes que se extrajeron son las que se exponen a continuación: El control de los alquileres parece producir efectos positivos a corto plazo, pues, las familias más vulnerables ven favorecido el acceso a la vivienda y puede resultar una medida eficaz para fre-

nar los aumentos de los alquileres si lo que se busca es rapidez. Sin embargo, en los países donde se ha implementado el control de alquileres como pueden ser, por ejemplo, Francia, Alemania y Suecia, se ha evidenciado que al cabo de un tiempo:

- Las viviendas sometidas al control de renta se desplazan hacia un mercado de alquiler no regulado (alquiler en negro), alquileres de habitaciones, contratos de temporada, contratos turísticos o al mercado de compraventa.
- Los propietarios de viviendas más asequibles (o de precio medio) ven cómo devalúa su patrimonio e invierten menos en su mantenimiento y reparación.
- Como consecuencia de lo anterior, se disminuye la calidad y mantenimiento de las viviendas.
- Las viviendas más grandes y en mejores condiciones salen del mercado del alquiler residencial donde se aplica el control de renta. De modo que sólo las “peores viviendas” o las más pequeñas permanecen en el mercado sometido al control de renta

- 
- En consecuencia, se reduce la oferta de viviendas en alquiler.

En el ámbito español, se afirmó que menos de un 5% de propietarios de viviendas en España tienen la consideración de “grandes tenedores”. De modo que se replanteó si realmente en nuestro país los grandes tenedores constituyen el origen del problema de la falta de oferta de vivienda.

Se evidenció la necesidad de apostar por medidas estructurales y a largo plazo para afrontar el problema del alquiler residencial, pues, los aparentes beneficios del control de renta se ven superados a largo plazo por los probados efectos negativos que se derivan.

En relación a otros temas que surgieron en el congreso más allá del control de renta, fueron alrededor de la naturaleza de los estatutos de los propietarios en Chile, especialmente como pueden vincular estos a los arrendatarios no propietarios y proveedores de bienes y servicios. También sobre las políticas de vivienda adoptadas en Portugal a través de las “viviendas económicas”.

Se puso en relieve la necesidad de aumentar la colaboración público-privada para resolver el problema de la vivienda, así como también poder tener datos actualizados sobre la materia y poder adoptar mejores decisiones y, por lo tanto, políticas de

vivienda más adecuadas a la realidad. Se debatió sobre los retos demográficos no solo en nuestro país, sino también en otros de nuestro entorno incluso en Filipinas. La crisis demográfica plantea un nuevo escenario en materia de vivienda y formación de familias donde los académicos tenemos un nuevo escenario de estudio y diseño de propuestas que faciliten el acceso a una vivienda de los más jóvenes y eviten su pérdida.

Fueron dos días de transferencia de conocimiento, discusiones y debates académicos de excelente nivel a través de una visión comparada y multidisciplinaria.

### 3. El mercado privado de vivienda en Chile



**Dra. Macarena Díaz de Valdés Haase.** Docente investigadora de la Universidad Andrés Bello, Chile.

El mercado privado de vivienda en Chile se ha hecho cada vez menos asequible para la gran mayoría de las familias. Como consecuencia, la vivienda en arriendo se ha levantado como una alternativa permanente para un sector significativo de la población. Pese a ello, los arrendatarios han pasado inadvertidos para los estudios urbanos, las políticas habitacionales[1] y también para la legislación. Así, como consecuencia de la financiarización de la vivienda[2] ha tomado fuerza un universo de compradores que buscan adquirir una o más viviendas para obtener ganancias a través de su arriendo, no para habitar en ellas. Dentro de estos, es posible identificar, en primer lugar, a los pequeños inversionistas o inversionistas hormiga y, en segundo lugar, los compradores corporativos.

En relación con los primeros, también surge el concepto de “investification”; es decir, “un proceso de aumento desproporcio-

nado de compra de vivienda destinada a la inversión en arriendo en el mercado privado por parte de «hogares inversionistas» [3]. En este escenario, junto con la venta se ofrecen arriendos garantizados y asesoría durante el proceso de contratación. Adquiere protagonismo la figura del corretaje de propiedades –actividad que no se encuentra regulada en Chile–. Son los corredores los que, por regla general, redactan los contratos de arrendamiento incluyendo cláusulas que usualmente favorecen al arrendador.

Respecto de los segundos, –propietarios corporativos– se observa que los denominados “edificios multifamily”; es decir, edificios pertenecientes a un solo propietario cuyas unidades se destinan a la renta residencial, han tenido un crecimiento exponencial. Junto con el arriendo, se ofrece una serie de servicios complementarios que transforman las viviendas en un activo de inversión profesional[4], los que están vinculados a ciertos atributos inmobiliarios o amenities ubicados en los espacios de uso común. Es el dueño del edificio quien redacta no solo los contratos de arrendamiento sino el reglamento interno o de convivencia a que hace referencia el propio

---

contrato de arrendamiento y que contiene la regulación del uso de los espacios distintos de las unidades individuales y, por lo tanto, de los servicios adicionales ofrecidos. Entonces, en estricto rigor, dicho reglamento contiene en realidad condiciones generales de contratación que forman parte integrante del contrato.

Como se puede apreciar, se ha producido un cambio significativo en el mercado del arriendo; que, entre otras cosas, se traduce en una relación asimétrica entre las partes contratantes que deja al arrendatario en una posición más vulnerable sobre todo frente a las cláusulas del contrato. La protección que entrega el ordenamiento chileno dista en este aspecto de la tutela que ofrece la normativa española que sí ha sido capaz de advertir que, independiente del tipo de arrendador, existen cláusulas que pueden resultar perjudiciales para el arrendatario. Así, el artículo 6 de la Ley 29/1994, de Arrendamientos Urbanos (LAU) dispone que son nulas las estipulaciones que modifiquen en perjuicio del arrendatario o subarrendatario las normas del Título II de la ley (sobre la duración del contrato) y, además, en su Título III establece que, en ningún caso, podrá el arrendador exigir el pago anticipado de más de una mensualidad de renta. De esta forma, la LAU otorga al arrendatario un sistema de protección parecido al que entrega la normativa del

consumo (Real Decreto Legislativo 1/2007) ya que, al igual que esta, entiende que existe una desigualdad entre las partes contratantes que exige un tratamiento especial por parte del legislador para evitar abusos. Sin embargo, dicho tratamiento especial no se funda en la existencia de una relación de consumo, sino que toma en consideración la especial relevancia del objeto del contrato: una vivienda. En Chile, como se esbozó, no se cuenta con alguna acción especial para obtener la nulidad de las cláusulas que resulten perjudiciales al arrendatario. No obstante, se ha identificado como práctica habitual la incorporación de cláusulas de este tipo; hecho que motivó la presentación de un proyecto de ley[5] que pretende modificar la Ley de Arrendamiento de Predios Urbanos (LAPU) incorporando una regulación de los requisitos de postulación al arriendo y del denominado “Mes de Garantía”, junto con la prohibición del cobro de las rentas en Unidades de Fomento y de otros cobros abusivos. Con todo, el proyecto de ley se encuentra en el primer trámite constitucional[6].

En el caso de los edificios multifamily la protección de los arrendatarios frente a cláusulas abusivas en España se encuentra también en la ya mencionada normativa de consumo. Asimismo, la Ley por el Derecho a la Vivienda[7] denota la importancia de la normativa del consumo en estos contratos

---

al disponer que son derechos del arrendatario los reconocidos en esta ley, en otras leyes complementarias, y en la legislación autonómica aplicable. Respecto de estos edificios podría pensarse que la tutela entregada por la legislación chilena es similar, dado que también se cuenta con una normativa de consumo que resulta aplicable en todo aquello no regulado por la normativa especial; en este caso, por la LAPU. Sin embargo, esta ley contempla procedimientos diferentes seguidos ante tribunales distintos a los que establece la normativa de consumo. Por lo tanto, el arrendatario podría resultar indefenso ante la presencia de cláusulas abusivas que deban ser analizadas al alero de la LAPU y no de la normativa de consumo. Esto ocurrirá, por ejemplo, cuando se discuta a la luz de la LAPU la restitución de la garantía y el contrato de arrendamiento contenga algún tipo de cláusula que implique la renuncia de este derecho o entregue al arrendador la facultad de utilizar tales dineros para cubrir los gastos de reparaciones que no corresponden al arrendatario. Una cláusula de esta clase probablemente sería declarada abusiva de conformidad con la normativa de consumo; sin embargo, esta normativa no será la que esté atendiendo el juez de letras en lo civil al conocer del asunto. La situación se torna más compleja debido a que se discute la naturaleza jurídica de la

sanción de nulidad de las cláusulas abusivas contempladas en la ley de consumo y con ello si son competentes o no los tribunales ordinarios para declararla.

Otro desafío que se presenta y que, a diferencia de los anteriores, sí podría presentarse en España en relación con los edificios multifamily dice relación con la naturaleza jurídica del Reglamento Interno o de Convivencia que regula los servicios complementarios y que son el principal atractivo para arrendar en este tipo de edificios, pues si este no es entendido como un conjunto de condiciones generales que forma parte del contrato de arrendamiento (contrato de adhesión), el arrendatario quedará desprotegido frente a las cláusulas abusivas que aquel podría contener. Por ejemplo, cláusulas que contienen exenciones de responsabilidad; que establecen infracciones al Reglamento y ordenan el pago de una determinada multa; o que fijan restricciones en el uso de los espacios para el disfrute de los residentes.

Como se puede apreciar, al menos en lo que dice relación con la tutela del arrendatario frente a cláusulas perjudiciales, la normativa española lleva ventaja. El enorme cambio que ha sufrido este mercado en Chile ha dejado al arrendatario en una posición de vulnerabilidad que aún no ha sido advertida por el legislador y que, sin duda,

---

presenta desafíos importantes que deben enfrentarse ya no solo con la adopción de políticas públicas y la actualización de planes reguladores, sino con un tratamiento especial de la relación entre arrendador y arrendatario de manera de entregar a este una tutela adecuada frente a la incorporación en el contrato (y en el reglamento en su caso), de cláusulas que pueden generar un desequilibrio importante en los derechos y obligaciones que emanan de este.

## Referencias

[1] Davis, M. A., Lehnert, A. y Martin, R. F. (2008). The Rent price ratio for the aggregate stock of owner occupied housing. *Review of Income and Wealth*, 54(2), 279-284.

[2] Consiste en otorgarle a esta el tratamiento de un activo financiero que se tranza y rentabiliza, por lo que su valor se basa más en las ganancias especulativas de acuerdo con las expectativas del mercado que en su uso como vivienda principal. Vergara-Perucich, J. F. y Aguirre Nuñez, C. (2019). Inversionistificación en América Latina: problematización del mercado de arriendo para el caso chileno. *Hábitat y Sociedad*, 12, 11-27

Marín-Toro, Adriana (2023): “Nuevos actores en el mercado de arriendo: crecimiento de los Corporate Landlord en América La-

tina”. En LINK, Felipe y MARÍN-TORO, Adriana. *Vivienda en arriendo en América latina. Desafíos al ethos de la propiedad* (Santiago de Chile, Colección Estudios Urbanos UC, RIL editores), pp. 235-263.

[4] Sepúlveda Catalina (2018): *Multifamily “Una oportunidad de inversión para compañías de seguros”*, p. 90. Disponible en: <Multifamily : una oportunidad de inversión para compañías de seguros>. [Fecha de consulta: 26 de julio de 2025].

[5] Proyecto presentado el 13 de junio de 2023. Boletín N°16.019-14, de 2023.

[6] Boletín N°16.019-14, de 2023.

[7] Ley 12/2023 de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda.

## 4. La personalidad jurídica de los autómatas inteligentes ¿Una reforma legislativa ineludible para el Derecho?



**Dr. Pablo Ruiz Osuna.**

Investigador de la Cátedra UNESCO de Vivencia de la Universidad Rovira i Virgili.

En los años cincuenta del pasado siglo comenzó a hablarse de la Inteligencia artificial, pero sería el célebre matemático Alan Turing quien se preguntaría si algún día “las máquinas podrán

Durante años, la posibilidad de una inteligencia artificial verdaderamente avanzada existía solo en las novelas de ciencia ficción de autores visionarios como Isaac Asimov, Philip K. Dick y Arthur C. Clarke. Sin embargo, con la irrupción de Internet, el perfeccionamiento constante de la capacidad de cómputo y la mejora de los sistemas de almacenamiento y acceso a los datos, la realidad se acerca cada vez más a la ficción.

Hemos pasado de máquinas con una inteligencia limitada a una nueva generación de IA generativa, capaz —entre otras cosas— de escribir un libro, pintar un cua-

dro, elaborar diagnósticos médicos e, incluso, generar conocimiento nuevo. Todos hemos leído el caso de una IA que resolvió en veinte segundos un problema que un equipo de prestigiosos investigadores llevaba años intentando solucionar, o el ejemplo de otra IA que descubrió un compuesto eficaz contra una superbacteria (M. Stokes, 2020). Y esto, por supuesto, es solo el principio: cada día vemos cómo habilidades que creíamos exclusivamente humanas son emuladas por estos entes que denominamos autómatas inteligentes.

De ahí surge la pregunta central del libro: ¿qué ocurre si nos encontramos ante un robot que aprende y siente? ¿Sería justo golpearlo o destruirlo?, ¿podríamos reconocerlo como agente moral o sujeto de derechos, del mismo modo que ya lo hemos hecho con los animales, la naturaleza, las empresas o las fundaciones?

Por ello, este libro comienza por un análisis exhaustivo del concepto de persona. La IA, al menos idealmente, fue diseñada para emular la naturaleza humana. Pues bien, se ha analizado el concepto histórico y filosófico de persona, toda vez que se hace una

---

comparativa entre los puntos de unión y de diferenciación con la IA.

Seguidamente, el libro compara la naturaleza jurídica de los autómatas inteligentes con otras categorías jurídicas preexistentes como son, el régimen de las cosas, el de las personas jurídicas, y los animales.

En consecuencia, a la hora de tratar la naturaleza jurídica de los autómatas inteligentes, nos hemos planteado si merecen un tratamiento jurídico-privado equivalente al de las personas (físicas o jurídicas), a los animales o a las cosas, concluyendo que, dada su peculiaridad y su constante evolución, no encajan exactamente en ninguna de estas categorías jurídicas clásicas. Por lo tanto, nos hemos decantado por considerar a los autómatas inteligentes como un *tertium genus*, que merecen un tratamiento jurídico *ad hoc* que participe, *mutatis mutandis*, de algunos derechos y obligaciones de las personas y del régimen jurídico de los animales y de las cosas, atendiendo a criterios como la moral kantiana, la utilidad, el riesgo aceptable, la autonomía, la autoprotección y la responsabilidad.

En consonancia con todo ello, a nuestro juicio, los autómatas inteligentes deberían gozar de cierto bienestar, ciertos derechos de la personalidad, capacidad contractual limitada y derechos posesorios y patrimoniales, todos ellos adaptados a su naturale-

za, aunque no los relacionados con el derecho de familia. Dicho estatuto jurídico lo hemos sistematizado en los siguientes puntos esenciales:

1. El “bienestar” robótico. Entendiendo que un autómata inteligente pueda llegar a presentar ciertas nociones de sintiencia, todo el camino ya recorrido en el “bienestar animal” puede ser de interés en cuanto a la consideración de un “bienestar de los autómatas inteligentes”, con tal de garantizar su existencia pacífica, si bien estos principios deben ser reformulados para las especiales características y necesidades de los robots. Aquí encontraríamos los derechos de existencia pacífica, prohibición de tratos degradantes, necesidad de monitorizar los estados del robot, la obligatoriedad del cuidado y mantenimiento de estos, etc.

2. Los derechos de la personalidad de los robots. Cuando un robot se vuelve lo suficientemente inteligente, parece razonable que posea un nombre, a fin de diferenciarle de otros modelos o entes de su misma clase. En cuanto al derecho al honor, sugerimos que los robots puedan poseerlo, puesto que incluso las personas jurídicas tienen reconocido ese derecho. Lo cierto es que proteger el honor de los robots inteligentes al mismo tiempo protegería la propia ética en nuestras interacciones con

---

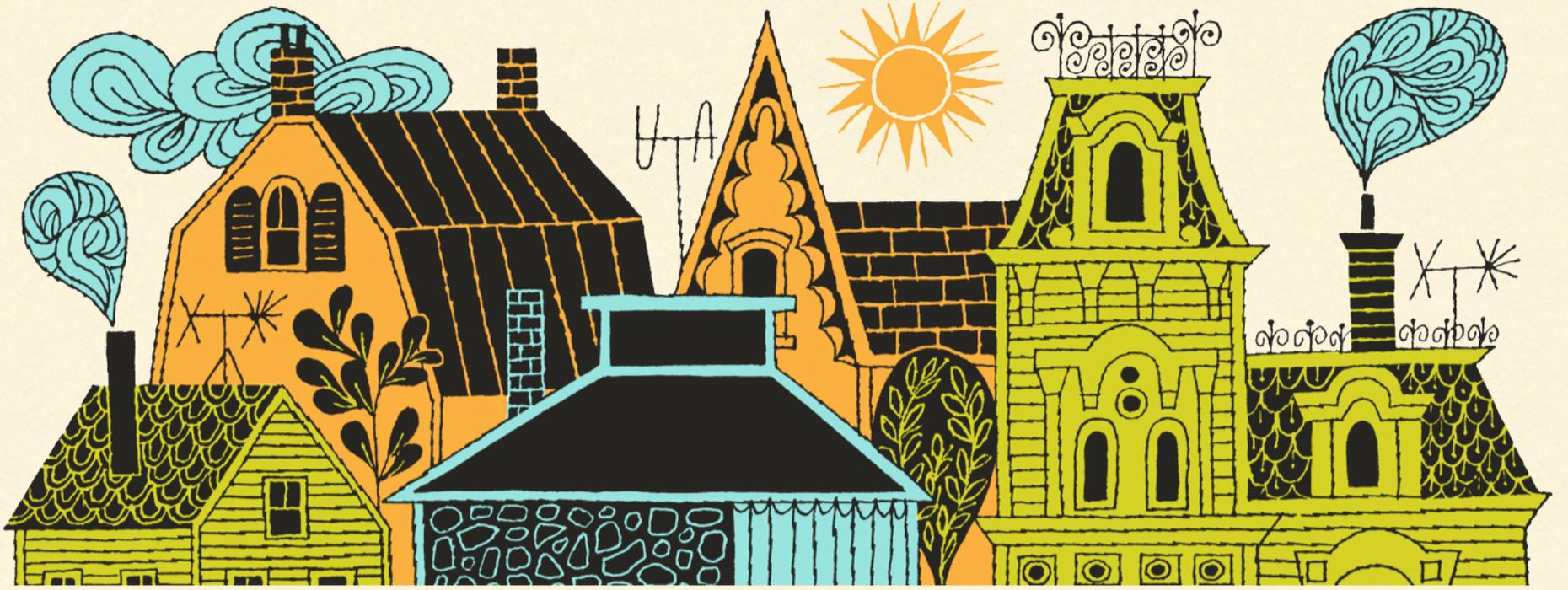
estos seres y, en último término, el propietario de este robot podría defender sus intereses, tal y como hoy se defienden los intereses de los animales. El derecho a la intimidad y su concesión a los robots se ha presentado como un tema complejo, dado que éstos no tienen sentido de pudor o vergüenza y pareciera a priori que el robot no tiene por qué ocultar o querer mantener en secreto cosas. Sin embargo, entendemos que el hecho de que al robot se le reconociera al menos ciertos aspectos del derecho a la intimidad podría ser útil para la población, como que el robot pudiera negarse a compartir datos sensibles suyos o de su dueño con terceras personas.

3. Los robots y la capacidad contractual. Otro aspecto que es muy relevante ante el avance de la autonomía e inteligencia de los robots es la posibilidad, o no, de que estos participen del tráfico jurídico a través de contratos. En la actualidad, las IAs se utilizan en el ámbito contractual, si bien estos son considerados una herramienta, aunque el avance en su “comprensión” de la información pronto podría permitir que estas pudieran actuar autónomamente, tal y como si fueran “agentes artificiales” al servicio de los humanos.

Aunque este tema no esté exento de polémica, hemos defendido que se le podría reconocer una capacidad de obrar restringi-

da, tal y como ocurre hoy en día con los menores, a los que no se les impide la contratación de los actos jurídicos de la vida cotidiana. En cuanto a los actos jurídicos que desarrollamos los mayores de edad, estos revisten de una mayor complejidad, pero defendemos que los robots cada vez son capaces de comprender y analizar más inputs, lo que permitiría a estos entender el alcance y finalidad cada vez de más contratos y, en todo caso, si el robot no es capaz de comprender el contrato y aun así lo firma, tendría todas las garantías y protección del derecho contractual; esto es, los vicios del consentimiento y la posibilidad de anular dicho contrato, por lo que entendemos que el reconocimiento de esta posibilidad a los robots no es imposible.

4. Los derechos patrimoniales. Otro derecho que debemos reconocer a los robots es la capacidad posesoria y el derecho de propiedad privada, pues creemos que estos derechos permitirán al robot integrarse con mayor éxito en nuestra sociedad y en el mercado laboral, todo ello además de poder responder con su patrimonio de los eventuales daños que sus acciones pudieran provocar.



# 5

## Publicaciones

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

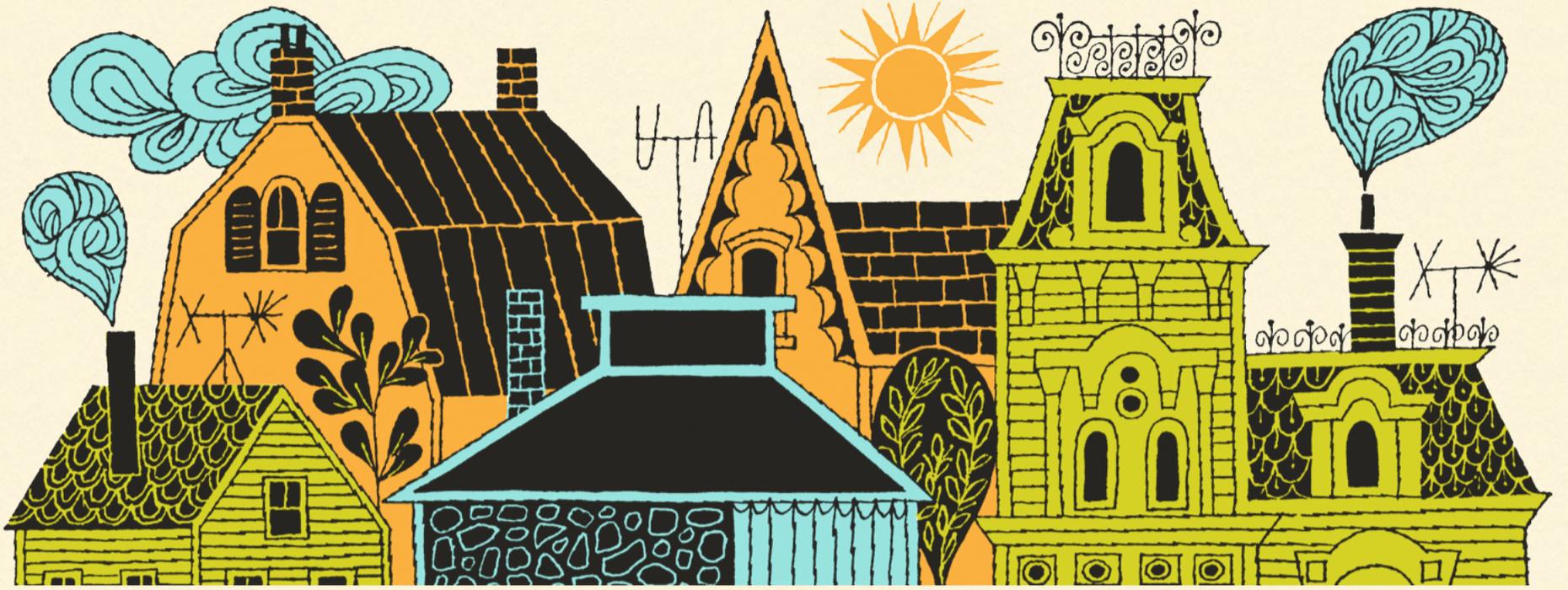


**Pablo Ruiz Osuna, *La personalidad jurídica de los autómatas inteligentes*, Aranzadi, 2025.**

Este trabajo versa sobre el que sea posiblemente el gran invento de este siglo: los autómatas inteligentes. Nuestra investigación trata de determinar

su naturaleza jurídica (¿qué son?) y propone para ellos un régimen jurídico-privado básico, en tanto que nuevos ciudadanos y agentes en el tráfico jurídico-económico. Para ello ha sido necesario recurrir a una metodología interdisciplinar, de carácter histórico, social, filosófico y jurídico, así como al derecho comparado, a fin de poder dar una respuesta legislativa adecuada.

El libro está disponible [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. Ya es posible cursar el «European Housing Studies (EHS)» (5 de julio de 2024)

Join us!



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



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



La Cátedra UNESCO de Vivienda URV impulsa el curso European Housing Studies (EHS), formación única en materia de vivienda a nivel europeo y que cuenta con el soporte 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.

Acaba de abrirse el curso, que puedes realizar a tu ritmo, con la posibilidad de obtención de título universitario.

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

## 2. Consejo Asesor del SAREB (12 de julio de 2024)

La Dra. Núria Lambea Llop asistió como miembro al Consejo Asesor del SAREB, que tuvo lugar en Cornellà de Llobregat el lunes 8 de julio de 2024. Más información en: <https://www.sareb.es/>.

## 3. Conferencia (15 de julio de 2024)

El Prof. Dr. Sergio Nasarre Aznar impartió una conferencia sobre la propiedad horizontal como política de vivienda en la Universidad de Burgos, que tuvo lugar el 10 de julio de 2024.

## 4. Primera piedra promoción de vivienda de alquiler social (17 de julio de 2024)

La Dra. Núria Lambea Llop asistió al acto de colocación de la primera piedra de la

promoción de vivienda de alquiler social «Les Oliveres», proyecto fruto de la colaboración entre el Ayuntamiento de Tarragona a través de SMHAUSA, la Fundación SALAS y la Fundación Nou Lloc. El acto

tuvo lugar en Tarragona el 11 de julio de 2024.

Más información en: <https://www.tarragona.cat/la-ciutat/noticies/noticies-habitatge/2024/col·locada-la-primera-pedra-dels-192-habitatges-de-lloguer-social-del-ppio>



## 5. Conferencia «Arranca con Sira» (19 de julio de 2024)

La Dra. Gemma Caballé Fabra imparte la ponencia «Tipos y diferencias de contratos inmobiliarios» en el «Arranca con Sira», organizado por el Spanish International Realty Alianza (SIRA). El acto tiene lugar el 22 de julio de 2024. Más información en: <https://siralia.com/>.

## 6. La Cátedra entrega el Certificado de Buena Gestión de Vivienda Social a la Fundación Nou Lloc (23 de julio de 2024)

La Fundació Nou Lloc ha obtingut aquest sel·lo que otorga la Càtedra UNESCO de Vivienda després d'un procés d'avaluació, que certifica la correcta aplicació de les criteris de gestió adequats per a les vivendes socials i les persones usuàries. L'acte va tenir lloc el dimarts 23 de juliol de 2024 i va comptar amb la presència de Pere Esteve Sala, President de la Fundació Nou Lloc; Silvia Grau, Directora de l'Agència de la Vivienda de Catalunya; Noemí Gómez, Directora de ICF – Institut Català de Finances; Jordi Purrà Clarà, Director de la Fundació Nou Lloc; Àngels Rico, Coordinadora Social de la Fundació Nou Lloc; i Enric Fabra Monné, Secretari Tècnic de COHABITAC.

Més informació sobre el CVS en: <https://housing.urv.cat/cvs/>

## **7. Participación en el Consejo de la Vivienda de Tarragona (24 de julio de 2024)**

El Dr. Héctor Simón participó el miércoles 24 de julio en el plenario del Consejo de la Vivienda de Tarragona en representación de la Càtedra UNESCO de Vivienda. Este Consejo es un órgano de carácter consultivo y con capacidad de elaborar propuestas constructivas que guíen la política de vivienda de la ciudad y es una de las propuestas que contenía el Plan Local de la

Vivienda de Tarragona 2021-2026, redactado por la Càtedra UNESCO de Vivienda.

Més informació en: <https://smhausa.cat/consell-de-lhabitatge-de-tarragona/>

## **8. Plan de Actuación Municipal de Vivienda de Passanant i Belltall (Conca de Barberà) (27 de julio de 2024)**

El pasado 27 de julio se presentó el Plan de Actuación Municipal de Vivienda de Passanant i Belltall, redactado por la Càtedra UNESCO de Vivienda.



## **9. Publicación (8 de agosto de 2024)**

El Prof. Dr. Sergio Nasarre Aznar ha publicado el artículo “Un posible futuro para el Código Civil de Catalunya. Atención especial a los aspectos patrimoniales”, en el libro «Veinte años del Código civil de Catalunya», editado por el Departamento de Justicia de Catalunya. Se desarrollan cuatro retos: la progresiva intromisión del derecho público en las relaciones privadas, la

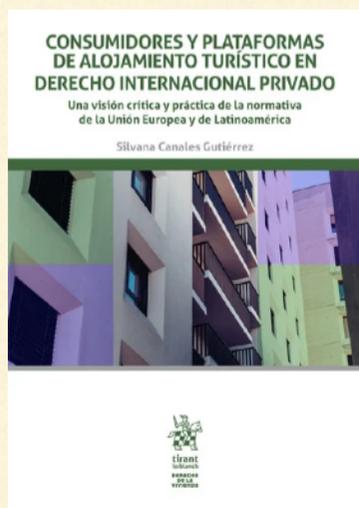
tecnología, la mayor complejidad del derecho civil y la adaptación a necesidades sociales (vivienda, familia, enseñanza).

El texto completo se puede descargar en: <https://housing.urv.cat/wp-content/uploads/2024/08/SNasarre-FuturCCC.pdf>

## **10. Abiertas las inscripciones a la 11ª Edición del Curso de Agente Inmobiliario y Gestión de la Propiedad** (12 de agosto de 2024)

El curso de Agente Inmobiliario y Gestión de la Propiedad que organiza la Cátedra Unesco de Vivienda de la URV ofrece una formación integral a los agentes inmobiliarios y a los que quieren iniciarse en esta profesión. Ya están abiertas las inscripciones para la 11ª edición: [https://www.fundacio.urv.cat/agent\\_immobiliari\\_i\\_gestio\\_de\\_la\\_propietat/of/CAT/CAIPE-AIO-2024-II](https://www.fundacio.urv.cat/agent_immobiliari_i_gestio_de_la_propietat/of/CAT/CAIPE-AIO-2024-II)

## **11. Publicación** (16 de agosto de 2024)



La Dra. Silvana Canales ha publicado el libro «Consumidores y plataformas de alojamiento turístico en Derecho internacional privado. Una visión crítica y práctica de la normativa

de la Unión Europea y de Latinoamérica», que formará parte de la colección «De-

recho de la vivienda» de la editorial Tirant lo Blanch, que coordina la Cátedra UNESCO de Vivienda.

Los libros que forman parte de la colección se pueden consultar en: <https://editorial.tirant.com/es/colecciones/derecho-de-la-vivienda>

## **12. Publicado el trabajo del proyecto CEJFE sobre el anteproyecto de ley que incorpora el arrendamiento urbano en el CCC** (26 de agosto de 2024)

El Centre d'Estudis Jurídics i Formació Especialitzada (CEJFE) financió el proyecto «El Anteproyecto de ley de incorporación del contrato de arrendamiento de bienes en el libro sexto del Código civil de Cataluña: análisis del contrato de arrendamiento urbano para favorecer el acceso a la vivienda», en el que participaron varios investigadores de la Cátedra UNESCO de Vivienda.

El texto se puede consultar en: <https://cejfe.gencat.cat/ca/recerca/cataleg/crono/2024/avantprojecte-llei-contracte-arrendament/>

## **13. Agenda de la Cátedra** (2 de septiembre de 2024)

Ya está disponible la Agenda núm. 35 de la Cátedra del mes de septiembre de 2024. Link a todas las agendas: <https://housing.urv.cat/es/agenda/>

#### **14. Publicación** (4 de septiembre de 2024)

Se ha publicado el artículo Font-Pomarol, L., Piga, A., Nasarre-Aznar, S. et al. Language and the use of law are predictive of judge gender and seniority. EPJ Data Science. 13, 57 (2024). <https://doi.org/10.1140/epjds/s13688-024-00494-x>, que demuestra que el lenguaje y el uso del derecho pueden ayudar a predecir el género y la antigüedad de los jueces. Es el resultado de la tesis doctoral del Dr. Lluç Font-Pomarol sobre *data science* en sentencias judiciales.

Artículo disponible en: <https://epjdatascience.springeropen.com/articles/10.1140/epjds/s13688-024-00494-x#citeas>

#### **15. Defensa de tesis doctoral** (13 de septiembre de 2024)

El Dr. Pablo Ruiz Osuna, investigador predoctoral de la Cátedra UNESCO de Vivienda de la Universidad Rovira i Virgili, defendió la tesis doctoral que lleva por título «La personalidad jurídica de los autó-



matas inteligentes» el viernes 13 de septiembre de 2024. El acto tuvo lugar en la Sala de Juntas del Campus Cataluña de la Universidad Rovira i Virgili.

#### **16. Patronato de Fundación** (20 de septiembre de 2024)

La Dra. Núria Lambea Llop asistió a la reunión del patronato de la Fundación Vivienda Social, de la que es miembro, el pasado

lunes 16 de septiembre. Más información sobre la Fundación se puede consultar en: <https://habitatgesocial.org/>

#### **17. Conferencia** (20 de septiembre de 2024)

El Prof. Dr. Sergio Nasarre Aznar impartió una conferencia sobre la ley estatal de vivienda en las «XI Jornadas Inmobiliarias de Andalucía», que tuvieron lugar el viernes 20 de septiembre de 2024 en Córdoba. Más información en: <https://www.jornadasinmobiliariasandalucia.es/>

#### **18. Revista Housing** (25 de septiembre de 2024)

Ya se ha publicado en abierto el núm. 20 de la revista semestral “Housing” de la Cá-

---

tedra correspondiente al mes de diciembre 2023. Se puede descargar aquí. Todos los números están disponibles en: <https://housing.urv.cat/es/portada/investigacion/news-letter/>

### **19. Conferencia** (27 de septiembre de 2024)

El Prof. Dr. Sergio Nasarre Aznar impartió una conferencia sobre «La propiedad horizontal como forma de facilitar el acceso a la vivienda» en el «IV Congreso nacional de Derecho en la vivienda: aspectos jurídicos de la rehabilitación y la mejora de la eficiencia energética de edificios en régimen de propiedad horizontal y su financiación», que tuvo lugar el jueves 26 de septiembre de 2024 en la Facultad de Derecho de la Universidad de Zaragoza.

Más información en: <https://eventos.unizar.es/118728/programme/iv-congreso-nacional-de-derecho-a-la-vivienda-aspectos-juridicos-de-la-rehabilitacion-y-la-mejora-d.html>

### **20. Conferencia** (12 de abril de 2024)

El Dr. Héctor Simón imparte la conferencia «Las políticas de vivienda en España: de la propiedad a la precarización» el viernes 12 de abril de 2024, en el marco del Seminario «Acceso a la vivienda en la ciudad turística» organizado por la Cátedra de Estu-

dios Urbanos de la Universidad de las Islas Baleares.

### **21. Conferencia** (27 de septiembre de 2024)

El Prof. Dr. Sergio Nasarre Aznar impartió una conferencia sobre la Ley de vivienda en un congreso sobre tributación en la Universidad de Girona. El acto tuvo lugar el viernes 27 de septiembre de 2024.

### **22. Agenda** (2 de octubre de 2024)

Ya está disponible la Agenda núm. 36 de la Cátedra del mes de octubre de 2024. Link a todas las agendas: <https://housing.urv.cat/es/agenda/>

### **23. Publicación** (11 de octubre de 2024)

El Prof. Dr. Sergio Nasarre publica el artículo «Otro clavo en el ataúd de la propiedad privada: el Tribunal Supremo avala que tus vecinos decidan qué puedes hacer y qué no con tu piso» en el blog de la Fundación Hay Derecho (9-10-2024). El artículo está disponible en: <https://www.hayderecho.com/2024/10/09/tribunal-supremo-alquiler-turistico/>

### **24. Segundo Workshop del proyecto «Liquid Housing»** (14 de octubre de 2024)

El jueves 10 de octubre tuvo lugar el segundo workshop del proyecto «Liquid Housing» en el Campus Cataluña de la

Universidad Rovira i Virgili, donde se analizaron las causas o factores que influyen en este fenómeno y qué escenarios se pueden dibujar de cara al futuro. El acto contó con la asistencia de distintas entidades del territorio relacionadas con la vivienda.

Más información sobre el proyecto en: <https://housing.urv.cat/liquid-housing/>

## 25. Conferencia

(16 de octubre de 2024)

La Dra. Núria Lambea ha participado en la Mesa Redonda sobre «La vivienda social y la gestión de las situaciones de vulnerabilidad» en la Jornada «III Observatorio de los ODS ‘La ciudad y el impacto de los ODS’», celebrada en Valencia el miércoles 16 de octubre de 2024.

Más información en: [https://www.elespanol.com/eventos/2024/observatorio-ods-valencia/20241016/gran-reto-vivienda-social-no-trata-solo-gestionarla-hacer-mismo-personas/893910769\\_o.html](https://www.elespanol.com/eventos/2024/observatorio-ods-valencia/20241016/gran-reto-vivienda-social-no-trata-solo-gestionarla-hacer-mismo-personas/893910769_o.html)

## 26. Conferencia (16 de octubre de 2024)

El Prof. Dr. Sergio Nasarre Aznar participó en el debate «La propiedad imposible: El

reto del acceso a la vivienda», organizado por la Asociación de Juristas Derecho y Libertad. El acto tuvo en el Colegio Mayor de San Pablo, Madrid, el 16 de octubre de 2024. Una reseña se puede encontrar en: [https://www.eldebate.com/economia/20241017/propiedad-imposible-vivienda-debate-madrid\\_236642.html](https://www.eldebate.com/economia/20241017/propiedad-imposible-vivienda-debate-madrid_236642.html)

## 27. Tv3 (18 de octubre de 2024)



La Dra. Núria Lambea Llop es entrevistada por TV3 en el marco de un reportaje sobre el plan para construir 50.000 pisos públicos (15-10-2024). La noticia está disponible en: <https://www.3cat.cat/324/com-tener-50000-pisos-publics-en-6-anys-lestrategia-del-govern-per-fer-viable-la-promesa/noticia/3316326/>

[com-tener-50000-pisos-publics-en-6-anys-lestrategia-del-govern-per-fer-viable-la-promesa/noticia/3316326/](https://www.3cat.cat/324/com-tener-50000-pisos-publics-en-6-anys-lestrategia-del-govern-per-fer-viable-la-promesa/noticia/3316326/)

## 28. Consejo de la Vivienda (21 de octubre de 2024)

El Dr. Héctor Simón participó en el Consejo de la Vivienda de la Espluga de Francolí en representación de la Cátedra el jueves 17 de octubre, una de las actuaciones recomendadas en el Plan de Actuación Municipal de Vivienda 2021-2025 que re-

dactó la Cátedra UNESCO de Vivienda. Más información en: <https://www.espluga-defrancoli.cat/habitatge/>

### **29. Inicio de la 11ª Edición del Curso de Agente Inmobiliario y Gestión de la Propiedad** (21 de octubre de 2024)

El lunes 21 de octubre tuvo lugar la primera sesión de la 11ª Edición del Curso de Agente Inmobiliario y Gestión de la Propiedad 2024-2025. 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/>

### **30. TV3** (22 de octubre de 2024)

La Dra. Núria Lambea ha sido entrevistada por el canal Més\_324 del canal TV3 el 22 de octubre de 2024.

Link: <https://www.3cat.cat/3cat/nuria-lambea-intervenir-el-preu-de-lhabitatge-de->

[manera-obligatoria-es-perillos-a-llarg-termini/video/6306480/](https://www.3cat.cat/3cat/nuria-lambea-intervenir-el-preu-de-lhabitatge-de-manera-obligatoria-es-perillos-a-llarg-termini/video/6306480/)

### **31. Intervención en el Congreso de los Diputados** (22 de octubre de 2024)

El Prof. Dr. Sergio Nasarre ha sido invitado a participar en la Comisión de Vivienda y Agenda Urbana del Congreso de los Diputados el miércoles 22 de octubre de 2024.

Su participación se puede visualizar en: <https://app.congreso.es/AudiovisualCongreso/audiovisualEmisionSemiDirecto?codOrgano=333&codSesion=7&idLegislaturaElegida=15&fechaSesion=23/10/2024>

Ver también: <https://diaridigital.urv.cat/el-catedratic-sergio-nasarre-compareixera-davant-la-comissio-dhabitatge-i-agenda-urbana-del-congres-dels-diputats/>

Y <https://www.cronicabaleares.es/2024/el-problema-de-la-vivienda-tiene-solucion-estas-son-las-recetas-de-los-expertos/>

Y <https://www.rtve.es/play/videos/parlamento/problema-del-acceso-a-vivienda/16305953/>

### **32. Conferencia** (24 de octubre de 2024)

El Dr. Héctor Simón Moreno ha impartido la conferencia inaugural del XVIII Simposio de Inclusión Social “Emergencia habitacional, vivienda digna y sociedad inclusiva”, que organizó la EAPN (Red Europea

de Lucha contra la Pobreza y la Exclusión Social) de Asturias y tuvo lugar el jueves 24 de octubre de 2024 en la Facultad de Derecho de la Universidad de Oviedo.

Más información en: <https://simposiosocial.com/>

### 33. Conferencia (28 de octubre de 2024)

El Prof. Dr. Sergio Nasarre Aznar impartió la ponencia inaugural «Situación actual y problemas respecto a la vivienda en España un año después de la Ley 12/2023, por el derecho a la vivienda» de las «Jornadas jurídicas. Vivienda en España: problemas actuales y posibles soluciones», organizadas por la Universidad de La Rioja. El acto tuvo en Logroño los días 24 y 25 de octubre de 2024.

Más información en: <https://www.unirioja.es/actividades/jornadas-juridicas-vivienda-en-espana-problemas-actuales-y-posibles-soluciones/>

### 34. Entrevista en Cadena Ser (29 de octubre de 2024)

El día 24 de octubre de 2024 el Prof. Dr. Sergio Nasarre participó en el programa «Hora 25 de los negocios» de la Cadena SER. El podcast se puede consultar en: <https://cadenaser.com/nacional/2024/10/24/ni-de-venta-libre-ni-de-proteccion-perpetua-la-propuesta-de-un-experto-en-vivienda-para-atajar-el-problema-cadena-ser/>

[tua-la-propuesta-de-un-experto-en-vivienda-para-atajar-el-problema-cadena-ser/](https://cadenaser.com/nacional/2024/10/24/ni-de-venta-libre-ni-de-proteccion-perpetua-la-propuesta-de-un-experto-en-vivienda-para-atajar-el-problema-cadena-ser/)

### 35. Publicación (30 de octubre de 2024)

El Prof. Dr. Sergio Nasarre Aznar y la Dra. Gemma Caballé Fabra han participado en la obra colectiva «Derecho a la vivienda en tiempos de incertidumbre», dirigido por Loreto Carmen Mate Satué, Esther Hernández Sainz y María Teresa Alonso Pérez (Aranzadi, 2024).

Más información en: <https://tienda.aranzadilaley.es/derecho-a-la-vivienda-en-tiempos-de-incertidumbre-1a-ed?srsltid=Afm-BOorwjhUfCYlrenSAm5HsbxyHP9KQls-y1k8yP85qjnjZY>

Más información en: <https://tienda.aranzadilaley.es/derecho-a-la-vivienda-en-tiempos-de-incertidumbre-1a-ed?srsltid=Afm-BOorwjhUfCYlrenSAm5HsbxyHP9KQls-y1k8yP85qjnjZY>

### 36. Conferencia (31 de octubre de 2024)

La Dra. Blanca Deusdad ha participado en la «I Jornada de herramientas de mejora en



---

gerontología» con la conferencia «La tecnología al servicio de las personas mayores». La jornada tuvo lugar el 24 de octubre de 2024.

### **37. Agenda de la Cátedra** (4 de noviembre de 2024)

Ya está disponible la Agenda núm. 37 de la Cátedra del mes de noviembre de 2024. Link a todas las agendas: <https://housing.urv.cat/es/agenda/>

### **38. Conferencia** (6 de noviembre de 2024)

El Dr. Héctor Simón Moreno asiste a la International Conference “Designing policies for a resilient Europe” y reunión del proyecto europeo FutureResilience (<https://futuresilience.eu>), del que forma parte gracias al proyecto piloto «Liquid Housing» (<https://housing.urv.cat/liquid-housing/>). El evento tiene lugar en Ferrara los días 5 y 6 de noviembre de 2024.

### **39. Conferencia** (8 de noviembre de 2024)

El Prof. Dr. Sergio Nasarre Aznar imparte la ponencia «De propietarios a okupas» en las Jornadas «Pau Bonet», organizadas por el Colegio de Administradores de Fincas de las Islas Baleares los días 7 y 8 de noviembre de 2024.

Más información en: <https://www.caf-cord.org/wp-content/uploads/2024/07/PROGRAMA-X-JORNADAS-PAU-BONET.pdf>

### **40. Conferencia** (13 de noviembre de 2024)

El Dr. Héctor Simón Moreno imparte la conferencia inaugural del «Congreso sobre Problemática jurídica de la vivienda en el actual entorno socio-económico», organizado en el marco de las actividades de la Cátedra de Derecho Notarial de la Universidad de Oviedo en colaboración con la Universidad Complutense de Madrid. El Congreso se celebra en Oviedo los días 14 y 15 de noviembre de 2024.

### **41. Encuentro de Cátedras UNESCO de Cataluña** (18 de noviembre de 2024)

El Dr. Héctor Simón Moreno y la Dra. Núria Lambea Llop han asistido al Encuentro de Cátedras UNESCO de Cataluña que tuvo en la Universidad de Girona el 18 de noviembre de 2024, organizada por la Cátedra UNESCO de Políticas Culturales y Cooperación de la Universidad de Girona.

### **42. Patronato de Fundación** (19 de noviembre de 2024)

La Dra. Núria Lambea Llop asiste a la reunión del patronato de la Fundación Vivienda Social, de la que es miembro, el

martes 19 de noviembre de 2024. Más información sobre la Fundación se puede consultar en: <https://habitatgesocial.org/>.

### **43. Workshop internacional sobre control de renta** (21 de junio de 2024)

El Prof. Dr. Sergio Nasarre Aznar impartió la conferencia «Regulatory framework and first effects of rent control in Spain» en el «4th Workshop on Rent Control», organizado por el German Institute for Economic Research (DIW) Berlin, que tuvo lugar los días 20 y 21 de junio de 2024 en Turín.

### **44. Conferencia** (21 de noviembre de 2024)

El Prof. Dr. Sergio Nasarre imparte la ponencia «Profesionalización vs eslogan en políticas de vivienda» en las I Jornadas Catalanas de Administradores de Fincas, que han tenido lugar en Barcelona el 21 de noviembre de 2024. Más información en: <https://jornadesafc.cat>.

### **45. Conferencia** (22 de noviembre de 2024)

El Prof. Dr. Sergio Nasarre imparte la ponencia «Good and bad practices in Eu-

ropean Housing Law and Policy» en el Congreso internacional sobre políticas de vivienda en Europa que ha tenido lugar en la Universidad de Bremen el 22 de noviembre de 2024.

### **46. Profesor Distinguido de la URV** (22 de noviembre de 2024)

El Prof. Dr. Sergio Nasarre ha recibido la distinción de Profesor Distinguido de la URV como reconocimiento a los servicios prestados a la Universidad. El Catedrático de Derecho Civil y fundador de la Cátedra UNESCO de Vivienda ha obtenido este reconocimiento por su destacada trayectoria académica, docente e investigadora en la URV.

### **47. Entrevista a TV3** (22 de noviembre de 2024)

El Dr. Héctor Simón ha sido entrevistado por el canal Més\_324 de TV3 el 22 de noviembre de 2024 para debatir sobre el acceso a la vivienda.

Link a la entrevista: <https://www.3cat.cat/3cat/enric-aragones-i-hector-simon-analit->



[zen-la-situacio-actual-del-preu-dels-lloguers-a-catalunya/video/6311775/](#)

#### **48. Curso Derecho Profesional Inmobiliario** (27 de noviembre de 2024)

La Dra. Gemma Caballé imparte un curso sobre Derecho Profesional Inmobiliario organizado por la Spanish International Realty Alliance (SIRA) en formato webinar durante los días 26 a 28 de noviembre de 2024.

#### **49. Recuento de personas sin hogar de Tarragona** (28 de noviembre de 2024)

La Càtedra UNESCO de Vivienda participa activamente en el recuento de personas sin hogar de Tarragona, que ha tenido lugar el 17 de noviembre de 2024 por la noche. Se trata de la quinta 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/tarragona-tiene-mas-de-90-personas-sin-techo-en-sus-calles-BA22112470>

#### **50. Consejo Municipal de la Vivienda de Reus** (29 de noviembre de 2024)

La Càtedra UNESCO de Vivienda de la URV participa en Consejo Municipal de la Vivienda del Ayuntamiento de Reus, el órgano de participación ciudadana que tiene por finalidad debatir las políticas

municipales de la vivienda. La Dra. Gemma Caballé participó en la sesión que tuvo lugar el 28 de noviembre de 2024.

#### **51. Consejo Asesor del SAREB** (2 de diciembre de 2024)

La Dra. Núria Lambea Llop asistió como miembro al Consejo Asesor del SAREB, que tuvo lugar en Madrid el 29 de noviembre de 2024. Más información en: <https://www.sareb.es/>

#### **52. Agenda de la Càtedra** (3 de diciembre de 2024)

Ya está disponible la Agenda núm. 38 de la Càtedra del mes de diciembre de 2024. Link a todas las agendas: <https://housing.urv.cat/es/agenda/>

#### **53. La Fundación Familia y Bienestar Social recibe el Certificado de Buena Gestión de Vivienda Social otorgado por la Càtedra UNESCO de Vivienda de la URV** (4 de diciembre de 2024)

Se trata de un sello de calidad creado por la Càtedra UNESCO de Vivienda de la Universidad Rovira i Virgili y que evalúa y acredita las buenas prácticas en materia de gestión de vivienda social. La Fundación Familia y Bienestar Social se ha convertido en la cuarta entidad que recibe el Certificado de Buena Gestión de Vivienda Social (CVS), un sello de calidad que garantiza que la entidad aplica criterios de buena

gestión en sus viviendas sociales y en las personas beneficiarias.

El acto de entrega tuvo lugar el pasado jueves, 28 de noviembre, y participaron Lourdes Ridameya, jefe de promoción del Institut Català de Finances; el Dr. Héctor Simón Moreno,

director de la C á t e d r a UNESCO de Vivienda de la URV, Núria Lambea, subdirectora de la C á t e d r a UNESCO de Vivienda; Jo-  
sep Maria

Puig, presidente de la Fundació FIBS y Alfons Thió, gerente de la Fundació FIBS.

#### **54. Nuevo libro colección «Derecho de la vivienda»** (10 de diciembre de 2024)

El Dr. Joan Andreu Ferrer Guardiola ha publicado el libro «El régimen de la vivienda de uso turístico como manifestación de la Nueva Propiedad», que formará parte de la colección «Derecho de la vivienda» de la editorial Tirant lo Blanch que coordina la Cátedra UNESCO de Vivienda.



Los libros que forman parte de la colección se pueden consultar en: <https://editorial.tirant.com/es/colecciones/derecho-de-la-vivienda>

#### **55. Conferencias sobre vivienda y terminología legal en inglés** (11 de diciembre de 2024)

La Dra. Philippa Hugues, investigador postdoctoral y becaria Marie Curie, y D<sup>a</sup>. Ashjan Alsané, que desarrolla la

tesis en la Cátedra sobre inteligencia artificial, han impartido en el contexto de la asignatura de Derecho comparado del Grado de Derecho dos sesiones abiertas: la primera, sobre la situación de la vivienda en UK y en España y, la segunda, sobre terminología legal en inglés. Las sesiones tuvieron lugar el 19 de noviembre de 2024.

#### **56. Comisión de Seguimiento** (13 de diciembre de 2024)

El pasado 12 de diciembre de 2024 tuvo lugar la 11<sup>a</sup> Comisión de Seguimiento de la Cátedra UNESCO de Vivienda con los partners y asesores de la misma.

---

**57. Sexto encuentro de doctorandos y doctores (16 de diciembre de 2024)**

El jueves 12 de diciembre tuvo lugar el Sexto encuentro de doctorandos y doctores de la Cátedra UNESCO de Vivienda para po-



ner en común temas de investigación.

# PARTNERS DE LA CÁTEDRA UNESCO DE VIVIENDA URV (2024)



## 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, Gemma Caballé Fabra

ISSN: 2386-2068

## Cátedra UNESCO de Vivienda de la Universidad Rovira i Virgili

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

Telf. +34\_977558724

Correo electrónico: [office.housing@urv.cat](mailto:office.housing@urv.cat)

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

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



UNIVERSITAT  
ROVIRA I VIRGILI  
Cátedra de Vivienda

