
HOUSING



UNIVERSITAT
ROVIRA I VIRGILI
Càtedra de Vivenda



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

Número 24, julio 2025-junio 2026

24





1

Presentación

Prof. Dr. Sergio Nasarre Aznar

Catedrático de Derecho Civil
Fundador de la Cátedra
Universidad Rovira i Virgili



El problema de la vivienda se acrecienta en España, evidenciando de nuevo el anunciado fracaso de la Ley de vivienda estatal, la 12/2023: mientras que el porcentaje de hogares sobreendeudados a causa de la vivienda en 2004, en plena escalada de la burbuja inmobiliaria, era de 5,7%, en 2024, tras 17 años de políticas de vivienda (descoordinadas, erráticas, sin fundamento académico alguno) esa tasa se situaba en el 8,4%. Han sido un acervo de normas intrusivas en las relaciones jurídico-privadas, que poco a poco van conformando el denominado “Derecho de la vivienda”, que cobra carta de naturaleza por primera vez como concepto, en la 2ª edición de la *International Encyclopaedia of Housing* (ver su contenido en la Sección 5ª de este ejemplar).

En lugar de tirar marcha atrás, reconociendo su fracaso, el legislador estatal y diversos autonómicos, como el catalán, el navarro o el vasco, persisten en el error, acrecentando el problema. Pretenden resolver la dificultad del acceso al a vivienda desde lo público (“casas para todos”), distorsionando

lo privado, lo que es imposible, atendiendo al a evidencia histórica (que, evidentemente, no ignoran, pero que prefieren obviar).

En la primera mitad de 2026, Cataluña, por ejemplo, se ha instalado en pretender aprobar normas que ya son claramente inconstitucionales. Dos de ellas, las leyes 11/2025 (admitido recurso de inconstitucionalidad por [Providencia TC 9-6-2026](#)) y 11/2026, que regulan los arrendamientos de temporada y de habitaciones. Una tercera, de momento en Proyecto de ley, pretendía restringir o prohibir la adquisición de segundas y ulteriores viviendas, *inter vivos* y *moris causa*, violando de este modo el art. 33.1 CE. Así tuvimos que [dictaminarlo](#) dos investigadores de la Cátedra y así fue acogido posteriormente por el *Consell de Garanties Estatutàries* catalán.

De la motorización legislativa en este período da buena cuenta el Dr. H. Simón en la Sección 2ª de la revista, de cuya eficacia, ya les digo, dudo. Las contribuciones de nuestros partners son mucho más positivas y propositivas, y van desde el Registro de la Propiedad como herramienta para facilitar el acceso a la vivienda, a promover la enseñanza de la arquitectura técnica en nuestra Universidad al teatro como herramienta pedagógica.

La Sección 4ª de este número, contiene la habitual contribución de nuestros investi-

gadores, mostrando una pequeña parte de los resultados de sus trabajos. El Dr. Simón reseña el Plan europeo de vivienda asequible, que se hizo público en diciembre de 2025 y que nos depara unos años llenos de promesas. La vivienda en Puerto Rico es objeto del trabajo de la Dra. Rivera, mientras que el Dr. Ruiz nos advierte de la miopía en la era de la Inteligencia Artificial. La Dra. Caballé y el Sr. Fernández Pino nos reseñan su contribución en el Congreso Contrart 2026 de arquitectura técnica sobre la importancia de la información precontractual como garantía para acceder a una vivienda digna y adecuada.

Finalmente, el lector puede dar buena cuenta en la Sección 6ª de las más de 100 actividades que los investigadores de la Cátedra han llevado a cabo este último año. Una vocación clara por un análisis científico del problema de la vivienda, tantas veces manipulado.

Que lo disfruten.

Tarragona, septiembre 2026.



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 2025 - junio 2026)

A) Legislación

A nivel estatal podemos destacar las siguientes medidas:

I. La Ley 6/2025, de 28 de julio, de modificación de la Ley 19/1994, de 6 de julio, de modificación del Régimen Económico y Fiscal de Canarias, para la regulación de las inversiones en elementos patrimoniales afectos a la actividad de arrendamiento de vivienda en las Islas Canarias, que regula las inversiones en elementos patrimoniales afectos a la actividad de arrendamiento de vivienda.

II. La Ley 9/2025, de 3 de diciembre, de Movilidad Sostenible, que tiene por objeto establecer las condiciones necesarias para que los ciudadanos y ciudadanas, así como las entidades públicas o privadas puedan disponer de un sistema

de movilidad sostenible, justo e inclusivo como herramienta para lograr una mayor cohesión social y territorial, contribuir a un desarrollo económico resiliente y alcanzar los objetivos de reducción de gases de efecto invernadero y otros contaminantes y mejora de la calidad del aire.

Y a nivel autonómico, las siguientes:

1. La [Ley 4/2025, de 18 de julio, de actuaciones urgentes destinadas a la obtención de suelo mediante proyectos residenciales estratégicos en las Illes Balears](#), que tiene por objeto regular la figura de los proyectos residenciales estratégicos, como medida extraordinaria y urgente para aumentar la oferta de suelo con destino a vivienda en las Illes Balears, a fin de facilitar el derecho de todos los ciudadanos a tener una vivienda digna, adecuada, accesible y asequible.

2. La [Ley catalana 8/2025, de 30 de julio, del Estatuto de los municipios rurales](#), que tiene por objeto establecer un estatuto específico para los municipios rurales para conseguir el equilibrio territorial y la igualdad material de sus habitantes, establecer medidas de carácter transversal con el fin de garantizar la aplicación y el mantenimiento del régimen específico de los municipios rurales, establecer un sistema de financiación propio para garantizar la adecuada prestación de los servicios de los

municipios rurales en condiciones de igualdad con respecto al resto de municipios catalanes y establecer medidas dirigidas a la ciudadanía de los municipios rurales y al ejercicio de la actividad económica que se lleva a cabo, con el fin de favorecer el arraigo y evitar su despoblamiento.

3. La [Ley Foral 15/2025, de 27 de noviembre, de modificación de la Ley foral 10/2010, de 10 de mayo, del derecho a la vivienda de Navarra](#), que introduce modificaciones en la tramitación de los procedimientos de adjudicación de las viviendas protegidas, delimita con más precisión el sistema de definición de vivienda deshabitada e introduce la figura del alquiler forzoso para viviendas declaradas deshabitadas que permanezcan vacías durante más de un año.

4. La [Ley 6/2025, de 10 de diciembre, de Ordenación Sostenible del Uso Turístico de Viviendas de Canarias](#), que tiene por objeto regular el régimen jurídico general del uso turístico de viviendas en el ámbito territorial de la Comunidad Autónoma de Canarias.

5. La [Ley 6/2025, de 11 de diciembre, de Medidas Urgentes en materia de Vivienda, Suelo y Urbanismo del País Vasco](#), que establece medidas urgentes para garantizar el acceso a la vivienda en el País Vasco mediante la movilización de suelo, la agiliza-

ción de procedimientos y la regulación del mercado inmobiliario.

6. La [Ley 5/2025, de 16 de diciembre, de Vivienda de Andalucía](#), que tiene por objeto establecer la regulación en materia de vivienda en la Comunidad Autónoma de Andalucía, para favorecer el ejercicio del derecho a una vivienda digna y adecuada a la situación personal, familiar, económica, social y de capacidad funcional de las personas físicas con vecindad administrativa en dicha comunidad.

7. La [Ley 7/2025, de 22 de diciembre, del Patrimonio de la Comunidad Autónoma de Andalucía](#), que tiene por objeto establecer el régimen jurídico de los bienes y derechos que integran el Patrimonio de la Comunidad Autónoma de Andalucía y unifica, por motivos de seguridad jurídica, el objeto y el régimen patrimonial de la Agencia de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía.

8. La [Ley catalana 11/2025, de 29 de diciembre, de medidas en materia de vivienda y urbanismo](#), que, entre otras medidas, crea la Comisión de Supervisión de Contratos de Arrendamiento de Vivienda, amplía los ámbitos en los que la Administración puede ejercer los derechos de tanteo y retracto a fin de favorecer la existencia de una oferta de vivienda suficiente y adecuada, y define y caracteriza los arrendamien-

to de viviendas con carácter temporal y de habitaciones partiendo del hecho de que el contenido del derecho de propiedad sobre la vivienda incluye su uso principal como hogar (uso residencial habitual y permanente).

9. La [Ley catalana 13/2025, de 29 de diciembre, de los derechos de las personas LGBTI y la erradicación de la LGBTI-fobia](#), que tiene por objeto garantizar el derecho a la igualdad de trato y la no discriminación por razón de la orientación sexual, la identidad de género, la expresión de género o las características sexuales. De este modo, todos los servicios de venta, arrendamiento o intermediación inmobiliaria, tanto públicos como privados, deben respetar el derecho a la igualdad de trato y no discriminación por razón de orientación sexual, identidad de género, expresión de género o características sexuales en las relaciones contractuales de acceso a la vivienda y a los locales de negocios.

10. La [Ley 3/2026, de 30 de abril, de modificación de la Ley 3/2019, de 22 de marzo, del Estatuto de las Personas Consumidoras en Castilla-La Mancha](#), que modifica el artículo 91 de la Ley 3/2019, de 22 de marzo en materia de información sobre titularización de préstamos hipotecarios y de otro tipo, y se crea un nuevo apartado 2 del artículo 92 relativo a la información en la

oferta para la venta y arrendamiento de inmuebles.

11. La [Ley 4/2026, de 7 de mayo, de medidas urgentes en materia de acceso a la vivienda y suelo de Castilla-La Mancha](#), que aborda la regulación del depósito de fianzas arrendaticias, configurándolo de forma expresa como un instrumento de naturaleza pública que permite canalizar recursos hacia políticas de acceso a la vivienda. Del mismo modo, se refuerzan las garantías para las personas arrendadoras y arrendatarias en relación con la devolución de las fianzas, mejorando la seguridad jurídica y la agilidad en los procedimientos. Además, se matizan definiciones del texto refundido de la Ley de ordenación del territorio y de la actividad urbanística. La modificación propone abrir a otra serie de colectivos, además de los vulnerables, los usos de los suelos de equipamiento público residencial.

12. La [Ley 2/2026, de 11 de junio, de medidas urgentes para el incremento de la Oferta de Vivienda con Protección Pública de la Comunidad de Madrid](#), que prevé diferentes medidas, de ámbito temporal, tendentes todas ellas al incremento de oferta de vivienda de protección pública reduciendo la tramitación administrativa.

13. La [Ley del Principado de Asturias 4/2026, de 28 de mayo, de Cooperativas](#),

que se aplica a las sociedades cooperativas que desarrollen su actividad cooperativizada con las personas socias, con carácter principal en el territorio del Principado de Asturias, incluidas las cooperativas de viviendas (art. 138).

B) Jurisprudencia

De la jurisprudencia del **Tribunal Supremo** podemos resaltar las sentencias que versan sobre la demanda interpuesta por dos coherederos frente a un tercero que posee en exclusiva un inmueble que integra las masas hereditarias de los abuelos de las demandantes y padres del demandado. ([Sentencia de 1 de julio 2025](#)); la nulidad por abusivas de las cláusulas de gastos, intereses de demora, tasa de bonificación y comisión por posiciones deudoras, sin restitución de ninguna cantidad en concepto de gastos por no justificarse su pago ([Sentencia de 1 de julio de 2025](#)); la responsabilidad civil de las aseguradoras de los agentes constructivos (arquitecto y aparejador). ([Sentencia de 1 de julio de 2025](#)); el acuerdo privado de novación que contiene una estipulación para suprimir la cláusula suelo, que es válida, y una estipulación de renuncia de acciones por la parte prestataria, que es nula ([Sentencia de 1 de julio de 2025](#)); el precario y la vivienda adjudicada a la demandante en proceso de ejecución hi-

potecaria ([Sentencia de 1 de julio de 2025](#)); la nulidad de clausulado multidivisa en préstamo hipotecario con consumidores ([Sentencia de 1 de julio de 2025](#)); la responsabilidad del Consorcio de Compensación de Seguros por los daños causados por lluvias extraordinarias que provocaron la inundación del garaje donde el asegurado guardaba la maquinaria necesaria para la ejecución de la obra contratada ([Sentencia de 2 de julio de 2025](#)); el derecho al honor y la demanda planteada por un administrador de fincas contra varios propietarios de la comunidad que administraba constituidos en junta de gobierno por las expresiones proferidas en la convocatoria de una junta de propietarios y durante su celebración ([Sentencia de 7 de julio de 2025](#)); el desahucio y el ámbito de aplicación del art. 5.2 de la Ley 24/2015: no extensible a las demandas por expiración del plazo de arrendamiento ([Sentencia de 9 de julio de 2025](#)); desahucio por falta de pago y reclamación de cantidad. Falta de legitimación activa del recurrente por actuar en interés propio, y no en beneficio de la comunidad arrendadora ([Sentencia de 9 de julio de 2025](#)); la demanda de la nulidad de la cláusula sobre comisión de apertura ([Sentencia de 9 de julio de 2025](#)); una escritura de compraventa con subrogación en préstamo hipotecario y reclamación a la entidad prestamista de los gastos del contrato de

préstamo hipotecario en el que se subrogaron los demandantes ([Sentencia de 9 de julio de 2025](#)); un desahucio y el art. 5.2 Ley 24/2015, de 29 de julio, que limita su ámbito de aplicación a los procedimientos judiciales de ejecución hipotecaria y a los desahucios por impago de alquiler, sin que se extienda a la expiración del plazo del arriendo ([Sentencia de 9 de julio de 2025](#)); la nulidad por abusiva de la cláusula sobre comisión de subrogación en el préstamo ([Sentencia de 9 de julio de 2025](#)); la nulidad de la cláusula de redondeo al alza ([Sentencia de 10 de julio de 2025](#)); la nulidad del contrato de aprovechamiento por turnos por falta de objeto y por infringir las disposiciones sobre su duración ([Sentencia de 15 de julio de 2025](#)); la reclamación de cantidades anticipadas por compra de vivienda. Ley 57/1968. Responsabilidad del banco como avalista y como receptor de cantidades ([Sentencia de 15 de julio de 2025](#)); el pago al acreedor titular de dos hipotecas sobre una finca de la concursada, una en garantía de una deuda de la propia concursada, y otra en garantía de una deuda ajena ([Sentencia de 17 de julio de 2025](#)); la vulneración del derecho a la intimidad por la instalación de mirilla con dispositivo de captación y potencial grabación de imágenes que capta imágenes de quien sale y entra del domicilio del vecino ([Sentencia de 17 de julio de 2025](#)); la resolución de con-

trato de préstamo hipotecario por incumplimiento de los prestatarios (impago de 18 cuotas al momento de la demanda) ([Sentencia de 18 de julio de 2025](#)); la demanda de reclamación de cantidad formulada por el primer subcontratista contra el segundo subcontratista, tras haber abonado aquel al contratista principal la cantidad que este a su vez pagó a la comunidad de propietarios comitente ([Sentencia de 21 de julio de 2025](#)); la facultad de los comuneros de separarse de la explotación común del inmueble según lo acordado por la comunidad ([Sentencia de 21 de julio de 2025](#)); un préstamo hipotecario y el proceso declarativo en el que se ejercita la pretensión de vencimiento anticipado por incumplimiento grave del deudor ([Sentencia de 21 de julio de 2025](#)); la reclamación por cooperativista al banco depositario del reintegro de las aportaciones realizadas ex art. 1.2 de la Ley 57/1968 ([Sentencia de 21 de julio de 2025](#)); la impugnación de acuerdo de la junta de propietarios por el que se prohíbe con la doble mayoría de tres quintos el ejercicio de la actividad de apartamentos turísticos ([Sentencia de 2 de septiembre de 2025](#)); la nulidad de las fianzas prestadas en préstamos con garantía personal y garantía hipotecaria por error vicio contra la prestamista ([Sentencia de 3 de septiembre de 2025](#)); el juicio verbal del art. 328 LH de impugnación de la calificación negativa del

registrador ([Sentencia de 4 de septiembre de 2025](#)); un contrato de seguro multirriesgo de daños sobre una vivienda con cobertura de incendio y ruina total del edificio. Indemnización por destrucción de la vivienda como consecuencia de un incendio ([Sentencia de 8 de septiembre de 2025](#)); una permuta por obra futura (suelo por vuelo) y ejecución de garantías por incumplimiento por la avalada de la obligación de entregar los inmuebles en plazo ([Sentencia de 10 de septiembre de 2025](#)); un contrato de compraventa de finca para edificar y subrogación en el préstamo hipotecario ([Sentencia de 15 de septiembre de 2025](#)); conjuntos inmobiliarios privados constituidos en comunidad única y obras ejecutadas en terraza privativa de vivienda adosada integrada en el complejo que altera la configuración exterior de la urbanización y limita vistas a otros copropietarios ([Sentencia de 16 de septiembre de 2025](#)); la legitimación activa para ejercitar una acción de nulidad absoluta de sendos contratos de compraventa que tiene por objeto una vivienda, el primero por tratarse de un contrato simulado, y el segundo por falta de causa o causa ilícita ([Sentencia de 16 de septiembre de 2025](#)); la interpretación de la cláusula que establecía que si la compradora no cancelaba la hipoteca de la finca vendida, el contrato se resolvería «sin derecho a pedir ni reclamar nada» ([Sentencia de 18](#)

[de septiembre de 2025](#)); el ejercicio acumulado de una acción indemnizatoria por defectos constructivos contra el arquitecto superior, la arquitecta técnica y la constructora, y de sendas acciones por incumplimiento contractual ([Sentencia de 18 de septiembre de 2025](#)); la desestimación de la demanda de nulidad absoluta por simulación (contrato simulado de préstamo con garantía real y pacto comisorio). Calificación de la operación como simulación relativa ([Sentencia de 22 de septiembre de 2025](#)); la prohibición de abrir ventanas o balcones a menos de dos metros que den vista recta sobre la finca del vecino ([Sentencia de 22 de septiembre de 2025](#)); la acción confesoria de servidumbre de paso y extinción de servidumbre por falta de utilidad ([Sentencia de 24 de septiembre de 2025](#)); un retracto de colindantes ([Sentencia de 24 de septiembre de 2025](#)); propiedad horizontal e impugnación de acuerdos de contribución a gastos comunes ([Sentencia de 25 de septiembre de 2025](#)); función positiva de cosa juzgada de la sentencia que desestimó una acción de desahucio por precario por apreciar que los ocupantes, antiguos usufructuarios, tenían a su favor el derecho de retención del art. 502 CC ([Sentencia de 25 de septiembre de 2025](#)); la extinción de condominio de inmueble ([Sentencia de 25 de septiembre de 2025](#)); la acción negatoria de servidumbre

de vistas y de alero de tejado ([Sentencia de 29 de septiembre de 2025](#)); la nulidad de contrato de préstamo hipotecario. Vinculación entre el préstamo hipotecario y los productos financieros a los que iba destinado el préstamo (carteras de inversiones de activos financieros subyacentes y seguro unit linked) ([Sentencia de 29 de septiembre de 2025](#)); el efecto traslativo del dominio del auto de enajenación directa del juez del concurso ([Sentencia de 30 de septiembre de 2025](#)); la clasificación de un crédito hipotecario como crédito con privilegio especial hasta el importe del valor de la garantía ([Sentencia de 3 de octubre de 2025](#)); una acción declarativa de dominio sobre una porción de finca en virtud de contrato privado de compraventa, con posterior constitución de una hipoteca por la titular registral sobre la totalidad de la finca matriz en garantía de un préstamo ([Sentencia de 3 de octubre de 2025](#)); la validez de la cláusula de prórroga indefinida en contrato de arrendamiento de vivienda tras la entrada en vigor de la LAU 1994 ([Sentencia de 3 de octubre de 2025](#)); la revisión de la doctrina del TS sobre el plazo de duración y el sistema o modalidad flotante de los contratos de multipropiedad ([Sentencia de 30 de octubre de 2025](#)); el alcance del control de transparencia de las cláusulas IRPH tras las sentencias del TJUE de 13 de julio de 2023 (C-265/22) y 12 de diciem-

bre de 2024 (C-300/23) ([Sentencia de 11 de noviembre de 2025](#)); el desahucio por falta de pago y reclamación de cantidades correspondientes al IBI y a las tasas de basuras ([Sentencia de 17 de noviembre de 2025](#)); la incompetencia de los Tribunales españoles para conocer de la demanda de nulidad de contratos de multipropiedad ([Sentencia de 26 de noviembre de 2025](#)); la abusividad de la cláusula penal incluida en el contrato de mantenimiento de ascensor para el caso de denuncia unilateral por el consumidor ([Sentencia de 27 de noviembre de 2025](#)); la instalación de un punto de recarga de vehículos eléctricos para uso privado en el aparcamiento de un edificio en régimen de propiedad horizontal. ([Sentencia de 1 de diciembre de 2025](#)); el cambio de la doctrina en materia de costas de los recursos de apelación en procesos con consumidores por cláusulas abusivas ([Sentencia de 4 de diciembre de 2025](#)); la exoneración del crédito ordinario garantizado con hipoteca de un tercero, que no extingue la garantía hipotecaria ([Sentencia de 4 de diciembre de 2025](#)); propiedad horizontal y interpretación del art. 17.5 LPH. Instalación de un punto de recarga de vehículos eléctricos para uso privado en el aparcamiento de un edificio en régimen de propiedad horizontal ([STS de 14 de enero de 2026](#)); la agrupación de dos elementos privativos (en origen, oficina y vivienda) pertenecientes a

portales diferentes de un edificio único que forman una mancomunidad ([Sentencia de 15 de enero de 2026](#)); un retracto arrendaticio y la no posible constitución de un derecho de adquisición preferente atípico con trascendencia real ([Sentencia de 19 de enero de 2026](#)); la resolución del contrato de compraventa de una finca urbana al amparo del art. 1124 CC por incumplimiento del comprador ([Sentencia de 21 de enero de 2026](#)); propiedad horizontal, actos propios y las exigencias de la buena fe ([STS de 29 de enero de 2026](#)); la consecuencia de la no superación del control de incorporación por la cláusula de intereses remuneratorios ([Sentencia de 4 de febrero de 2026](#)); la acción de división de cosa común ([STS de 4 de febrero de 2026](#)); la resolución de contrato de arrendamiento celebrado tras la entrada en vigor del RDL 2/1985 y antes de la LAU 1994, en el que se pactó prórroga forzosa a instancia del arrendatario, por aplicación de la doctrina fijada en la STS 137/2015, 12 de marzo ([STS de 4 de febrero de 2026](#)); la comisión por subrogación de nuevo prestatario ([Sentencia de 4 de febrero de 2026](#)); una demanda de reclamación de cantidad por el comprador en concepto de arras penitenciales ([Sentencia de 9 de febrero de 2026](#)); una tutela sumaria de la posesión ([STS de 19 de febrero de 2026](#)); un desahucio por falta de pago y reclamación de rentas. Acumula-

ción de la cantidad adeudada en concepto de intereses de demora por aplicación de la cláusula penal prevista en el contrato de arrendamiento ([Sentencia de 20 de febrero de 2026](#)); la legitimación del marido para desahuciar a la hija de la vivienda ganancial en la que conviven, cuyo uso exclusivo le fue atribuido en virtud de acuerdo alcanzado con la esposa tras separarse ([Sentencia de 20 de febrero de 2026](#)); la acción de retracto o de extinción del crédito al amparo del art. 1535 CC ([Sentencia de 23 de febrero de 2026](#)); propiedad horizontal e instalación de ascensor ([STS de 23 de febrero de 2026](#)); una acción de responsabilidad extracontractual, ex art. 1902 del Código Civil, por filtraciones a raíz de las obras de construcción de una plataforma para patio y piscina en la finca colindante ([STS de 24 de febrero de 2026](#)); la legitimación de las asociaciones de consumidores de ámbito supraautonómico no inscritas en el REACU para el ejercicio de acciones en defensa de los derechos e intereses individuales de sus asociados ([Sentencia de 26 de febrero de 2026](#)); la demanda de modificación de la cuota de participación del propietario demandado ([Sentencia de 27 de febrero de 2026](#)); la responsabilidad por defectos constructivos declarada en un proceso anterior instado por la comunidad de propietarios ([Sentencia de 2 de marzo de 2026](#)); la aplicación del art.

1357.II CC a la vivienda familiar adquirida por uno de los cónyuges siendo soltero con un préstamo personal devuelto constante matrimonio ([Sentencia de 10 de marzo de 2026](#)); la acción reivindicatoria ejercitada por la Abogacía del Estado sobre el pazo de Meirás ([Sentencia de 11 de marzo de 2026](#)); una cláusula que establece una comisión por reclamación de posiciones deudoras en un préstamo hipotecario concertado con prestatarios que no tienen la condición de consumidores ([Sentencia de 18 de marzo de 2026](#)); propiedad horizontal y obras ejecutadas fuera de las previsiones estatutarias con perjuicio de la parte demandante ([STS de 18 de marzo de 2026](#)); una acción declarativa de dominio sobre varias fincas. Delimitación del monte vecinal ([Sentencia de 23 de marzo de 2026](#)); la demanda de extinción de cesión de uso de inmueble ([Sentencia de 24 de marzo de 2026](#)); la acción en reclamación de daños y perjuicios por responsabilidad contractual de Notario con motivo de una escritura de compraventa formalizada en Cataluña ([Sentencia de 7 de abril de 2026](#)); precontrato y reserva de vivienda y plaza de garaje ([Sentencia de 9 de abril de 2026](#)); el concepto de «daños materiales» del art. 17 LOE ([Sentencia de 21 de abril de 2026](#)); propiedad horizontal y acción reivindicatoria interpuesta por la comunidad de propietarios frente a un copropietario ([Sen-](#)

[tencia de 27 de abril de 2026](#)); la extinción de contrato de arrendamiento por expiración del plazo ([Sentencia de 28 de abril de 2026](#)); propiedad horizontal y prohibición estatutaria del destino del piso titularidad de los demandados a uso turístico ([Sentencia de 28 de abril de 2026](#)); la Ley de Ordenación de la Edificación (LOE) y responsabilidad del arquitecto superior por los defectos de proyecto y de dirección de obra ([Sentencia de 28 de abril de 2026](#)); el derecho de retracto del arrendatario de vivienda unifamiliar y la interpretación de las excepciones previstas en el art. 25.7 LAU ([Sentencia de 6 de mayo de 2026](#)); propiedad Horizontal y pretensión de nulidad de la junta de propietarios ([Sentencia de 7 de mayo de 2026](#)); daños causados por incendio en una vivienda arrendada ([Sentencia de 7 de mayo de 2026](#)); sobre retracto arrendaticio ([Sentencia de 11 de mayo de 2026](#)); la abusividad de cláusula penal incluida en un contrato de compraventa que permite al vendedor retener el 50% de las cantidades entregadas por el comprador en caso de resolución por incumplimiento ([Sentencia de 25 de mayo de 2026](#)); los daños causados por filtraciones originadas en un local arrendado ([Sentencia de 26 de mayo de 2026](#)); la acción de repetición del agente constructivo que abonó la mayor parte de la condena solidaria impuesta en un procedimiento anterior, con-

tra el resto de los agentes a los que afectó dicha condena ([Sentencia de 28 de mayo de 2026](#)); el contrato de constitución de derecho de superficie ([Sentencia de 28 de mayo de 2026](#)); la escritura de agrupación de fincas cuya inscripción registral se deniega por invadir el dominio público ([Sentencia de 1 de junio de 2026](#)); la impugnación de acuerdo de comunidad de propietarios sobre derrama extraordinaria ([Sentencia de 2 de junio de 2026](#)); el dies a quo del plazo de prescripción de la acción de restitución de gastos hipotecarios ([Sentencia de 2 de junio de 2026](#)); el retracto de colindantes ejercitado al amparo de los arts. 1521 y ss. del Código Civil ([Sentencia de 4 de junio de 2026](#)); defectos constructivos que motivan el ejercicio de acciones, basadas en la Ley de Ordenación de la Edificación (LOE) y en la responsabilidad contractual del art. 1101 del Código Civil ([Sentencia de 4 de junio de 2026](#)); un préstamo hipotecario con una cláusula de intereses remuneratorios que incluye el IRPH como índice de referencia ([Sentencia de 11 de junio 2026](#)); un préstamo hipotecario suscrito por consumidores y resolución por incumplimiento, art 1124 CC ([Sentencia de 11 de junio 2026](#)); un contrato de préstamo hipotecario con un consumidor al que se vincula un contrato de seguro de amortización del crédito para caso de fallecimiento o invalidez permanente

con una compañía del propio grupo empresarial del banco prestamista ([Sentencia de 11 de junio 2026](#)); la nulidad de la cláusula suelo por falta de transparencia ([Sentencia de 11 de junio 2026](#)); contratos de arrendamientos urbanos celebrados con posterioridad a la vigencia de la LAU de 1964 y obras necesarias ([Sentencia de 11 de junio de 2026](#)); la Ley 57/1968 y la improcedencia de la reclamación de una cooperativista, dado que su petición de baja no fue debida a la falta de entrega de la vivienda en plazo sino a otras razones, en concreto a su situación económica (desempleo) ([Sentencia de 11 de junio de 2026](#)); y los requisitos de validez de la comisión de apertura ([Sentencia de 18 de junio de 2026](#)).

Del **Tribunal de Justicia de la Unión Europea** podemos destacar la [Sentencia de 10 julio de 2025](#), en el contexto de un litigio entre G.M.K.-Z.B.M., una entidad municipal polaca, y S. O., una persona física domiciliada en los Países Bajos, en relación con el pago de una indemnización por la ocupación sin base contractual de un inmueble sito en Polonia; la [Sentencia de 23 de octubre de 2025](#), en el contexto de un litigio entre EVN Bulgaria Toplofikatsia EAD, una empresa de suministro de energía térmica, y OZ, una persona física, en relación con una demanda de pago de facturas relativas al suministro de energía

térmica para la vivienda propiedad de OZ en un edificio en régimen de propiedad horizontal conectado a un sistema de calefacción urbana; la [Sentencia de 11 de diciembre de 2025](#), relativa a una acción de restitución de un crédito resultante de la utilización de una cantidad de dinero prestada en virtud de un contrato de préstamo hipotecario que debe anularse por contener cláusulas abusivas; la [Sentencia de 18 de diciembre de 2025](#), en el contexto de un litigio entre CR y TP, dos promitentes compradores de un inmueble que tienen la condición de consumidores, y Soledil Srl, declarada en concurso de acreedores, el promitente vendedor, acerca de una pretensión de resolución de la promesa sinálgmática de compraventa sobre ese inmueble y de la validez de la cláusula penal contenida en esa promesa de compraventa; la [Sentencia de 22 de enero de 2026](#), en el contexto de un litigio entre RM y EM, dos consumidores residentes en Polonia, y Santander Bank Polska S.A. (en lo sucesivo, «SBP»), un banco establecido en Polonia, en relación con la pretensión de esos consumidores de que se les restituyan las cantidades abonadas a SBP en cumplimiento de un contrato de préstamo hipotecario declarado nulo y con la excepción formulada por SBP, con carácter subsidiario, dirigida a obtener la compensación de ese crédito con aquel del que él dispone frente

a dichos consumidores, correspondiente al importe del mencionado préstamo; la [Sentencia de 12 de febrero de 2026](#), en el contexto de un litigio entre J. J., un consumidor, y PKO BP S.A., banco establecido en Polonia, en relación, por un lado, con la inoponibilidad o la nulidad de la cláusula de un contrato de préstamo hipotecario relativa a la determinación del tipo de interés variable y, por otro lado, con la devolución de una parte de las cantidades pagadas por el consumidor a PKO en cumplimiento de ese contrato; la [Sentencia de 19 de marzo de 2026](#), en el contexto de un litigio entre, por un lado, HL, un consumidor, y, por otro, UniCredit Bank Zrt. y Momentum Credit Zrt., dos entidades financieras húngaras, en relación con la petición formulada por HL dirigida, por una parte, a que se declare la invalidez del contrato de préstamo celebrado con UniCredit Bank, debido a que considera que ese contrato incluye una cláusula abusiva, y, por otra parte, a que se mantengan los efectos jurídicos de dicho contrato, con excepción de la cláusula; la [Sentencia de 16 de abril de 2026](#), en el contexto de un litigio entre Powszechna Kasa Oszczędności Bank Polski S.A., una entidad bancaria, y MS y MS, dos consumidores, en relación con una reclamación de crédito derivada de la invalidez de un contrato de préstamo hipotecario a causa de las cláusulas abusi-

vas que figuran en él; la [Sentencia de 30 de abril de 2026](#), en el contexto de un litigio entre AS y BNP Paribas Bank Polska S.A. en relación con las consecuencias del carácter abusivo de ciertas cláusulas contenidas en una adenda a un contrato de préstamo hipotecario celebrado entre AS y el predecesor legal de BNP Paribas; la [Sentencia de 13 de mayo de 2026](#), en el contexto de un litigio entre BRANDL Mezőgazdasági, Kereskedelmi és Szolgáltató Kft. y el Agrárminisztérium (Ministerio de Agricultura, Hungría) en relación con el importe de la compensación económica establecida por la normativa húngara a fin de dar cumplimiento a la sentencia de 21 de mayo de 2019, Comisión/Hungría (Usufructos sobre terrenos agrícolas).

Del **Tribunal Constitucional** puede destacarse la [Sentencia 157/2025, de 6 de octubre de 2025](#), en relación con las resoluciones dictadas por un juzgado de primera instancia e instrucción de Reinosa (Cantabria) en proceso ordinario por ejercicio de acción reivindicatoria; la [Sentencia 169/2025, de 17 de noviembre de 2025](#), en relación con el auto dictado por un juzgado de primera instancia de Barcelona en juicio verbal de desahucio y la aplicación irrazonable del régimen de suspensión del lanzamiento en los casos de ocupación ilegal de viviendas a un supuesto de desahucio; la [Sentencia 190/2025, de 16 de di-](#)

ciembre de 2025, en relación con diversos preceptos de la Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda; la Sentencia 17/2026, de 24 de febrero de 2026, en relación con diversos preceptos de la Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda; la Sentencia 23/2026, de 11 de marzo de 2026, respecto de las resoluciones dictadas por un juzgado de primera instancia de Granada en proceso de ejecución hipotecaria; la Sentencia 28/2026, de 25 de marzo de 2026, en relación con diferentes preceptos del Decreto-ley del Gobierno de las Illes Balears 5/2024, de 13 de diciembre, por el que se modifican diversas normas del ordenamiento jurídico de las Illes Balears en materia de espacios naturales, fomento, agricultura, educación, empleo público, turismo, urbanismo y vivienda; la Sentencia 36/2026, de 25 de mayo de 2026, respecto de las resoluciones dictadas por un juzgado de primera instancia de Madrid en procedimiento de ejecución hipotecaria; la Sentencia 38/2026, de 25 de mayo de 2026, respecto del auto dictado por un juzgado de primera instancia de Fuengirola (Málaga), en procedimiento de ejecución hipotecaria; la Sentencia 41/2026, de 26 de mayo de 2026, en relación con diversos preceptos de la Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda; y la Sentencia 42/2026, de 27 de mayo de 2026, en relación con los artículos

6.4 y 9.4 de la Ley del Parlamento de Cataluña 24/2015, de 29 de julio, de medidas urgentes para afrontar la emergencia en el ámbito de la vivienda y la pobreza energética.



3

Contribuciones

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

1. **El Registro de la Propiedad. La crisis de acceso a la vivienda.** Sr. Óscar G. Vázquez Asenjo. Vocal de territorio y vivienda del Decanato de los Registradores de Cataluña. Registrador de la Propiedad de Mataró núm. 2.
2. **Arquitectura Técnica, una necesidad urgente para el futuro de Tarragona.** Sr. Francesc Xavier Llorens Gual. Presidente del Colegio Oficial de la Arquitectura Técnica de Tarragona (COATT).
3. **La sensibilización de los jóvenes como motor de cambio en la accesibilidad residencial: el teatro como herramienta pedagógica.** Sra. Cristina Pallàs Caballero. Directora de la Fundación Mutua de Propietarios.

I. El Registro de la Propiedad. La crisis de acceso a la vivienda



Sr. Óscar G. Vázquez Asenjo. Vocal de territorio y vivienda del Decanato

de los Registradores de Cataluña. Registrador de la Propiedad de Mataró núm. 2.

La situación del acceso a la vivienda en la actualidad es muy grave y sin duda necesitada de soluciones urgentes. El problema de la accesibilidad a la vivienda no es nuevo, puede incluso ser considerado este problema de endémico. Cualquier solución que se proponga ha de gozar necesariamente de un contenido multidisciplinar, complejo y equilibrado para atender los diferentes intereses en juego.

Hubo un momento histórico donde fueron utilizados con razonable éxito mecanismos jurídicos que llevaron a soluciones prácticas de enorme trascendencia y eficacia.

Durante los años cincuenta y sesenta del pasado siglo XX se produjo en España una intensa asignación de vivienda a familias con nivel adquisitivo medio o incluso bajo.

Entonces era prácticamente imposible la compraventa de vivienda mediante pago del precio al contado. Simplemente ningún ciudadano perteneciente a esa clase social media podía contar con capacidad econó-

mica suficiente de pagar al contado sumas de dinero tan elevadas.

Se pusieron en práctica dos figuras jurídicas:

- Por un lado, se potenció la figura de la división horizontal de los edificios por pisos. A través de esta configuración jurídica de los edificios plurifamiliares se logró dimensionar la venta de elementos resultantes a las necesidades de los compradores y sobre todo se creó una cultura de la propiedad inmobiliaria que hasta ahora perdura.

- Por otro lado, se introdujo en la práctica la compra de la vivienda a través de la figura del préstamo hipotecario.

Desde entonces hasta hoy no se han producido reformas estructurales que mejoren el sistema y el tema del acceso a la vivienda ha ido perdiendo elasticidad y creando ciclos periódicos de “burbujas inmobiliarias” cada vez más frecuentes y abultados.

En el momento actual podemos afirmar que la compra de una vivienda se ha convertido prácticamente en “misión imposible” para muchas personas y familias de la clase media.

Más aún cuando la vivienda, además de asequible ha de resultar digna, accesible y sostenible. ´

Se precisan soluciones imaginativas por parte de la técnica jurídica y la que paso a exponer a continuación puede ser una de ellas.

Mercado de Transacciones Ecológicas

Cuando la cuota hipotecaria se hace difícil de pagar mensualmente, los esfuerzos económicos que hay que realizar ponen a los pagos de las economías familiares al límite de lo posible. Un límite que se ve sobrepasado, casi inevitablemente, cuando además de la cuota mensual de la hipoteca se acumula la atención al pago de las facturas de la luz, del gas, del agua, los impuestos, los seguros, etc. Y todas ellas referidas a un mismo objeto inmobiliario: la vivienda.

Se hace necesario redimensionar una vez más el concepto de vivienda, puesto que no cabe duda de que ha pasado de ser un simple alojamiento del que la sociedad se sirve (infravivienda o ciudades dormitorio) a convertirse en un auténtico modo de vida para cada ciudadano.

La tendencia es clara: hoy somos muchos los que no solo residimos en nuestra vivienda, además trabajamos (teletrabajo) y disfrutamos del ocio en ella (el cine en casa). La vivienda se ha convertido en el

centro de nuestras comunicaciones (como solución a los atascos de entrada y salida a las ciudades en hora punta) y en un agente climático esencial (certificaciones de eficiencia energética).

Y, sobre todo, la transformación de los servicios que presta nuestra vivienda a través de todas las instalaciones (domótica, ofimática) que hoy en día forman parte ya de su propia construcción. Aumenta el valor tradicional del propio inmueble. Gozar de una vivienda adecuada es garantía de calidad de vida; porque es nuestro comportamiento como habitantes de la vivienda el que confiere a este concepto un sentido y valor que debe redundar en su asequibilidad financiera.

¿Y, si a todos esos servicios que ahora mismo solo suponen un sobrecoste añadido a la cuota básica de la hipoteca mensual, pudieran integrarse en el coste de financiación de la adquisición del inmueble?

Si los consumos ahorrados por el habitante en su vivienda, si las costumbres adecuadas de los propietarios o inquilinos pudieran recogerse en partidas económicas susceptibles de transmisión y en su caso de gravamen, se podría llegar a reducir el coste de adquisición de la vivienda significativamente.

Se llegaría a un nuevo producto habitacional inmobiliario que pudiera resultar asequible a las clases medias y bajas de la sociedad y que sería aprovechable por economías vulnerables o situaciones de vulnerabilidad.

Me permito simplemente presentar en estas breves líneas un proyecto de mercado de transacciones ecológicas de agua de uso doméstico, completamente integrado en el concepto actual vivienda.

ANÁLISIS DEL MERCADO DE TRANSACCIONES ECOLÓGICAS:

El Mercado de transacciones ecológicas entre los usuarios de recursos naturales ha de ser desarrollado a través de los Registros de la Propiedad.

OBJETO. La fórmula se aplica a los recursos naturales cuyo consumo, paso o emisión en una finca registral (la vivienda) sea susceptible de ser medido, contado o pesado de manera segura y continuada. Luego es preciso disponer en este proyecto de contadores de suministro y/o consumo, instalados en cada finca registral.

SUJETOS. La existencia y participación de un suministrador de aguas de uso doméstico y una serie de consumidores unidos por la pertenencia a un edificio común.

SUPUESTO BÁSICO DEL QUE PARTIMOS. Consiste en la entrega periódica

por parte del suministrador de una medida predeterminada de un recurso natural, finito y escaso, como lo es el agua, a cambio de una contraprestación económica por parte del titular registral de la vivienda que consume.

TRATAMIENTO DE EXCESOS Y AHORROS. Si el consumidor es derrochador, se excede en el consumo y gasta más agua de la asignada a la finca, habrá de pagar, en principio al suministrador, dentro de un plazo temporal predeterminado, un “plus” dinerario que determinará el “margen de demanda” necesaria para que exista el mercado de transacciones ecológicas.

Si el consumidor no alcanza a consumir la medida asignada a su hogar y ahorra parte del recurso natural que le fue en principio asignado, en tal caso habrá de recibir del suministrador, dentro del mismo plazo temporal predeterminado en el párrafo anterior, una cantidad económica reducida en un “minor” también dinerario que determinará el “margen de oferta” necesario.

EL SISTEMA DE MERCADO. Entre el margen de oferta (la cantidad económica que habrá de percibir el consumidor del suministrador, dentro del plazo que se predetermine, por la cantidad ahorrada) y el margen de demanda (cantidad económica que habrá de satisfacer el consumidor al

suministrador, dentro del plazo que se predetermine, por las cantidades consumidas en exceso) existirá la posibilidad de que los consumidores puedan intercambiarse, dentro de los periodos de tiempo fijados, al precio que, dentro de los márgenes apreciados, libremente determine el mercado, sus correspondientes excesos y ahorros.

CONFIGURACION DEL MERCADO DE TRANSACCIONES ECOLÓGICAS

Es un sistema GIS, WEB, FER, de operatividad telemática registral integrado

SUS COMPONENTES SON: Página WEB. Folios registrales (analógicos y electrónicos). Sistema de Bases Gráficas Registrales. Firma Electrónica Reconocida (FER). Contadores mecánicos de consumo y Pasarelas de pago.

1.- PAGINA WEB. El consumidor y el suministrador podrán, a través de la página Web:

- Consultar el estado de excesos y ahorros, tanto iniciales, como los que resulten de las posibles transacciones.
- Operar tanto para ofertar y vender como para demandar y comprar, alfanumérica y gráficamente, ahorros y excesos de consumo.

2.- REGISTRO DE LA PROPIEDAD: FOLIOS DIGITALES. El Registro de la Propiedad se utiliza para:

- Inscribir digitalmente el “supuesto básico” en el folio de la finca donde se lleva a cabo el consumo.
- Inscribir los excesos y ahorros de consumo en folios electrónicos de apertura mensual y referenciada en el folio de la finca donde se efectúa el consumo.
- Inscribir las transacciones entre consumidores en el folio electrónico mensual abierto a los excesos y ahorros.
- Inscribir, al finalizar el periodo de duración en el mercado para cada consumo mensual, el pago final del consumidor al suministrador, en el caso de excesos de consumo no transaccionados, o del suministrador al consumidor, en caso de ahorros de consumo tampoco transaccionados en mercado, en el folio electrónico mensual correspondiente, lo cual provocará su cierre electrónico.

3. SISTEMA DE BASES GRAFICAS REGISTRALAS. La situación geográfica de cada finca registral que informe a través de signos gráficos coloreados del estado de consumo que, en cada momento aparezca inscrito en el Registro de la Propiedad, aparecerá integrada en la página WEB del proyecto, a través del oportuno Sistema de

Información geográfica, el cual permitirá a los usuarios no solo consultar, sino operar para comprar y vender.

4. FIRMA ELECTRONICA RECONOCIDA O CUALIFICADA. Los documentos electrónicos (en XML) en que se materialicen las operaciones de compra y venta, serán firmados por los usuarios de este mercado a través de Firma Electrónica Cualificada.

Estos documentos tendrán acceso telemático al Registro de la Propiedad y generarán asientos registrales que serán firmados con Firma Electrónica Cualificada por parte del Registrador.

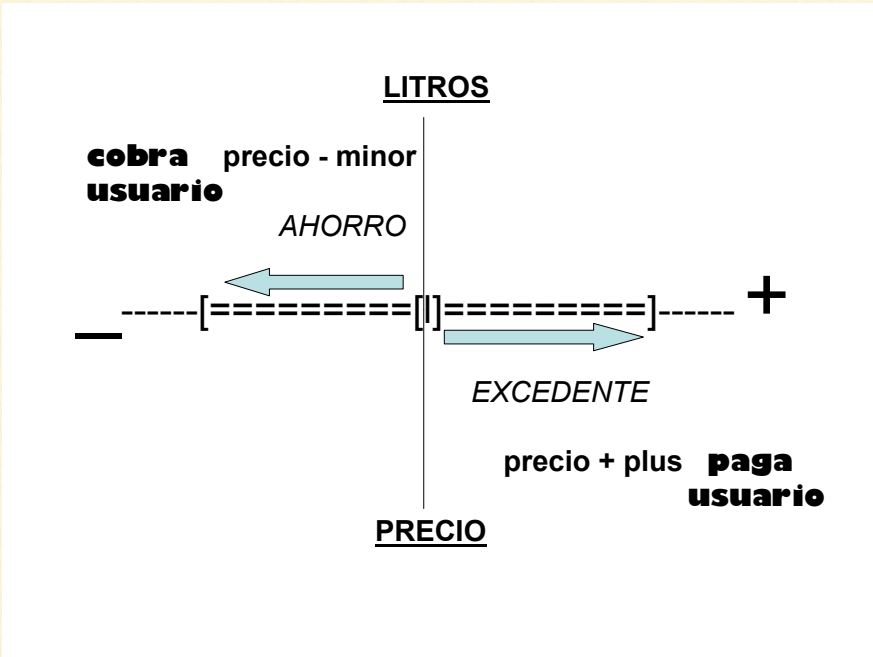
5. CONTADORES DE CONSUMO. La certeza de los consumos efectuados sobre los cuales se llevarán a cabo las transacciones será medida a través de contadores o instrumentos mecánicos o electrónicos de medición que instale el suministrador en la finca donde se efectúe el consumo.

6. PASARELAS DE PAGO. Las transacciones económicas que genere este mercado serán objeto de apuntes en cuentas bancarias, a través de sistemas de pasarela electrónica de pago.

INTEGRACION DE COMPONENTES: FORMULA “MERCADO DE TRANSACCIONES ECOLOGICAS”: RECURSOS NATURALES. CONSUMIDORES. SUMINISTRADORES. SUPUESTO BASICO. EXCESOS, AHORROS, MARGEN DE DEMANDA y MARGEN DE OFERTA. PAGINA WEB. REGISTRO DE LA PROPIEDAD. BASES GRAFICAS REGISTRABLES. FIRMA ELECTRONICA RECONOCIDA. CONTADOR DE CONSUMO. PASARELA DE PAGO.

FORMULACION LITERARIA. El consumidor paga al suministrador en el supuesto básico. El margen de demanda y el margen de oferta se inscriben en el Registro de la Propiedad y se recogen en el sistema de Bases Gráficas Registrales, de ello se da publicidad en la página web, lo que permite a los consumidores operar a través de firma electrónica reconocida y pasarela de pago. El resultado se vuelve a inscribir en el Registro de la Propiedad con firma electrónica reconocida.

FORMULACIÓN GRÁFICA DE REGULACION:



2. Arquitectura Técnica, una necesidad urgente para el futuro de Tarragona



Sr. Francesc Xavier Llorens Gual. Presidente del Colegio Oficial de la Arquitectura Técnica de Tarragona (COATT)

Cuesta entender, y justificar, que una demarcación como Tarragona, con actividad constructiva, industria, turismo, rehabilitación pendiente y un parque de edificios que necesita cada vez más intervenciones técnicas, continúe sin estudios de Arquitectura Técnica.

La demanda de profesionales está ahí porque es obvio que las empresas les reclaman, que los ayuntamientos los necesitan y la ciudadanía también. Pero mientras otras demarcaciones forman sus futuros arquitectos técnicos, Tarragona sigue enviándolos fuera.

Ésta es una anomalía que hace años que arrastramos y que hoy ya no se puede mirar como una simple carencia académica. Es

un problema real de nuestro territorio porque cuando un joven del Camp de Tarragona o de las Terres de l'Ebre quiere estudiar Arquitectura Técnica debe irse a Barcelona, Girona o Lleida. Y a menudo, cuando un estudiante va a formarse fuera, también empieza a construir fuera su vida profesional.



Con este panorama, el resultado es evidente y nos obliga a decir que nos falta relevo, que no tenemos suficientes arquitectos técnicos y que, encima, nos faltan en un momento en que la profesión es más necesaria que nunca.

El arquitecto técnico es una figura clave dentro del sector de la construcción: es el profesional que interviene en la dirección de ejecución de las obras, en el control de calidad, la seguridad y la salud, en las mediciones, en las certificaciones, en la rehabilitación, en las inspecciones técnicas, en las cédulas de habitabilidad, en la eficiencia energética, en la accesibilidad, en la gestión de obras y en el asesoramiento técnico. Es,

en definitiva, un profesional que, además de construir, ayuda a mantener, mejorar y hacer más seguros los edificios en los que vivimos y trabajamos.

Y ahí hay otra paradoja. Hoy, la Arquitectura Técnica es una carrera con una gran salida laboral, con un empleo elevado y con una demanda creciente, pero sigue siendo demasiado desconocida por muchos jóvenes que se encuentran en el momento de decidir su futuro. Muchos saben lo que hace un arquitecto, pero no siempre saben lo que hace un arquitecto técnico. Esta falta de conocimiento es la que más duele.

Por eso, desde el Colegio Oficial de la Arquitectura Técnica de Tarragona hemos reforzado las acciones de orientación en los institutos, con iniciativas como el programa “Escuelas y profesión” o el Gran Concurso del Hormigón. No se trata sólo de contar una carrera, tenemos la firme voluntad de acercar a los estudiantes una realidad profesional que tiene trabajo, futuro y una utilidad social muy clara. La construcción ya no puede entenderse sólo como obra nueva. Hoy hablar de construcción es también hablar de rehabilitación, sostenibilidad, eficiencia energética, accesibilidad, mantenimiento del parque edificado y seguridad.

Los datos confirman esta realidad. Los graduados en este ámbito presentan una

base de cotización media de 34.341 euros a los cuatro años de haber terminado sus estudios. Y el interés de los estudiantes también crece porque entre 2020 y 2025, las notas de corte del Grado en Cataluña han pasado del 5 o poco más del 5 a situarse por encima del 8 en todos los centros que lo ofrecen. No estamos hablando de una opción menor, hablamos de una titulación con demanda académica, salida laboral y capacidad para dar respuesta a algunos de los grandes retos que tenemos por delante.

En Tarragona, además, la situación es especialmente delicada. Nuestra demarcación tiene un ratio de 0,67 arquitectos técnicos por cada 1.000 habitantes, uno de los más bajos del Estado y muy por debajo de la media. El sector necesita profesionales, pero el territorio no dispone de la herramienta básica para formarlos y esta contradicción no puede alargarse indefinidamente.

La implantación del Grado de Arquitectura Técnica en la Universidad Rovira i Virgili debe ser una prioridad. No es una demanda corporativa del colegio, es una necesidad del territorio. Lo es para el sector de la construcción, para las empresas, para los ayuntamientos, para las comunidades de propietarios, para los jóvenes y para la propia universidad pública, que debe dar

respuesta a las necesidades reales de su entorno.

En este sentido, el apoyo recibido hace poco por el Ayuntamiento de Reus a esta reivindicación es un paso importante. También lo es que esta cuestión se haya trasladado a la Generalitat. Pero ahora es necesario ir más allá de las buenas palabras y convertir esta necesidad en una decisión concreta.

Tarragona no puede seguir siendo la única demarcación catalana sin el Grado de Arquitectura Técnica. No puede resignarse a perder talento joven ni a depender de profesionales formados afuera para cubrir una demanda que nace aquí. Tenemos actividad y el sector, de la misma manera que tenemos necesidad y universidad. Lo que falta es el Grado.

Implantarlo en la URV sería una decisión de territorio, pero también una decisión de sentido común puesto que formar arquitectos técnicos en Tarragona significa dar oportunidades a los jóvenes, retener talento, reforzar el tejido profesional y preparar la demarcación para los retos constructivos, sociales y ambientales de los próximos años. No olvidemos un elemento clave: los retos nunca esperan.

3. La sensibilización de los jóvenes como motor de cambio en la accesibilidad residencial: el teatro como herramienta pedagógica



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

A pesar de los avances normativos y técnicos registrados en las últimas décadas, la accesibilidad continúa siendo una asignatura pendiente en una parte significativa del parque residencial. Diversos estudios llevados a cabo por la Fundación Mutua de Propietarios evidencian que solo un 0,6% de edificios españoles cumple con criterios adecuados de accesibilidad, mientras que una parte significativa presenta barreras en elementos tan esenciales como el acceso desde la vía pública, donde cerca del 63 % de los edificios no son accesibles, o la disponibilidad de ascensores, inexistentes en aproximadamente uno de cada cuatro inmuebles.

No obstante, más allá de la dimensión física, la persistencia de estas barreras responde también a una cuestión de percepción social. La limitada visibilidad de las dificultades cotidianas que afrontan las personas con movilidad reducida contribuye a normalizar entornos poco inclusivos. En este contexto, la sensibilización emerge

como un elemento clave para promover cambios estructurales que vayan más allá de la mera intervención técnica.

En este sentido, la educación de los jóvenes se configura como un vector estratégico de transformación. Integrar la accesibilidad en el ámbito educativo no solo permite la adquisición de conocimientos específicos, sino que también favorece el desarrollo de valores como la empatía, la inclusión y la responsabilidad social promoviendo comportamientos más respetuosos con la diversidad funcional en el espacio compartido. Las nuevas generaciones serán, en última instancia, quienes diseñen, gestionen y habiten las ciudades del futuro; por ello, su capacidad para identificar barreras y comprender su impacto resulta fundamental para avanzar hacia modelos de vivienda más equitativos.

Con este propósito, el proyecto educativo “Viviendo la Accesibilidad”, impulsado por la Fundación Mutua de Propietarios, plantea una aproximación innovadora basada en el uso del teatro foro como herramienta pedagógica. Se trata de una actividad que la Fundación ofrece de forma altruista y gratuita dirigida a alumnado del último ciclo de la ESO y Bachillerato, de centros

educativos en Barcelona y su área metropolitana, en esta primera fase.

La propuesta se caracteriza por su enfoque experiencial y participativo. El alumnado no se limita a observar, sino que interviene activamente en el desarrollo de las escenas, reflexiona sobre las situaciones representadas y plantea posibles soluciones. A través de la dramatización de experiencias cotidianas, se hacen visibles las barreras que enfrentan las personas con movilidad reducida, facilitando una comprensión más profunda tanto desde el plano cognitivo como emocional. La participación de actores con movilidad reducida aporta, además, un componente de autenticidad que refuerza el impacto de la actividad.

Desde una perspectiva pedagógica, el uso del teatro foro favorece el desarrollo del pensamiento crítico, al invitar a los estudiantes a cuestionar su entorno y detectar situaciones de desigualdad. Asimismo, promueve habilidades transversales como la comunicación, el trabajo en equipo y la creatividad, al tiempo que contribuye a fortalecer la empatía hacia realidades diversas.

Este enfoque se complementa con la incorporación de herramientas tecnológicas como la aplicación “Zero Barreras”, desarrollada por la propia Fundación, que permite al alumnado evaluar la accesibili-

dad de su entorno y elaborar diagnósticos colectivos. De este modo, se establece un puente entre la vivencia emocional y el análisis técnico, enriqueciendo el proceso de aprendizaje y dotándolo de una dimensión aplicada.

En términos sociales, iniciativas de esta naturaleza contribuyen a ampliar la conciencia colectiva sobre la importancia de la accesibilidad, trasladando el debate más allá del ámbito especializado y acercándolo a la ciudadanía desde edades tempranas.

En definitiva, “Viviendo la Accesibilidad” pone de manifiesto el potencial de las metodologías innovadoras para abordar retos sociales complejos. Formar a jóvenes más conscientes, críticos y comprometidos no solo tiene un impacto inmediato en su entorno educativo, sino que constituye una base imprescindible para avanzar, a medio y largo plazo, hacia viviendas y ciudades verdaderamente inclusivas.



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. El Plan Europeo de Vivienda Asequible: luces y sombras. Dr. Héctor Simón Moreno. Profesor Agregado de Derecho Civil y Director de la Cátedra UNESCO de Vivienda de la Universidad Rovira i Virgili.

2. El derecho a la vivienda adecuada en Puerto Rico: del vacío normativo a la solución comunitaria del Caño Martín Peña. Dra. Annie Rivera Cruz. Profesora en la Facultad de Derecho de la Universidad Interamericana de Puerto Rico.

3. ¿Miopía en la era de la IA?. Dr. Pablo Ruiz Osuna. Investigador de la Cátedra UNESCO de Vivienda de la Universidad Rovira i Virgili.

4. La información técnica precontractual como garantía de acceso a una vivienda digna y adecuada. Dra. Gemma Caballé Fabra. Subdirectora de la Cátedra UNESCO de Vivienda de la Universidad Rovira i Virgili; Sr. Iván Fernández Pino. Arquitecto Técnico y miembro del gabinete Técnico del COATT.

1. El Plan Europeo de Vivienda Asequible: luces y sombras



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

El [Plan Europeo de Vivienda Asequible](#) se plantea en un contexto de creciente dificultad de acceso a la vivienda en la Unión Europea. El Plan se centra en cuatro pilares: aumentar la oferta de vivienda, impulsar la inversión y las reformas, abordar los alquileres de corta duración en zonas de vivienda tensionada y apoyar a las personas más afectadas.

La primera prioridad del Plan, pues, consiste en aumentar la oferta de vivienda. Esta orientación resulta comprensible dado que Europa presenta un déficit significativo de vivienda: Francia necesitaría construir unas 518.000 viviendas al año, Alemania unas 400.000, los Países Bajos cerca de un millón hasta 2031 y Suecia más de 500.000 hasta 2033. Sin embargo, la producción actual se sitúa muy por debajo de esas necesidades. Esta insuficiencia de

oferta se combina con un aumento sostenido de los precios. Los precios de la vivienda en la Unión Europea han crecido un 58% en la última década, mientras que en España el incremento alcanza el 72%. Sin un incremento suficiente del parque residencial, especialmente del parque social y asequible, las medidas de apoyo a la demanda pueden tener un efecto limitado. El Plan vincula esta falta de producción con varios factores. Entre ellos destacan la caída de los permisos de obra desde 2021, el aumento de los costes de construcción y la escasez de mano de obra cualificada. La Comisión Europea advierte, además, que el déficit de profesionales de la construcción es hoy mucho mayor que hace una década y que el sector deberá cubrir más de cuatro millones de vacantes de aquí a 2035.

En este contexto, el Plan apuesta por la industrialización, la digitalización y los métodos constructivos innovadores. También propone reforzar la formación y el reciclaje profesional, reducir cargas burocráticas y mejorar los procedimientos de planificación urbanística y concesión de licencias.

La construcción tradicional presenta límites evidentes para responder con rapidez a la demanda actual, de modo que la industrialización puede reducir plazos, mejorar la previsibilidad de costes y facilitar procesos de producción más eficientes. Por ello es positivo que el [Plan Estatal de Vivienda 2026-2030](#) incentive la construcción industrializada mediante mayores ayudas cuando se utilicen técnicas avanzadas de edificación. No obstante, una carencia relevante es el marco jurídico que debe acompañar este cambio de modelo productivo, dado que este sector sigue operando bajo una normativa concebida para la construcción tradicional, por ejemplo no se reconoce de forma expresa la figura del constructor industrializado. Por este motivo, la apuesta por la industrialización exige algo más que incentivos económicos: requiere una revisión de la [Ley de Ordenación de la Edificación](#) y de las reglas que estructuran el proceso constructivo.

La reducción de la burocracia constituye otra prioridad destacada para aumentar la oferta. Los largos tiempos de espera en la concesión de licencias encarecen los proyectos y perjudican tanto a promotores como a compradores y administraciones locales.

Una segunda gran prioridad del Plan es la rehabilitación del parque existente. Esta

línea tiene especial importancia en países con un parque residencial envejecido. Por ejemplo, España cuenta con 25,7 millones de viviendas y una parte muy significativa fue construida antes de la entrada en vigor de estándares modernos de aislamiento térmico. Además, el ritmo de rehabilitación energética es muy bajo, situado entre el 0,11% y el 0,15% anual. A ese ritmo, la renovación completa del parque residencial requeriría más de dos siglos, según el [Consejo General de Colegios de Administradores de Fincas de España](#).

La rehabilitación aparece, por tanto, como un instrumento imprescindible. Sin embargo, el Plan parece prestar mayor atención a la eficiencia energética que a otras dimensiones de la calidad residencial. La vivienda digna no se agota en el ahorro energético: también exige accesibilidad, seguridad, habitabilidad y adecuación funcional. Por tanto, la accesibilidad universal no ocupa todavía una posición central en la agenda europea. La accesibilidad, pues, debería incorporarse como un componente estructural de la política europea de vivienda asequible. Según el [European Disability Forum](#), el 11% de las personas con discapacidad en la Unión Europea declara estar sobreendeudado por el coste de la vivienda. También se señala que solo el 28,9% considera que su vivienda responde a sus necesidades. Por ello, la accesibilidad

universal debería integrarse en la rehabilitación, en la nueva construcción y en los criterios de financiación pública.

La financiación constituye otra prioridad central del Plan. El documento señala que la inversión pública y privada en vivienda ha disminuido en muchos países desde la crisis financiera, mientras que la demanda no ha dejado de crecer. Bruselas cifra en 150.000 millones de euros anuales la inversión adicional necesaria para cerrar la brecha de vivienda en la Unión Europea. También se indica que ya se han movilizado 43.000 millones de euros mediante fondos europeos existentes y que se han flexibilizado las normas de los fondos de cohesión para permitir más inversión en vivienda hasta 2030.

Esta orientación financiera resulta necesaria, dado que la construcción y conservación de un parque amplio de vivienda social y asequible requiere inversión estable, previsible y a largo plazo. Por ello, la creación de una Plataforma Paneuropea de Inversión en Vivienda Asequible, en colaboración con el Banco Europeo de Inversiones y con bancos públicos nacionales y regionales, constituye una medida relevante. Con todo, el Plan debería concretar mejor cómo se protegerá la asequibilidad de las viviendas financiadas. Es necesario definir qué hogares podrán acceder a esas vivien-

das, cómo se fijarán los precios y qué mecanismos de control existirán.

Otra prioridad relevante se refiere a las zonas de mercado tensionado. El Plan presta atención a las grandes ciudades y a los destinos turísticos, donde la presión sobre la vivienda habitual se ha intensificado. El documento señala que los alquileres turísticos crecieron un 93% entre 2018 y 2024. Esta expansión puede reducir la oferta residencial disponible y contribuir al aumento de precios. Por ello, la Comisión Europea anuncia una iniciativa legislativa sobre alquileres de corta duración, orientada a proporcionar mayor seguridad jurídica a los ayuntamientos para regular estas actividades cuando afecten al acceso a la vivienda. Sin embargo, esta intervención debe evitar soluciones excesivamente generales, dado que el alquiler turístico no siempre es la causa única del problema y la literatura académica muestra que el impacto de las viviendas turísticas en el mercado del alquiler de las ciudades es relativo y concentrado en zonas muy concretas. Por ello, las respuestas deben ser proporcionadas, territorializadas y basadas en datos. No parece adecuado aplicar las mismas medidas a realidades urbanas muy distintas, como ha hecho Cataluña con el [Decreto-ley 3/2023, de 7 de noviembre, de medidas urgentes sobre el régimen urbanístico de las viviendas de uso turístico](#). Una gran

ciudad, un municipio costero, una zona rural turística o un barrio tensionado presentan problemáticas diferentes.

La Comisión prevé presentar en 2026 un análisis sobre dinámica de precios, patrones especulativos, opacidad en la propiedad y distorsiones generadas por inversiones orientadas al beneficio a corto plazo. Esta medida resulta positiva, pero debería acompañarse de instrumentos de intervención. La generación de datos no es un fin en sí mismo. Debe servir para diseñar políticas fiscales, urbanísticas y habitacionales más precisas y basadas en la evidencia empírica. El documento menciona la conveniencia de recopilar datos sobre privación de vivienda, sinhogarismo, exclusión residencial, tipos de tenencia, eficiencia energética e inversión en vivienda. También se apunta la posible creación de un Observatorio y de un Centro de Investigación de la Unión Europea sobre vivienda.

El Plan también identifica como prioridad la atención a los colectivos especialmente afectados por la crisis de vivienda. Entre ellos se encuentran jóvenes, estudiantes, trabajadores esenciales, hogares vulnerables y personas sin hogar. El Plan también recoge la intención de impulsar inversiones en vivienda social y para estudiantes, y menciona fórmulas innovadoras como el co-living y la vivienda intergeneracional.

Estas alternativas pueden tener utilidad en determinados contextos. Sin embargo, no deberían sustituir una política estructural de acceso estable a la vivienda. Por esta razón, resulta necesario reforzar tanto el alquiler como otras formas de acceso distintas de la propiedad plena y del arrendamiento tradicional. En este punto, pues, el Plan podría desarrollar con mayor claridad la diversificación funcional de las tenencias de la vivienda. Entre ellas encontramos las cooperativas, los *community land trusts*, la propiedad compartida o la propiedad temporal catalanas ([Ley 19/2015, de 29 de julio, de incorporación de la propiedad temporal y de la propiedad compartida al libro quinto del Código civil de Cataluña](#)). El Plan también menciona la necesidad de identificar buenas prácticas que combinen la protección de los derechos de propiedad con la seguridad de los arrendatarios, y alude al proyecto [TENLAW](#), en el que participó la Cátedra UNESCO de Vivienda.

Finalmente, el Plan incorpora el reto demográfico y la dimensión territorial, aunque de forma todavía limitada. El documento menciona la concentración de población en grandes núcleos urbanos y en la costa española, frente a amplias zonas interiores con menor población y menos servicios. Esta realidad incrementa la presión sobre las áreas metropolitanas y contribuye a la despoblación de otros territorios.

La política de vivienda no puede desligarse de la cohesión territorial. Una estrategia europea más completa debería integrar vivienda, transporte, conectividad digital, empleo y servicios públicos. El Plan apunta esta cuestión cuando menciona la necesidad de potenciar zonas infrautilizadas mediante mejores redes de transporte, conectividad y servicios. Esta línea merece mayor desarrollo, ya que puede contribuir tanto a mejorar la asequibilidad urbana como a revertir procesos de concentración territorial.

En conclusión, el Plan Europeo de Vivienda Asequible contiene medidas relevantes. La necesidad de aumentar la oferta, impulsar la rehabilitación, movilizar financiación, mejorar la transparencia del mercado y atender a colectivos vulnerables constituye una base adecuada. También resulta positiva la referencia a proveedores sin ánimo de lucro o de beneficio limitado, así como la apertura hacia modelos residenciales innovadores. Sin embargo, el Plan presenta todavía limitaciones importantes, por ejemplo la falta una integración más sólida de la accesibilidad universal y una conexión más intensa entre vivienda y cohesión territorial. Veremos si la política europea de vivienda se limita a movilizar fondos o a enumerar líneas de actuación o, por el contrario, si ayuda a construir un

marco estable para una política de vivienda multinivel.

2. El derecho a la vivienda adecuada en Puerto Rico: del vacío normativo a la solución comunitaria del Caño Martín Peña



Dra. Annie Rivera Cruz. Profesora en la Facultad de Derecho de la Universidad Interamericana de Puerto Rico.

Puerto Rico es un archipiélago caribeño situado entre las Antillas Mayores, bañado por el mar Caribe y el océano Atlántico con 3.2 millones de habitantes. Más allá de su geografía, ofrece al jurista una singularidad difícil de encontrar causada por los procesos de colonización que ha sufrido la isla: es una jurisdicción de tradición civilista, con un Código Civil heredero del derecho español, insertado en el ordenamiento federal estadounidense, de raíz anglosajona. Esa dualidad atraviesa toda su vida jurídica y se vuelve especialmente visible en materia de vivienda.

No en vano la crisis habitacional del país no es coyuntural, sino estructural: es posible identificar cuatro grandes crisis de vivienda en el país, la última de las cuales fue desencadenada por los huracanes Irma y María en 2017 y agravada desde entonces, es la que hoy vive el archipiélago.

Esta cuarta crisis se ha caracterizado por el desplazamiento de la población provocado por el desastre ante la falta de mecanismos de protección, la falta de propiedades para alquilar así como la falta de vivienda asequible que se combinó con la falta de evidencia de titularidad por parte de los ciudadanos y ciudadanas de la isla. En términos de la titularidad, esto impidió que miles de familias se beneficiaran de la asistencia de la Agencia Federal para el Manejo de Emergencias (FEMA por sus siglas en inglés) para la reconstrucción de sus hogares. Según señala la profesora Érika Fontánez, “[l]uego del paso del huracán María por la isla, los niveles de pobreza y desigualdad se han exacerbado e Informes señalaron que más de un 50% de la población estaba en riesgo de caer bajo los niveles de pobreza”. Adicional a ello, la falta de titularidad provocó que las “personas cuyos hogares fueron afectados no puedan reconstruir sus casas y asegurar un hogar debido”. Todo ello ha sido agravado por la situación económica del país, así como por la burocratización de los procesos ante las agencias administrativas o el cumplimiento con normas jurídicas, las cuales dificultan “obtener título, pues obstaculiza[n] los

procesos haciéndolos largos y menos accesibles a las personas”. Así las cosas, un alto porcentaje de la población no tiene evidencia de titularidad. Por otro lado, no hay políticas públicas diseñadas en la isla para definir lo que es una vivienda adecuada ni a nivel constitucional o legislativo. Esto se debe a la influencia anglosajona en la isla. Sin embargo, Puerto Rico puede adoptar políticas públicas amplias que logren el balance entre el derecho propietario y el derecho a la vivienda. Ahora bien, aunque fue así para la década del 1940, para el 1990 se eliminó la Ley de Alquileres Razonables de 1946, se instauró el desahucio sumario cuya duración es de treinta días sin una ubicación de las familias y se designó al ámbito privado la construcción de vivienda asequible, la cual ronda los \$250,000.00 dólares, difícilmente es vivienda asequible en una isla cuyo ingreso promedio es de \$15,000.00 dólares a \$20,000.00 dólares anuales; a estas cifras se le añade que un 43% de la población se encuentra en niveles de pobreza, según datos recientemente publicados por el Instituto de Estadísticas de Puerto Rico. Ello provoca la tormenta perfecta.

Entonces, ante esta realidad, ¿cómo se define el derecho a la vivienda en Puerto Rico? Debido a la relación colonial que tiene la isla con los Estados Unidos, estamos sujetos a los pactos de derecho inter-

nacional que suscriba la metrópoli. Sin embargo, debido a que Estados Unidos no ha hecho ejecutable el Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales, el mismo no es de aplicación en Puerto Rico, aunque nada impide que la isla adopte legislación que pueda implementar su política pública o que sea utilizado como un ejercicio de hermenéutica para el marco de las decisiones del Tribunal Supremo de Puerto Rico. Por otro lado, la Constitución de Puerto Rico, en su sección 20 reconocía el derecho a una vivienda adecuada junto con el derecho a la salud, entre otros. Estados Unidos eliminó la sección 20 del proyecto constitucional. Pese a que se reconoció constitucionalmente el derecho a la vida digna, ni la legislatura ni el Tribunal Supremo de Puerto Rico se han expresado en cuanto el reconocimiento a la vivienda adecuada enmarcado en el derecho constitucional a la vida.

En términos de legislación especial, el reconocimiento del derecho a la vivienda llega de la mano con el derecho de los trabajadores agrícolas para la década de 1940. La década de los cuarenta contó con legislación significativa, entiéndase la Ley de Tierras, así como la Ley de Alquileres Razonables, e integral dirigida a atender la segunda crisis de vivienda que sobrevenía en la isla en la década de 1930 la cual se intensificó con la gran depresión y una serie

de eventos atmosféricos que provocaron el desplazamiento de miles de familias del campo a la ciudad en condiciones de extrema pobreza. Es la Ley de Tierras la que reconoce el acceso al suelo para edificar hogares y sembrar, como un derecho humano dando paso al establecimiento de usufructos y arrendamientos por parte del Gobierno de Puerto Rico en favor de familias de trabajadores y trabajadoras agrícolas. La Ley de Tierras ha sido el marco jurídico en el cual se han comentado alrededor de cinco legislaciones que conceden titularidad sobre los usufructos a las sucesiones de estos trabajadores pero no se ha articulado en una política pública a nivel legislativo sobre el derecho a la vivienda. No obstante, el Código Civil aprobado en el 2020, sí retomó algunas situaciones jurídicas en que se tutela el derecho a la habitación. Así las cosas, el Código Civil de Puerto Rico no ofrece una definición sobre vivienda o su reconocimiento, sino una serie de derechos reconocidos y enmarcados en algunas figuras patrimoniales como la habitación en el derecho de familia y el arrendamiento.

Primero, son pocas las veces que el Código Civil de 2020 hace referencia a la palabra “vivienda”. Las veces que sí hace referencia, la discusión se encuentra enmarcada mayormente en lo que se conoce en el ordenamiento jurídico como la “vivienda fa-

miliar”. La “vivienda familiar” del Código Civil de 2020 refleja una protección que impone límites al principio propietario, pero enmarcados en la figura del matrimonio, el divorcio, los cónyuges supervivientes, la custodia y padres o madres con patria potestad. Es a estos a los que se le reconoce un derecho a la vivienda familiar, dejando fuera de dicha protección a todas las otras formas existentes de familia. En el Código Civil, también se utiliza en varias ocasiones la expresión “hogar seguro” con dos significados diferentes: como facultad de permanecer en la “vivienda familiar” tras el divorcio o como propiedad exenta de embargo. No obstante, tampoco en este caso existe una definición del concepto vivienda en el Código Civil, ni tampoco en la llamada “Ley de Hogar Seguro”, que establece los contornos de la exención de embargo para la “residencia principal”. La definición de vivienda en el ámbito civil hay que ir a buscarla a la Ley para Mediación Compulsoria y Preservación de tu Hogar en los procesos de Ejecuciones de Hipotecas de una Vivienda Principal.

En el caso del arrendamiento ocurrió un asunto muy singular: Puerto Rico adoptó varios de los artículos del Código Civil de países como Argentina que ha reconocido el derecho a la vivienda a través de su constitución y la ejecutabilidad de este derecho como parte de su Código Civil. Esto

quiere decir que algunas figuras jurídicas como el arrendamiento están enmarcadas en el derecho a la vivienda. Sin embargo, Puerto Rico adoptó las medidas de protección bajo el arrendamiento sin el reconocimiento expreso al derecho a una vivienda adecuada. Entre las protecciones que reconoció fue que el arrendamiento de una vivienda no era óbice para la resolución del contrato, salvo pacto en contrario al igual que la continuación del arrendamiento a favor de la familia del arrendatario ante el fallecimiento de este. Es forzoso cuestionarse si para efectos de la figura del arrendamiento, Puerto Rico adoptó el derecho a la vivienda.

Pese a la falta de legislación clara, Puerto Rico logró articular uno de los proyectos más importantes en términos del derecho a una vivienda adecuada y la restauración ambiental: el Fideicomiso de la Tierra del Caño Martín Peña. Son siete las comunidades que tienen su origen en los márgenes del Caño Martín Peña: Barrio Obrero Marina, Buena Vista Santurce, Buena Vista Hato Rey, Parada 27, Las Monjas, Israel-Bitumul y Cantera. Cada una de estas comunidades tiene su propio desarrollo histórico, por ejemplo, barrio obrero fue una de las primeras comunidades en las que se asentaron los trabajadores que venían del campo a la ciudad; pero todas unidas por el Caño. La mayoría de las comunidades na-

cieron de forma espontánea y a través del rescate de terrenos; mientras que otras como Parada 27 fueron formadas a través de la institución del programa de Cooperativas de Terrenos por desarrollados por la C.R.U.V.. Como señala la profesora Érika Fontánez Torres, viven allí “casi 30,000 personas, muchas de ellas sin títulos de propiedad, en condiciones de pobreza-a pesar de contar con una de las tasas de empleo más altas del país- y con serios problemas ambientales, pues se encuentran sobre un cuerpo de agua relleno”. La mayoría de las estructuras que fueron edificadas por los miembros de las comunidades se encuentran en terrenos o fincas en las que se asentaron las comunidades, pertenecían a diversas agencias del Estado Libre Asociado de Puerto Rico; mientras otras gozaban de titularidad a través de algunos proyectos de título llevados a cabo por el gobierno.

Para el año 2001, cuando el gobierno se acercó a las comunidades informándole “los planes de limpieza y dragado del Caño, la preocupación principal de las y los habitantes fue el desalojo y la desarticulación de la comunidad”. Ante la posibilidad de enfrentarse al desplazamiento, las comunidades se organizaron para presentar propuestas y exigir y lograr su permanencia ante el gobierno mientras se luchaba por el proyecto ambiental del dragado. Como

parte del proceso de organización, las comunidades celebraron más de ochocientas actividades compuestas por talleres, reuniones comunitarias, actividades de evaluación, entre otras que rindieron como frutos tres instrumentos para “superar los problemas ambientales, de infraestructura, de vivienda y socioeconómicos del Distrito de Planificación Especial”. Los tres instrumentos desarrollados por las comunidades lo fueron el Plan de Desarrollo Integral, la Ley Núm. 489 del 24 de septiembre de 2004, en adelante Ley-489, junto con la creación del Proyecto ENLACE del Caño Martín Peña y el Fideicomiso de la Tierra.

Fueron las propias comunidades las que escogieron el fideicomiso como instrumento de tenencia colectiva de la tierra para evitar su desplazamiento y viabilizar la implementación del Plan para el Distrito de Desarrollo Integral. Como se ha mencionado anteriormente, los terrenos adyacentes al cuerpo de agua y, en donde, se encuentran enclavadas residencias de miembros de la comunidad, pertenecían a varias agencias públicas.

Así las cosas se crea el Fideicomiso de la Tierra del Caño Martín Peña mediante el cual los residentes “tomaron elementos tanto de la figura del fideicomiso para fines públicos de corte civilista, según surge de la Ley de Fideicomisos de Puerto Rico,

Ley Núm. 219 de 31 de agosto de 2012, 32 L.P.R.A. §§3351, como del community land trust en el modelo norteamericano, según definido en la sección 233 de la Cranston-González National Affordable Housing Act, 42 U.S.C. 12773 §233(f)”. Según Hernández, entre los objetivos del Fideicomiso se encuentran:

[C]ontribuir a resolver el problema de titularidad de los residentes del Distrito de Planificación Especial; atender con equidad el desplazamiento físico o económico de los residentes de bajos ingresos resultantes de los proyectos de reconstrucción urbana; garantizar la vivienda asequible en el Distrito de Planificación Especial en beneficio de la comunidad, cual aumenta el control local sobre la tierra y evita la toma de decisiones por dueños ausentes. Asimismo, el Fideicomiso de la Tierra se percibe como un instrumento para la superación de la pobreza, puesto que facilitará la participación de los residentes y la inversión estratégica del sector privado en el Distrito de Planificación Especial con el propósito de que el valor de la tierra aumente y que eventualmente los residentes de las comunidades se beneficien con equidad de ese aumento en valor mediante el mecanismo de bonos de participación.

Para que el Fideicomiso de la Tierra logre el cumplimiento de sus objetivos; interac-

túan un sinnúmero de figuras jurídicas relacionadas con los derechos propietarios, así como la participación de notarios, notarias y diversas agencias públicas como el Registro de la Propiedad. El funcionamiento del Fideicomiso de la Tierra opera jurídicamente de la siguiente manera:

El fideicomitente es quien transfiere los terrenos identificados a la comunidad. En este caso del Fideicomiso de la Tierra, la parte fideicomitente es el gobierno. Fiduciario es quien recibe la titularidad con el mando de poseerlos y administrarlos para beneficio de las comunidades del Distrito. En este caso la comunidad diseñó una Junta Fiduciaria mientras que los fideicomisarios son las personas que se benefician de la administración de los terrenos transferidos que realiza el fiduciario. En el caso del Fideicomiso de las Tierras estas personas son las propietarias de estructuras que enclavan en los terrenos transferidos al Fideicomiso.

Debido a que la Ley-489 reconoce a los habitantes de las comunidades que estos podrán ser dueños de su estructura, se les otorga un derecho de superficie sobre la propiedad enclavada en terrenos del Fideicomiso; “el Fideicomiso de la Tierra establece los términos y condiciones para la conservación de tal derecho real, sino que además incluye un acta de edificación re-

conociendo la estructura existente y un acta de hogar seguro para la protección del hogar familiar contra embargos y sentencias para el pago de deudas, excepto las deudas específicamente excluidas...”. El derecho de superficie queda constituido mediante la inscripción de este en el Registro de la Propiedad; “la inscripción da paso a que se reconozca a favor del dueño de la estructura el derecho de superficie sobre el terreno como finca principal y que la estructura, a su vez, sea inscrita como finca independiente”.

El aspecto del desplazamiento y la especulación es contemplado como parte de la escritura diseñada y utilizada por el Fideicomiso de la Tierra ya que la misma le garantiza al Fideicomiso un “derecho de adquirir preferentemente las estructuras en sus terrenos en caso de venta, y de recuperarlas de un tercero en caso de que se hayan vendido sin dar aviso... Estos derechos de tanteo y retracto se hacen constar en la escritura de derecho de superficie y las partes otorgantes autorizan que dichos derechos también sean inscritos en el Registro de la Propiedad Inmobiliaria, dándoles de ese modo carácter real”.

La escritura provista por el Fideicomiso le provee a las familias un “documento legal que reconozca que tienen un derecho a utilizar la tierra donde enclavan sus estruc-

turas y, por tanto, regularizan su relación con el terreno. Tal derecho se les reconoce de manera perpetua y con derecho a heredarse”. Actualmente se “estima que unas 2,000 familias son acreedoras del derecho de superficie en terrenos del Fideicomiso de la Tierra”.

Al reconocer el derecho de superficie de forma perpetua y heredable e inscribirlo en el Registro, el Fideicomiso otorga a unas dos mil familias la seguridad jurídica de la tenencia que el ordinario régimen registral les negaba; al sustraer el suelo del mercado mediante la titularidad colectiva y los derechos de tanteo y retracto, garantiza la asequibilidad y frena la especulación; y al nacer de más de ochocientas actividades comunitarias, encarna la participación que exige el derecho internacional. No es casualidad, entonces, que en 2016 obtuviera el Premio Mundial del Hábitat: el Caño Martín Peña cumple, uno a uno, los requisitos de la vivienda adecuada que ni la Constitución ni el Código Civil de Puerto Rico llegan a definir.

La paradoja es evidente: mientras el ordenamiento jurídico puertorriqueño sigue sin reconocer expresamente el derecho a una vivienda adecuada, fueron las propias comunidades quienes lo hicieron realidad. Acaso sea esa la enseñanza que Puerto Rico puede ofrecer: que garantizar el acce-

so a la vivienda no exige debilitar la propiedad, sino imaginarla de nuevo desde las propias comunidades.

Referencias

Fontáñez Torres, Érika. Ambigüedad y derecho: Ensayos de crítica jurídica. Editora Educación Emergente, 2014.

Fontáñez, Érika. «Problemas estructurales». Tenencia y propiedad en Puerto Rico, 14 de abril de 2025. <https://tenenciaypropiedadnpr.wordpress.com/conclusiones-y-recomendaciones/problemas-estructurales/>

Algoed, Line, María E. Hernández Torrales y Lyvia Rodríguez Del Valle. El Fideicomiso de la Tierra del Caño Martín Peña: Instrumento Notable de Regularización de Suelo en Asentamientos Informales. Documento de trabajo WP18LAISP. Cambridge, MA: Lincoln Institute of Land Policy, 2018.

«Historia de nuestras comunidades». Grupo de las Ocho Comunidades Aledañas al Caño Martín Peña (G-8). <http://g8pr.org/quienes-somos/la-empresa/>

Ley Núm. 195 de 13 de septiembre de 2011, según enmendada (Ley de Hogar Seguro), 31 LPRA § 1858.

Ley Núm. 184 de 17 de agosto de 2012 (Ley para la Mediación Compulsoria y Preser-

vacación de tu Hogar en los Procesos de Ejecuciones de Hipotecas de una Vivienda Principal), 32 LPRA § 288I.

3. ¿Miopía en la era de la IA?



Dr. Pablo Ruiz Osuna.

Investigador de la Cátedra UNESCO de Vivien-
da de la Universidad Ro-
vira i Virgili.

Desde niño siempre me ha fascinado la tecnología. Crecí leyendo relatos tecnofuturistas sobre el advenimiento de la robótica, los viajes espaciales y la IA. Sin embargo, fue en 2018 cuando comencé a profundizar de una forma científica en el estudio de la IA. Ese estudio me permitió “augurar”, ya en 2019, con mi trabajo de fin de máster *La personalidad y responsabilidad de los robots* y, posteriormente, en 2025, con mi tesis doctoral *La personalidad jurídica de los autómatas inteligentes*, que las nuevas potencialidades de la IA marcarían un antes y un después en la vida de las personas, la economía, las instituciones, etc.

Esta realidad me ha llevado a advertir en más de una ocasión que los continuos avances y capacidades emergentes de la IA y la robótica nos obligarían a plantearnos cuestiones existenciales (Ruiz Osuna, 2025) y a entender que estamos ante una nueva era (Ruiz Osuna y Carbajal, 2025), que nos obliga a tomar consciencia de que la IA no

es una tecnología más, sino el catalizador exponencial de todas las tecnologías.

No obstante, muchas de estas realidades (o problemáticas, según se plantee) han sido en más de una ocasión desoídas o tildadas de “exageradas” o “fantasiosas”. Pero, a pesar de la “miopía” y pasividad que han mostrado en ciertas ocasiones algunas instituciones, la evidencia de la llegada de algunos de estos escenarios presenta ya pruebas difícilmente refutables.

Uno de los escenarios a los que más tiempo he dedicado es el impacto que tendría la IA, una vez desplegada en la sociedad, en el mercado laboral. Sin embargo, las supuestas “falencias” de la IA y la forma en que gran parte del público ha subestimado el crecimiento acelerado de estas tecnologías, ha costado sus primeras víctimas. Por ejemplo, el World Economic Forum (2025) estimó que El 40 % de los empleadores prevé reducir plantilla donde la IA pueda automatizar tareas. Por su parte, (Brynjolfsson, E., Chandar, B., & Chen, R. 2025) advierten que son precisamente las personas en edad laboral temprana (22 a 25 años), los que están sufriendo barreras de entrada en el mercado laboral ante la sustitución por la IA. Lo más importante, em-

pero, es que incluso en aquellas actividades puramente creativas y no repetitivas el uso masivo de la IA es una realidad (Tomlinson et al., 2025).

Estos datos han sido frecuentemente matizados por un conjunto de argumentos simplificadores, tales como que “se crearán nuevos empleos”, que “la IA no te quitará el trabajo, sino alguien que sepa utilizarla” o, cuando estos fallan, que “siempre habrá un humano detrás”.

Estos planteamientos son parcialmente correctos, pero con frecuencia omiten que su validez depende del mantenimiento de dos condiciones estructurales en el tiempo.

La primera es que el uso de IA no genere incrementos de productividad tan elevados que reduzcan drásticamente la necesidad de mano de obra, convirtiendo en progresivamente “incontratables” a quienes no utilizan estas herramientas (Brynjolfsson et al., 2023).

La segunda es que el modelo actual de human in the loop —esto es, de intervención humana en el proceso decisorio— no sea sustituido por dinámicas de automatización creciente en las que sistemas de IA interactúan entre sí, reduciendo o eliminando la necesidad de supervisión humana (AI-to-AI), especialmente en tareas cognitivas y creativas (Frey & Osborne, 2017).

Pero, si hay algo que se ha negado hasta la saciedad, es la participación en la sociedad —con mayor virulencia— de la llamada IA corpórea o física (robots). Muchos creían que el impacto real de la robótica en nuestras vidas era cuestión de décadas y que, en todo caso, siempre serían incapaces de tomar decisiones morales o de efectuar tareas creativas (Ruiz Osuna y Carbajal, 2025).

Sin embargo, ante nuestros ojos se están acelerando escenarios que muchos consideraban distantes. Esta misma semana hemos conocido cómo la primera batalla llevada a cabo únicamente con autómatas inteligentes ha tenido lugar en la guerra de Ucrania. Drones aéreos atacaron trincheras y robots terrestres avanzaron sobre los escombros hasta que los defensores salieron con las manos en alto (Zapico, 2026).

Esto ha demostrado cómo algo tan antiguo como la guerra ha sido afectado tan profundamente por la IA que ya no constituye una institución completamente humana.

Pero la robótica no se detiene ahí. En China, los robots ya operan en sectores como la agricultura, la manufactura avanzada, la vigilancia urbana y la logística, integrándose progresivamente en funciones que antes eran eminentemente humanas (International Federation of Robotics, 2023).

En Japón, miles de robots están siendo desplegados en tareas de cuidado y acompañamiento de personas mayores, así como en funciones educativas y de asistencia lingüística en instituciones públicas, en respuesta al envejecimiento poblacional y a la escasez de mano de obra (OECD, 2021).

Esto me llevó a plantear en 2025 la posibilidad de que una verdadera “cogobernanza” fuera necesaria entre la IA y lo humano. Y es que, si los robots tenían que participar cada vez más en el tráfico jurídico, tenía sentido reconocerles ciertos “derechos” (al menos de un modo instrumental), dado que parecía algo miope pretender que un ente que ya es capaz de realizar tantas funciones propias de lo humano (y más aún en el futuro) no sea tomado en cuenta como lo que es: un agente (cuasi) autónomo.

Por supuesto, esta posibilidad fue desoída, dado que “los robots son cosas y solo eso” (Rogel vide, 2018). Lo importante es: ¿hasta cuándo mantendremos esa negación? Ante robots con piel sintética, con capacidad de aprendizaje, creatividad o incluso gestión de emociones, ¿no merecería una reconsideración este planteamiento?

La negación de la potencialidad de la IA, su prohibición en las escuelas y el complejo prometeico que lleva a no utilizarla por miedo no prepararon a España para lo que estaba por venir. La realidad actual es que

cada vez resulta menos creíble la posibilidad de una existencia sin el uso de la IA y, sin embargo, la comunidad educativa no ha adaptado ni ajustado su modelo ante este fenómeno. Aunque las comparaciones son odiosas, China, a través de su Ministerio de Educación, está introduciendo reformas integrales en el sistema educativo para integrar la inteligencia artificial en todas las etapas del aprendizaje, desde la educación primaria, mientras que en España aún se debate la incorporación de alguna asignatura de “nuevas tecnologías”.

Cuanto antes tomemos conciencia de que estamos ante un nuevo mundo que nos obliga a repensarlo todo y a prepararnos para ello, mejor. Ello implica impulsar su uso, desarrollo y despliegue —con todas las reservas éticas que sean necesarias— en una sociedad que necesita incorporarse de lleno, cuanto antes, a la revolución 4.0 y a la sociedad 5.0. Como he señalado en más de una ocasión: el ego no nos salvará, pero sí lo hará la toma en consideración de este nuevo paradigma, en el que podría configurarse una suerte de “nuevo pacto social”.

Bibliografía

Tomlinson, K., Jaffe, S., Wang, W., Counts, S., & Suri, S. (2025). Working with AI: Measuring the applicability of generative AI to occupations. arXiv. <https://arxiv.org/abs/2507.07935>

Brynjolfsson, E., Chandar, B., & Chen, R. (2025). Canaries in the coal mine? Six facts about the recent employment effects of artificial intelligence (Working Paper). Stanford Digital Economy Lab / Stanford Institute for Economic Policy Research. <https://siepr.stanford.edu/publications/working-paper/canaries-coal-mine-six-facts-about-recent-employment-effects-artificial>

World Economic Forum. (2025). The future of jobs report 2025. <https://www.weforum.org/publications/the-future-of-jobs-report-2025/>

Brynjolfsson, E., Li, D., & Raymond, L. R. (2023). Generative AI at work. National Bureau of Economic Research. <https://doi.org/10.3386/w31161>

Frey, C. B., & Osborne, M. A. (2017). The future of employment: How susceptible are jobs to computerisation? *Technological Forecasting and Social Change*, 114, 254–280. <https://doi.org/10.1016/j.techfore.2016.08.019>

International Federation of Robotics. (2023). World Robotics Report 2023: Industrial robots. IFR. <https://ifr.org/worldrobotics>

OECD. (2021). Caregiving in the age of AI: Robotics and elder care in Japan. Organi-

sation for Economic Co-operation and Development. <https://www.oecd.org>

Ruiz Osuna, P. (2025). ¿Quién soy yo? Una nueva aproximación al concepto de lo humano en la sociedad 5.0. *Estudios de Epistemología*, 22, 39–51.

Ruiz Osuna, P., & Carbajal, I. (2025). Nota de los editores. *Colloquia: Revista Académica de Pensamiento y Cultura*, 12. <https://doi.org/10.31207/colloquia.-vi2ii.207>

Ruiz Osuna, P., & Carbajal, I. (2026). ¿Pueden salvarse los robots? Análisis interpretativo de la consideración moral de los autómatas a la luz de la teología. *Cuestiones Teológicas*, 53(119), 87–104. <https://doi.org/10.18566/cueteo.v53n119.a05>

Ruiz Osuna, P. (2025). La personalidad jurídica de los autómatas inteligentes. *Aranzadi La Ley*.

La información técnica precontractual como garantía de acceso a una vivienda digna y adecuada



Dra. Gemma Caballé Fabra. Subdirectora de la Cátedra UNESCO de Vivienda de la Universidad Rovira i Virgili;



Sr. Iván Fernández Pino. Arquitecto Técnico y miembro del gabinete Técnico del COATT.

Los días 7 y 8 de mayo de 2026 tuvo lugar en Alicante la XI edición del CONTART, la Convención Internacional de la Arquitectura Técnica organizada por el Consejo General de la Arquitectura Técnica de España (CGATE) que reunió a profesionales, investigadores y entidades vinculadas al sector de la edificación en un nuevo encuentro de referencia para la Arquitectura Técnica. En esta ocasión, la Dra. Gemma Caballé y el Sr. Iván Fernández participaron en el evento a través de la presentación de una comunicación escrita y un Póster. A continuación, encontraran un resumen del artículo presentado, así como el Póster que estuvo expuesto durante el Congreso.

El trabajo que se presentó analiza el régimen jurídico de la información precontractual

en las operaciones de compraventa y arrendamiento de viviendas, poniendo de manifiesto sus limitaciones actuales y proponiendo la creación de una Ficha Técnica Estandarizada (FTE) que permita ofrecer a quienes acceden a una vivienda una información técnica clara, completa y comprensible. El objetivo principal es reforzar la protección del consumidor, aumentar la transparencia del mercado inmobiliario y mejorar la seguridad jurídica en las transacciones.

La adquisición o el arrendamiento de una vivienda constituye una de las decisiones económicas y personales más importantes para cualquier ciudadano. Por ello, la información facilitada antes de la celebración del contrato resulta esencial para que el consentimiento se preste de forma libre e informada, conforme a los principios generales del Código Civil. En este contexto, el deber de información precontractual se ha consolidado progresivamente como uno de los principales instrumentos de protección de los consumidores, tanto en el ámbito europeo como en el estatal y autonómico.

La investigación se basa en el análisis de la legislación vigente, la doctrina, la jurisprudencia, publicaciones especializadas y la

experiencia técnica aportada por el Colegio de la Arquitectura Técnica de Tarragona (COATT). A partir de estas fuentes, el trabajo estudia la evolución normativa de la información precontractual en el ámbito de la vivienda y detecta las carencias existentes en la regulación actual.

En el ámbito europeo, la Directiva 2014/17/UE introdujo la Ficha Europea de Información Normalizada (FEIN), incorporada al ordenamiento español mediante la Ley 5/2019 sobre contratos de crédito inmobiliario. Con anterioridad, la Orden EHA/2899/2011 ya había previsto la Ficha de Información Precontractual (FIPRE) y la Ficha de Información Personalizada (FIPER). Estas iniciativas evidencian que el legislador reforzó significativamente la protección del consumidor en el ámbito precontractual en materia hipotecaria tras la crisis financiera de 2007. En el ámbito autonómico también existen experiencias relevantes que pretenden reforzar la información precontractual. Andalucía exige la entrega del Documento Informativo Abreviado (DIA) antes de formalizar contratos de compraventa o arrendamiento, mientras que Cataluña ha incorporado obligaciones específicas de información precontractual tanto en el Código Civil de Cataluña como en la Ley del Derecho a la Vivienda. Sin embargo, estas iniciativas no han tenido un desarrollo equivalente a ni-

vel estatal respecto de la información técnica relativa a la vivienda. Actualmente, la regulación básica estatal en materia de información precontractual de la vivienda se encuentra en el artículo 31 de la Ley 12/2023, por el derecho a la vivienda, y en el Decreto 515/1989. La Ley 12/2023 reconoce por primera vez el derecho de las personas interesadas en adquirir o alquilar una vivienda a obtener, antes de la firma del contrato o del pago de cantidades anticipadas, información mínima sobre aspectos económicos, jurídicos y técnicos del inmueble, como la superficie, la antigüedad, la cédula de habitabilidad, el certificado energético, la accesibilidad, las cargas registrales o el estado de ocupación, entre otros.

No obstante, estas dos últimas normas presentan importantes insuficiencias. En primer lugar, no obligan expresamente a suministrar toda la información de forma automática o imperativa, sino únicamente a tenerla disponible para quien la solicite, lo que implica que muchos consumidores desconocen su derecho a obtenerla. En segundo lugar, no existen mecanismos que acrediten que dicha información ha sido efectivamente entregada y comprendida antes de contratar. En tercer lugar, la normativa no identifica claramente qué profesionales son responsables de recopilar y facilitar cada tipo de información, generan-

do incertidumbre respecto a la responsabilidad civil derivada de posibles errores u omisiones.

Asimismo, la liberalización de la profesión de agente inmobiliario en el año provocó que actualmente no existan garantías suficientes sobre la capacitación técnica, jurídica o económica de quienes intervienen en estas operaciones. A ello se suma que la legislación mencionada no distingue adecuadamente entre compraventas de obra nueva, viviendas de segunda transmisión o contratos de arrendamiento, ni incorpora información técnica especialmente relevante, como el estado real de conservación del inmueble o la existencia de patologías constructivas, de modo que la información de carácter técnico es muy escasa.

Para superar estas deficiencias, el trabajo propone crear un sistema de información precontractual más completo y estructurado. En concreto, plantea una Ficha Estandarizada de Información Precontractual de la Vivienda (FEIPV), que reuniría toda la información jurídica, económica y técnica que debe recibir el consumidor antes de contratar. Dentro de esta documentación se integraría una Ficha Técnica Estandarizada (FTE), elaborada por arquitectos técnicos, encargados de verificar los aspectos constructivos y el estado físico del inmueble.

La propuesta toma como referencia experiencias internacionales, como el Home Information Pack del Reino Unido o el Dossier de Diagnostic Technique francés, documentos que recopilan de forma sistemática la información técnica necesaria para proteger a compradores y arrendatarios.

La FTE tendría como finalidad reunir en un único documento información que actualmente se encuentra dispersa en distintos informes y certificados. Para ello utilizaría, siempre que existieran, documentos como el Libro del Edificio, la Inspección Técnica del Edificio (ITE), el Informe de Evaluación del Edificio (IEE), el Certificado de Eficiencia Energética y la cédula de habitabilidad. Cuando alguno de estos documentos no existiera, dicha circunstancia quedaría expresamente reflejada, aportando igualmente seguridad jurídica al adquirente.

Entre los contenidos mínimos de la FTE se incluirían la identificación del inmueble, las superficies útil y construida, la antigüedad del edificio y sus reformas, la descripción de la estructura y sistemas constructivos, el estado de conservación de la vivienda, las instalaciones, la accesibilidad, la eficiencia energética, la existencia de riesgos para la salud o la seguridad (como humedades, radón o materiales peligrosos), las

limitaciones urbanísticas o patrimoniales y, cuando proceda, la situación de vivienda protegida. Además, podría incorporar una valoración económica orientativa de las posibles actuaciones de mejora necesarias.

La implantación de esta ficha permitiría presentar la información técnica de forma homogénea, comprensible y verificable, reduciendo la asimetría informativa existente entre las partes y facilitando una decisión más consciente por parte del comprador o arrendatario. Del mismo modo, contribuiría a delimitar con mayor precisión las responsabilidades de los distintos profesionales que intervienen en la operación inmobiliaria, evitando conflictos posteriores relacionados con defectos constructivos o con información insuficiente o incorrecta.

Como conclusión, se enfatiza que, aunque la legislación ha avanzado notablemente en la protección de los consumidores en materia hipotecaria en esta fase precontractual, la regulación de la información precontractual en el acceso a la vivienda continúa siendo insuficiente con el marco legal actual. Por ello, propone reforzar el sistema mediante la creación de una FEIPV que integre toda la información jurídica, económica y técnica necesaria, incorporando una Ficha Técnica Estandarizada elaborada por arquitectos técnicos. Esta

medida mejoraría la transparencia del mercado, favorecería un consentimiento realmente informado, incrementaría la seguridad jurídica y permitiría delimitar con mayor claridad la responsabilidad civil de cada uno de los profesionales que participan en las operaciones de compraventa y arrendamiento de viviendas.

A continuación se ofrece esta información en forma póster, presentado en la **XI edición de la Convención Internacional de la Arquitectura Técnica CON-TART 2026**.



CONTART

Alicante 2026

7 - 8 mayo
ADDA (Auditorio de la Diputación de Alicante)



LA INFORMACIÓN TÉCNICA PRECONTRACTUAL COMO GARANTÍA DE ACCESO A UNA VIVIENDA DIGNA Y ADECUADA

IVÁN FERNÁNDEZ PINO / COLEGIO OFICIAL DE LA ARQUITECTURA TÉCNICA DE TARRAGONA – GEMMA CABALLÉ FABRA / CÁTEDRA UNESCO DE VIVIENDA DE LA UNIVERSIDAD ROVIRA I VIRgili

HACIA UNA INFORMACIÓN TÉCNICA PRECONTRACTUAL TRANSPARENTE

CONTEXTO Y PROBLEMÁTICA

La normativa actual (Directiva 2014/17/UE, Ley 5/2019, RD 515/1989, Ley 12/2023) garantiza el derecho del consumidor a recibir información antes de acceder a una vivienda. Sin embargo, la legislación vigente suele centrarse en aspectos jurídicos o financieros, omitiendo determinados datos técnicos críticos o presentándolos en un lenguaje excesivamente complejo.

LA PROPUESTA: FICHA TÉCNICA ESTANDARIZADA

Se propone la creación de una **Ficha Técnica Precontractual** redactada por **Arquitectos Técnicos**. Este documento recogería de forma clara y sencilla aspectos esenciales del inmueble:
Superficie útil detallada por estancias.
Estado estructural y de las instalaciones (agua, luz, gas).
Identificación de posibles patologías constructivas.

¿QUÉ ES LA FEIPV?

La Ficha Técnica de Información Precontractual de la Vivienda (FEIPV) es una ficha única, estandarizada y trazable que reúne la información técnica, jurídica y económica que debe recibir el adquirente o arrendatario antes de formalizar el contrato (art. 31 Ley 12/2023 - RD 515/1989).

OBJETIVOS CLAVE

Protección al Consumidor: Garantizar que el consentimiento se preste con pleno conocimiento de la realidad física del inmueble, reforzando el derecho a una vivienda digna (Art. 47 CE).

Seguridad Jurídica: Delimitar con precisión las responsabilidades de todos los agentes intervinientes (vendedores, intermediarios y técnicos) en caso de vicios o defectos.

Transparencia: Facilitar la labor de agentes inmobiliarios y administradores de fincas mediante un estándar técnico comprensible.

Conclusión: La información técnica no debe ser un anexo secundario, sino un pilar fundamental de la fase precontractual para asegurar una transacción segura y equitativa.

IDENTIFICACIÓN Y PARTES	FEIPV	ESTADO DE CONSERVACIÓN																																																									
Origen de los datos existentes - Nota simple registral (Registro Propiedad) - DNI/CI de vendedor, arrendador y agente - Cert. colegial del técnico redactor Datos a generar - Nº de expediente único de la FEIPV (para trazabilidad), fecha de emisión y de caducidad (propuesto 12 meses), sello electrónico o firma digital, y enlace QR al expediente digital.	FEIPV Ficha Estandarizada de Información Precontractual de la Vivienda OPERACIÓN: ☐ Compraventa obra nueva ☐ Compraventa 2ª transmisión ☐ Alquiler ☐ VPO DIRECCIÓN: ☐ Ref. catastral	Origen de los datos - ITE / IEE vigente (edificios > 45 años) - Inspección técnica visual por arq. técnico colegiado - Libro del Edificio - históricos de patología Datos a generar - Evidencia gráfica (fotos), fecha y técnico de la inspección, recomendación por elemento (urgente / recomendable / diferible), coste estimado por intervención, distinción entre elemento común y privativo, origen presumible de cada patología																																																									
SUPERFICIES POR ESTANCIA Origen de los datos existentes - Levantamiento in situ del técnico - Proyecto original / Licencia de 1ª ocupación - Referencia catastral y escritura Datos a generar - Orientación (N/S/E/O) fachada que da a cada estancia (exterior, patio, interior), superficies de ventilación e iluminación natural.	1 IDENTIFICACIÓN Y PARTES Municipio / CP Vendedor / Arrendador Agente inmobiliario Administrador fincas Área Técnica redactor Nº colegial / Fecha visita	5 ESTADO DE CONSERVACIÓN - Material - Estado <table><thead><tr><th>Elemento</th><th>Material</th><th>B</th><th>R</th><th>M</th></tr></thead><tbody><tr><td>Estructura/forjados</td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td>Fachada</td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td>Cubierta</td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td>Humedades</td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td>Flores/grietas</td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td>Condensar./mofo</td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td>Carpinterías ext.</td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td>Acabados interiores</td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr></tbody></table>	Elemento	Material	B	R	M	Estructura/forjados					Fachada					Cubierta					Humedades					Flores/grietas					Condensar./mofo					Carpinterías ext.					Acabados interiores																
Elemento	Material	B	R	M																																																							
Estructura/forjados																																																											
Fachada																																																											
Cubierta																																																											
Humedades																																																											
Flores/grietas																																																											
Condensar./mofo																																																											
Carpinterías ext.																																																											
Acabados interiores																																																											
EDIFICIO: ANTIGÜEDAD Y CONSTRUCCIÓN Origen de los datos - Libro del Edificio - Libro de mantenimiento - Proyecto y LCOP (obra y final de obra) - Catastro - Permisos posteriores de reforma Datos a generar - Tipología (plurifamiliar entre medianeras, unifamiliar, bloque aislado), nº plantas sobre y bajo - Materiales construcción	2 SUPERFICIES POR ESTANCIA <table><thead><tr><th>Estancia</th><th>m² útiles</th></tr></thead><tbody><tr><td>Salón Comedor</td><td></td></tr><tr><td>Cocina</td><td></td></tr><tr><td>Dormitorio (dorm.)</td><td></td></tr><tr><td>Baños (baño)</td><td></td></tr><tr><td>Terraza / Trastero / Garaje</td><td></td></tr></tbody></table> 3-4 EDIFICIO: ANTIGÜEDAD Y CONSTRUCCIÓN Año construcción Última reforma importante Formularia Fachada / cerramiento Cubierta Carpinterías ext. / vidrio Acabados Humedades/Infiltración	Estancia	m² útiles	Salón Comedor		Cocina		Dormitorio (dorm.)		Baños (baño)		Terraza / Trastero / Garaje		6 INSTALACIONES - Material - Estado <table><thead><tr><th>Instalación</th><th>Material / Carga</th><th>B</th><th>R</th><th>M</th></tr></thead><tbody><tr><td>Electricidad</td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td>Fuente de agua</td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td>Saneamiento</td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td>ACS</td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td>Climatización</td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td>Gas</td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td>Telecomunicaciones</td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td>Ascensor</td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr></tbody></table>	Instalación	Material / Carga	B	R	M	Electricidad					Fuente de agua					Saneamiento					ACS					Climatización					Gas					Telecomunicaciones					Ascensor				
Estancia	m² útiles																																																										
Salón Comedor																																																											
Cocina																																																											
Dormitorio (dorm.)																																																											
Baños (baño)																																																											
Terraza / Trastero / Garaje																																																											
Instalación	Material / Carga	B	R	M																																																							
Electricidad																																																											
Fuente de agua																																																											
Saneamiento																																																											
ACS																																																											
Climatización																																																											
Gas																																																											
Telecomunicaciones																																																											
Ascensor																																																											
EFICIENCIA ENERGÉTICA Origen de los datos Certificado energético existente o elaborado por el técnico	8 EFICIENCIA ENERGÉTICA (CEE) <table><thead><tr><th>A</th><th>B</th><th>C</th><th>D</th><th>E</th><th>F</th><th>G</th></tr></thead><tbody><tr><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr></tbody></table> 9 RIESGOS PARA VIVIENDA Y SALUD <table><thead><tr><th></th><th>Bajo</th><th>Medio</th><th>Alto</th></tr></thead><tbody><tr><td>Inundación</td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td>Ruido</td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td>Asesoramiento peligroso</td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td>Calidad aire interior</td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td>Asbesto</td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td>Radón estructural</td><td></td><td></td><td></td></tr></tbody></table>	A	B	C	D	E	F	G									Bajo	Medio	Alto	Inundación				Ruido				Asesoramiento peligroso				Calidad aire interior				Asbesto				Radón estructural				10-12 ECONÓMICO - JURÍDICO - PROTECCIÓN <table><tbody><tr><td>Comunidad / año (s)</td><td></td></tr><tr><td>IBI anual (s)</td><td></td></tr><tr><td>Cargas / gravámenes</td><td></td></tr><tr><td>Crédito habitabilidad</td><td></td></tr><tr><td>Ocupación</td><td></td></tr><tr><td>Coste participación</td><td></td></tr><tr><td>Protección: ☐ Sin ☐ BIC ☐ Catálogo mun. ☐ Entorno BIC ☐ VPO ☐ M. c/No ☐ Regimen</td><td></td></tr></tbody></table>	Comunidad / año (s)		IBI anual (s)		Cargas / gravámenes		Crédito habitabilidad		Ocupación		Coste participación		Protección: ☐ Sin ☐ BIC ☐ Catálogo mun. ☐ Entorno BIC ☐ VPO ☐ M. c/No ☐ Regimen		
A	B	C	D	E	F	G																																																					
	Bajo	Medio	Alto																																																								
Inundación																																																											
Ruido																																																											
Asesoramiento peligroso																																																											
Calidad aire interior																																																											
Asbesto																																																											
Radón estructural																																																											
Comunidad / año (s)																																																											
IBI anual (s)																																																											
Cargas / gravámenes																																																											
Crédito habitabilidad																																																											
Ocupación																																																											
Coste participación																																																											
Protección: ☐ Sin ☐ BIC ☐ Catálogo mun. ☐ Entorno BIC ☐ VPO ☐ M. c/No ☐ Regimen																																																											
RIESGOS PARA VIVIENDA Y SALUD Origen de los datos - Mapa peligrosidad ACA (inundación) - Mapa radón CSN/IGME - Inventario amianto - Estudio acústico Datos a generar - Nivel cuantitativo de radón medido (Bq/m³), mapa de zonificación, localización concreta de amianto por elemento, presencia de plomo, lectura de mapa de ruido municipal y nivel Lden, riesgo sísmico según NCSE-02	R RESUMEN GLOBAL DE LA VIVIENDA <table><thead><tr><th>BUEN ESTADO</th><th>ESTADO ACEPTABLE</th><th>ESTADO DEFICIENTE</th></tr></thead><tbody><tr><td>Agda sin actuaciones</td><td>Actuaciones recomendables</td><td>Actuaciones urgentes</td></tr></tbody></table> F FIRMAS Y DELIMITACIÓN DE RESPONSABILIDAD <table><thead><tr><th>Arq. Técnico</th><th>Agente inmobiliario</th><th>Vendedor / Arrendador</th></tr></thead><tbody><tr><td>Nombre: _____ Colegiado nº: _____ Fecha: _____ Firma: _____</td><td>Nombre: _____ Colegiado nº: _____ Fecha: _____ Firma: _____</td><td>Nombre: _____ Colegiado nº: _____ Fecha: _____ Firma: _____</td></tr></tbody></table>	BUEN ESTADO	ESTADO ACEPTABLE	ESTADO DEFICIENTE	Agda sin actuaciones	Actuaciones recomendables	Actuaciones urgentes	Arq. Técnico	Agente inmobiliario	Vendedor / Arrendador	Nombre: _____ Colegiado nº: _____ Fecha: _____ Firma: _____	Nombre: _____ Colegiado nº: _____ Fecha: _____ Firma: _____	Nombre: _____ Colegiado nº: _____ Fecha: _____ Firma: _____	ACCESIBILIDAD Y CONDICIONES FUNCIONALES Origen de los datos - Proyecto técnico - Cédula habitabilidad - Inspección in situ (medidas, itinerarios) Datos a generar - Nivel (practicable, adaptado, convertible), medidas concretas (ancho puertas, pasos, itinerario accesible), identificación de barreras puntuales, viabilidad técnica y coste de adaptación, ayudas públicas disponibles																																													
BUEN ESTADO	ESTADO ACEPTABLE	ESTADO DEFICIENTE																																																									
Agda sin actuaciones	Actuaciones recomendables	Actuaciones urgentes																																																									
Arq. Técnico	Agente inmobiliario	Vendedor / Arrendador																																																									
Nombre: _____ Colegiado nº: _____ Fecha: _____ Firma: _____	Nombre: _____ Colegiado nº: _____ Fecha: _____ Firma: _____	Nombre: _____ Colegiado nº: _____ Fecha: _____ Firma: _____																																																									
RESUMEN GLOBAL DE LA VIVIENDA Datos a generar Índice numérico ponderado (0-100), plan de actuación priorizado a 1/5/10 años, presupuesto total estimado, impacto esperado en el valor de mercado, viabilidad y condicionantes para la concesión de hipoteca, y validez temporal del diagnóstico.	13 PLAN VIVIENDA Origen de los datos Proyectos obras o rehabilitación i levantamiento técnico	ECONÓMICO - JURÍDICO - PROTECCIÓN Origen de los datos - Nota simple (cargas, titularidad) - IBI Ayto. - Cert. comunidad (administrador) - Documentos comunidad Datos a generar - Nivel de protección detallado, elementos protegidos, referencia al catálogo municipal y ficha, limitaciones de actuación, necesidad de autorización previa de Patrimonio, plazos restantes de VPO																																																									
		FIRMAS Y RESPONSABILIDAD Origen de los datos Delimitación de responsabilidades entre técnico, agente y vendedor/arrendador																																																									
		PLANO VIVIENDA Origen de los datos Proyectos obras o rehabilitación i levantamiento técnico																																																									



5

Publicaciones

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



S. Nasarre-Aznar (2026), Housing Law, International Encyclopaedia of Housing and Home, 2nd edition, Elsevier.

Housing law is the private and public law related to housing and provides the immaterial foundation upon which the right to housing is more or less effectively guaranteed in a given territory. Although not a self-standing discipline, housing law covers a wide range of topics, from homelessness to the mortgage and real estate markets. This includes the concept of housing as a human right, access to adequate housing, the management and organization of housing and housing as an asset. Housing law interacts with other housing-related disciplines, both in the social sciences and technical fields. It has played a crucial role in the recent past and in current challenges related to housing, such as the 2007 Global Financial crisis, the availa-

bility of social housing, homeownership versus tenancies and the growing problem of housing unaffordability. It deserves to be a self-standing discipline.



6

Agenda

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

1. Asistencia al Congreso Internacional ENHR (1 de julio de 2025)

La Dra. Gemma Caballé Fabra y la Dra. Philippa Hugues participan en el congreso internacional de la European Network for Housing Research “Grand Paris 2025: Affordable Housing in Greening Cities”, que se celebra en la ciudad de París del 1 al 4 de julio de 2025. Más información en: <https://premc.org/enhrgrandparis2025/>

2. Agenda (2 de julio de 2025)

Ya está disponible la Agenda núm. 44 de la Cátedra de los meses de julio y agosto de 2025. Link a todas las agendas: <https://housing.urv.cat/es/agenda/>

3. Podcast “Mundo rural en positivo” (3 de julio de 2025)

El Prof. Dr. Sergio Nasarre Aznar ha participado en el programa «Mundo rural en positivo» para hablar sobre los «Desafíos del mundo rural: la falta de vivienda habitable, accesible y disponible» el 25 de junio de 2025. El programa está

disponible en: <https://www.youtube.com/watch?v=4A3nfNoZblw>.

4. Asistencia al Congreso Internacional AESOP (7 de julio de 2025)

La Dra. Philippa Hugues participa en el Congreso organizado por la AESOP (Association of European Schools of Planning) de 2025 “Planning in Transformative Action in Age of Planetary Crisis”, que tiene lugar en la Universidad Thecnical University de Estambul. Más información

en: <https://aesop-planning.eu/activities/events/annual-congress/congress-istanbul-2025>

5. Nuevo profesor visitante en la Cátedra de vivienda (9 de julio de 2025)

El Sr. Gezim Zejnullahu, investigador predoctoral de la Universidad de Galway, Irlanda, realiza una estancia de investigación en la Cátedra durante el mes de julio.

6. Madrid2050 (11 de julio de 2025)

El Dr. Héctor Simón asistió a la primera reunión del Grupo de Trabajo sobre habi-

tabilidad y vivienda de la recién creada agrupación Madrid2050, impulsada por el Colegio Oficial de Arquitectos de Madrid. El acto tuvo lugar el jueves 10 de julio de 2025. Más información en: <https://madrid2050.coam.org>

7. Acto de entrega de Diplomas Postgrado en Políticas de Vivienda (16 de julio de 2025)

El pasado 13 de junio tuvo lugar el Acto de entrega de Diplomas del Postgrado en Po-

líticas de Vivienda de la Fundación URV, curso 24/25. Felicidades a todos los/las estudiantes titulados y tituladas.

8. Jornada de visitas de la Cátedra UNESCO de

Vivienda (21 de julio de 2025)

El lunes 14 de julio tuvo lugar una jornada de visitas por el territorio por parte de la Cátedra UNESCO de Vivienda. Cooperativas de viviendas senior y propiedad horizontal, edificios construidos con materiales prefabricados y el Plan Integral de la



Parte Baja de Tarragona, algunos de los temas tratados.

9. Podcast «Mundo inmobiliario LeopoldRoca TV» (23 de julio de 2025)

La Dra. Gemma Caballé ha participado en el programa «Mundo inmobiliario LeopoldRoca TV» de Gran Vía Radio el lunes 21 de julio de 2025.

El programa está disponible en: https://www.youtube.com/watch?v=o6qoKm-ZTsE&list=PL_xe6-Rn-qFvYDpl174Dh-QQNih3wQ3IPy

10. Concurso plaza de Profesor Lector (30 de julio de 2025)

El martes 29 de julio tuvo lugar el concurso para una plaza de Profesor Lector del área de Derecho civil en la Universidad Rovira i Virgili, la cual fue adjudicada a la Dra. Gemma Caballé Fabra, subdirectora de la Cátedra UNESCO de Vivienda.

11. Recensión (7 de agosto de 2025)

La monografía «La personalidad jurídica de los autómatas inteligentes» (Aranzadi, 2025), del Dr. Pablo Ruiz Osuna, ha sido objeto de una recensión, publicada en la Revista jurídica Indret.

La recensión está disponible en: <https://raco.cat/index.php/InDret/article/view/10000006585>

12. Mesa redonda (14 de agosto de 2025)

El Dr. Héctor Simón ha participado en la Mesa Redonda “Acceso a la vivienda: ¿una frontera inexpugnable?”, organizada por la asociación tarraconense iMAGInada. El acto tuvo lugar el sábado 9 de agosto de 2025. Más información en: https://www.laimaginada.cat/La_iMAGInada_2025_-_Programa.pdf

13. Políticas de vivienda en Europa – TAG Revista COAATT (1 de septiembre de 2025)

El número 101 de la Revista TAG (julio 2025), editada por el Colegio de Aparejadores, Arquitectos Técnicos e Ingenieros de Edificación de Tarragona (COAATT), ha publicado el artículo “Los retos de la vivienda en Europa” del Dr. Héctor Simón, que recensiona el informe del Prof. Dr. Sergio Nasarre «Los retos de la vivienda en Europa. Especial atención a la evolución y situación en España».

Disponible en: https://issuu.com/coaatt/docs/tag_101_julio_2025

14. Agenda de la Cátedra (2 de septiembre de 2025)

Ya está disponible la Agenda núm. 45 de la Cátedra de los meses de septiembre y octubre de 2025. Link a todas las agendas: <https://housing.urv.cat/es/agenda/>

15. Revista Housing (5 de septiembre de 2025)

Ya se ha publicado en abierto el núm. 22 de la revista semestral “Housing” de la Cátedra correspondiente al mes de diciembre de 2024. Se puede descargar aquí. Todos los números es-

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

16. Conferencia (8 de septiembre de 2025)

El Dr. Pablo Ruiz ha participado en el «Ciclo Internacional de Conferencias Virtuales sobre Inteligencia Artificial y Derecho», organizado por La Facultad Multidisciplinaria Oriental, donde imparte la ponencia «¿Qué es un robot? Una aproximación histórico-jurídica desde el derecho civil». El acto tuvo lugar en El Salvador el 06 de septiembre 2025.

17. Publicación (12 de septiembre de 2025)

El Dr. Héctor Simón ha publicado el artículo «Habitatge i estat del benestar» en el marco del 4º Congreso de Economía y

Empresa de Cataluña «Cap a una economía más digital y sostenible». El artículo está disponible en: <https://housing.urv.cat/portada/recerca/working-papers/>

18. Workshop internacional en China (16 de septiembre de 2025)

El Prof. Dr. Sergio Nasarre ha sido escogido como uno de los comentaristas internacionales del Código Civil chino de 2020. Los resultados del trabajo son debatidos en la



Renmin University de China del 15 al 19 de septiembre de 2025. Más información en: <http://iso.ruc.edu.cn/ENGLISH/Aboutus/LawPolitics/index.htm>

19. Debate Diari de Tarragona (19 de septiembre de 2025)

El Dr. Héctor Simón ha participado el viernes 19 de septiembre en la jornada «Vivienda: retos actuales y soluciones sostenibles para el futuro», organizada por el Diari de Tarragona y que ha contado con la participación de la consejera de Territorio, Vi-

vienda y Transición Ecológica de la Generalitat de Catalunya, Sílvia Paneque.

20. Sesión Proyecto MyRobot (24 de septiembre de 2025)

El proyecto de investigación impulsado por investigadores de la URV y coordinado por la Dra. Blanca Deusdad pone al alcance de personas mayores un robot foco para mejorar su calidad de vida y la de su entorno. Los residentes del Hogar Santa Cruz Jesús (Tortosa) han tenido la oportunidad de interactuar con Nuka, el robot con apariencia de cachorro de foca diseñado para

generar vínculos empáticos y mejorar la comunicación y el bienestar de las personas mayores. Durante dos semanas, Nuka permanecerá en el Hogar Santa Cruz para que investigadores y profesionales puedan observar sus efectos en la vida cotidiana y la inclusión social.

Más información en: <https://www.youtube.com/watch?v=VNRYKCxxTNY>



21. Profesora visitante en la Cátedra de vivienda (29 de septiembre de 2025)

La Dra. Elena Fernández de la Iglesia, Profesora Ayudante de Derecho Civil de la Universidad Complutense de Madrid, realiza una estancia de investigación en la Cátedra entre los meses de septiembre y diciembre 2025.

22. Reseña (1 de octubre de 2025)

Se ha publicado una reseña en la monografía del Dr. Pablo Ruiz Osuna «La personalidad jurídica de los autómatas inteligentes» en el Diario La Ley.

23. Conferencia (3 de octubre de 2025)

La Dra. M^a Paula Rodríguez y la Dra. Philippa Hughes participan en la jornada Miradas Metropolitanas «Cuidarse en comunidad: hogares colaborativos de gente mayor», organizada por la Diputación de Tarragona, con la ponencia «Los retos de los nuevos modelos de vivienda colaborativa». El acto tiene lugar en La Canonja (Tarragona) el 7 de octubre de 2025.

Más información en: <https://www.dipta.-cat/noticies/llars-collaboratives-gent-gran-protagonitzen-nova-sessio-del-cicle-mirades-metropolitanes>

24. Publicación en Revista Internacional (6 de octubre de 2025)

El Dr. Héctor Simón ha publicado el artículo «Squatting in Spain: the tension between the right to private property and the right to housing» en el último número (131) de la Revista «Legal Studies» (Polonia). El artículo está disponible en: <https://czasopisma.inp.pan.pl/index.php/sp/issue/view/513> y en <https://housing.urv.cat/portada/recerca/working-papers/>

25. Recuento de personas sin hogar de Tarragona (9 de octubre de 2025)

La Cátedra UNESCO de Vivienda participa activamente en el recuento de personas sin hogar de Tarragona, que tiene lugar en la noche del 21 de octubre de 2025. Se trata de la quinta vez que se desarrolla esta iniciativa de carácter anual.

26. Mesa redonda (16 de octubre de 2025)

El Dr. Héctor Simón ha participado en la Jornada «El Baix Penedès cruce de oportunitats», organizada por la Cátedra Región del Conocimiento de la URV. El acto tuvo lugar en Coma-Ruga el martes 14 de octubre de 2025.

27. Conferencia (22 de octubre de 2025)

La Dra. M^a Paula Rodríguez y D^a. Marina Pueyo han participado en la 3^a edición del Programa GALERÍA (antiguo Octubre&Vivienda), organizado por el Consejo Comarcal del Alt Penedès, para dar a conocer las tenencias intermedias como mecanismo de acceso a la vivienda. El acto tuvo lugar el viernes 17 de octubre de 2025.

Más información en: <https://www.ccapenedes.cat/galeria/presentacio>

28. Inicio de la 12^a Edición del Curso de Agente Inmobiliario y Gestión de la Propiedad (24 de octubre de 2025)

El lunes 20 de octubre tuvo lugar la primera sesión de la 12^a 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/>

29. Antena 3 TV (28 de octubre de 2025)

El Prof. Dr. Sergio Nasarre Aznar ha sido entrevistado por Antena 3 TV en el marco del reportaje «Sánchez propone limitar la compra de viviendas a quienes no vayan a vivir en ellas» (24-10-2025). Link: https://www.antena3.com/noticias/espana/sanchez-propone-limitar-compra-viviendas-quienes-vayan-vivir-ellas_2025102468fb9-c58147d304033e37c51.html

30. Celebración del 190 Aniversario Grupo Mutua Propietarios (29 de octubre de 2025)

El Dr. Héctor Simón ha asistido a la Celebración del 190 Aniversario Grupo Mutua Propietarios. El acto ha tenido lugar en Barcelona el 28 de octubre de 2025. Más información en: <https://mutuadepropietarios.es/>

31. Conferencia ELRA (30 de octubre de 2025)

El Prof. Dr. Sergio Nasarre ha impartido la ponencia «Housing policies in Europe» en la conferencia organizada por la European Land Registry Association, ELRA. El acto tuvo lugar en Barcelona el 29 de octubre de 2025. Más información en: <https://www.elra.eu/>

32. Agenda de la Cátedra (31 de octubre de 2025)

Ya está disponible la Agenda núm. 46 de la Cátedra del mes de noviembre de 2025. Link a todas las agendas: <https://housing.urv.cat/es/agenda/>

33. Conferencia (5 de noviembre de 2025)

La Dra. Gemma Caballé ha impartido una conferencia sobre los aspectos clave en los arrendamientos urbanos en el Colegio de Administradores de Fincas de Tarragona en el marco de las VI Jornadas Jurídicas. El acto tuvo lugar el 4 de noviembre de 2025. Más información en: <https://www.coaft.com/>; <https://preview.mailerlite.io/emails/webview/597211/168880455848822341>

34. Congreso Nacional de Vivienda (6 de noviembre de 2025)

El Prof. Dr. Sergio Nasarre y el r. Héctor Simón han participado en la inauguración y en una mesa redonda del “Congreso Nacional de Vivienda”, organizado por la Facultad de Derecho de la Universidad Complutense de Madrid los días 5 y 6 de noviembre de 2025. Más información en: <https://eventos.ucm.es/135255/programme/congreso-nacional-de-vivienda.html>; <https://www.lawandtrends.com/noticias/administrativo/el-catedratico-sergio-nasarre-en-el-congreso-de-vivienda-de-la-com>

[plutense-la-situacion-es-dramatica-urge-derogar-1.html](#)

35. Antena 3 TV (7 de noviembre de 2025)

El Prof. Dr. Sergio Nasarre Aznar ha sido entrevistado por Antena 3 TV en el programa «Y ahora Sonsoles» (5-11-2025). Links: <https://www.youtube.com/watch?v=ccpdOHjOxQ8>

<https://www.abc.es/play/television/noticias/experto-inmobiliario-sergio-nasarre-contundente-hablar-sobre-20251105183808-nt.html>

36. Entrevista en TV3 (10 de noviembre de 2025)

La Dra. Gemma Caballé ha sido entrevistada por el canal Més_324 de TV3 el 6 de noviembre de 2025 para hablar sobre el control de renta de los alquileres. Por su parte, el Dr. Héctor Simón ha participado en el reportaje «Crisis de la vivienda de alquiler en Tarragona: encontrar piso a un precio razonable, misión imposible» de 3cat (6-11-2025)

Link: <https://www.3cat.cat/3catinfo/crisi-de-lhabitatge-de-lloguer-a-tarragona-trobar-pis-a-un-preu-raonable-missio-impossible/noticia/3374230/>

37. Publicación (11 de noviembre de 2025)

El Prof. Dr. Sergio Nasarre ha publicado el capítulo de libro «Las tenencias intermedias para facilitar el acceso a la vivienda: la propiedad compartida y la propiedad temporal diez años después» en la obra colectiva «Vivienda y derecho civil: perspectivas actuales del derecho a la vivienda», Atelier, 2025. Link: <https://atelieropenaccess.com/products/vivienda-y-derecho-civil-perspectivas-actuales-del-derecho-a-la-vivienda>

38. Consejo Municipal de la Vivienda de Reus (12 de noviembre de 2025)

La Cátedra 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. M^a Paula Rodríguez participó en la sesión que tuvo lugar el 4 de noviembre de 2025.

39. Conferencia (13 de noviembre de 2025)

El Prof. Dr. Sergio Nasarre ha impartido la conferencia «Éxitos y fracasos en la política de vivienda» en la jornada ‘El futuro de la vivienda. Nuevas soluciones en Baleares’, organizadas por la Consejería de Vivienda, Territorio y Movilidad de las Islas Baleares. La jornada tuvo lugar el 11 de noviembre de 2025.

Más información en: <https://www.europa-press.es/illes-balears/noticia-sergio-nasarre-catedratico-si-no-dejas-comprar-vivienda-pobres-hacen-ellos-fondos-extranjeros-2025111195410.html>

<https://www.diariodemallorca.es/mallorca/2025/11/12/veto-alquiler-turistico-nueva-york-123616087.html>

40. Conferencia Maastricht European Private Law Institute (14 de noviembre de 2025)

El Héctor Simón ha participado en la mesa redonda «Novel and Recurrent Challenges in Ownership», que ha tenido lugar en el Maastricht European Private



Law Institute de la Universidad de Maastricht. La jornada tuvo lugar el 12 de noviembre de 2025.

Más información en: <https://www.maastrichtuniversity.nl/events/roundtable-novel-and-recurrent-challenges-ownership>

41. Publicación (18 de noviembre de 2025)

El Prof. Dr. Sergio Nasarre Aznar, el Dr. Héctor Simón Moreno y Sr. Santiago Ariste Castaño han publicado el artículo «El cálculo del control de renta de la Ley 12/2023 atenta contra los derechos constitucionales de propiedad privada e igualdad» en la Revista Crítica de Derecho Inmobiliario, núm. 811, septiembre-octubre 2025.

Más información en: <https://sergionasarre.eu/2025/11/17/articulo-el-calculo-del-control-de-renta-de-la-ley-12-2023-atenta-contra-lo-de-recho-constitucionales-de-propiedad-privada-e-igualdad/>

42. Artículo (19 de noviembre de 2025)

El Prof. Dr. Sergio Nasarre publica el artículo «Propuestas para aumentar la oferta de vivienda asequible (I)» en el blog de la Fundación Hay Derecho (19-11-2025). El artículo está disponible en: <https://www.hayderecho.com/2025/11/19/propuestas-para-aumentar-la-oferta-de-vivienda-asequible-i/>

43. Workshop «Derecho inmobiliario internacional, seguros de alquiler, mediación y urbanismo» (20 de noviembre de 2025)

La Cátedra UNESCO de vivienda ha organizado el workshop «Derecho inmobiliario internacional, seguros de alquiler, mediación y

urbanismo», que con más de 30 asistentes tuvo lugar en Tarragona el 20 de noviembre de 2025. Esta serie de workshops, iniciada hace más de 10 años, pretende invitar a relevantes investigadores sobre la vivienda y el ámbito inmobiliario.

Más información en: <https://housing.urv.cat/39-workshop-interdisciplinar/>

44. Primera edición del Premio Fundación Vivienda Social (21 de noviembre de 2025)

La Dra. Núria Lambea ha formado al jurado de la primera edición del Premio Fundación Vivienda Social, que tiene por obje-

tivo reconocer y poner en valor las mejores iniciativas en el ámbito de la vivienda social. Más información en: <https://habitatgesocial.org/premi-fundacio-habitatge-social/>



45. Jornada (25 de noviembre de 2025)

La Dra. Gemma Caballé y el Dr. Pablo Ruiz han asisti-

do a la «Jornada sobre partenariados para proyectos europeos en el territorio: VI-VIENDA», organizada por la Dirección de Relaciones Internacionales y la Gerencia de Servicios de Vivienda, Urbanismo y Actividades de la Diputación de Barcelona. La jornada tuvo lugar en Santa Coloma de Gramenet el 12 de noviembre de 2025.

Más información en: <https://event.meet-maps.com/jornadapartenariats/ca/info>

46. Recesión (28 de noviembre de 2025)

El Dr. Pablo Ruiz Osuna ha publicado una recensión de la obra colectiva dirigida por Eliseo Sierra-Noguero Sierra Noguero titulada «Conducción autónoma y seguridad

jurídica del transporte desde la perspectiva europea e internacional» (Tirant, 2025, 983 pp.).

47. Conferencia (1 de diciembre de 2025)

El Prof. Dr. Sergio Nasarre ha impartido la conferencia inaugural «Retos y oportunidades de la vivienda en España y Canarias» del «I Congreso de Vivienda de Canarias», impulsado por la Consejería de Obras Públicas, Vivienda y Movilidad, el Instituto Canario de Vivienda y Visocan. La jornada tuvo lugar en Las Palmas de Gran Canaria el lunes 1 de diciembre de 2025.

Más información en: <https://www3.gobiernodecanarias.org/noticias/nasarre-destaca-que-canarias-avanza-con-ritmo-al-apostar-por-politicas-de-vivienda-basadas-en-datos-y-evidencias/>

48. Seminario FutuResilience (3 de diciembre de 2025)

Los días 2 y 3 de diciembre de 2025 tuvo lugar el FutuResilience Final Event en el Parlamento de Estonia, en Tallin. El Dr. Héctor Simón asistió en representación

del proyecto «Liquid Housing», liderado por la Cátedra UNESCO de vivienda. Más información en: <https://futuresilience.eu/news/snapshot-futuresilience-final-event>

49. Conferencia (4 de diciembre de 2025)

El Dr. Héctor Simón ha impartido la Conferencia DIXIT Tarragona “Cuando el hogar no es seguro: propuestas de abordaje a través del proyecto piloto europeo “Líquido Housing”, que tuvo lugar el jueves 4 de diciembre de 2025. Más información en: <https://dixit.gencat.cat/ca/inici/>

50. La Dra. Blanca Deusdad, premio ICREA Excelencia 2025 (5 de diciembre de 2025)

La Dra. Blanca Deusdad ha sido seleccionada en la nueva edición del programa Academia de Excelencia (antes ICREA Academia).

Los Academia de Excelencia están destinados exclusivamente al profesorado y, en especial, a lo que se encuentra en fase plenamente activa y de expansión de su actividad investigadora. Más información en:



<https://diaridigital.urv.cat/quatre-investigadors-de-la-urv-reben-la-distincio-academia-excellencia/>

51. Conferencia (9 de diciembre de 2025)

El Prof. Dr. Sergio Nasarre y la Dra. M^a Paula Rodríguez han participado en la Jornada «Crisis de la vivienda: motivos de preocupación y nuevas alternativas», que se ha celebrado en el Centro de Estudios de Consumo (CESCO) de la Universidad de Castilla la Mancha. La jornada ha tenido lugar en Toledo los días 10 y 11 de diciembre de 2025.

Más información en: <https://www.uclm.es/-/media/Files/CoI-Centros/to-fcjs/jornadas-y-cursos/25-26/PROGRAMA-VIVIENDA-CESCO-2025-diciembre.ashx?la=es>

52. Comisión de Seguimiento (11 de diciembre de 2025)



El 11 de diciembre de 2025 tuvo lugar la 12^a Comisión de Seguimiento de la Cátedra

UNESCO de Vivienda con los partners y asesores de la misma.

53. Defensa de tesis doctoral (16 de diciembre de 2025)



El Dr. Andrés Labella Iglesias, miembro de la Cátedra UNESCO de Vivienda de la Universidad Rovira i Virgili, defendió la tesis doctoral que lleva por título «El acceso a la vivienda de las personas con discapacidad» el lunes 15 de septiembre de 2025. El acto tuvo lugar en la Sala de Juntas del Campus Cataluña de la Universidad Rovira i Virgili.

54. Seminario MUDEC (17 de diciembre de 2025)

La Dra. Maridalia Rodríguez Padilla, Profesora de Derecho civil de la Universidad Internacional de Cataluña, participó el 17 de diciembre de 2025 en el Seminario de la asignatura «Nuevas Perspectivas del Derecho Contractual» del Máster universitario en Derecho de la Empresa y la Contrata-

ción (MUDEC) de la Universidad Rovira i Virgili, con la ponencia «El fideicomiso inmobiliario como mecanismo de protección patrimonial en proyectos de construcción inmobiliaria. La experiencia latinoamericana».

Más información sobre el Máster en: <https://www.urv.cat/ca/estudis/masters/oferta/dret-empresa/>

55. Publicación (30 de diciembre de 2025)

El Dr. Pablo Ruiz ha publicado en coautoría el artículo «¿PUEDEN SALVARSE LOS ROBOTS? Análisis interpretativo de la consideración moral de los autómatas a la luz de la teología» en la Revista Cuestiones teológicas 53(119):1-17. Link: <https://revistas.upb.edu.co/index.php/cuestiones/article/view/consideracion-moral-automatas-teologia>

56. Agenda de la Cátedra (7 de enero de 2026)

Ya está disponible la Agenda núm. 47 de la Cátedra del mes de enero de 2026. Link a

todas las agendas: <https://housing.urv.cat/es/agenda/>

57. Curso Universidad Interamericana de Puerto Rico (12 de enero de 2026)

Desde el 9 hasta el 14 de enero de 2026 el Dr. Héctor Simón-Moreno y la Dra. Gemma Caballé han impartido el curso «El derecho a la vivienda en 360°: acceso, gestión y pérdida»

en la Facultad de Derecho de la Universidad Interamericana de Puerto Rico.

58. Publicación (16 de enero de 2026)

El Dr. Pablo Ruiz ha publicado el artículo «¿Quién soy yo? Una nueva aproximación al concepto de lo humano en la Sociedad 5.0» en la revista Estudios de Epistemología (Vol. 22, 2025). Link: <https://estudios-epistemologia.ct.unt.edu.ar/article/view/472>

59. Conferencia (19 de enero de 2026)

El Prof. Dr. Sergio Nasarre ha participado en la Jornada «El impacto jurídico, notarial y social de la nueva regulación de vivienda en Cataluña», celebrada en el Colegio de Notarios de Cataluña. La jornada ha teni-



do lugar en Barcelona el 19 de enero de 2026. Más información en: <https://confilegal.com/2026/01/21-notariado-y-administracion-toman-el-pulso-a-la-nueva-regulacion-de-la-vivienda-en-cataluna/>

60. Conferencia (22 de enero de 2026)

El miércoles 21 de enero el Prof. Dr. Nasarre impartió la conferencia ‘La propiedad compartida y la propiedad temporal’ en el Colegio de Abogados de Barcelona.

61. Conferencia (27 de enero de 2026)

El martes 27 de enero la Dra. Gemma Caballé imparte la conferencia «El doble mandato en el Derecho Civil Catalán» en el Colegio de Abogados de Barcelona. Más información en: <https://www.icab.es/ca/formacio/cursos/Conferencia-El-doble-mandat-al-Dret-Civil-Catala/>

62. Revista Microiuris de Puerto Rico (29 de enero de 2026)

La Revista Microiuris de Puerto Rico entrevista al Dr. Héctor Simón-Moreno y a la Dra. Gemma Caballé con ocasión del curso impartido en la Facultad de Derecho de la Universidad Interamericana de Puerto Rico desde el 8 hasta el 14 de enero de 2026. La entrevista está disponible en: <https://aldia.microjuris.com/2026/01/20/sobre-el-tapete-el-sinhogarismo-oculto-y-otros-males-en-el-tema-de-vivienda-en-puerto-rico/>

63. Agenda de la Cátedra (2 de febrero de 2026)

Ya está disponible la Agenda núm. 48 de la Cátedra de los meses de febrero y marzo de 2026. Link a todas las agendas: <https://housing.urv.cat/es/agenda/>

64. Revisión y actualitzación de la obra «Principios de Derecho civil» (4 de febrero de 2026)

El Dr. Héctor Simón ha colaborado de nuevo en la revisión y actualización de la obra «Principios de Derecho civil» (Tomo II: Derecho de obligaciones) del Prof. Carlos Lasarte, 28ª ed. de 2025. Más información: <https://www.marcialpons.es/libros/principios-de-derecho-civil/9788413819495/>

65. Conferencia (9 de febrero de 2026)

El Prof. Dr. Sergio Nasarre imparte una conferencia sobre la Ley de vivienda en las IV Jornadas Gallegas del Colegio Oficial de Administradores de Fincas de Galicia. La Jornada tuvo lugar en Vigo el 6 de febrero de 2026. Más información en: <https://www.coafga.org/es/noticias/iv-jornadas-gallegas-vigo-6-de-febrero-de-2026>

66. Publicación Internacional (16 de febrero de 2026)

El Prof. Dr. Sergio Nasarre Aznar y la Dra. Núria Lambea han publicado el capítulo de libro «Affordable y Social Housing in

the EU» en la Elgar Encyclopedia of European Law (2026) de la editorial Elgar Online, coordinada por Andrea Biondi y Oana Țefan. Más información en: <https://www.elgaronline.com/display/book/9781800885240/b-9781800885240.affordable.social.xml>

67. Conferencia (19 de febrero de 2026)

El Prof. Dr. Sergio Nasarre imparte una conferencia sobre novedades legislativas de vivienda en Ibiza, en una jornada organizada por el Colegio de Arquitectos. La Jornada tuvo lugar el 19 de febrero de 2026. Más información en: <https://www.diariodeibiza.es/ibiza/2026/02/20/vivienda-ibiza-diagnostico-serio-soluciones-bc-127086202.html>

<https://www.periodicodeibiza.es/pitiusas/ibiza/2026/02/20/2573829/piden-vivienda-publica-ibiza-destine-quien-necesita-verdad.html>

<https://lavozdeibiza.com/actualidad/ibiza-esta-especialmente-mal-llega-el-catedratico-que-pide-derogar-el-90-de-la-ley-de-vivienda/>

68. Conferencia (20 de febrero de 2026)

El Prof. Dr. Sergio Nasarre ha sido invitado por el Club Rotary Tarragona Costa Daurada a un debate sobre la problemática y la realidad de la vivienda. El acto ha tenido lugar el 20 de febrero de 2026.

69. Conferencia (27 de febrero de 2026)

La Dra. Gemma Caballé participa en la 2ª ed. del Seminario «El impacto social de las Humanidades en el bienestar de las personas. Evidencias de la transferencia del conocimiento», organizado por el Centro de Transferencia e Impacto Social de la Universidad Francisco de Vitoria. La jornada tuvo lugar el martes 24 de febrero de 2026.

70. Publicación (4 de marzo de 2026)

El Prof. Dr. Sergio Nasarre Aznar ha publicado el artículo «La otrora propiedad privada de la vivienda» en la Revista Registradores, núm. 112, marzo 2026. Link: <https://revistaregistradores.es/la-otrora-propiedad-privada-de-la-vivienda/>

71. Conferencia (11 de marzo de 2026)

El Prof. Dr. Sergio Nasarre Aznar participa en la Jornada «Impacto económico del decreto turístico» organizada por el Instituto Ostrom. La jornada tiene lugar en Barcelona el jueves 12 de marzo de 2026. Más información en: <https://www.eleconomista.es/transportes-turismo/noticias/13821511/03/26/apartur-llevara-a-los-tribunales-a-cualquier-ayuntamiento-que-suprima-los-pisos-turisticos.html>

72. Conferencia (13 de marzo de 2026)

El Prof. Dr. Sergio Nasarre y la Dra. Gemma Caballé han explicado la expe-

riencia de la Cátedra UNESCO de vivienda en materia de impacto social en la «Jornada de presentación y trabajo sobre el impacto social de la investigación en la URV», que tuvo lugar el jueves 12 de marzo de 2026 en la Sala de Vistas del Campus Catalunya. Durante la sesión se presentó el informe «Propuesta de sistema de indicadores para evaluar el impacto social de la investigación en la URV» y se generó un espacio de reflexión y trabajo conjunto entre la comunidad universitaria y agentes del territorio.

73. Conferencia (18 de marzo de 2026)

La Dra. Philippa Hughes y la Dra. Núria Lambea participan en la Jornada «La vivienda pública como pilar del Estado social: retos emergentes y respuestas innovadoras», organizada por la Asociación Española de Gestoras Públicos de Vivienda y Suelo (AVS). La Jornada tuvo lugar en Cádiz los días 12 y 13 de marzo de 2026.



74. Hackatón (23 de marzo de 2026)

El Prof. Dr. Sergio Nasarre y el Dr. Pablo Ruiz participan en el Hackatón de Cloud Computing 2026 que organiza la Cátedra Cloud Computing URV/T-Systems de la Universidad Rovira i Virgili, que se centra en crear aplicaciones inteligentes para resolver problemas reales de la ciudadanía, como el acceso a una vivienda. el acto tuvo lugar el 20 de marzo de 2026.

Más información en: [https://cloudlab.urv-cat/catedra-cloud/hackato2026/](https://cloudlab.urv.cat/catedra-cloud/hackato2026/)

75. Acto de clausura de la 12ª Edición del Curso «Agente Inmobiliario y Gestión de la Propiedad» (25 de marzo de 2026)

El sábado 21 de marzo de 2026 tuvo lugar la última sesión y la clausura de la 12ª edición del curso «Agente inmobiliario y gestión de la propiedad» 2025/2026 que ofrece la Cátedra UNESCO de Vivienda.

El sábado 21 de marzo de 2026 tuvo lugar la última sesión y la clausura de la 12ª edición del curso «Agente inmobiliario y gestión de la propiedad» 2025/2026 que ofrece la Cátedra UNESCO de Vivienda.

76. Revista Housing (27 de marzo de 2026)

Ya se ha publicado en abierto el núm. 23 de la revista semestral “Housing” de la Cátedra correspondiente al mes de junio de 2025. Todos los números están en: <https://housing.urv.cat/es/portada/investigacion/newsletter/>

77. Curso Derecho Profesional Inmobiliario (1 de abril de 2026)

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 17 a 19 de marzo de 2026.

78. RED TERRITORIO (3 de abril de 2026)

El proyecto RED TERRITORIO representa una iniciativa pionera impulsada por la Fundación Registral del Colegio de Registradores de España, en colaboración con la Universidad de Valladolid y la Cátedra UNESCO de vivienda de la Universidad Rovira i Virgili, orientada a analizar y divulgar las principales transformaciones que atraviesan los territorios urbanos y rurales en España desde una perspectiva jurídica, social y económica.

Su propósito principal es construir un puente entre el conocimiento académico y la sociedad, generando un espacio de diálogo en el que confluyan investigadores,

registradores, profesionales del derecho, economistas, urbanistas y actores sociales implicados en los procesos de ordenación, desarrollo y cohesión territorial.



RED TERRITORIO combina el rigor científico con un enfoque divulgativo y social, utilizando como herramienta de comunicación una serie audiovisual en formato entrevista, concebida como un instrumento de difusión pública del pensamiento académico y profesional sobre los desafíos contemporáneos del territorio.

Más información en: <https://housing.urv.cat/red-territorio/>

79. Agenda de la Cátedra (10 de abril de 2026)

Ya está disponible la Agenda núm. 49 de la Cátedra de los meses de abril y mayo de

2026. Link a todas las agendas: <https://housing.urv.cat/es/agenda/>

80. Publicación en Revista Internacional (17 de abril de 2026)

El Dr. Héctor Simón ha publicado el artículo «Vivienda líquida y sinhogarismo oculto: Innovación en políticas urbanas mediante co-creación en Tarragona» en la RICSH Revista Iberoamericana De Las Ciencias Sociales Y Humanísticas, 15(29), 80-120. El artículo está disponible en: <https://housing.urv.cat/portada/recerca/working-papers/>

81. 9º Congreso Unión Inmobiliaria (20 de abril de 2026)

El Prof. Dr. Sergio Nasarre, la Dra. Gemma Caballé y la Dra. M^a Paula Rodríguez han participado en el 9º Congreso Unión Inmobiliaria, organizado por el Consejo General de COAPIS de España. El acto tuvo lugar en Madrid el jueves 16 de abril de 2026. Más información en: <https://congresounioninmobiliaria.com/>

<https://digitalsevilla.com/2026/04/20/el-9o-congreso-union-inmobiliaria-consolida-su-exito-en-madrid-como-epicentro-del-analisis-y-futuro-del-sector/>

82. Housing Studies Association (22 de abril de 2026)

La Dra. Philippa Hughes participa en el Congreso anual de la Housing Studies Association «Housing Transformed: Climate, Health, and Technology in Uncertain Future». El Congreso tuvo lugar en Sheffield del 20 al 22 de abril de 2026. Más información en: <https://www.housing-studies-association.org/events/annual-conference-2026-housing-transformed-climate-health-and-technology-in-an-uncertain-future>

83. Observatorio del Alquiler (27 de abril de 2026)

La Dra. Gemma Caballé participa en una Jornada organizada por el Observatorio del Alquiler en la que se han presentado los resultados del primer trimestre del mercado de alquiler. El acto tuvo lugar en Madrid el miércoles 22 de abril de 2026. Más información en: <https://observatoriodelalquiler.org/>

84. Comparecencia en el Parlamento de Cataluña (29 de abril de 2026)

El Prof. Dr. Sergio Nasarre y el Dr. Héctor Simón han sido invitados al Parlament de Catalunya el lunes 27 de abril de 2026 para dar su opinión sobre la reforma legal que permite a las comunidades de propietarios actuar contra las okupaciones. Más información en: <https://www.parlament.cat/>

web/actualitat/ordre-dia/index.html?p_ordo=0140215002

<https://diaridigital.urv.cat/catedra-habitatge-parlamento-ocupaciones/>

85. Premio a la Cátedra por el impacto social de la investigación (4 de mayo de 2026)

La Cátedra UNESCO de Vivienda ha ganado el premio Joan Pedrerol del Consejo Social de la URV al impacto social de la investigación en la modalidad ex post. La Cátedra transforma el conocimiento científico en políticas y herramientas para garantizar este derecho, combinando investigación rigurosa, interdisciplinar y de ámbito nacional e internacional, innovación jurídica, formación especializada y sensibilización social con la voluntad de generar una mejora real en la sociedad.

Más información: [https://diaridigital.urv.-cat/joan-pedrerol-2026/](https://diaridigital.urv.cat/joan-pedrerol-2026/)

86. Rac I (6 de mayo de 2026)

El Prof. Dr. Sergio Nasarre participó, el pasado día 29 de abril de 2026, en el programa El Món a Rac I en relación al Decreto no convalidado en el Congreso de los Diputados sobre el Decreto que preveía la extensión de dos años de los contratos de alquiler. Se puede consultar en: <https://www.raci.cat/a-la-carta>

87. Plan de Actuación Municipal de Vivienda de Salomó (8 de mayo de 2026)

El pasado 24 de abril de 2026 se presentó el Plan de Actuación Municipal de Vivienda de Salomó, redactado por la Cátedra UNESCO de Vivienda. También participó en el acto la entidad Repoblem.

88. Conferencia CONTART (11 de mayo de 2026)

El Prof. Dr. Sergio Nasarre ha impartido una conferencia sobre la situación actual de la vivienda en la XI Convención internacional de la Arquitectura Técnica, CONTART, organizada por el Consejo General de la Arquitectura Técnica de España. La Jornada tuvo lugar en Alicante los días 7 y 8 de mayo de 2026.

Más información en: <https://contart.es/contart2026>

89. Conferencia (13 de mayo de 2026)

El Dr. Héctor Simón participó en la Jornada de celebración del Día de Europa, que tuvo lugar en la Facultad de Derecho Universidad Complutense de Madrid para conmemorar los «Cuarenta años de España en el proyecto de integración Europea», con una primera mesa sobre el impacto constitucional de la adhesión de España a la Unión Europea, y una segunda mesa sobre las nuevas iniciativas de la Unión para

abordar el problema de la vivienda. El acto tuvo lugar el 7 de mayo de 2026.

Más información en: <https://derecho.ucm.es/jornadas-de-celebracion-del-dia-de-europa>

90. Conferencia (15 de mayo de 2026)

El Dr. Andrés Labella ha participado en la Jornada sobre «El Derecho a la Vivienda de las Personas con



Discapacidades», organizado por el Decanato del Colegio de Registradores de Cataluña. El acto tuvo lugar el 21 de abril de 2026.

91. Pint of Science (20 de mayo de 2026)

La Dra. Gemma Caballé participa en la Pint of Science con el tema «¿Quieres acceder a una vivienda en propiedad?». El acto tiene lugar el miércoles 20 de mayo de 2026. Más información en: <https://pintofscience.es/events/tortosa/>

92. Seminario “Diez años de la propiedad compartida y temporal catalanas» (22 de mayo de 2026)

La Cátedra UNESCO de Vivienda, con la colaboración del Decanato autonómico del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles, el Ilustre Colegio de Aboga-

dos de Barcelona y la Cátedra de Derecho Registral de la Universidad de Barcelona, organizó el Semi-

nario “Diez años de la propiedad compartida y temporal catalanas», que tuvo lugar el 21 de abril de 2026 en la sede del Decanato autonómico del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles.

Más información en: <https://housing.urv.cat/seminari-diez-anos-de-la-propiedad-compartida-y-temporal-catalanas-2/>

93. Seminario MUDEC (27 de mayo de 2026)

La Dra. Annie Rivera Cruz, Catedrática Auxiliar de Derecho Civil de la Universi-

dad Interamericana de Puerto Rico, participa el martes 26 de mayo en el Seminario de la asignatura «Contratación Inmobiliaria» del Máster en Derecho de la Empresa y la Contratación (MUDEC) de la Universidad Rovira y Virgili, con la ponencia “La dualidad jurídica puertorriqueña: entre el derecho civil del civil law y del common law”.

Más información sobre el Máster en: <https://www.urv.cat/ca/estudis/masters/oferta/dret-empresa/>

94. Segunda síntesis “¿Qué funciona en políticas de vivienda?”(29 de mayo de 2026)

El Dr. Héctor Simón ha participado en la presentación de la segunda síntesis «Vivienda y sinhogarismo» del proyecto «¿Qué funciona en políticas de vivienda?», en colaboración con el Instituto Ivalía y la Generalitat de Catalunya, que tuvo lugar en Barcelona el jueves 28 de mayo de 2026. El Proyecto analiza qué políticas públicas son realmente efectivas para reducir el sinhogarismo.

Su objetivo es ofrecer conocimientos rigurosos y útiles para orientar el diseño de políticas informadas en evidencia y garantizar el derecho a la vivienda para todos.

Más información en: <https://ivalua.cat/ca/projecte-tematic/habitatge/que-funciona-en-habitatge>

95. Workshop comunitario (1 de junio de 2026)

La Dra. Gemma Caballé participó en el workshop comunitario «Reconocer, escuchar y convivir: Realidades de la comunidad gitana hoy», que se celebró en el Anillo Mediterráneo de Tarragona el jueves 28 de mayo. Esta jornada, impulsada para fomentar la igualdad y la inclusión social, se orienta a poner en valor la trayectoria, el patrimonio y las realidades actuales del pueblo gitano.

96. Congreso Nacional (3 de junio de 2026)

El Prof. Dr. Sergio Nasarre, la Dra. Gemma Caballé, la Dra. M^a Paula Rodríguez y otros miembros de la Cátedra participaron en el Congreso Nacional de Administradores de Fincas, organizado por el colegio de Administradores de Fincas de Tarragona. El Congreso tuvo lugar en Tarragona los días 28 a 30 de mayo de 2026.

Más información en: <https://cna2026.com/>

97. Agenda de la Cátedra (5 de junio de 2026)

Ya está disponible la Agenda núm. 50 de la Cátedra del mes de junio de 2026. Link a todas las agendas: <https://housing.urv.cat/es/agenda/>

98. Conferencia (8 de junio de 2026)

El Prof. Dr. Sergio Nasarre ha impartido una conferencia en el marco del Proyecto Familias Numerosas en Hogares Solidarios, FAM(H)S, en la Universidad Católica de Valencia. El acto tuvo lugar el 2 de junio de 2026. Más información en: <https://famhs.es/>

99. Congreso Internacional (10 de junio de 2026)

El Dr. Héctor Simón ha participado en el Congreso “Propiedad, titularidades temporales y poderes de disposición” con una ponencia centrada en la propiedad temporal del Código Civil de Cataluña. El Congreso está organizado por la Universidad de Lleida y la Universidad de Cádiz, en el marco del proyecto de investigación “La propiedades claudicantes”, y ha

tenido lugar en la Sapienza Università di Roma los días 4 y 5 de junio de 2026.

Más información en: <https://sites.google.com/view/toi-tandem-obtinet-iustitia/inicio/proprietá-titolaritá-temporane-e-poteri-di-disposizione>

100. Unece (15 de junio de 2026)

El Prof. Dr. Sergio Nasarre y el Dr. Andrés Labella han participado en el Workshop «How can AI and digitalization in the land sector support achieving the SDGs?», organizado por la Comisión Económica para Europa de Naciones Unidas (UNECE) y el Colegio de Registradores de Cataluña. El

workshop tuvo lugar los días 9 y 10 de junio de 2026.

Más información en: [https://unece.org/sites/default/files/2026-06/WPLA-Registradores-Workshop_9-10-June_Barcelona-](https://unece.org/sites/default/files/2026-06/WPLA-Registradores-Workshop_9-10-June_Barcelona-programme_vo8o62o26.pdf)

[programme_vo8o62o26.pdf](https://unece.org/sites/default/files/2026-06/WPLA-Registradores-Workshop_9-10-June_Barcelona-programme_vo8o62o26.pdf)



101. 18º Workshop Internacional “El derecho a la vivienda en Cuba” (17 de junio de 2026)

La Cátedra UNESCO de vivienda organizó el 18º Workshop Internacional sobre “El derecho a la vivienda en Cuba”, que contó con la Dra. Marta Fernández Martínez y la Dra. Dánice Vázquez De Alvaré, profesoras de la Universidad de La Habana. El Workshop tuvo lugar presencialmente en la Universidad Rovira i Virgili el 1 de junio de 2026.

102. Conferencia (22 de junio de 2026)

El Dr. Héctor Simón y la Dra. M^a Paula Rodríguez han participado en la jornada «Soluciones innovadoras para garantizar el acceso a la vivienda», organizada por el Colegio Notarial de Cataluña y la Sociedad Catalana de Estudios Jurídicos. La jornada tuvo lugar en Barcelona el miércoles 17 de junio de 2026.

Más información en: <https://www.colegio-notarial.org/evento/soluciones-innovadoras-para-garantizar-el-acceso-a-la-vivienda/>

103. Encuentro Sociedad Chesterton (26 de junio de 2026)

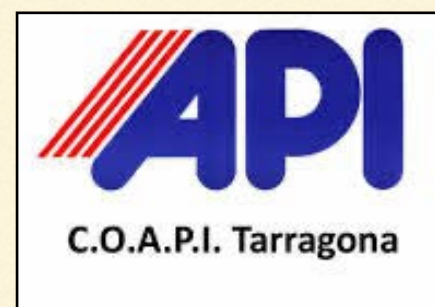
La Sra. Marina Pueyo asiste al encuentro anual de la Sociedad Chesterton España “El distributismo en Chesterton: la utopía de una sociedad cristiana”, una iniciativa promovida por la Asociación Católica de

Propagandistas (ACdP). El acto tuvo lugar en Córdoba los días 26 y 27 de junio de 2026. Más información en: <https://diocesisdecordoba.es/media//2026/06/Jornadas-sobre-Chesterton.pdf>

104. Conferencia (29 de junio de 2026)

El Prof. Dr. Sergio Nasarre imparte una conferencia sobre la propiedad privada en la FADEI (Federación de Asociaciones de Empresas Inmobiliarias). El acto tuvo lugar en Madrid el 29 de junio de 2026. Más información en: <https://www.fadei.es/>

PARTNERS DE LA CÁTEDRA UNESCO DE VIVIENDA URV (2026)



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 la 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

Web: housing.urv.cat

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



UNIVERSITAT
ROVIRA I VIRGILI
Cátedra de Vivienda

