

## EL EUROPEAN HOUSING STUDIES: LA PRIMERA FORMACIÓN EUROPEA PARA PROFESIONALES INMOBILIARIOS

---

SERGIO NASARRE AZNAR  
*Catedrático de Derecho civil  
Universidad Rovira i Virgili*

El deseo de riquezas naturales no es infinito, porque las necesidades de la naturaleza tienen un límite. Pero sí es infinito el deseo de riquezas artificiales, porque es esclavo de una concupiscencia desordenada, que nunca se sacia

Santo Tomás de Aquino, Suma de Teología, II, I, P. 2, art. 1.

### 1. LA PRIMERA FORMACIÓN EUROPEA EN VIVIENDA. EL *EUROPEAN HOUSING STUDIES*.

En 2020, la Comisión Europea consideró adecuado financiar la creación de los primeros Estudios Europeos de Vivienda (*European Housing Studies*, EHS en adelante; <https://www.housingstudies.eu/>), que debería ser impulsada por un consorcio liderado por investigadores de la Cátedra UNESCO de vivienda de la Universidad Rovira i Virgili (<https://housing.urv.cat/es/>) que este año, en 2023, cumple 10 años de investigación constante en esta materia a nivel nacional e internacional. El consorcio fue denominado Housing+ (<https://www.housingplus.eu/>).

A nivel doctrinal, Caballé Fabra (2022) ha demostrado que era imprescindible la formación de los profesionales inmobiliarios dedicados a la vivienda (agentes inmobiliarios, administradores de fincas, trabajadores en notarías y registros, promotores, constructores, políticos, funcionarios, voluntarios y trabajadores del tercer sector, etc.), puesto que en la mayoría de estados miembros de la UE muchos de ellos carecen de formación suficiente para comprender la complejidad

de la vivienda. Lamentablemente, la reciente Ley 12/2023 hace caso omiso de esta aportación doctrinal (DA 6ª), repitiendo lo que ya estaba previsto para los administradores de fincas sin ahondar en la necesidad de su colegiación obligatoria y sin ser más estrictos en la formación requerida para serlo. Los agentes de la propiedad inmobiliaria simplemente son ignorados por dicha norma, persistiendo el guirigay que existe en dicha profesión hoy en España. Una evidencia de todo esto lo representa el fracaso palmario de la utilización de los Fondos Next Generation para la rehabilitación de viviendas, especialmente las viviendas más necesitadas. De hecho, esta aproximación equivocada a la vertebración del mercado inmobiliario no es una excepción en la Ley 12/2023, la cual representa toda ella un fracaso colectivo para mejorar el acceso a la vivienda en nuestro país (Nasarre Aznar, 2022): promoción de la okupación (alargando procesos y complicando su desalojo), expropiación de la propiedad privada de nuestras viviendas (arts. 10 y 11), invasión de competencias autonómicas (condicionando y limitando inconstitucionalmente su competencia exclusiva en materia de vivienda; art. 148.1.3) y control de renta de los alquileres (DF 1ª) que ha provocado ya una reducción sustancial de la oferta en las grandes ciudades. Por lo tanto, nótese que la formación en materia de vivienda, su comprensión como fenómeno complejo de manera holística, trasciende incluso a los operadores privados y alcanza a nuestros responsables políticos e incluso a los técnicos destinados a departamentos administrativos multinivel que tienen que ver con la vivienda (servicios sociales, urbanismo, etc.).

En estos tres años largos y siendo conscientes del panorama que nos rodea en materia de vivienda (y en tantos otros), el consorcio ha ido desarrollando el EHS, con los siguientes parámetros:

- a. Calidad del contenido formativo. La base del todo el curso lo representan cuarenta y ocho capítulos elaborados por treinta y un expertos provenientes de once países. Era esencial que todo el proyecto partiese de contenido de alta calidad contrastable. Para ello, parte de esos contenidos fueron elaborados por investigadores pertenecientes a los tres partners académicos del consorcio Housing+ (La Universidad de Silesia, la Uni-

versidad de Galway y la Cátedra UNESCO de vivienda URV) y parte por expertos profesores e investigadores en cada una del resto de materias; sus aportaciones fueron sometidas a revisión por pares. Además, hay una intensificación en materia de propiedad horizontal (vivir en vertical en Europa) por parte de nuestro partner profesional experto en esta área, la UIPI, quién ha elaborado un manual comparativo del sistema de propiedad horizontal en diversos países europeos.

- b. Cantidad de contenidos. Como reza el lema del EHS (*No hay soluciones simples a problemas complejos. La vivienda es compleja*), el curso debía atender a todas las dimensiones de la vivienda, puesto que de lo contrario los profesionales no serían conscientes de la enorme tensión que soporta el fenómeno de la vivienda al alzarse como el único gran activo financiero que, a la vez, es un derecho humano (Nasarre Aznar, 2020). Unos profesionales (ej. algunos políticos o entidades del tercer sector) despreciarían su potencial y realidad financiera (lo hemos mencionado más arriba en relación a algunas disposiciones de la Ley 12/2023), poniendo en riesgo su sostenibilidad y oferta; otros (ej. el mundo financiero o algunos otros políticos) entenderían que la vivienda es un bien cualquiera más para negociar con él, independientemente de las externalidades que cause, lo que no es admisible, dada la evidencia de la Crisis Financiera Mundial de 2007 (GFC2007). Ninguna de las dos posiciones extremas es aceptable si queremos mejorar el acceso y el mantenimiento (o sea, la evitación de desalojos forzados) de la vivienda. Ese equilibrio es muy complicado de lograr y debe hacerse lejos de opiniones o aproximaciones ideológicas tan comunes en este ámbito, pero está presente a lo largo de todos los elementos que conforman el resultado del proyecto. En definitiva, el alumno debe ser consciente de que “nada sale gratis” de manera que cualquier medida o realidad propuesta o explicada en un capítulo probablemente tendrá su “coste” o consecuencia en otro capítulo. Lo mismo sucede en los diálogos entre personajes que se desarrollan en los vídeos, los cuales están permanentemente

poniendo en cuestión ideas preconcebidas o mantras, dándoles un toque de realidad. Esto es incluso más claramente perceptible en el juego que explicamos más abajo,

- c. Calidad en la forma del curso. Todos los materiales complementarios han sido diseñados por expertos pedagógicos y de diseño gráfico. Es esencial que los materiales sean muy visuales y atractivos, para captar la atención de los alumnos, en un mundo evidentemente visual. Quiero destacar especialmente tres herramientas: los vídeos de cada una de las nueve partes; las presentaciones multimedia de cada uno de los capítulos; y el juego de cartas virtual. Todos ellos, además, siguen la vida de James y de sus amigos.
- d. Innovación pedagógica. Llevo 27 años dedicado a la docencia universitaria. Creo que es muy evidente el deterioro del rendimiento académico de nuestros alumnos, promoción tras promoción (salvando, naturalmente, las excepciones, que siempre las hay). Naturalmente eso no es culpa exclusivamente suya, sino de la penosa legislación educativa que nos lleva acompañando años a todos los niveles, incluido el universitario (ver, por ejemplo, Arruñada, 2022). Ante esta situación, como docentes tenemos dos opciones: o nos quedamos de brazos cruzados y sigue suspendiendo la mayoría de la clase (creo que ya no es ni tan siquiera un tema de contenidos; es que no nos entienden cuando explicamos; ni leen) o hacemos algo. Al concebir el EHS, como una apuesta personal, opté por lo segundo, por intentarlo. Y por eso el curso permite aprender de diversos modos, adaptándose a las competencias de cada cual: con el conciso texto de los capítulos (que son la base para todo lo demás), para los estudiantes más “tradicionales”; con un diagrama-resumen, con una presentación multimedia, con la simulación de blockchain, con los vídeos o jugando (ludificación o gamificación) (Escribano, 2020). El juego ha sido diseñado por nuestro partner tecnológico GECON. Todas estas técnicas combinadas se han concebido y desarrollado teniendo en cuenta que los destinatarios del EHS serán profesionales involucrados en el sector de la vi-

vienda (o que lo quieren llegar a ser), como agentes inmobiliarios, administradores de viviendas, legisladores, trabajadores o voluntarios de ONGs del tercer sector y consumidores. Todos ellos adquirirán competencias específicas para comprender y tratar los temas recurrentes y los problemas que caracterizan las políticas de vivienda a nivel europeo. Además, va destinado a los estudiantes de posgrado de diferentes disciplinas (por ejemplo, derecho, sociología, trabajo social, economía, finanzas, sociología, antropología, arquitectura, diseño urbano, ingeniería), que solo hayan abordado superficial y parcialmente el fenómeno de vivienda durante sus estudios, obtendrán una formación especializada en estudios de vivienda para iniciar sus carreras en este sector.

- e. Innovación tecnológica. El EHS es un curso online de funcionamiento autónomo, de autoapredizaje y en abierto, que usa la plataforma Canvas Instructure. Además, tiene un apartado especial dedicado a las transacciones inmobiliarias con blockchain a través de una simulación pedagógica diseñada por nuestro partner tecnológico LIST. Por lo tanto, las nuevas tecnologías que facilitan dichas transacciones, así como también la negociación transnacional con inmuebles (Nasarre Aznar, 2018) están también integradas.



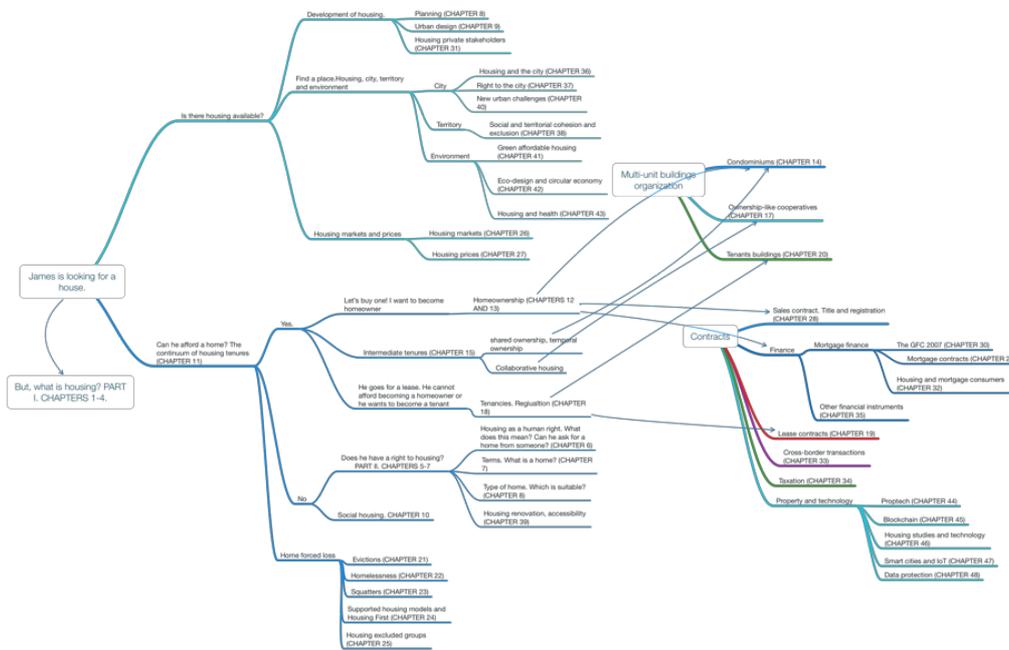
## 2. EL CONTENIDO DEL EHS EN DETALLE

### 2.1. LA VIVIENDA COMO OBJETO COMPLEJO DE ESTUDIO

Las nueve partes en las que se sistematizan los cuarenta y ocho temas escritos en inglés, evidencian la necesidad del estudio interdisciplinar de la vivienda. Nótese, por ejemplo, que la primera parte es necesaria para aclarar qué son los estudios en vivienda. A partir de esta, se estu-

dia el derecho a la vivienda, su promoción y construcción, el acceso y la tenencia de vivienda, su pérdida forzosa, el mercado de la vivienda y transacciones con la misma, los profesionales inmobiliarios, la relación de la vivienda con la ciudad y el territorio y, finalmente, la vivienda y las nuevas tecnologías.

**FIGURA 1.** Diagram of diagrams



Fuente: elaboración propia

La elección de los capítulos no fue azarosa. La idea inicial fue tratar cada uno de los pasos que todos debemos afrontar al acceder, tener o perder una vivienda (itineraria domus). Es, de hecho, la idea central que presidió la creación de la primera Cátedra UNESCO del mundo en vivienda, que fundé en 2013 (<https://housing.urv.cat/es/>). Es decir, los capítulos están temáticamente vinculados, tal y como se muestra en la Figura 1.

Así, ya desde un inicio (el diseño del esquema se remonta al 3-8-2021), se buscó que existiese en el EHS un “recorrido lógico” para el estudiante, relacionado con dicho itineraria domus, o sea, el camino desde la existencia de un solar hasta cuando las personas ya viven, pasando

por el desarrollo del inmueble, su adquisición, su tenencia, su goce y su pérdida, en ocasiones, forzosa.

Así, se parte de decisiones que tiene que ir tomando James o situaciones que va experimentando en su recorrido vital relacionado con la vivienda. La primera situación a la que debe enfrentarse es si existe o no vivienda allí donde decide que quiere/debe vivir y si puede acceder a ella según sus capacidades económicas. La primera cuestión le lleva a plantearse temas como el modo en que se genera la oferta de vivienda y la relación de esta con el barrio, la ciudad, el territorio y el medio ambiente. La segunda, le enfrenta a qué tipo de tenencia puede aspirar según sus posibilidades financieras: compra, tenencias intermedias, alquiler o vivienda social; también debe comprender que, si no la puede pagar, será desahuciado. Y, dependiendo de la tenencia, deberá llevar a cabo unos contratos u otros y, desde entonces, mantendrá unas relaciones legales u otras con su eventual casero público o privado (si es inquilino), con su acreedor (si se hipoteca) y con sus vecinos (si vive en propiedad horizontal, en una cooperativa, etc.).

Los autores de los capítulos siguieron una plantilla para escribirlos, para estructurarlos adecuadamente y limitar la extensión para hacerlos asequibles. La parte principal (cuya extensión se sitúa alrededor de 3.000 palabras) va precedida de un resumen y de un índice. Le siguen unas 500 palabras de national focus. Es decir, cada autor ha escrito sobre cada tema centrado en aquel país que conoce mejor. Finalmente, se les pidió que destacaran entre cinco y diez puntos clave, que añadiesen bibliografía y material multimedia complementario (películas, documentales, videojuegos, juegos de mesa, etc.), así como un cuestionario, el cual luego aparece en el curso sistema de autoevaluación o, incluso, evaluación final.

Especialmente interesantes resultaron las dos últimas secciones requeridas, pues apoyaban a dos partes más del proyecto Housing+, que redundarían en el buen funcionamiento del EHS: la primera, una sección what if (qué hubiese sucedido si), muy relevante para orientar el juego de cada capítulo al generar nuevas opciones y situaciones. La segunda, la sugerencia de un pequeño guion para la sección del vídeo que representase a ese capítulo. Finalmente, se les daban unas instrucciones para hacer el esque-

ma (diagram) del capítulo (a través de la herramienta MindNode o similar) y se les pedía que elaboraran una presentación sencilla de power point.

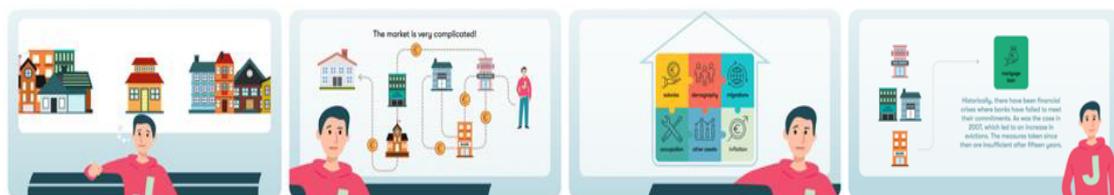


## 2.2. EL MATERIAL COMPLEMENTARIO: LOS VÍDEOS, LOS DIAGRAMAS Y LAS PRESENTACIONES DINÁMICAS

Los vídeos funcionan como una introducción a cada una de las nueve partes y recogen historias de James y sus amigos en relación con los aspectos que en cada parte se tratan sobre la vivienda. Los vídeos partieron de un guion elaborado por el IP del proyecto, seguido de un storyboard (revisado por académicos).

De este modo, por ejemplo, en el vídeo de la Parte VI, dedicada a la vivienda como mercado, transacciones y financiación, James se da cuenta de que la vivienda es un bien especial, de cuáles son los elementos que condicionan su mercado, de los fallos del mercado, de la intervención pública en el mismo, de qué elementos influyen en la oferta y la demanda, de en qué consiste un contrato de compraventa, qué le implicará ser propietario, cómo financiará la adquisición con hipoteca y qué llevó a la GFC2007, uno de los hitos/eventos disruptivos que ha marcado el s. XXI hasta el momento. La Figura 2 resume este proceso en algunos fotogramas.

**FIGURA 2.** Storyboard del vídeo del a Parte VI del EHS



Fuente: elaboración propia

Los diagramas, parecidos en aspecto a la de la Figura 1, persiguen provocar el esfuerzo de cada autor para estructurar, sintetizar y plasmar las ideas centrales de su capítulo para que ayuden al alumno en su comprensión global. Se adjuntan como materiales dentro de la plataforma Canvas Instructure, como el resto de herramientas.

Finalmente, contratamos a una empresa para transformar las presentaciones *power points* sencillas que habían elaborado cada uno de los autores de los capítulos en vistosas presentaciones multimedia con movimiento, colores, menús desplegados, etc. Todo ello con la finalidad de que los alumnos encuentren su formación lo más atractiva y sencilla posible.

### 2.3. EL JUEGO

Uno de los aspectos centrales de la propuesta que hicimos a la Comisión Europea fue que el curso contaría con gamificación como técnica docente.



Dado que la vivienda, como hemos dicho, es algo complejo, el juego debía transmitir esa complejidad al estudiante, el cual es invitado a olvidarse del wishful thinking y de las “soluciones mágicas” para acercarse más a las soluciones tangibles, que siempre entrañan consecuencias. Todo ello con una mecánica sencilla y atractiva, tanto para jugadores senior como junior (en términos de familiarización con los videojuegos).

Tras diversos estudios pedagógicos con focus groups de composición diversa, se decidió seguir una mecánica de juego de cartas digitales estilo Reigns (<https://es.wikipedia.org/wiki/Reigns>), puesto que la posición de nuestros estudiantes será muy parecida a la que debe adoptar el protagonista de dicho juego: según su estudio y conocimientos, el alumno, cuando ejerza alguna profesión inmobiliaria, deberá estar en condiciones de tomar decisiones sobre vivienda para todos aquellos que le pregunten o soliciten cosas (un inquilino, un vecino, un funcionario, alguien del tercer sector, un financiador, un político, un especialista, etc.); pero al tiempo debe comprender que cualquier decisión que tome no va a ser neutral para cada uno de los cuatro “poderes” a tener en cuenta en el mundo de la vivienda: la ciudadanía, el Estado, la banca y los profesionales inmobiliarios.

De esta forma, el jugador debe ir tomando una serie de decisiones que le permitan mantener un equilibrio entre ellos, sin que ninguno se con-

vierta en irrelevante o en preponderante. Efectivamente, no tiene ningún sentido que el estudiante siga haciendo política de vivienda (seguir tomando decisiones, seguir sacando cartas) sin la ciudadanía (se ha convertido en irrelevante) o si la banca es preponderante (la banca hace la política de vivienda siguiendo sus intereses de lobby, como sucedió en muchos países durante el último boom inmobiliario antes de la GFC2007). Por lo tanto, la finalidad de los estudiantes es llegar al final del mazo de cartas de cada tema sin que alguno de los cuatro poderes desaparezca o mande absolutamente en política de vivienda. Algo muy parecido a lo que sucede o debería suceder en el mundo real.

Para que se hagan una idea, en las instrucciones se dan algunas guías de qué pueden esperar de las reacciones de los cuatro poderes:

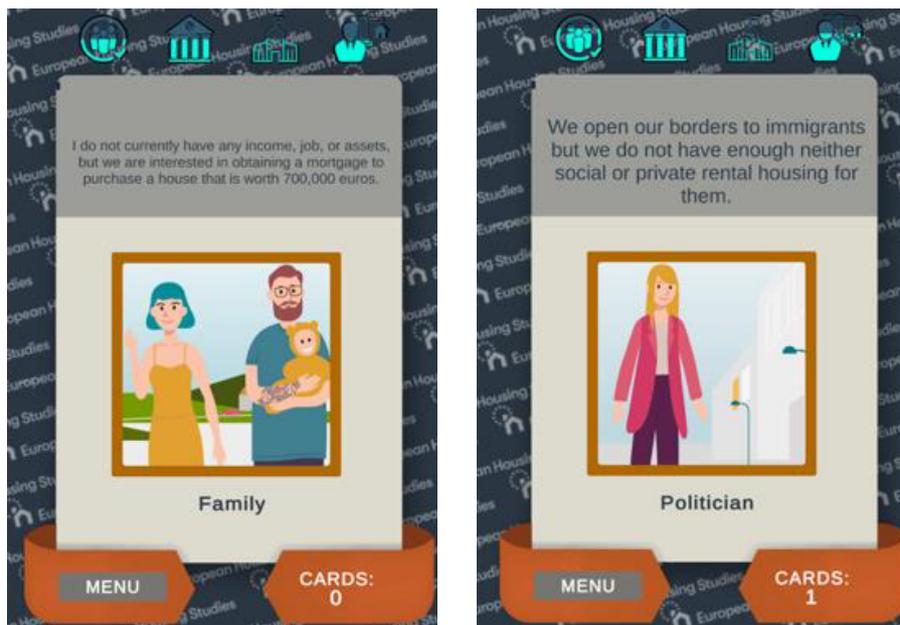
- a. En cuanto a la ciudadanía, a menos que se trate de una cuestión muy obvia, es probable que tengan opiniones divididas, porque muy a menudo no todos tienen intereses comunes. Efectivamente, habrá propietarios e inquilinos, opiniones dispares sobre una mayor o menor intervención pública en el mercado, etc. Así, por ejemplo, establecer un control de rentas va a causar reacciones encontradas.
- b. Los bancos/entidades financieras siempre buscarán el menor riesgo posible causado por el sistema y el buen funcionamiento del mercado, que les permita desarrollar sus negocios. Es decir, buscan suficiente seguridad jurídica. Evidentemente, esto no será siempre positivo para la ciudadanía porque puede generar abusos, como sucedió en la GFC2007.
- c. El Estado buscará minimizar el gasto público, externalizando sus obligaciones y haciendo todo ello compatible con un teórico bien común (pues no siempre coincide con la “razón de Estado” o los intereses políticos de turno). Existen docenas de ejemplos de políticas de vivienda fracasadas, con poco retorno social comparado con el gasto público dedicado, de buenas prácticas en otros países/ciudades que pueden no funcionar en otros, de repetición de malas prácticas fracasadas en otros países, etc.

- d. El denominado “sector profesional de la vivienda” (agentes inmobiliarios, administradores de fincas, notarios, abogados, catastro, promotores, constructores y profesiones afines) reaccionará a todo lo que afecte a la estructuración y funcionamiento de los mercados inmobiliario y de la vivienda y a todo lo que afecte sus intereses corporativos, intentando ejercer de lobbies.

Una característica importante sobre las preguntas y las dos posibles respuestas, de los personajes que preguntan y de la afectación a los cuatro poderes de cada una de ellas es que han sido desarrolladas por estudiantes (supervisados y corregidos por profesores posteriormente, naturalmente) de la Universidad Rovira i Virgili y de la Universidad de Silesia.

La Figura 3 muestra dos cartas de la partida del Tema 30, dedicado a la crisis financiera mundial de 2007.

**FIGURA 3.** Dos cartas del tema 30 del EHS, dedicado a la GFC2007.



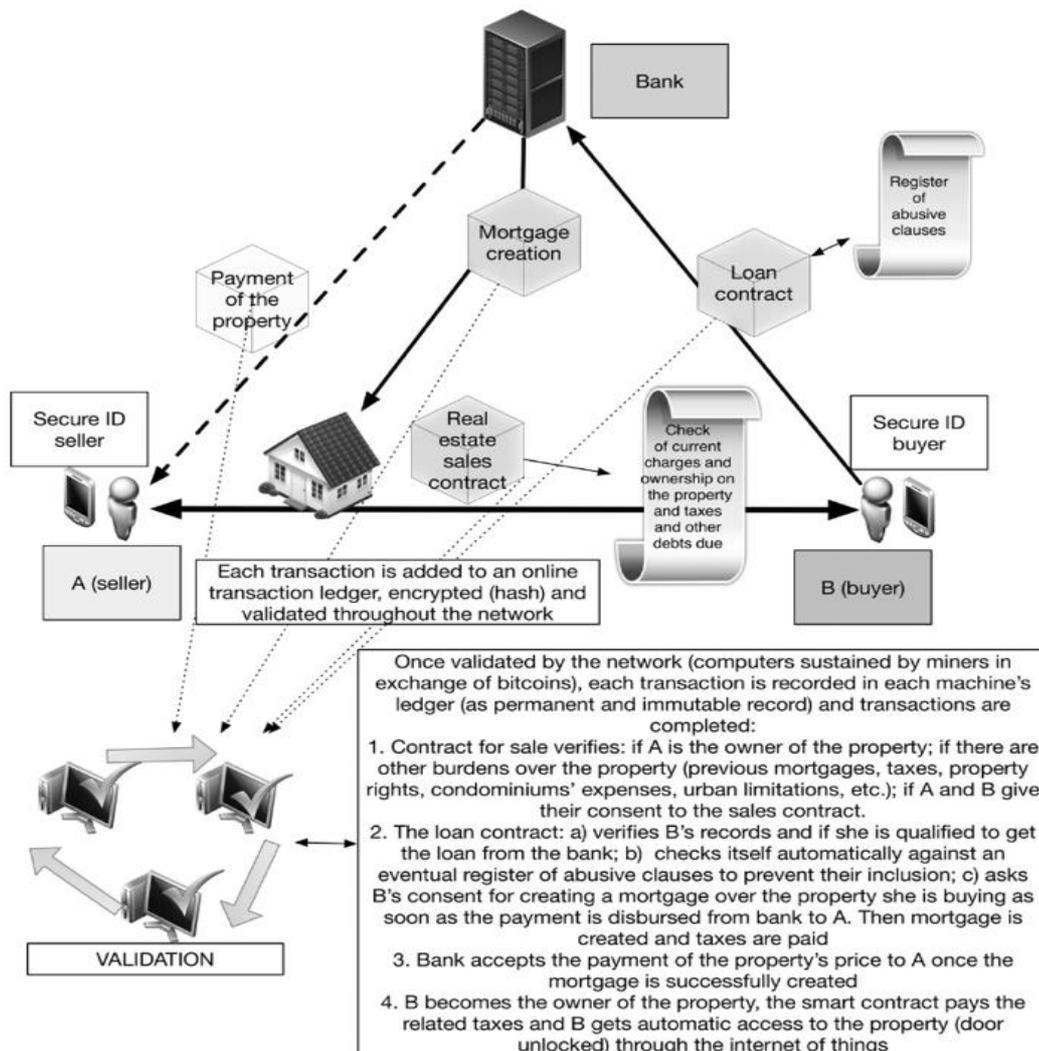
Fuente: elaboración propia

## 2.4. LA TRANSACCIÓN EN BLOCKCHAIN



Finalmente, la tecnología blockchain desarrollada a partir de 2008 permite potencialmente, a través de tokens digitales que representan bienes y derechos y de los smart contracts, la negociación con bienes inmuebles (ej. viviendas) y derechos sobre los mismos (ej. hipotecas) de manera rápida y segura y sin intervención de terceros a través de un algoritmo if-then-else.

**FIGURA 4.** Una compra-venta de vivienda con hipoteca a través de blockchain, tokens y smart contracts.



Fuente: S. Nasarre-Aznar (2018) Collaborative housing and blockchain, Administration, vol. 66, no. 2 (2018), pp. 59–82.

Queríamos que nuestros estudiantes pudiesen comprender y experimentar esta tecnología y comprenderla para, eventualmente, utilizarla en su profesión. Para ello se ha desarrollado una simulación historizada, que encapsula una compra-venta de vivienda financiada con hipoteca, como se muestra en la Figura 4. Así, como el resto de este proyecto, esta parte también deriva de investigación científica previa.

### 3. EPÍLOGO

Entre mayo y julio de 2023 organizamos tres eventos de diseminación de resultados en Bruselas, Madrid y Katowice (Polonia) (<https://housing.urv.cat/seminario-housing-la-vivienda-en-europa/>), durante los cuales pudimos comprobar las fortalezas y debilidades de la propuesta formativa que venimos desarrollando estos años.

Para ello invitamos a policymakers, posibles estudiantes y stakeholders de cada uno de los tres países para darles a conocer nuestros resultados y testarlos con ellos. Fueron jornadas muy interactivas, donde se les dejó optar por la herramienta o herramientas que deseasen para aprender un determinado tema de entre los cuarenta y ocho, para luego pasarles el autotest del mismo y ver si habían aprendido. Se produjeron muchas situaciones. Aquí simplemente cabe destacar una que se repitió alguna vez y que tuvo como protagonista al juego. Más allá de los problemas técnicos para acceder a él en multiplataforma que creemos hemos ido solventando, muchos de los participantes fueron tomando las decisiones según “lo que ellos querían que fuese”, según sus ideas preconcebidas o sus conocimientos previos. Esto les llevó a menudo a fracasar en los primeros estadios de cada partida que insistentemente comenzaban, puesto que no ponderaban los efectos que cada elección estaba provocando en los mencionados tres poderes.

A estos tres eventos se añadió la diseminación del curso en una docena de congresos y eventos relacionados con la pedagogía, el Derecho o la vivienda.

El Proyecto Housing+ termina formalmente a finales de agosto de 2023, lo que implica que para entonces el curso debe estar operativo y debiérase poder ofrecer a los estudiantes.

No obstante, la naturaleza de estos proyectos Erasmus+ conlleva una serie de dificultades y restricciones con las que nos hemos hallado y con las que probablemente se habrán encontrado o se encontrarán otros beneficiarios de los mismos. Espero las siguientes reflexiones puedan ayudarles.

Que los resultados obtenidos deben ser obligatoriamente de acceso abierto, es decir, que deben ofrecerse sin coste alguno para el alumno. Ello teniendo en cuenta que, a partir de su finalización, que es cuando el curso debería ponerse en marcha, no puede usarse más dinero del proyecto, y que el contrato con la UE incluye una obligación de que el curso esté a disposición un cierto número de años más allá del fin del proyecto. Lo que puede provocar que el curso sea insostenible no solo a medio plazo (ej. falta de estudiantes) sino a corto y que corramos el riesgo de que acabe en un PDF gigante colgado en cualquier sitio en internet. Es decir, mientras no está permitido exigir que los alumnos paguen una tasa por hacer el curso, tampoco pueden usarse recursos de este para sostenerlo: tanto en lo referente a gastos de tecnología como pago de servidores, actualizaciones, mantenimiento, etc.; como a gastos propiamente académicos, como revisión y actualización de los contenidos, corrección de errores en el funcionamiento de la plataforma, etc. No digamos ya poder contestar a requerimientos de los estudiantes o establecer un sistema de tutorías. En resumen, no está permitido que el curso genere por sí mismo ingresos económicos para asegurar su sostenimiento y buen funcionamiento. Esto nos ha llevado a tener que ofrecer el curso como un MOOC para que los alumnos puedan cursarlo sin guía ni asistencia alguna (pues no la podemos pagar). Naturalmente, esto nos ha llevado a conflictos internos en las universidades implicadas, en concreto, en sus unidades de diseño y ofrecimiento de títulos (en España, necesariamente las fundaciones universitarias para evitar aún mayor burocracia y problemas de creditaje, plazas, etc., de todos conocidas) que no están en modo alguno interesadas en hospedar (de ahí que lo hayamos desarrollado nosotros por nuestra cuenta en Canvas y no en Moodle o similares que estén vinculados a nuestras universidades) ni ofrecer programas formativos que no generen ingresos. Nos ha llevado un año y medio hallar la fórmula para que el curso potencialmente pueda ser viable y ofrecerse desde al menos una de las uni-

versidades participantes: que puedan cobrarse tasas por derechos de examen y expedición de título (igual en una etapa posterior, pueden ofrecerse tutorías o sesiones presenciales intensivas), lo que abre nuevos problemas burocráticos y complejidades para los que un profesor universitario vocacional no ha sido formado ni está preparado ni, por otra parte, es su trabajo.

Que hemos desarrollado más materiales que los prometidos con el presupuesto recibido. Es decir, hemos aprovechado mejor los recursos económicos recibidos y hemos desarrollado un curso mucho más completo. Así, habíamos prometido nueve temas y hemos diseñado cuarenta y ocho; prometimos diseñar y producir tres vídeos y hemos acabado con nueve. Además, hemos añadido diagramas de los temas o situaciones what if que no estaban previstas en la memoria inicial. Pues bien, a la pregunta de si estos materiales extras también están sujetos a la restricción de que deben ser ofrecidos de forma gratuita y en abierto en internet, la respuesta también ha sido afirmativa. De manera que no es legalmente posible poder ofrecer una versión “lite” del curso (solo con los contenidos prometidos en la memoria) y una versión “de pago” (con los contenidos extra). Esto hace aún más compleja su autofinanciación y que pueda ofrecerse un buen servicio a los estudiantes.

Protección de las creaciones intelectuales resultantes del proyecto. Desde los dominios y logos creados al efecto a todos los contenidos, los vídeos, personajes, presentaciones, el juego, etc.; todos ellos son susceptibles de fácil plagio por cualquier pirata para que pueda duplicar el curso y explotarlo económicamente. Una búsqueda rápida en Google de “stolen courses” les dará una idea de la magnitud de la tragedia. Por eso hemos tenido que iniciar un procedimiento de protección tanto legal como informático que implican un gasto de tiempo y recursos.

Que, visto lo visto, deben establecerse nuevas relaciones con los partners a partir de que se ponga en marcha el proyecto. Deben resolverse cuestiones complejas relacionadas con la propiedad intelectual, reparto de la explotación, de las obligaciones de actualización y mantenimiento, de qué institución o instituciones van a ofrecer titulaciones relacio-

nadas con el curso, etc. Lo que, se pueden imaginar, abre otro mundo de burocracia y complejidades inesperadas.

Que hay que hacer la memoria final de curso (que debe redactar y coordinar el IP) que se suma a la burocracia que conlleva su gestión ordinaria (a través, usualmente, de un project manager), lejos de simplificarse, en los últimos tiempos parece ser que se ha complicado añadiendo una memoria a parte con los resultados obtenidos que pueden implicar la nueva redacción de cientos de páginas.

Como ven, ha sido toda una aventura desarrollar el Housing+ estos años aunque ahora se presenten nuevos e inesperados retos, que confiamos superar. La innovación nunca ha sido sencilla.

#### 4. REFERENCIAS

- Arruñada, B. (2022). El gran engaño universitario, disponible en <https://arrunada.org/es/blog/El-gran-enganho-universitario>
- Caballé Fabra, G. (2021). *La Intermediación Inmobiliaria ante los Nuevos Retos de la Vivienda*, Tirant lo Blanch
- Caballé, G. y Escribano, F. (2022). La gamificación en el proyecto europeo Housing plus. En Bastante Granell, V. et al. (coords.). *Derecho y gamificación*, Thomson Reuters Aranzadi
- Escribano, F. (2020). *Homo alien: videojuego y gamificación para el próximo hacking cognitivo*, Ed. Héroes de papel
- Nasarre-Aznar, S. (2018). Collaborative housing and blockchain. *Administration*, 66, no. 2, 59–82
- Nasarre Aznar, S. (2020). *Los años de la crisis de la vivienda*, Tirant lo Blanch
- Nasarre Aznar, S. (2022). *El proyecto de ley de vivienda 2022*, FEDEA