
HOUSING



Organización
de las Naciones Unidas
para la Educación,
la Ciencia y la Cultura



Cátedra UNESCO
del Derecho a la vivienda,
Universidad Rovira i Virgili



UNIVERSITAT
ROVIRA I VIRGILI
Cátedra de Vivienda

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

Número 12, diciembre 2019

12





1

Presentación

Prof. Dr. Sergio Nasarre Aznar

Catedrático de Derecho Civil
Director de la Cátedra
UNESCO de Vivienda
Universidad Rovira i Virgili



Hitos

Cerramos un año 2019 lleno de reformas legales relacionadas con las tenencias de la vivienda, desde la transposición de la Directiva 2014/17/UE por Ley 5/2019 (que a partir de julio de 2019 ya ha supuesto la mayor parada de venta y financiación de viviendas tras el repunte que comenzó en 2016) a la reforma de la LAU por RDL 7/2019 (que no ha tomado como referente ningún mercado de alquiler funcional europeo) hasta la obligación de ofrecer un contrato a okupas que lleven seis meses en una vivienda por RDL catalán 17/2019; entre otras. A la espera de qué impacto van teniendo estas reformas, las situaciones de vivienda inasequible, infravivienda y sinhogarismo en las grandes ciudades siguen presentes y, en ocasiones, en aumento.

Mientras tanto, en la Cátedra hemos continuado nuestra labor de investigación, que da pie a docencia especializada y transferencia de conocimientos, que en este semestre ha da-

do lugar a los siguientes **hitos** colectivos y que deseo compartir con ustedes:

1. Aumento en las publicaciones con impacto internacional en **SCOPUS** tanto en calidad como en número (54 en el curso 2018/2019), así como en la impartición de conferencias y comunicaciones (un total de 66 en el mismo período).
2. Incorporación de cuatro **nuevos becarios** predoctorales, alguno de cuyos trabajos encuentran también en este ejemplar.
3. Invitación a la Cátedra para reunión con el **Presidente del Gobierno** en funciones, Dr. Pedro Sánchez, sobre cuestiones apremiantes de vivienda.
4. **Premio al Impacto Social** de la investigación del Consejo Social de la Universidad Rovira i Virgili a nuestro documental y experiencia de simulación “El Umbral”, para el que hemos hecho una web dedicada en <https://lindar.cat/es/>.
5. Asesoramiento al **Gobierno de Alemania** en materia de vivienda en Europa para su presidencia europea en 2020.
6. Llamados a **inaugurar diversos congresos** nacionales e internacionales en Canarias, Méjico, Adm. Finques TGN, U. Almería, U. Lérida, Bilbao, Australia.

7. A nivel de **doctorado**, se han finalizado dos tesis doctorales, se ha ganado un premio extraordinario de doctorado (Dra. Garcia Teruel) y hemos llevado a cabo el segundo seminario de doctorandos. Uno de nuestros doctores egresados, el Dr. K. Xerri, además, ha asesorado al gobierno de Malta para la modificación de la normativa de arrendamientos urbanos de aquel país con base a su tesis doctoral.

Por último, quisiera dar la bienvenida expresamente a nuestro nuevo partner, el Colegio de Aparejadores, Arquitectos Técnicos e Ingenieros de Edificación de Tarragona (COAATT), cuya ingente actividad pueden leer en este número y con quién deseamos comenzar a colaborar.

Todo ello nos anima a continuar cada día con la labor que nos hemos encomendado.



2

Actualidad

Dr. Héctor Simón Moreno

Profesor Lector de Derecho Civil,
Cátedra UNESCO de Vivienda,
Universidad Rovira i Virgili



Reseña de las novedades legislativas y jurisprudenciales (junio - diciembre 2019)

Las principales novedades legislativas y jurisprudenciales (tanto a nivel estatal como autonómico) en el período comprendido entre junio y diciembre de 2019 son las que a continuación se relacionan. Con todo, la actividad legislativa ordinaria se ha visto afectada por el Real Decreto 129/2019, de 4 de marzo, por el que se produjo la disolución del Congreso de los Diputados y del Senado y se convocaron elecciones para el 28 de abril de 2019. Ante el fracaso de la investidura los días 22, 23 y 25 de julio de 2019, el Real Decreto 551/2019, de 24 de septiembre, disolvió de nuevo el Congreso de los Diputados y el Senado y se convocaron elecciones, que se celebraron el pasado 3 de noviembre de 2019. La actividad legislativa tampoco ha sido muy fructífera a nivel autonómico.

A) Legislación

1. El Real Decreto 725/2019, de 13 de diciembre, por el que se modifica la disposición transitoria primera del Real Decreto 106/2018, de 9 de marzo, por el que se regula el Plan Estatal de Vivienda 2018-2021. El apartado IV del preámbulo del Real Decreto 106/2018, de 9 de marzo, señala que su disposición transitoria primera establece la posible ampliación del plazo de ejecución de las actuaciones de fomento del parque público de vivienda en alquiler y de fomento de la regeneración y renovación urbanas, articuladas al amparo del Plan Estatal 2013-2016, hasta el 31 de diciembre de 2019. El Real decreto 725/2019 aprueba una modificación del régimen transitorio que implica la ampliación del plazo en un año, hasta el 31 de diciembre de 2020.

2. El Decreto 225/2019, de 28 de noviembre, por el que se regulan las viviendas de uso turístico en el ámbito de la Comunidad Autónoma de Cantabria, que tiene por objeto regular en el ámbito territorial de Cantabria la actividad de alojamiento turístico en la modalidad de vivienda de uso turístico de cesión temporal, completa o compartida, así como los derechos y obligaciones de los titulares y usuarios de las mismas. Por lo tanto, cabe la vivienda de cesión completa (aquella que se cede tempo-

ralmente con fines turísticos en condiciones de inmediata disponibilidad y con las características establecidas como mínimas en la legislación de habitabilidad que le sea de aplicación, no permitiéndose la cesión por estancias) y vivienda de cesión compartida (aquella que se cede temporalmente con fines turísticos por habitaciones, amuebladas y equipadas en condiciones de inmediata utilización, con derecho de uso del baño o baños y que dispone de cédula de habitabilidad. En esta modalidad el propietario deberá residir en la vivienda).

3. El Decreto n.º 256/2019, de 10 de octubre, por el que se regulan las viviendas de uso turístico en la Región de Murcia, que tiene por objeto establecer la ordenación y el régimen jurídico de las viviendas y habitaciones de viviendas de uso turístico ubicadas en el ámbito territorial de la Región de Murcia, fijando los requisitos mínimos que deben cumplir tanto los alojamientos como los titulares de su explotación, el régimen de funcionamiento y el procedimiento para su clasificación turística. Se definen las viviendas de uso turístico como aquellas que se ceden con fines vacacionales, amuebladas y equipadas en condiciones de uso inmediato, comercializadas o promocionadas en canales de oferta turística para ser cedidas temporalmente a terceros, con habitualidad y mediante precio, y que cumplan las especificaciones del presente decre-

to según el tipo de que se trate. Las viviendas de uso turístico podrán ser de dos tipos: a) Cedidas en su totalidad b) Cedidas por habitaciones destinadas a dormitorio.

4. Comentábamos en el número anterior de la Revista la promulgación de la Ley 5/2019, de 15 de marzo, reguladora de los contratos de crédito inmobiliario, que transponía al ordenamiento jurídico español la Directiva 2014/17/UE del Parlamento Europeo y del Consejo, de 4 de febrero de 2014. Esta Ley ha sido la última aprobada hasta la fecha.

En aras a desarrollar determinar aspectos de esta Ley se han aprobado diversas Instrucciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado. Así, la instrucción de 13 de junio de 2013 versa sobre el depósito de condiciones generales de la contratación, y el reflejo del mismo en las escrituras de préstamo y en el Registro de la Propiedad, desde la entrada en vigor de la Ley 5/2019, de 15 de marzo, reguladora de los contratos de crédito inmobiliario. Por su parte, la Instrucción de 14 de junio de 2019 versa sobre el uso de las plataformas informáticas de las entidades financieras y gestorías, para la tramitación de la información previa a las escrituras de préstamo hipotecario, en los días siguientes a la entrada en vigor de la Ley 5/2019, de 15 de marzo, reguladora de los contratos de crédito

inmobiliario; y otra publicada el mismo día versa sobre la firma de operaciones cuya comercialización, oferta y entrega al consumidor de la información se han desarrollado bajo la vigencia de la normativa anterior, formalizándose el préstamo tras la entrada en vigor de la Ley 5/2019, de 15 de marzo, reguladora de los contratos de crédito inmobiliario. Finalmente, la Instrucción de 31 de julio de 2019 versa sobre el uso de las plataformas telemáticas para la preparación del acta de información previa y la escritura de préstamo hipotecario, en aplicación de la Ley 5/2019, de 15 de marzo, reguladora de los contratos de crédito inmobiliario.

También cabe destacar la Circular de obligado cumplimiento 17/2019, de 24 de mayo, del Consejo General del Notariado, que recoge el contenido del test a que se refiere el artículo 15.2.c) de la Ley 5/2019.

B) Jurisprudencia

I. A nivel nacional pueden destacarse las siguientes sentencias del Tribunal Supremo relativas principalmente a la existencia de cláusulas abusivas:

a) La Sentencia del Tribunal Supremo de 10 de octubre de 2019 (3136/2019), que casa la sentencia recurrida en su pronunciamiento sobre los efectos restitutorios de la nulidad de la cláusula suelo para, en su lugar, con

estimación del recurso de apelación de la demandante también en este punto, condenar a la entidad bancaria demandada a devolverle la totalidad de las cantidades indebidamente cobradas en virtud de dicha cláusula suelo desde la celebración del contrato de préstamo, tal y como se solicitó con carácter principal en la demanda. Del mismo día es la Sentencia del Tribunal Supremo 31/39/2019, que también trata las cláusulas suelo y el control de transparencia. Otras sentencias que abordan la cláusula suelo son la Sentencia del Tribunal Supremo de 16 de julio de 2019, en la que se discute la eficacia de una novación de esta cláusula.

b) La Sentencia del Tribunal Supremo de 11 de septiembre de 2019, que concluye que una cláusula de vencimiento anticipado que permite la resolución con el incumplimiento de un solo plazo, incluso parcial y respecto de una obligación accesoria, debe ser reputada abusiva, dado que no se vincula a parámetros cuantitativa o temporalmente graves.

c) La Sentencia del Tribunal Supremo de 4 de junio de 2019, que vuelve a resaltar que el préstamo multidivisa no es instrumento financiero al que le sea aplicable la normativa MiFID.

d) La Sentencia del Tribunal Supremo de 28 de mayo de 2019, que aplica la jurisprudencia

fijada en la sentencia del Pleno 47/2019, de 23 de enero, y declara que la cláusula impugnada es claramente abusiva en cuanto desproporcionada en sus efectos y no negociada, al atribuir al prestatario todos los gastos derivados de la operación de ampliación del préstamo. En consecuencia, casa la sentencia recurrida en el sentido de condenar al banco demandado al pago de los gastos de Registro de la Propiedad, así como al pago de la mitad de los gastos notariales, pero no condena al banco al pago del impuesto de transmisiones patrimoniales y actos jurídicos documentados.

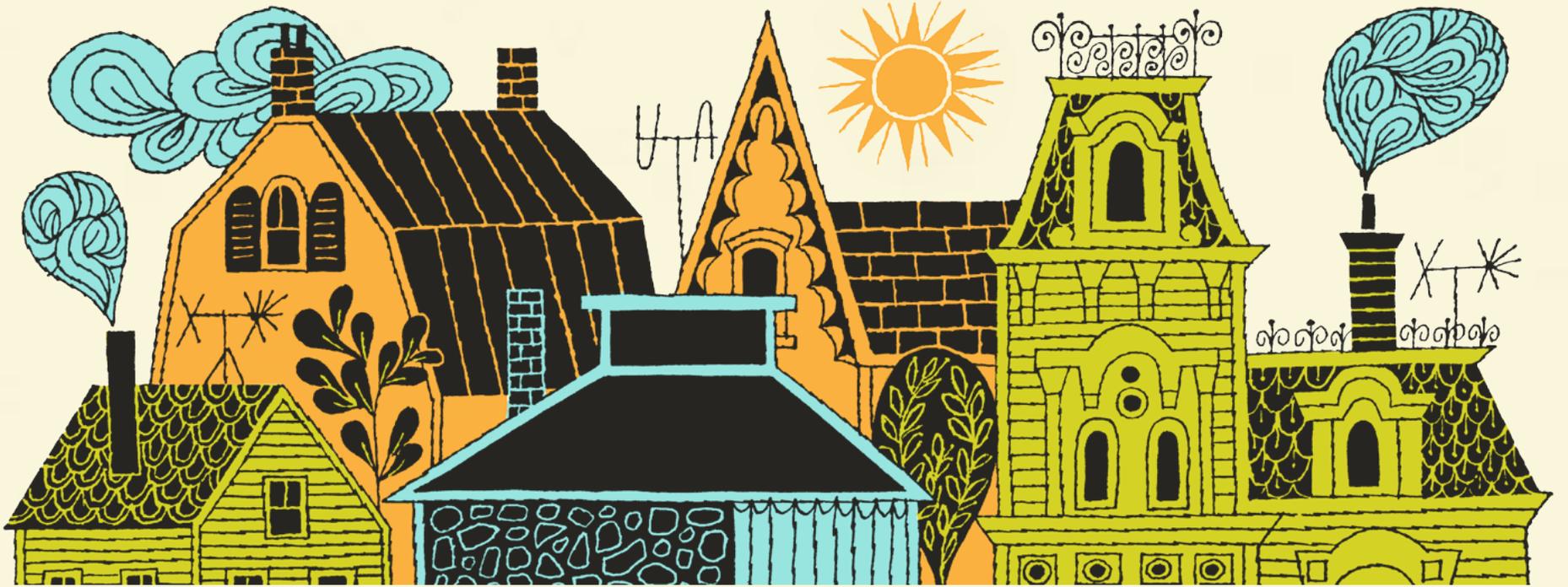
2. Y en cuanto a las sentencias del Tribunal Constitucional, el recurso de inconstitucionalidad núm. 2557-2017, interpuesto por el Presidente del Gobierno contra los arts. 3, 4 y 9 de la Ley de Cataluña 3/2017, de 15 de febrero, del libro sexto del código civil de Cataluña, relativo a las obligaciones y los contratos, y de modificación de los libros primero, segundo, tercero, cuarto y quinto, ha sido resuelto por Sentencia de 13 de noviembre de 2019. La Sentencia concluye que “la regulación autonómica impugnada no interfiere en la estatal y, por ello, no debe declararse inconstitucional ya que, en los términos expuestos, ni ha supuesto una invasión de competencias estatales ni, por ahora, supone ninguna interferencia en la regulación estatal. Es más, conviene advertir de la enorme semejanza, salvo las excep-

ciones a las que nos hemos referido entre ambas normativas”.

También cabe destacar el Recurso de inconstitucionalidad n.º 6835-2019, contra los artículos 13, letra d); 17.2 (“Se considerará, en todo caso, cláusula abusiva la renuncia al derecho de comunicación de cesión de créditos, así como a los derechos de retracto y tanteo en contratos de créditos o préstamos de cualquier índole. Por su parte, las personas consumidoras tienen derecho a solicitar la eliminación y el cese de las cláusulas y prácticas abusivas o desleales. En el caso de los créditos hipotecarios puede preverse la opción de la dación en pago), 28.6 y 29 (que prevé, entre otras cuestiones, que “Las entidades financieras descritas en el apartado anterior que pretendan realizar una cesión a un fondo de titulización deberán informar con carácter previo, por escrito y de manera fehaciente a la persona deudora del crédito hipotecario”) de la Ley 6/2019, de 20 de febrero, del Estatuto de las personas consumidoras de Extremadura.

3. Finalmente, cabe destacar de la jurisprudencia del Tribunal Superior de Justicia de la Unión Europea la Sentencia de 3 de octubre de 2019, sobre los efectos de la constatación del carácter abusivo de la cláusula relativa a la determinación del tipo de cambio entre las monedas incluida en un prés-

tamo hipotecario indexado a una moneda extranjera; así como la Sentencia de 26 de marzo de 2019, sobre las consecuencias de la declaración de nulidad de las cláusulas de vencimiento anticipado.



3

Contribuciones

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

1. **La *domus* en Roma.** Prof. Dra. Encarnació Ricart Martí. Catedrática de Derecho romano (jubilada), Universidad Rovira i Virgili.
2. **El COAAT y el papel de sus profesionales en la sociedad.** Adolf Quetcuti Carceller, Presidente del Colegio de Aparejadores, Arquitectos Técnicos e Ingenieros de Edificación de Tarragona (COAATT)

La *domus* en Roma



Prof. Dra. Encarnació Ricart Martí

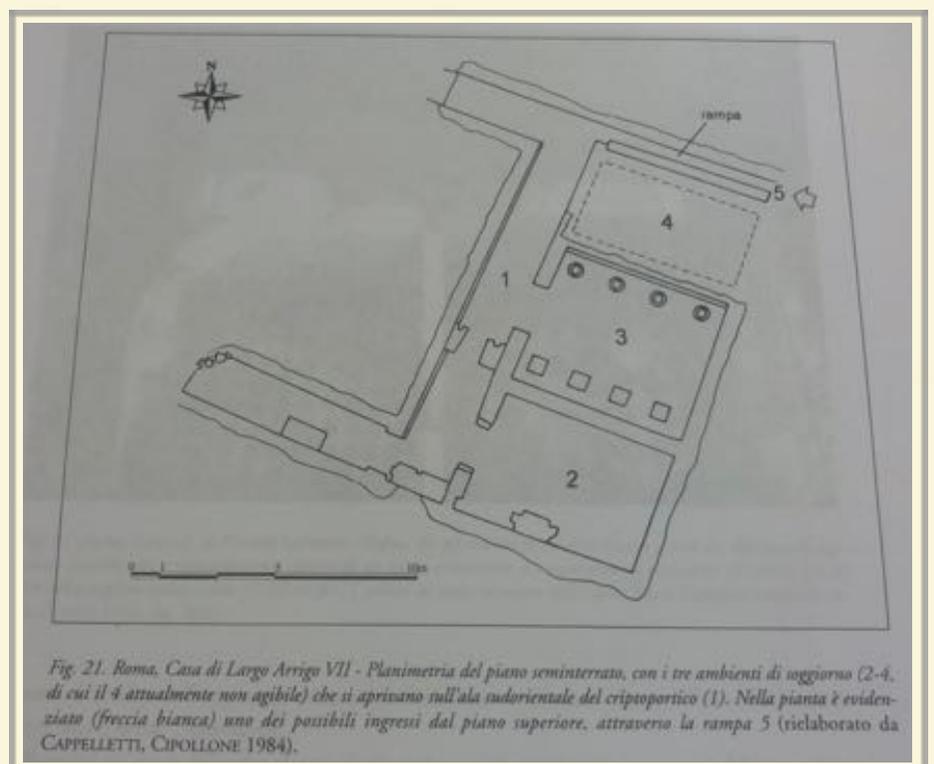
Catedrática de Derecho romano (jubilada), Universidad Rovira i Virgili

I.- Introducción.- El imperio romano se desarrolla en una larga etapa histórica y sobre una enorme extensión territorial. La historia, la literatura, la antropología, el mismo derecho, nos transmiten los cambios sociales y económicos que, fueron forjando el devenir de uno de los grandes imperios de la antigüedad. En esta breve intervención me referiré a la *Domus* del s. I a C y I d C, época que coincide con la etapa más importante del 'Imperio romano. Destacaré también que para acercarnos a la estructura de una *domus* romana debemos conocer los logros de los magníficos proyectos de excavación que se estén realizando en las últimas décadas; pero las excavaciones se hacen de manera dispersa, y en ocasiones no es fácil obtener datos fehacientes.

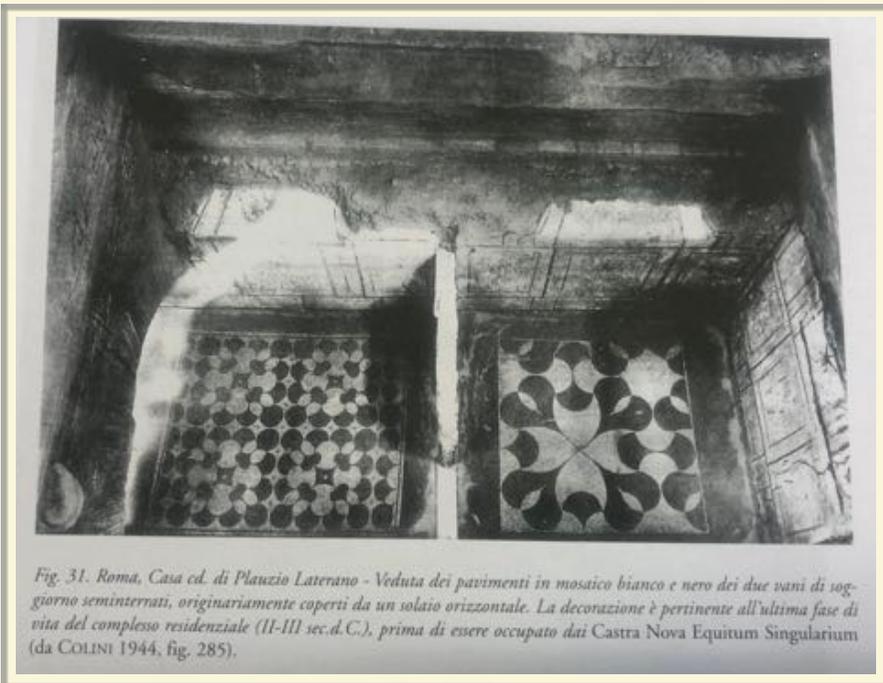
Distinguiremos una Villa de una Casa urbana; una villa es una casa de campo situada fuera de la ciudad, mientras que una casa urbana se encuentra dentro del perímetro urbano.

2.- Villas: Estructura

Podemos ver la estructura de una villa sencilla pero de cierta prestancia observando la planimetría de la planta semisótano, aportada como primer documento para ilustrar el lector; hay que tener en cuenta que en muchas ocasiones las excavaciones resultan más fieles si son de plantas que se encuentran bajo tierra, ya que han estado mejor protegidas que las construcciones que están



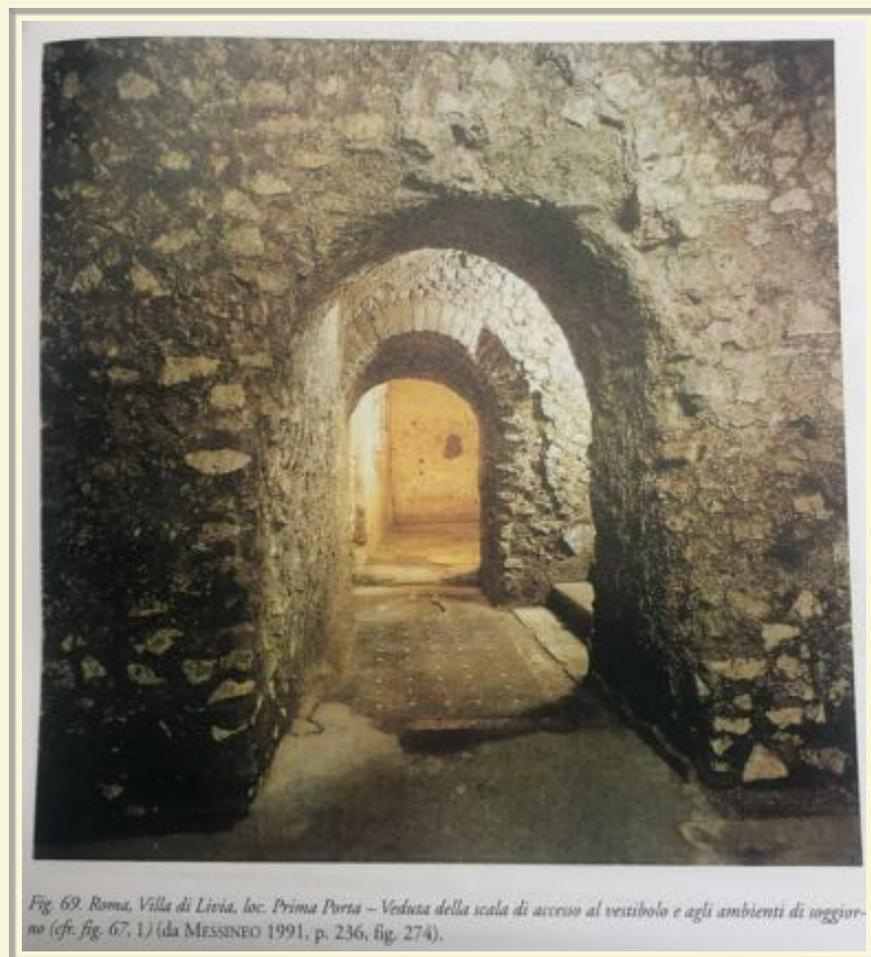
al descubierto. En el plano (doc. 1) observamos que hay tres zonas diferenciadas (2-3-4) abiertas a la zona oriental de un cripto-pórtico; vemos también un pasillo que se



caracteriza por tener una ligera pendiente; en el segundo documento (doc. 2) podemos observar también, con una foto aérea, los pavimentos de otra villa, aún en blanco y negro, pero de una perfección y belleza muy destacables. Se pueden observar también en pinturas en las paredes, pero son posteriores a la construcción de la villa. Estas habitaciones están reservadas al propietario de la finca, *dominus*, y a su familia. Es difícil hablar de la funcionalidad de cada una de las dependencias; la utilización de muchas estancias podía variar al largo del día, y de las estaciones del año.

Aportamos finalmente una bonita fotografía del subterráneo y del principio de la escalera de la villa de Livia Drusila, la esposa del emperador Octavio Augusto (*princeps* o

emperador del 27 a C al 14 d C); el poeta Estacio, a finales del s. I d C, describió la villa (no confundir con la dicha *Casa de Livia*); Estacio dice de la villa a la que pertenece la foto que acompañamos: *Allá verdea la dura piedra de Laconia. Aquí el mármol líbico y frisio, más allá brilla el ondulado ónice y el mármol con vetas del mismo color que el mar*



profundo, y resplandecen rocas frente a las cuales palidece de envidia la púrpura de Ébalo.

3.- Distribución del espacio en los núcleos de población importante

Para distribuir el espacio en los núcleos de población existía un proceso que las fuentes históricas y literarias nos describen con detalle; *l'augur* señalaba la superficie del suelo destinado a comenzar la ciudad; entonces se trazaba una cruz que iba de lado

a lado; el *Decumanus* era una calle ancha que tenía una orientación de este a Oeste; el *Cardus* era una calle ancha que tenía orientación de Norte a Sur; los principales *Decumanus* i *Cardus* se llamaban *maximus*; el trazado de las calles se alineaba en el *Cardus maximus* y en el *Decumanus maximus*, dividiendo el espacio en cuadrículas, que se llamaban *insulae*, este sistema de distribución del suelo se llama trazado ortogonal o *hipodámico*, porque mira al horizonte. El foro se situaba en los muros de la ciudad, o fuera de los muros (de aquí proviene el término foro, fuera del casco urbano); pero con el tiempo, el foro se situó en la intersección del *Cardus maximus* y el *Decumanus maximus*.

4.- Casas urbanas: estructura

Las casas urbanas, normalmente, estaban en *insulae*, que eran bloques de viviendas de varios pisos (normalmente de dos plantas); las casas tenían planta rectangular; encontrábamos un *vestibulum*, que era un pequeño espacio resguardado, anterior a la puerta, la claridad entraba por el centro, a través del atrio. Se podía encontrar también *l'atrium* donde se recogía el agua pluvial a través del *compluvium* i *l'impluvium*. podíamos encontrar también el *tablinium* que era una dependencia donde había un escritorio y documentos; finalmente podíamos encontrar el *perystilium*, espacio exterior

donde podíamos encontrar el jardín o huerto.

5.- Limitaciones al ejercicio de las facultades del dominus o propietario

Hablamos de limitaciones al derecho romano clásico, pero también hablamos de limitaciones surgidas en el derecho romano post-clásico que hoy serían consideradas limitaciones urbanísticas.

5.1.- En el derecho romano clásico

En el derecho romano clásico encontramos limitaciones por razón del interés público y por razón de intereses de los vecinos; por razón de interés público podemos destacar la prohibición de construir sobre suelo del *Cardus* o el *Decumanus* que podía ser denunciada por cualquiera con el interdicto *ne quid in loco publico*; también los SC Hosidia y Volusia (44 i 56 d C respectivamente), que prohíben derruir edificios, que podían ser denunciados con el *interdictum demolitorium*; por razón de los intereses de los vecinos encontramos la posibilidad de entrar en días alternos al terreno del vecino para recoger los frutos de los árboles propios (*interdictum de glande legenda*) o la posibilidad de cortar las ramas de los arboles de los vecinos que entren en el propio terreno (*interdictum de arboris caedendis*), o la misma *cautio damni infecti*, compromiso adquirido, per orden del pretor, por el cual un ciuda-

dano que realiza una obra en terreno propio promete compensar con indemnización a otro ciudadano si esta obra le resulta perjudicial. En derecho romano no hay una reflexión sobre el abuso de derecho pero si que un conocido texto del jurista Ulpiano, en materia de servidumbres prediales, está en la base de la actual teoría de las emisiones: *Cada quien puede hacer lo que quiera con su propiedad mientras no perturbe la propiedad del otro* (D.8,5,8,5).

5.2.- En el derecho romano post-clásico

En derecho romano post-clásico encontramos una Constitución del emperador Constantino (307-337 d C) que sanciona construcciones cercanas a graneros públicos con la finalidad de que no se intercepte el viento, obstaculizando la separación del grano de la paja (C 3,34,14,1). También es una limitación la prohibición de construir al lado de un río con tal de dejar libre el uso de la ribera para facilitar la navegación fluvial. Una conocida Constitución del emperador Zenón de Constantinopla (425-491 d C) prohíbe construir de manera que se impida la vista sobre el mar, y en general prohíbe tapar luces y vistas. Prohíbe también alterar la antigua forma (*forma ac status*) de las edificaciones en orden a las luces. Prohíbe construir a menos de 12 pies entre casas; Prohíbe construir obstruyendo

columnas de los pórticos públicos; prohíbe dejar obras inacabadas.

6.- Acceso a la vivienda: propiedad, alquiler, precario

6.1.- Propiedad

Cualquier vivienda es un inmueble, y en derecho romano clásico es una *res mancipi* lo que comporta dificultades de transmisión de la propiedad.

6.2.- alquiler

La *locatio conductio rei* se corresponde con el actual contrato de alquiler; el *locator* cede un inmueble al conductor para que este pueda usarlo a cambio del pago de una renta periódica; si se trata de un arrendamiento urbano los escritos hablan de *inquilinus*; normalmente el arrendamiento es una *insulae* entera y el arrendatario puede subarrendar las viviendas separadamente quedándose los precios recaudados; en cambio si se trata del arrendamiento de finca rústica, el nombre del arrendatario es el de *colonus*; con frecuencia el arrendamiento rústico es por 5 años, i el pago se establece en parte de la cosecha.

6.3.- Precario

En derecho romano clásico el precario no existe como tal ya que el comodato, que también es un préstamo gratuito, podía incluir inmuebles. Lo que si existía es que las

personas protegidas por patricios de familias adineradas (clientes) piden en ocasiones a su patrón que les concediera gratuitamente la utilización de una finca, normalmente rústica, para vivir con la familia, y para cultivar la tierra o huerto que correspondía. *Precarium* viene de *preces*; el precarista tenía una posición posesoria revocable, y por eso su posesión de la finca estaba protegida por el pretor frente a cualquiera menos frente al propietario que había cedido la finca a precario.

Referencia al *domicilium* como a residencia

Hoy definimos el *domicilium* como la residencia permanente, continua y estable de una persona, donde se centran sus intereses vitales y económicos, y que resulta apto jurídicamente por expresar su vínculo con un territorio concreto. El derecho romano ya tiene una idea de *domicilium*, aunque no se hubiera dado la reflexión teórica sobre el mismo. Encontramos textos que hablan de las obligaciones o exenciones impositivas que recaen sobre personas que habitan en lugares determinados; por ejemplo la *Lex Censoriae portus Siciliae* creaba un tributo para los que trasladarán esclavos por el puerto de Sicilia, pero exoneraba a los habitantes de municipios cercanos si trasladaban esclavos propios a las épocas de cosecha para trabajar en sus terrenos. Para la

aplicación o no de esta ley es importante establecer el domicilio de los ciudadanos que trasladaban esclavos; el texto D.50,16,203 de Alfenus Varus nos permite ver que en la Roma del s. I d C ya había una idea de *domicilium*.

El COAAT y el papel de sus profesionales en la sociedad



Adolf Quetcuti Carceller. Presidente del Colegio de Aparejadores, Arquitectos Técnicos e Ingenieros de Edificación de Tarragona (COAATT)

Es evidente la necesidad y la importancia de defender la profesión y luchar por las competencias que tienen los que la ejercen. Desde el Colegio de Aparejadores, Arquitectos Técnicos e Ingenieros de Edificación de Tarragona (COAATT), órgano colegial fundado hace más de 75 años, tenemos claro que el nuestro es un oficio sometido de manera constante a cambios normativos, que los profesionales que se dedican tienen la voluntad de someternos a formación de manera constante y la obligatoriedad de avanzar de manera paralela con las nuevas tecnologías y herramientas de comunicación. Un arquitecto técnico, un aparejador o un ingeniero de edificación, serán únicamente competentes y competitivos si operan a través de las normas actuales, formados y preparados en todo momento.

Pero para alcanzar este reto individual y también colectivo, son necesarios órganos colegiales, como el COAATT, que aporten las herramientas convenientes en formación e información, que hagan de puente con las administraciones y cola-

boren en la ordenación del ejercicio profesional y, consecuentemente, en la garantía de calidad que hay que ofrecer a todos los agentes de la sociedad para la que se trabaja.



Por ley, los colegios profesionales tenemos atribuidas diversas funciones públicas que desarrollamos bajo el rol de Administración Pública que se nos ha otorgado. Tenemos que seguir trabajando para conseguir que el marco legal nos siga amparando, pero también para conseguir otra garantía, aquella que relaciona al profesional con su trabajo desarrollado, bien remunerada y reconocida socialmente. Debemos seguir ejerciendo ese papel defensor de la profesión, pero también exigir una mayor mejora del rol social, laboral y económico que deben tener los profesionales colegiados. Nosotros, los órganos colegiales, somos útiles y necesarios en la sociedad como lo demuestran nuestros objetivos fundacionales y las labores que desempeñamos en pro de esta, de la sociedad.

El arquitecto técnico es un profesional versátil que está involucrado y controla todo el proceso constructivo, desde la elaboración de los planos hasta el seguimiento de las obras de construcción. Trabaja en proyectos junto con otros profesionales de la industria de la construcción, puede participar en todas las etapas del proceso de construcción y debe supervisar la evolución de un proyecto evaluando el trabajo realizado para comprobar que cumple con los requisitos. Los arquitectos técnicos están cualificados para diseñar y construir proyectos desde el inicio hasta el final.



Una de las profesiones que puede desarrollar tiene relación con el mantenimiento de edificios. Por otra parte, asesora e inspecciona a las comunidades de vecinos en todo lo relativo a su estructura, instalaciones o seguridad, entre otros aspectos. También es el encargado de gestionar el Libro de Mantenimiento del edificio, de realizar las inspecciones necesarias en el inmueble, de aportar las mejores soluciones para problemas que puedan surgir (grietas, desprendimientos, humedades, etc.), realizar obras y reformas, redacción de proyectos, así como mejorar en general la habitabilidad y confortabilidad de los residentes en la comunidad. La realidad final es que toda obra gestionada o realizada a través de

un arquitecto técnico será sinónimo de garantía y seguridad.

El Colegio de Aparejadores, Arquitectos Técnicos e Ingenieros de Edificación de Tarragona (COAATT), trabaja desde sus inicios con un colectivo de profesionales responsable del trabajo a pie de obra, que destaca por su profesionalidad, ejerciendo como técnico de cabecera que resuelve problemas y aporta soluciones, siempre

constructivas, en grandes obras y en pequeñas actuaciones.

Si incidimos en la utilidad de los aparejadores y arquitectos técnicos en las sociedades, un servicio hace evidente la respuesta. Se trata

del portal de internet Obres Amb Garantia (www.obresambgarantia.com) creado por el COAATT en 2015 con el objetivo de dar a conocer la tarea de sus colegiados y ponerla al alcance de toda la sociedad. Todos ellos son profesionales titulados con estudios universitarios, certificados y con el correspondiente seguro de responsabilidad civil en vigor. A través de este portal de internet, los usuarios pueden solicitar gratuitamente hasta tres presupuestos para hacer obras nuevas, reformas o certificados con la garantía que siempre responderán a su demanda profesionales titulados del Colegio de Aparejadores. Se pretende así dinamizar el sector de la construcción y las reformas posicionando a los profesionales de esta área geográfica como los más indicados. Además, el portal

www.obresambgarantia.com es un aval de máxima calidad que busca acabar con otros portales que no ofrecen ninguna garantía cuando se contratan obras y reformas.

El portal, que ha tenido mucho éxito a nivel social, es un ejemplo claro de la implicación del COAATT en la sociedad y de la respuesta recibida por parte de esta. Nosotros, como elemento que aporta en la cohesión del territorio y trabaja con el objetivo de aportar experiencia y calidad, debemos mantenernos operativos y receptivos si queremos garantizar un buen futuro.



4

Investigación

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

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

- 1. Inversión extranjera inmobiliaria: una vía de acceso a la vivienda.** Dra. Maridalia Rodríguez Padilla. Investigadora Postdoctoral y miembro de la Cátedra UNESCO de Vivienda de la Universidad Rovira i Virgili.
- 2. Ciencia de datos para el estudio cuantitativo del razonamiento judicial.** Lluç Font i Pomarol. Investigador predoctoral en el *Science and Engineering of Emerging Systems* (SeesLab) de la Universidad Rovira i Virgili.
- 3. El *cohousing* como modelo habitacional colaborativo y su diferenciación respecto a la propiedad horizontal.** María Paula Rodríguez Liévano. Investigadora predoctoral de la Universidad Rovira i Virgili.
- 4. ¿Es posible detectar cláusulas abusivas en los contratos celebrados entre plataformas de economía colaborativa de alojamiento temporal y consumidores?** Silvana Canales Gutiérrez. Investigadora predoctoral de la Universidad Rovira i Virgili.

Inversión extranjera inmobiliaria: una vía de acceso a la vivienda



Dra. Maridalia Rodríguez Padilla

Investigadora postdoctoral y miembro de la Cátedra UNESCO de Vivienda de la Universidad Rovira i Virgili

El capital extranjero ha sido desde el apogeo de la globalización un elemento de suma importancia para el desarrollo económico del país receptor de la inversión; siendo el sector inmobiliario uno de los renglones más desarrollados y pretendidos por los inversores extranjeros, de manera que a día de hoy cuenta con su propio renglón dentro de la inversión directa. Además, conforme a los nuevos tiempos, la inversión inmobiliaria extranjera empieza a tomar posición dentro de la inversión indirecta, convirtiéndose así en una forma de inversión variada y dinámica tanto para grandes inversores de proyecciones a largo plazo como para pequeños inversores o ahorristas que buscan rentabilidad a corto plazo.

La inversión inmobiliaria puede realizarse tanto mediante la adquisición de un activo como de un título o crédito inmobiliario a los fines de obtener beneficios o maximizar sus riquezas futuras. Dentro del primer caso clasificaríamos la compra de un inmueble para su explotación, posterior venta o aprovechamiento de la plusvalía,

una inversión real directa; mientras que en el segundo caso, estaríamos frente a la adquisición de títulos representativos de participación en sociedades de inversión inmobiliaria o frente a la adquisición de productos hipotecarios con garantías inmobiliarias, lo que supone una inversión indirecta. Esta ampliación de los tipos de inversión inmobiliaria persigue principalmente hacer más accesible el mercado inmobiliario.

Sin duda, los nuevos métodos de inversión inmobiliaria han revolucionado este mercado, de modo que la tradicional compañía conformada por unos pocos socios y dedicada exclusivamente a la construcción o compra de bienes inmuebles para posterior venta o alquiler, y que además requería un sólido capital o una alta financiación por parte de las entidades financieras, puede considerarse parte del pasado. Las sociedades comerciales modernas cuyo campo de inversión se concentra en los bienes inmuebles han cambiado basándose especialmente en los métodos de inversión colectiva de participación tanto nacional como extranjera.

Lo anterior queda evidenciado con la aparición y constante empleo de los Fondos de Inversión Inmobiliaria, directos e indirectos; las Sociedades de Inversión Inmobiliaria; los Fideicomisos de Inversión Inmobiliaria, en funcionamiento en la mayoría de las legislaciones latinoamericana-

nas en sus distintas versiones; las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI), reguladas en España; los Real Estate Investment Trust (REITS), regulados en Estados Unidos; e incluso el *Crowdfunding* inmobiliario. A lo que se pueden agregar los distintos instrumentos de captación de financiación hipotecaria tales como: letras hipotecarias, bonos hipotecarios, cédulas hipotecarias, contratos de participación hipotecaria, mutuos hipotecarios, valores hipotecarios titularizados, entre otros valores de oferta pública.

Sin adentrarnos a detallar los medios de inversión o novedosas sociedades mencionadas, destacamos que los mismos han sido de gran aceptación entre el público inversor debido a los mecanismos empleados, tales como la cotización en bolsa de títulos de garantía o créditos inmobiliarios, que busca impulsar el mercado de alquiler inmobiliario [I]; las estructuras societarias empleadas basadas, esencialmente, en el compromiso de los socios únicamente respecto de las cuantías de sus aportaciones; la internacionalidad y alta facilidad de diversificación de los productos a invertir; así como sus resultados a largo y corto plazo. De igual forma se distinguen por operar dentro de un mercado seguro y considerado de comportamiento estable, que ofrece oportunidad de financiación amparado en el valor del mismo inmueble adquirido. Es por tanto que el interés en el mercado inmobiliario ha generado la aplicación de normativas o medidas jurídicas y fiscales que atraigan las distintas inversiones, nacionales y extranjeras, hacia el mercado inmobiliario local de los Estados más visionarios, entre estos Estados Unidos, Reino Unido, Alemania, Francia y España.

Los bienes inmuebles permiten una amplia gama de inversión especialmente debido a las distintas fases por las que atraviesan: construcción, compra para posterior venta, tenencia y explotación mediante su arrendamiento. El mercado además se ha dividido en residencial o terciario, según el destino de los inmuebles, y contempla distintas consideraciones según la naturaleza jurídica del sujeto pasivo (persona física o jurídica), lo que empieza a definir el futuro de este mercado y la planificación de las aplicaciones legales y fiscales que les correspondan. Por ello distintas legislaciones han optado por aplicar figuras societarias que incentiven la inversión inmobiliaria amparadas especialmente en incentivos fiscales, como son los *Real Estate Investment Trust (REIT)*, en sus distintas modalidades y adaptaciones a nivel mundial.

Se trata de un tipo de sociedad cuyos ingresos proceden sobre todo de inversiones a largo plazo en propiedades inmobiliarias, que distribuye entre sus socios la mayor parte de sus dividendos anualmente, con la ventaja de una tributación cero en la sede del instrumento a efectos del impuesto sobre sociedades. Tienen como objeto principal promocionar bienes inmuebles de alquiler en pro de incrementar la oferta, ampliar los bienes inmuebles de alquiler y aumentar su calidad. Además, los REITs se han considerado como vehículos propicios para el fortalecimiento del ahorro y las inversiones colectivas en bienes inmuebles, sin la necesidad de disponer de grandes capitales [II], brindando seguridad y con ello un margen ínfimo de riesgo. La temática es comprar una participación del dominio de distintos inmuebles, no un inmueble en concreto y de manera completa con todas sus cargas impositivas y responsabilidades [III].

En el caso de España, a modo de ejemplo, se han creado por medio de la Ley 11/2009 del 22 de octubre, posteriormente modificada por la Ley 16/2012, las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI), cuyo objeto social principal es la adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza

una naturaleza similar a la de los inmuebles en territorio español y que no se encuentren ubicados en los denominados paraísos fiscales [VI]. Sin duda una estructura novedosa y potencial para contrarrestar el déficit habitacional, no obstante siendo tan genérica respecto a su objeto social “arrendamiento de bienes inmuebles” su de-

Ranking global	Tipo de construcción	Inversión	Ranking de inversión	Desarrollo	Ranking de desarrollo
1	Vivienda compartida	● 4.4	1	● 4.25	1
2	Instalaciones de logística	● 4.34	3	● 4.24	2
3	Residencias de ancianos	● 4.34	4	● 4.22	3
4	Servicios de oficina	● 4.29	5	● 4.12	4
5	Centros de procesamiento de datos	● 4.36	2	● 4.11	5
6	Residencias de estudiantes	● 4.21	6	● 4.08	6
7	Alquiler residencial privado	● 4.19	8	● 4.07	7
8	Apartamentos	● 4.21	7	● 4.05	8
9	Edificios para la venta	● 4	13	● 3.96	9
10	Vivienda social	● 4.04	10	● 3.95	10
11	Instalaciones de salud	● 4.14	9	● 3.93	11
12	Vivienda asequible	● 4.03	11	● 3.92	12
13	Hoteles	● 4.02	12	● 3.85	13
14	Parques científicos	● 3.93	14	● 3.78	14
15	Almacenes de industria	● 3.9	15	● 3.76	15
16	Trasteros	● 3.57	18	● 3.74	16
17	Oficinas en la ciudad	● 3.83	16	● 3.61	17
18	Estacionamientos	● 3.64	17	● 3.46	18
19	Parques de negocios	● 3.47	19	● 3.22	19
20	Tiendas en la calle	● 3.34	20	● 3.08	20
21	Oficinas suburbanas	● 3.23	21	● 3.04	21
22	Centros comerciales en la ciudad	● 3.16	22	● 2.78	22
23	Parques comerciales	● 3.16	23	● 2.78	23
24	Centros comerciales fuera de la ciudad	● 2.75	24	● 2.45	24

Bueno = sobre 3.5 ● 3.5
Justo = entre 2.5 y 3.5 ● 3
Pobre = bajo 2.5 ● 2.4

Nota: Los encuestados calificaron las perspectivas de los sectores en una escala de 1 = muy pobre a 5 = excelente, y las puntuaciones para cada sector son promedios; la clasificación general se basa en el promedio de la puntuación de inversión y desarrollo del sector.

urbana para su arrendamiento, incluyendo la rehabilitación de edificaciones [IV]. Un vehículo de inversión en activos inmobiliarios de gran interés para pequeño y medianos inversores, que hace asequible la inversión en activos inmobiliarios de manera profesional [V]. Para estas sociedades el ochenta por ciento (80%) de los beneficios deben proceder del alquiler de inmuebles, permitiendo la inversión inmobiliaria extranjera, siempre que los inmuebles a invertir guarden

sarrollo se ha concentrado en el sector terciario, dejando de lado el sector residencial o viviendas asequibles [VII]. De modo que queda pendiente establecer porcentajes mínimos de inversión en viviendas, y dentro de este porcentaje a su vez un porcentaje mínimo obligatorio de inversión en viviendas económicas [VIII], si se quiere lograr que estas sociedades repercutan de forma positiva en el mercado de alquiler de vivienda.

En consecuencia, pese a las distintas medidas aplicadas en pro del fomento a la inversión extranjera inmobiliaria, pocas de estas van dirigidas al sector residencial y específicamente a la producción y explotación de viviendas asequibles. Las inversiones logradas por los Estados más activos en la captación de inversión y que aplican figuras de inversión novedosas como los REITs se han concentrado en el sector terciario [IX] (oficinas, locales, hoteles, centros comerciales, naves industriales, plazas de estacionamientos, y todas aquellas construcciones privadas ajenas a la vivienda), desaprovechando estos flujos económicos para dar respuestas efectivas a la alta demanda de viviendas económicas. Ello se debe principalmente a lo complejo de las normas que regulan el mercado de alquiler residencial, así como a la inseguridad que supone para los propietarios el sistema paternalista generalizado en materia de alquiler de vivienda.

Una cuestión que empieza a cambiar en 2019, pues los inversores privados empiezan a mostrarse positivos y atraídos por la inversión residencial privada para la renta, las estancias estudiantiles, los multifamiliares, las vivienda asequibles y sociales, así como por las infraestructuras de servicios básicos. Los inversores, promotores y desarrolladores empiezan a apostar por el sector residencial aunque suponga un mayor nivel de riesgo operativo. Este cambio de postura se basa en que la urbanización proporciona una constante demanda y cuanto más ligada a lo social más participación institucional puede alcanzarse, además de que para muchos estos sectores se presenta más resistente ante una posible recesión económica. En la figura que se muestra a continuación se demuestra un cambio notable en la industria inmobiliaria respecto al mercado al

que dirigieran sus inversiones para el año 2019 e inversiones futuras.

Es comprensible la necesidad de garantizar el Derecho a la vivienda digna, pero en ningún sentido debe hacerse en detrimento al Derecho de propiedad que ostentan los propietarios e inversores del mercado de alquiler de vivienda, más aun cuando se pretende que el sector privado contribuya en la solución de vivienda y en el equilibrio del parque habitacional del Estado que incentiva la inversión inmobiliaria. Por ello, entendemos que los incentivos y medidas estatales han de estar en coordinación con las necesidades públicas y contar con legislaciones equilibradas que aseguren la estabilidad de las partes, pues es de esta forma que la inversión inmobiliaria, a través de los distintos instrumentos actualmente existentes, podrá contribuir a facilitar el acceso a vivienda digna.

Recapitulando, la Administración pública debe reforzar sus instrumentos de apoyo tanto para las empresas extranjeras dedicadas al sector de la construcción, como para sus dependientes [X], así como canalizar las inversiones inmobiliarias o un determinado porcentaje de estas hacia el sector residencial apoyado en las ventajas y beneficios que brindan los nuevos instrumentos o sociedades de inversión. Por tanto, recomendamos prestar especial atención al potencial de la inversión extranjera respecto a la necesidad de vivienda asequible, lo que se puede lograr con la implementación de políticas públicas de viviendas que aseguren un mínimo de inversión en este sector, así como mediante la coordinación de los incentivos fiscales con las necesidades sociales como las viviendas económicas.

Figura No. 1. Perspectivas del sector inmobiliario en 2019. Fuente: PWC y THE URBAN LAND INSTITUTE, “Emerging Trends in Real Estate Europe

[I] RIVAS NIETO, Estela, “Un nuevo vehículo de optimización fiscal: las SOCIMIS”, *Crónica Tributaria*, No. 154, 2015, pág. 140.

[II] ORTI VALLEJO, Antonio, “Principios y funciones de las instituciones de inversión colectiva inmobiliaria. Tipos de inversiones y actividades que pueden realizar en el derecho español”, en ORTI VALLEJO, Antonio (Dir.), *Estudio de los fondos de inversión inmobiliaria*, Navarra: Editorial Aranzadi, SA, 2009, pág. 16.

[III] NASARRE AZNAR, Sergio y RIVAS NIETO, Estela, “La naturaleza jurídico-privado y el tratamiento fiscal de las nuevas sociedades cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario (SOCIMI) en la Ley 11/2009”, *Revista de contabilidad y tributación*, CEF, No. 321, 2009, pág. 14.

[IV] Artículos 1 y 2 de la Ley española 11/2009, de 26 de octubre, por la que se crean las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario, BOE No. 259, de 27 de octubre de 2009, Referencia: BOE-A-2009-17000.

[V] NASARRE AZNAR, Sergio y RIVAS NIETO, Estela, “La naturaleza jurídico-privado y el tratamiento fiscal de las nuevas sociedades cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario (SOCIMI) en la Ley 11/2009”, *op. cit.*, pág. 35.

[VI] CALVO VÉRGEZ, Juan, *Fiscalidad de la inversión inmobiliaria en el impuesto sobre sociedades: regímenes especiales*, Barcelona: Librería Bosch, S.L., 2010, pág. 34.

[VII] BUESO GUILLÉN, Pedro-José, “La Sociedad Anónima Cotizada de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI), como instrumento jurídico mercantil para una política del fomento del mercado de alquiler de viviendas”, en ALONZO PÉREZ, María Teresa (Coord.), *Nuevas vías jurídicas de acceso a la vivienda*, Navarra: Aranzadi, 2018, págs. 222 y 223.

[VIII] LAMBEA LLOP, Nuria, “La gestión de vivienda en alquiler social una perspectiva comparada”, en MUÑIZ ESPADA, Esther, NASARRE AZNAR, Sergio, RIVAS NIETO, Estela y URQUIZU CAVALLÉ, Ángel (Directores), *Reformando las tenencias de la vivienda*, Valencia: Tiran lo Blanch, 2018, pág. 412.

[IX] PWC y THE URBAN LAND INSTITUTE, “Emerging Trends in Real Estate Europe 2019”, Londres, PwC and the Urban Land Institute, 2018, pág. 25 .

[X] CONSEJO ECONÓMICO y SOCIAL ESPAÑA, *El papel del sector de la construcción en el crecimiento económico: competitividad, cohesión y calidad de vida*, primera edición, Madrid: Consejo Económico y Social, 2016, pág. 105.

Ciencia de datos para el estudio cuantitativo del razonamiento judicial



Lluç Font i Pomarol.

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

Los efectos de la crisis financiera que estalló en

el año 2007 fueron devastadores en términos del acceso y la pérdida de vivienda, con consecuencias presentes a día de hoy. Los datos disponibles revelan la falta de eficiencia de las respuestas dadas tanto por parte del sistema judicial como del poder legislativo para hacer frente a una situación tan delicada [1].

El proyecto que presentamos pone el foco en el estudio de los procesos que hay detrás del razonamiento judicial con la intención de hacer un escrutinio de aquellos mecanismos que fallan, las incoherencias internas y identificar los patrones sistémicos, centrándose en el ámbito de la vivienda.

La tesis doctoral de este proyecto, dirigida de manera conjunta por el Dr. Roger Guimerà y el Dr. Sergio Nasarre, se enmarca en una colaboración entre la Cátedra UNESCO de Vivienda y el grupo de investigación SEESLab de la URV, dirigido por los doctores Roger Guimerà y Marta Sales-Pardo, con el objetivo general de aportar métodos cuantitativos al estudio del sistema judicial. Con la persistente intención de ampliar los

límites de la ciencia, el SEESLab centra su investigación en proyectos interdisciplinares que abarcan campos tan distantes como la biología, los sistemas sociales o la ecología, ocupándose del estudio de sistemas que deben su complejidad al patrón de interacciones que presentan sus componentes. Por otro lado, debido a la gran cantidad de datos disponibles de todos estos sistemas a día de hoy, parte de la investigación tiene como objetivo la obtención de las herramientas y los procedimientos adecuados para tratarlas.

Entre todos los aspectos que comprenden el razonamiento judicial, nos centramos en el uso que hace la judicatura tanto de las leyes vigentes como de la jurisprudencia existente para apoyar cada una de las decisiones que toma. Este uso queda plasmado en las citas a leyes y sus artículos que aparecen en las sentencias escritas. Disponemos de una base de datos que contiene información sobre alrededor de veintiséis mil sentencias escritas. Esta información, la cual ha sido obtenida a partir de analizar textualmente los documentos correspondientes, nos permite extraer ágilmente las citas anteriormente mencionadas.

De esta manera, tomamos estas citas como los elementos más básicos que describen las relaciones existentes entre jueces y también entre jueces y el poder legislativo. Este entramado de conexiones es un sistema muy apropiado para ser representado como una red, hecho que facilita

su estudio a nivel matemático. Esta práctica está empezando a ser bastante extendida en una gran variedad de áreas de estudio, si bien con poca presencia en el ámbito jurídico. Por este motivo creemos que puede ser una manera de obtener resultados que enfoques más tradicionales no son capaces de revelar.

Uno de los primeros objetivos dentro del estudio del uso del precedente, es la evaluación de aquellas sentencias consideradas piedras angulares de la jurisprudencia por el hecho de ocupar una posición central en ella. Como pasa en otros ámbitos, esperamos que estas sentencias centrales conlleven prácticas innovadoras por parte de los magistrados. Basándonos en bibliografía relacionada con la sociología de la ciencia [II,III], dónde se ha demostrado que el uso de métodos y propuestas de investigación innovadoras está positivamente correlacionado con la relevancia científica, queremos evaluar el rol que tienen los comportamientos que se escapan de la norma a la hora de determinar aquellas sentencias que ocuparán un puesto de relevancia en el precedente. Continuando con la analogía, si en ciencia un modo de ver la relevancia de una investigación corresponde a las citas que reciben los artículos publicados por parte de otros artículos futuros, la relevancia de una sentencia puede medirse de la misma manera con las citas que recibe de sentencias posteriores.

Un aspecto dónde poder detectar comportamientos innovadores es en el uso de la legislación que hacen los jueces. De esta manera, cuantificamos el grado de innovación que tiene asociado una sentencia con la combinación de artículos de leyes citados que presenta; remarcando que el factor de innovación está en uso conjunto y no individual de los artículos. Así, aquellas sen-

tencias que citan las combinaciones de artículos menos frecuentes son consideradas más innovadoras y viceversa.

Esta definición de innovación nos permite evaluar esta característica a lo largo de distintos ejes. Los datos de los que disponemos nos permiten seguir todas aquellas sentencias que corresponden a un mismo iter procesal a medida que pasan de una instancia otra. En este aspecto, puede ser interesante evaluar si las resoluciones en las sentencias más innovadoras son sistemáticamente desestimadas a instancias superiores, o al contrario. Por otro lado, se pueden evaluar la diferencias en innovación que presentan los diferentes tribunales, analizando si por ejemplo aquellos órganos de los que se espera un papel más dominante en el precedente hacen propuestas más innovadoras que el resto.

La interdisciplinariedad de este proyecto nos permitirá abordar las cuestiones presentadas con el uso de métodos cuantitativos y a la vez ofrecer la correspondiente y adecuada interpretación jurídica de sus resultados.

[I] Nasarre, Garcia, “Evictions and homelessness in Spain 2010-2017”, in Kenna et al. (eds.), *Loss of homes and evictions across Europe*, Edward Elgar, 2018, 292-332.

[II] Uzzi, Mukherjee, Stringer, Jones, “Atypical combinations and scientific impact”, *Science* 342 (6157), 468-472 (2013).

[III] Andrey Rzhetsky, Jacob G. Foster, Ian T. Foster, and James A. Evans. “Choosing experiments to accelerate collective discovery”, *Proceedings of the National Academy of science of the United States* 112, 14569-14574 (2015).

Cooperativas de vivienda: experiencia en Uruguay



María Paula Rodríguez Liévano. Investigadora predoctoral de la Universitat Rovira i Virgili.

Son muchos los autores (nacionales e internacionales) que destacan el proceso de autogestión de las cooperativas uruguayas como claro ejemplo de un modelo alternativo de producción social de vivienda, además de como, una apta solución habitacional para las clases sociales más desfavorecidas, al generar viviendas más asequibles.

No obstante, pese a la importancia que tienen en el mercado en Uruguay las cooperativas de vivienda (que representan el 27,82% [I] de las viviendas nacionales, y un 51% [II] de las cooperativas existentes en dicho país), existen estudios que señalan deficiencias importantes en su proceso como, por ejemplo, el tiempo de demora de la obra (que supera el 30% del tiempo previsto [III]).

El movimiento cooperativista en Uruguay se desarrolló en la década de los sesenta del siglo pasado en un entorno social y económico convulsivo, mediante la aprobación en el Parlamento de la Ley Nacional de Vivienda 13.728 en el año 1968, que incluía el cooperativismo de vivienda como una alternativa de acceso a la vivienda. Su configuración jurídica fue inspirada por la experiencia

de algunos países nórdicos y por el deseo de los movimientos obreros que, acompañados por el Partido Político de izquierda, buscaban la materialización del anhelo de vivienda propia por parte de la clase trabajadora, lo que conllevó la implementación de un programa de provisión de vivienda estatal [IV].

En Uruguay las cooperativas se clasifican en dos modalidades: la primera y más popular, llamada *cooperativa de ayuda mutua*, cuya construcción está a cargo colectivamente de los propios residentes, y se agrupan a través de la Federación Uruguaya de Cooperativas de Vivienda por Ayuda Mutua (FUCVAM). La segunda modalidad la constituyen las *cooperativas de vivienda de aborro previo* que, conjuntamente forma la Federación de Cooperativas de Vivienda (FECOVI), cuyos miembros deben aportar un capital inicial equivalente al 15% de los costos de la tierra y de la construcción del proyecto (que se contrata con profesionales), y donde el resto se financia mediante préstamo estatal (de la misma manera que las cooperativas de ayuda mutua [V]).

Las cooperativas de vivienda han venido adquiriendo el suelo de propiedad del Estado. En principio, se trata de terrenos ubicados en la periferia de la ciudad, debido a su bajo costo. Posteriormente, desde el año 1990, las cooperativas iniciaron sus proyectos en las áreas mucho más centrales, como inicio de un proceso de renovación justificado en su valor histórico y patrimo-

nial, y como parte de una estrategia de la FUCVAM, que buscó una reforma urbana para reclamar el derecho de las clases populares a habitar la ciudad central. Así por ejemplo, resalta el cambio que se efectuó en el distrito histórico de la Ciudad Vieja en Montevideo que fue sujeto de estos cambios [VI].

La ley Nacional de Vivienda de 1968, cuya implementación conllevó un programa de provisión de vivienda como bien social, fue remplazada por una visión política liberal que situaba a la vivienda como un factor de competitividad dentro del desarrollo económico. Ello conllevó inversiones públicas y privadas (para construcción nueva o rehabilitación); las primeras, totalmente especulativas y dirigidas principalmente a proyectos de emprendimiento de oficinas y viviendas de ingresos medios y altos; y, las segundas (provenientes del sector público), dirigidas a la reparación física y a la remodelación de sitios importantes y espacios públicos, así como a la instalación de cámaras de seguridad en la calle y contenedores de basura [VII]. Como consecuencia adversa de este cambio en la perspectiva de la política de la vivienda, cabe destacar, la migración de estratos de ingresos medios y altos, además de un proceso de gentrificación.

Aunque los primeros proyectos cooperativos se reservaron para los residentes del lugar ya existentes (proyectos que involucraban por primera vez a los residentes y a las autoridades públicas en la renovación del entorno construido), los siguientes, destinados a la renovación y a la reconstrucción de edificios y espacios abandonados (que, formalmente, eran de propiedad municipal, pero con muchas ocupaciones irregulares de vivienda) y de otros espacios (que se habían constituido como puntos de venta de estupefacien-

tes), fueron incluyendo cada vez más residentes de otras áreas de la ciudad. Dos factores fueron claves en la ocurrencia del escenario de gentrificación: la excepcional voluntad de los miembros de las cooperativas de viviendas para integrar a los habitantes informales, y las importantes barreras de entrada para aquéllos, aún existiendo aceptación de la comunidad [VIII].

En cuanto al primer factor, la característica de autogestión colectiva propia de las cooperativas de vivienda, implica una voluntad de cooperar por parte de sus miembros, y por qué no, ciertas características de ellos que los enmarque en la categoría de “vecino” entendido como “ciudadano respetable” (sujetos de derechos y deberes y, por tanto, sujetos también de las políticas participativas). Bajo este contexto, los habitantes informales parecían no encuadrar dentro de la categoría de “vecino” como ciudadano “respetable”, muchos sin voluntad de cooperar, sin intención de ser reubicados y con el deseo de permanecer en las mismas condiciones en las que se encontraban. A manera de ejemplo, *“las cooperativas de vivienda en Ciudad Vieja se percibían a sí mismas como islas de civilización en medio de la barbarie”* [IX], rompiendo la composición social.

De manera que, como afirma V. Lorenzo: *“Housing cooperatives inhabit the new urban frontier of Ciudad Vieja, which has progressively been expanding its boundaries. They are outposts that are breaking up the social composition of informal and ‘crime-ridden’ territories and substituting it with integrated working-class ‘neighbor-citizens’. The domestication of these territories is a precondition for their reintegration into the flows of investments, consumers and tourists in the neighborhood”* [X].

En cuanto a las barreras de entrada (segundo factor), la principal ha sido el pago por adelantado del 15% del valor del proyecto en las cooperativas de ahorro previo, y pese a que en las cooperativas de ayuda mutua no se requiera esa aportación inicial, los miembros deben tener un flujo de ingresos regular para hacer frente a los pagos mensuales. Ha de aclararse que, si bien desde el año 2012 el Gobierno implementó un subsidio destinado a ayudar a los miembros con el pago de la hipoteca, esto no cubre el pago de los gastos mensuales necesarios para cubrir los gastos comunes de la cooperativa y aquéllos provenientes de la prestaciones de servicios de agua, electricidad, reparaciones, mantenimiento, etc. Aunado a lo anterior, las cooperativas de ayuda mutua requieren de cada unidad de vivienda la prestación de 20 horas semanales de trabajo durante la fase de construcción, por lo que representa una seria dificultad para los trabajadores precarios, familias monoparentales, ancianos, etc., es decir, para colectivos especialmente vulnerables.

Finalmente, la rehabilitación física de los edificios y espacios por parte de las cooperativas ha generado externalidades un tanto contraproducentes, entre ellas encontramos: primero, la asistencia a un proceso de renovación urbana que comportaría el desplazamiento excluyente de sus antiguos miembros (como se ha expuesto, principalmente a causa de los dos factores mencionados); segundo, la permisividad legal a los miembros de las cooperativas para vender las acciones al valor equivalente de la suma total de pagos de la hipoteca que el hogar existente realizaba durante su estancia, en consecuencia, los miembros salientes han podido irse con un ahorro mientras que los miembros entrantes deben pagar una suma por adelantado que muchas ve-

ces no refleja los precios del mercado; tercero, la auto-aplicación de las regulaciones estatales de manera particular y no uniforme por parte de los gestores de cada cooperativa respaldados en su carácter autónomo, ha comportado (entre otras consecuencias) una constante subida de precio de las acciones de membresía (se negocian informalmente a precios de mercado) y, de esta manera, una rentabilidad para los miembros salientes (gracias también al intercambio de visiones diversas entre los miembros de cooperativas de diferentes orígenes y generaciones a través de tiempo); y, cuarto, el aumento de las rentas del terreno en el área, favoreciendo aún más el desplazamiento de los antiguos residentes de bajos ingresos y haciendo más tentador para los miembros de las cooperativas la supresión del carácter colectivo y limitado de las cooperativas, y su posterior comercialización.

Lo anterior pone en evidencia la incuestionable necesidad de una coordinación mucho más sólida entre las políticas por parte del Gobierno (quien muchas veces promulga políticas que favorecen a la comercialización de la vivienda y a la gentrificación de los entornos construidos) y la autonomía de las cooperativas de viviendas (cuyos órganos de gestión atomizados toman decisiones discrecionales y descentralizadas), que adopten una perspectiva que permita la inclusión de otras partes interesadas y no solo de manera exclusiva para la defensa de los intereses individuales de sus miembros. Asimismo, es importante la mediación que pueden hacer las organizaciones de segundo nivel (FUCVAM y FECOVI) entre el Gobierno y las cooperativas, para lo cual es indispensable una mayor control sobre cada cooperativa individual, con poder de veto sobre cuestiones trascendentales para el mante-

amiento en el tiempo de los valores cooperativos etéreos y de la propiedad colectiva [XI].

[I] Según el Censo Nacional de Población y Vivienda INEU. Vid. Instituto Nacional de Estadística Uruguayo, “Censo Nacional de Población y vivienda”, 2011.

[II] Según el Censo Nacional de Cooperativas y Sociedades de Fomento Rural INEU. Vid. Instituto Nacional de Estadística Uruguayo, “Censo Nacional de Cooperativas y de Sociedades de Fomento Rural”, 2009.

[III] PIREZ, C. Estadística-Análisis-Propuesta. Cooperativas de viviendas financiadas por el MVOTMA (1993-2007). Montevideo: Banco Hipotecario del Uruguay, 2008. Págs. 25 a 34, 2008. A, SANTILLI; N, RUDELI; E, VILES; M, TANCO; D, JURBURG (2017), Cooperativas de vivienda Uruguayas, Memoria Investigaciones en Ingeniería, n°. 15, págs. 71-84.

[IV] NAHOUM, B. (1984), El cooperativismo de ayuda mutua en el Uruguay: una alternativa popular y autogestionaria de solución al problema de la vivienda, Informes de la Construcción, pág. 10.

[V] LORENZO, V. (2019), Cooperative Islands in Capitalist Waters: Limited-equity Housing Cooperatives, Urban Renewal and Gentrification, International Journal of Urban and Regional Research, Vol. 43, n°. 1, pág. 164.

[VI] Ibid. Págs. 165-166.

[VII] Recuperado de <https://www.mec.gub.uy/innovaportal/v/53452/61/mecweb/im-resolvio-excluir-la-presencia-de-carr-os-de-hurgadores-en-la-zona-de-la-ciudad-vieja?parentid=44871>,

<https://www.minterior.gub.uy/index.php/2013-06-17-14-41-56/2012-11-13-13-08-52/78-noticias/ultimas-noticias/1669-ciudad-vieja-segura-la-seguridad-en-alta-definicion> (consultado el 25/09/2019).

[VIII] LORENZO, V. (2019), “Cooperative Islands in Capitalist Waters: Limited-equity Housing Cooperatives, Urban Renewal and Gentrification”, International Journal of Urban and Regional Research, Vol. 43, n°. 1, pág. 171 y ss.

[IX] ABIN, E. (2014), “Por el derecho a los vecinos a vivir en su barrio”, Trama, pág. 69.

[X] LORENZO, V. (2019), “Cooperative Islands in Capitalist Waters: Limited-equity Housing Cooperatives, Urban Renewal and Gentrification”, International Journal of Urban and Regional Research, Vol. 43, n°. 1, pág. 172.

[XI] LORENZO, V. (2019), Cooperative Islands in Capitalist Waters: Limited-equity Housing Cooperatives, Urban Renewal and Gentrification, International Journal of Urban and Regional Research, Vol. 43, n°. 1, págs. 157- 178.

¿Es posible detectar cláusulas abusivas en los contratos celebrados entre plataformas de economía colaborativa de alojamiento temporal y consumidores?



Silvana Canales Gutiérrez. Investigadora predoctoral de la Universidad Rovira i Virgili

Las plataformas de economía colaborativa de alojamiento temporal actúan como intermediarios al facilitar el contacto entre dos personas con necesi-

dades recíprocas; debido a que, por un lado, una de las partes desea arrendar el inmueble de su propiedad y por otro, la parte restante, desea pagar una tarifa a modo de contraprestación por el alquiler de un inmueble de manera temporal.

Para realizar actividad comercial de “poner en contacto” a huéspedes y anfitriones, estas plataformas como Airbnb, Wimdu y HomeAway, establecen en sus páginas web términos y condiciones de servicio que detallan y delimitan sus obligaciones y los derechos de sus usuarios. Sobre lo anterior, debe tenerse especialmente en cuenta al huésped que ostenta la calidad de consumidor, por cuanto se trata de una persona física que actuando por fuera de su actividad profesional que celebra un contrato de servicios con una plataforma, con el objetivo de hospedarse de manera temporal en el inmueble del anfitrión. Este huésped-consumidor, se encuentra especialmente protegido por la normativa de la Unión Europea, que ha establecido los elementos que permi-

ten detectar la abusividad de las cláusulas en contratos de consumo e identifica la posición dominante del profesional frente a la parte débil de la relación contractual.

Este tipo de cláusulas pueden definirse de acuerdo con la Directiva 93/13/CEE como las que “*pese a las exigencias de la buena fe, causan en detrimento del consumidor un desequilibrio importante entre los derechos y obligaciones de las partes que se derivan del contrato*”[I]. Lo anterior, teniendo en cuenta que las condiciones que rigen el contrato que da origen a la relación de consumo -suscrito entre la plataforma y el consumidor- generalmente se encuentran previamente determinadas por aquel, y no son negociadas con el consumidor, que, únicamente se adhiere al contrato, sin tener la posibilidad de cambiar o adicionar lo que ha sido establecido por el empresario como los términos y condiciones del servicio [II].

Para poder identificar este tipo de cláusulas abusivas, debe analizarse en primer lugar, la forma de suscripción del contrato del que depende la relación de consumo, en este caso el que surge entre la plataforma y el huésped-consumidor, debido a que este se celebra a través de la página web de la plataforma. Sin embargo, cada una de las plataformas determinan la forma de aceptación por parte del consumidor de los términos y condiciones de la contratación. Sobre el particular veamos algunos ejemplos: en la plataforma Airbnb se establece que al “*acceder o al utilizar la*

Plataforma de Airbnb, usted acepta cumplir y someterse a los presentes Términos de Servicio [III]; en la plataforma HomeAway se indica que las condiciones para el uso de la plataforma así como la Política de Protección de Datos, *“regirán la relación entre HomeAway y cualquier persona que haga uso del Sitio o acceda al mismo”* [IV]; la plataforma Wimdu, indica que *“mediante el registro o uso de los servicios de Wimdu, los usuarios consienten la validez de los Términos y Condiciones Generales”* [V].

De acuerdo con lo señalado, podemos decir que realmente no existe una “suscripción”, del contrato que se celebra entre la plataforma y el huésped-consumidor, pues sólo basta con ingresar a la página web para de manera tácita exteriorizar el consentimiento a los términos y condiciones de la plataforma [VI]. Sin embargo, es necesario indicar que la Directiva 93/13 señala que por sí mismas, este tipo de cláusulas no negociadas no pueden ser consideradas abusivas, pues deben también causar un perjuicio al consumidor que evidencie un desequilibrio entre los derechos y obligaciones de las partes, a favor del profesional; en este caso la plataforma.

En segundo lugar, debemos revisar lo señalado en los términos y condiciones con el fin de verificar si su contenido puede resultar lesivo para los derechos del consumidor, de acuerdo con el acervo normativo de la UE. En particular, la Comisión Europea [VII], en adelante la Comisión, nos ha facilitado el trabajo al estudiar los términos y condiciones de servicio de la plataforma Airbnb con el objetivo de verificar la existencia de cláusulas abusivas en este tipo de contratos con consumidores y estableció que esta plataforma se encontraba en incumplimiento de normativa de protección al consumidor en año 2018.

Algunos de los señalamientos de la Comisión fueron que la plataforma Airbnb no puede decidir unilateralmente qué condiciones podrán seguir vigentes en caso de terminación del contrato; no puede privar a los consumidores de su derecho legal básico de demandar a un anfitrión en caso de daños personales u otros daños; no puede modificar unilateralmente las cláusulas, sin informar de manera transparente y anticipada a los consumidores para que estos tengan la oportunidad de rescindir el contrato si así lo desean; respecto de la política de Airbnb en materia de restituciones e indemnizaciones y de aceptación de demandas por daños, esta debe ser clara y definida y no debe privar a los consumidores de su derecho de interponer los recursos legales a su disposición, entre otros.

Por otro lado, respecto de la ley aplicable al contrato, la Comisión no establece un parámetro específico, pero la Directiva 93/13 en su artículo 6, indica que los Estados miembros deberán adoptar medidas para que el consumidor no se vea privado de la protección de esa Directiva cuando se elija como ley aplicable el Derecho de un tercer Estado, específicamente, cuando el contrato mantenga una estrecha relación con el territorio de un Estado miembro.

Lo indicado por Comisión sobre Airbnb y lo establecido por Directiva 93/13 sobre cláusulas abusivas de manera general son apenas dos parámetros para detectar las cláusulas abusivas en este tipo de contratos celebrados con plataformas, quedando pendientes otros indicadores como la Directiva 2011/83/UE [VIII], el Reglamento (UE) 2017/2394 [IX], y las partes especiales de protección al consumidor en Reglamentos y Directivas cuyo objeto directo no se encuentre relacionado con cláusulas abusivas.

Por último, es necesario señalar que, Airbnb tras la advertencia de la Comisión sobre la abusividad de las cláusulas dirigidas a los consumidores establecidas en los términos y condiciones del servicio de esa plataforma, realizó los cambios solicitados bajo el visto bueno de la Comisión. Sin embargo, Airbnb sólo es una de las decenas de plataformas que existen en la Unión Europea, que prestan servicios de alojamiento temporal y cuyos términos y condiciones de servicio no han sido analizados y evaluados frente a la regulación de la Unión Europea sobre protección al consumidor.

[I] Directiva 93/13/CEE DEL CONSEJO de 5 de abril de 1993 sobre las cláusulas abusivas en los contratos celebrados con consumidores, pp. 1-6. Publicado en: DOCE núm. 95, el 21 de abril de 1993 (en adelante Directiva 93/13).

[II] CHASSE PLATE, L., DELPIAZZO, C., DÍEZ ESTELLA, F., Derecho de los consumidores y usuarios: una perspectiva integral, La Coruña, 1ª ed., Netbiblo, S. L., 2008, p. 299.

[III] Airbnb [en línea], Disponible en: <https://www.airbnb.es/terms>.

[IV] HomeAway [en línea], Disponible en: <https://www.homeaway.es/info/quienes-somos/aviso-legal/Terminos-Condicion.es>.

[V] Wimdu [en línea], Disponible en: <https://www.wimdu.es/terms>.

[VI] Respecto de la plataforma Wimdu debe reconocerse que no es suficiente con acceder a la página de la plataforma, es necesario registrarse o hacer uso de los servicios para que se dé por sentado que el usuario consiente los términos y condiciones establecidos por la plataforma.

[VII] Comisión Europea, comunicado de prensa del 20 de septiembre de 2018 disponible en: https://ec.europa.eu/commission/presscorner/detail/es/IP_18_445.

[VIII] Directiva 2011/83/UE del Parlamento Europeo y del Consejo de 25 de octubre de 2011 sobre los derechos de los consumidores, Publicado en: DOUE núm. 304/64, el 22 de noviembre de 2011.

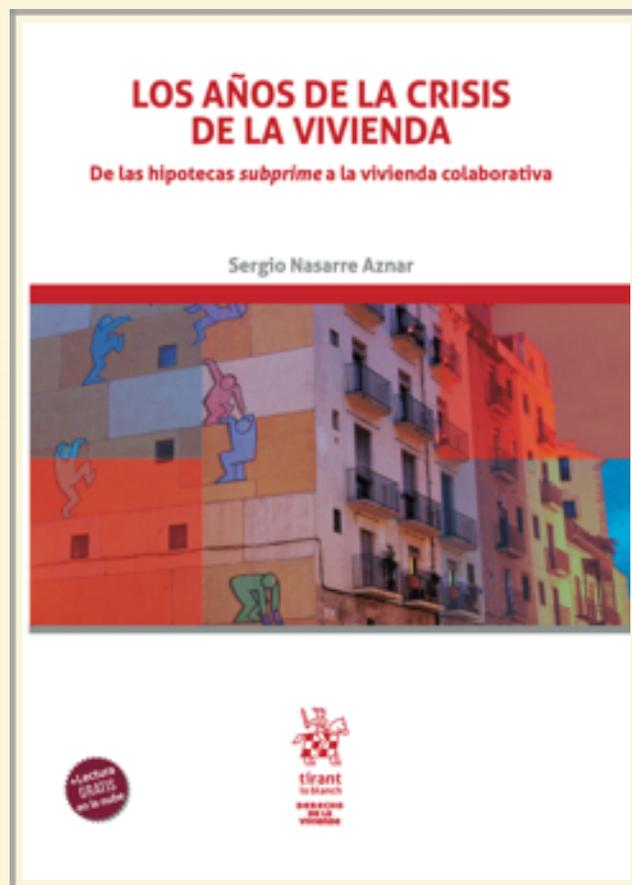
[IX] Reglamento (UE) 2017/2394 del Parlamento Europeo y del Consejo de 12 de diciembre de 2017 sobre la cooperación entre las autoridades nacionales responsables de la aplicación de la legislación en materia de protección de los consumidores y por el que se deroga el Reglamento (CE) No. 2006/2004 Publicado en: DOUE núm. 345/1, el 27 de diciembre de 2017.



5

Publicaciones

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



Sergio Nasarre Aznar, *Los años de la crisis de la vivienda. De las hipotecas subprime a la vivienda colaborativa*, Valencia, 2020, Tirant lo Blanch.

Este libro es el resultado de ocho años de investigación recorriendo catorce de crisis de la vivienda, que comienza con la crisis subprime en Estados Unidos y acaba reclamando un marco

legal específico para la vivienda, la necesidad de diversificar sus formas de tenencia y hacerlas realmente funcionales, así como justificando una reorientación de las operaciones activas y pasivas del mercado hipotecario. Es un viaje en el tiempo y en el espacio, que nos lleva desde los suburbios abandonados en California a las cooperativas en cesión de uso en Europa, de la financialización de la vivienda vía titulación a la “vivienda colaborativa” y el blockchain, del “*American Dream/Nightmare*” a los albores de una nueva burbuja

inmobiliaria, si no la prevenimos con mecanismos estructurales.

La obra analiza críticamente las claves legales que explican la generación de la crisis, su mundialización y sus efectos y reacciones en España, puestas en un contexto europeo. Mediante ellas, el lector podrá hallar respuestas o, por lo menos, formarse una opinión en cuestiones complejas como: ¿tiene o debería tener todo el mundo derecho a ser propietario de su vivienda?; ¿es “compartir” o “acceder” a una vivienda la alternativa real y universal a comprarla o hay que re-elaborar instituciones seculares para garantizar la necesaria estabilidad y asequibilidad?; ¿tenemos o no tenemos en España un sistema hipotecario fuerte y garantista si lo comparamos con el norteamericano?; ¿lo hemos hecho peor en España de lo que lo han hecho en el resto de países europeos en temas de acceso y pérdida de vivienda?; ¿qué ha tenido que ver la crisis de la vivienda con las malas prácticas bancarias?; ¿han sido suficientes las medidas que se han tomado a uno y otro lado del Atlántico después del estallido de la crisis y en prevención de una futura?; ¿es bueno que algunos jueces se “inventen” la ley para proteger al débil ante la inacción del legislador y la presión social?; ¿debe todo el mundo necesariamente vivir en las mismas grandes ciudades?; en definitiva, ¿tiene solución el problema del acceso a la vivienda?

Lamentablemente no existen soluciones sencillas a problemas complejos. Aunque sí que pueden identificarse y tratarse los relacionados con la vivienda desde una óptica científica, alejada de intereses partidistas, que llegue a generar el suficiente impacto social y que ayude a los necesitados de vi-

vienda, a los operadores y a los responsables políticos a tomar mejores decisiones. Esto es lo que esta obra pretende.



6

Agenda

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

1. Conferencia en Jornada de Innovación Docente (14 de julio de 2019)

La Dra. Ángeles Galiana ha impartido la ponencia invitada “La enseñanza del Derecho a través del cine: la apuesta de Mario Ruiz”, en la VI Jornada de Innovación Docente: Retos jurídico-sociales en la Unión Europea: de la investigación a la docencia, organizada por el Grupo de Innovación Docente de la Facultad de Ciencias Jurídicas de la Universitat Rovira i Virgili, 14 de julio de 2019, Tarragona..

2. Sesión de formación en Postgrado sobre políticas de vivienda (16 de julio de 2019)

El día 16 de julio la investigadora de la Cátedra Gemma Caballé impartió una sesión formativa en el posgrado sobre políticas de vivienda en la escuela SERT del Colegio de Arquitectos de Cataluña (COAC) sobre la investigación en materia de vivienda que se lleva a cabo en la Cátedra UNESCO de vivienda, así como también su impacto social.

3. Participación en Congreso Internacional (27 a 30 de agosto de 2019)

El Dr. Héctor Simón y la Dra. Rosa Maria Garcia Teruel han participado en la última edición de la European Network for Housing Research Conference “*Housing for the next European social model*”, presentando los papers “*Lack of universal accessibility of housing in Spain, Sweden and Germany: comparative remark*» y “*Disintermediating the access to housing through the blockchain*”, respectivamente. El Congreso se ha celebrado en la ciudad de Atenas del 27 al 30 de agosto de 2019.

4. Experto consultado para el programa de vivienda del Gobierno español (30 de agosto de 2019)

El Prof. Dr. Sergio Nasarre es uno de los 15 expertos consultados para el programa de vivienda del Gobierno español. El pasado viernes 30 de agosto, el presidente del gobierno español en funciones, Pedro Sánchez, y el ministro de Fomento en funciones, José Luis Ábalos, convocaron a 15 expertos en vivienda, a los cuales pidieron recomendaciones para establecer un programa de gobierno en esta temática.

El Prof. Dr. Sergio Nasarre, en representación de la Cátedra UNESCO de Vivienda de la URV, destacó los siguientes aspectos: la necesidad de disponer de nuevos meca-

nismos que superen la dicotomía entre compra y alquiler para no volver a generar una burbuja inmobiliaria; mejorar la reforma de la Ley de Arrendamientos Urbanos para crear un modelo moderno de renta diferenciada que refleje la realidad de alquileres temporales para jóvenes y profesionales con movilidad, y de alquileres de larga duración para familias; y la necesidad de formación reglada para las profesiones inmobiliarias-

La sesión de trabajo contó con representantes de la Asociación Española de Gestores Públicos de Vivienda y Suelo (AVS), la Confederación de Cooperativas de Viviendas de España (CONCOVI), el Consejo Superior de Colegios de Arquitectos de España, el Consejo General de Colegios Oficiales de Aparejadores y Arquitectos Técnicos de España, el Consejo General de la Arquitectura Técnica, la Asociación Nacional de Empresas de Rehabilitación y Reforma, el Colegio de Registradores de la Propiedad, Mercantiles y Bienes Muebles. También participaron el Consejo General de Colegios de Administradores de Fincas de España, el Consejo General de Colegios de Administradores de Fincas de España, el Consejo General de los Colegios Oficiales de Agentes de la Propiedad Inmobiliaria, el Consejo General del Notariado, el Consejo para la Edificación Sostenible de España, la Fundación Balsas, la Plataforma de Afecta-

dos por la Hipoteca, Fotocasa.es y el Consejo de Consumidores y Usuarios.

5. Reunión Jurado Premios ADR (20 de septiembre 2019)

El pasado 20 de septiembre, el jurado de los Premios ADR Justicia 2019, del que forma parte Emma López Solé, se reunió para valorar las candidaturas recibidas en la edición de 2019 de los Premios ADR del Departamento de Justicia de la Generalidad de Cataluña.

6. Participación en un seminario en la Universidad Santiago de Compostela (23 de septiembre de 2019)

La Dra. Rosa M. Garcia Teruel ha sido invitada a participar en el Seminario Números, Tecnología e Derecho en la Facultad de Derecho de la Universidad Santiago de Compostela. Su presentación trató los retos y oportunidades del acceso a la vivienda mediante la tecnología blockchain y ha tenido la oportunidad de debatir sobre la aplicación del Derecho a las nuevas tecnologías.

7. Noche Europea de la Investigación (27 de septiembre de 2019)

La Cátedra participa en la Noche Europea de la Investigación de la URV el día 27 de septiembre de 2019 a la Plaza Corsini de Tarragona a partir de las 16,30h presentando

do El Umbral: una simulación para sensibilizar sobre el sinhogarismo.



8. Presentación de la experiencia “El Umbral” (27 de septiembre de 2019)

La Cátedra UNESCO de vivienda ha presentado “El Umbral: una experiencia para sensibilizar sobre el sinhogarismo” en la Noche Europea de la investigación el día 27 de septiembre en Tarragona.

9. I Jornadas formativas organizadas por el Colegio de Administradores de Fincas de Tarragona (27 y 28 de septiembre de 2019)

La Dra. Rosa M. Garcia Teruel ha sido invitada como ponente al I Congreso de Administradores de Fincas de Tarragona el 27 de septiembre de 2019. El tema de su presentación versó sobre la nueva regulación de los arrendamientos de vivienda. Después de la presentación hubo un interesante debate acerca de las problemáticas prácticas

que se encuentran los administradores de fincas en materia de aplicación de la legislación arrendatícia. El 28 de septiembre tuvo lugar en el edificio del Seminario de Tarragona la segunda sesión de las I jornadas formativas organizadas por el Colegio de Administradores de Fincas de Tarragona. Los dos ejes de debate fueron los incumplimientos en materia de accesibilidad en el parque de vivienda y las dificultades para conseguir una conciliación de la vida laboral y familiar para su colectivo profesional, teniendo en cuenta que los horarios de celebración de las reuniones de las comunidades de propietarios acostumbran a ser a última hora de tarde. La Cátedra participó en la mesa redonda en materia de accesibilidad, junto con la entidad ECOM que vela por los derechos de las personas con discapacidad, la Presidenta del Colegio de Arquitectos de Catalunya, una representación del Colegio de Arquitectos técnicos y el representante del Colegio en Salamanca, moderado por el Sr. Enrique Vendrell.

10. Premio (3 de octubre de 2019)

El proyecto «El Umbral: *Promoting protection of the right to Housing- Homelessness prevention in the context of evictions*» ha obtenido el premio del Consell Social de la URV al impacto social de la investigación, ámbito ciencias sociales y humanidades en la modalidad ex ante. Ha sido presentado por Ser-

gio Nasarre, Estela Rivas y Juan Luis Gonzalo y en él han colaborado: Marc Solé, Ariadna González, Héctor Herrero, Isidre Monreal, Neus Sabaté, Javier Coca y Jordi de Andrés.

11. Sesión de la Comisión Europea (3 de octubre de 2019)

El Prof. Sergio Nasarre participó en una sesión con la Comisión Europea en Bruselas el pasado 3 de octubre de 2019, con la finalidad de analizar los mecanismos en Europa para favorecer el cambio de banco por parte de los deudores hipotecarios.

12. Conferencia (3 y 4 de octubre de 2019)

La Dra. Rosa M. Garcia Teruel ha participado como ponente invitada en el V Congreso Nacional de Registradores, celebrado en Sevilla el 3 y 4 de octubre. En concreto, la ponencia ha tratado la tokenización de derechos reales en el Libro quinto del Código civil de Cataluña, seguida de un debate con expertos de diversas empresas tecnológicas en la materia.

13. IV Congreso Internacional para el Estudio de la Mediación y el Conflicto (3 y 5 de octubre de 2019)

La Sra. Emma López participó en el IV Congreso Internacional para el Estudio de la Mediación y el Conflicto, que tuvo lugar en Murcia entre los días 3 y 5 de octubre

con la comunicación «El uso de la mediación en los conflictos derivados del contrato de arrendamiento».

14. Conferencia (7 de octubre de 2019)

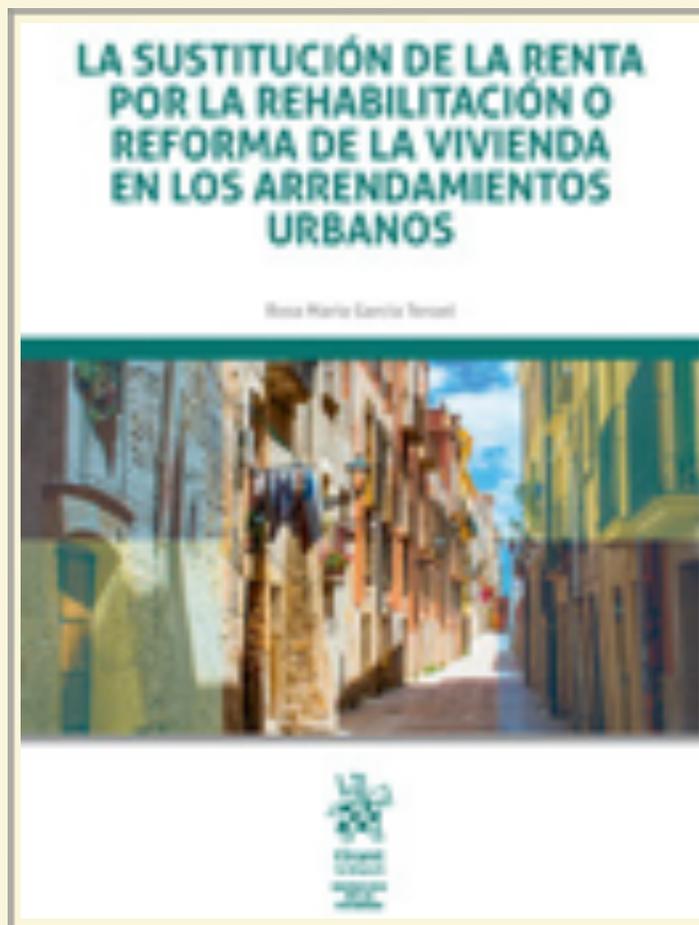
El Prof. Sergio Nasarre fue invitado como ponente a la Jornada “Retos actuales en la contratación digital” organizada por la Universidad Carlos III y la Universidad de Zaragoza los días 26 y 27 de septiembre de 2019, donde tuvo la oportunidad de explicar la investigación que lleva realizada sobre blockchain y tokenización, especialmente en el ámbito inmobiliario.

15. Publicación de tesis doctoral (21 de octubre de 2019)

La editorial Tirant lo Blanch ha publicado la tesis doctoral de la Dra. Rosa María García Teruel, investigadora de la Cátedra, y que se titula “La sustitución de la renta por la rehabilitación o reforma de la vivienda en los arrendamientos urbanos”. Esta monografía se centra en el estudio de la rehabilitación por renta que fue introducida en 2013 en el art. 17.5 de la Ley de Arrendamientos Urbanos y que permite a una persona con recursos económicos limita-

dos poder acceder a una vivienda de alquilar sin pagar una renta en dinero, sino rehabilitándola.

<https://www.tirant.com/editorial/libro/la-sustitucion-de-la-renta-por-la-rehabilitacion-o-reforma-de-la-vivienda-en-los-arrendamientos-urbanos-rosa-maria-garcia-teruel-9788413134123>.



16. Ministerio de Fomento (23 de octubre de 2019)

El 23 de octubre, el Prof. Dr. Sergio Nasarre y la Dra. Estela Rivas se reunieron con el Director General de Arquitectura, Vivienda y Suelo, el Sr. Javier Martín, para trasladarle la investigación llevada a cabo por la Cátedra.

17. Jornada: Vivienda en 360° (31 de octubre de 2019)

El pasado día 31 de octubre la Cátedra organizó la Jornada “La vivienda en 360°” en la Pedrera de Barcelona.

18. Ley maltesa sobre alquileres (5 de noviembre de 2019)

El Parlamento de Malta aprobó, el 5 de noviembre de 2019, por unanimidad, la Ley

de arrendamientos de vivienda (Private Residential Leases Act), una nueva ley que entrará en vigor el 1 de enero de 2020 y que regularizará el sector liberalizado de alquileres privados en Malta. La nueva ley regula, entre otras cosas: la obligación del arrendador de registrar el contrato de alquiler en la Housing Authority (Autoridad de Vivienda); la fijación de una duración contractual mínima de un año; y la obligación del arrendador de notificar al arrendatario

sobre cualquier eventual renovación o terminación del contrato al menos tres meses antes de su vencimiento. Esta Ley maltesa es producto de la investigación coordinada por el Dr. Kurt Xerri (doctor en Derecho por la URV y miembro de la Cátedra UNESCO de Vivienda de la URV) que actualmente es asesor del Secretario Parla-



mentario de Alojamiento Social, el Excmo. Roderick Galdes.

19. Seminario predoctoral (6 de noviembre de 2019)

Segundo seminario donde los doctorandos y las doctorandas han podido presentar el progreso de sus trabajos sobre la investigación en vivienda. Han participado Paula Rodríguez, Silvana Canales, Andrés Labella y LLuc Font.

20. Reunión del comité de coordinación internacional de ENHR (8 de noviembre de 2019)

El Prof. Dr. Sergio Nasarre ha participado en la reunión del comité de coordinación internacional de la ENHR – European Network for Housing Research donde, entre otras cosas, han analizado dónde y cómo se organizará el congreso ENHR 2020 (08-11-2019). ENHR es la red de investiga-

dores expertos en vivienda más grande de Europa. <https://www.enhr.net>.

21. Nombramiento como coordinador del Southern European Housing Working Group de la red ENHR (13 de noviembre de 2019)

El Dr. Héctor Simón ha sido nombrado coordinador del Southern European Housing Working Group de la red europea European Network for Housing Research, que aglutina más de 800 investigadores y 100 instituciones europeas y que pretende ser una plataforma para incentivar la investigación en materia de vivienda desde una perspectiva interdisciplinar. El grupo aborda una diversidad de temas relacionados con las políticas de vivienda de los Estados del sur de Europa y se reúne con una frecuencia anual. Más información está disponible en <https://www.enhr.net/southern.php>.

22. Experiencia El Umbral (14 de noviembre de 2019)

En la web <https://llindar.cat/es/> encontraréis información sobre el sinhogarismo, el documental “El Umbral” y la experiencia gamificada “El llindar”. La web está en catalán, castellano e inglés.

23. Partner internacional (15 de noviembre de 2019)

La Cátedra UNESCO de la Vivienda de la URV será uno de los partners internaciona-

les del proyecto “La sistematización de los smart contracts dentro de la teoría del derecho contractual clásico» del Departamento de Derecho Civil de la Universidad de Malta. Gracias al apoyo del Dr. Kurt Xerri, dicho departamento ha obtenido una ayuda del Research Grant Committee (Comité de ayudas a la investigación) de la misma Universidad, para llevar a cabo una investigación sobre los efectos jurídicos de los protocolos informáticos que contienen acuerdos de aplicación inmediata o ejecutables parcial o totalmente. Este proyecto de investigación se desarrollará a lo largo de dos años y la Cátedra, como partner, se involucrará en sus diversas fases.

24. Premio extraordinario de doctorado (14 de noviembre de 2019)

La Dra. Rosa Maria Garcia Teruel recibió el pasado 14 de noviembre el premio extraordinario de doctorado en Derecho por su tesis doctoral “La sustitución de la renta por la rehabilitación o reforma de la vivienda en los arrendamientos urbanos”. Los premios extraordinarios de doctorado reconocen las mejores tesis doctorales en cada ámbito del conocimiento.

25. Reunión Ambassadors (15 de noviembre de 2019)

El 15 de noviembre el Prof. Dr. Sergio Nasarre ha participado en la reunión de Amba-

sadors. En esta reunión el Dr. Xavier Grau ha explicado la importancia de la inversión en investigación y que ésta se utilice efectivamente en el sector productivo y social.

26. Inauguración congreso (21 y 22 de noviembre de 2019)

Los días 21 y 22 de noviembre el Prof. Dr. Sergio Nasarre participó como ponente en el “Congreso Internacional de Alojamiento Colaborativo” que

se celebró en Almería, organizado por la Universidad de Almería en colaboración con la Universidad de las Islas Baleares. El Prof. Dr. Nasarre fue el encargado de inaugurar el Congreso con una

ponencia sobre vivienda y economía colaborativa en la que explicó las nuevas perspectivas de acceso a la vivienda como respuesta a la crisis económica, partiendo del uso de nuevas tecnologías y del blockchain como un sistema descentralizado de verificación de información entre pares.

27. Comunicaciones en Congreso Internacional (22 de noviembre de 2019)



El pasado viernes 22 de noviembre, la doctoranda Maria Paula Rodríguez, investigadora de la Cátedra UNESCO de Vivienda de la URV realizó la comunicación la titulada «El cohousing como modelo de vivienda colaborativo: riesgos derivados de la determinación de espacios y usos, y el carácter dogmático del propósito», en el Congreso Internacional de Alojamiento Colaborativo organizado por la Universidad de Almería y

la Universidad de las Islas Baleares en Almería. Una gran oportunidad para dar cuenta de los retos a los que se enfrenta las nuevas alternativas colaborativas de acceso a la vivienda. Por su parte, Silvana Canales

Gutiérrez, doctoranda en Derecho y miembro de la cátedra UNESCO de vivienda, participó como comunicante. Su comunicación llamada “Protección del huésped como consumidor a la luz de los Reglamentos Bruselas I bis y Roma I”, indicó las alternativas judiciales del consumidor frente a las cláusulas abusivas en los contratos de servicio suscritos con plataformas como Airbnb, HomeAway y Wimdu.

28. Conferencia (25 de noviembre de 2019)

El prof. Dr. Sergio Nasarre ha participado el día 25 de noviembre en las IV Jornades sobre Desigualtats socials organizadas por la Universitat de Lleida con la conferencia “Innovacions legals per a afavorir l'accés a l'habitatge en un context comparat: reforma del lloguer, tinences intermèdies i habitatge col·laboratiu”.

<http://www.coordinadora-ongd-lleida.cat/ca/agenda/iv-jornades-sobre-habitatge-i-desigualtats-socials/>

29. Conferencia (27 de noviembre de 2019)

El Dr. Simón impartió la ponencia «Productos financieros para la vivienda y la vejez» en la Jornada «Envejecimiento, vivienda y entorno», organizada por el Observatorio de la Vivienda de Barcelona y que tuvo lugar en el Consorcio Universidad Internacional Menéndez Pelayo Barcelona-Centre Ernest Lluch el 27 de noviembre de 2019. La ponencia trató los principales productos financieros disponibles para la tercera edad, como la hipoteca inversa, la renta vitalicia o la cesión de la vivienda para su alquiler.

30. Comisión de seguimiento (29 de noviembre de 2019)

El día 29 de noviembre se ha realizado la Comisión de Seguimiento de la Cátedra con los partners y el Consejo Asesor.

31. Nuevo Partner (11 de diciembre de 2019)

La Cátedra tiene un nuevo partner: el Colegio de Aparejadores, Arquitectos Técnicos y Ingenieros de Edificación de Tarragona.

32. 50 soluciones de vivienda en Europa (12 de diciembre de 2019)

El prof. Dr. Sergio Nasarre ha participado el día 11 de diciembre en la presentación de las mejores 50 soluciones de vivienda en Europa, una iniciativa impulsada por la *Housing Solutions Platform*.

<https://www.housing-solutions-platform.org/hsp-knowledge>.

<http://housing.urv.cat/50-soluciones-al-sinhogarismo-y-a-la-exclusion-residencial/>

33. Sesión de formación sobre locales comerciales en propiedad horizontal (12 de diciembre de 2019)

El Dr. Héctor Simón ha impartido una sesión de formación en el Colegio de Administradores de Fincas de Tarragona sobre la problemática de los locales comerciales en las comunidades de propietarios, especialmente respecto a las salidas de humos, utilización de la fachada para rótulos y limitaciones de uso. La sesión tuvo lugar en la sede del Colegio el 12 de diciembre de 2019 y congregó a una cincuentena de colegiados.

34. Entrega de ejemplar de cortesía de la experiencia "El Umbral" (16 de diciembre de 2019)

El Dr. Sergio Nasarre y la Dra. Estela Rivas entregaron un ejemplar de cortesía de la experiencia de simulación «El Umbral», una actividad ludificada para concienciar sobre la problemática social del sinhogarismo, a la Sra. Aurora Viñas Espada, Tutora de Integración Social en el Instituto Francesc Vidal i Barraquer (Tarragona), como muestra de agradecimiento por su colaboración en



que esta experiencia sea una realidad. Más información sobre la adquisición de la experiencia «El Umbral» se puede encontrar en <https://lindar.cat/es/>

35. Participación de la Generalitat de Cataluña en el Máster en Derecho de la Empresa y la Contratación (18 de diciembre de 2019)

La Dra. Inmaculada Ribas y Algueró, Directora de los Servicios Jurídicos de la Agencia de la Vivienda de Cataluña, ha participado en los seminarios del Máster en Derecho de la Empresa y la Contratación de la Universidad Rovira i Virgili con el te-

ma "La protección de los consumidores y usuarios de vivienda en el Mercado inmobiliario".

PARTNERS DE LA CÁTEDRA UNESCO DE VIVIENDA URV (2020)



CAMBRA DE LA PROPIETAT URBANA
DE TARRAGONA



AJUNTAMENT DE REUS



Agència de l'Habitatge
de Catalunya



CONSELL GENERAL
Cambres de la Propietat Urbana
de Catalunya



GOBIERNO
DE ESPAÑA

MINISTERIO
DE FOMENTO



AJUNTAMENT DE
TARRAGONA



CONSEJO GENERAL
COAPI DE ESPAÑA **API**



COL·LEGI DE NOTARIS
DE CATALUNYA



*Registradors
de Catalunya*



Sobre esta Revista

Esta Revista (antes Newsletter) se distribuye ordinariamente a los *partners* y al comité científico de la Cátedra UNESCO de Vivienda de la URV, así como a todo el mundo a través de iBooks en formato multimedia. También existe una versión en PDF en al web de la Cátedra.

Ni la Cátedra UNESCO de Vivienda, ni los editores, ni la URV, coinciden necesariamente con las opiniones expresadas en los artículos aquí publicados.

La Revista tiene una periodicidad semestral.

Editores:

Sergio Nasarre Aznar, Estela Rivas Nieto, Héctor Simón Moreno.

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)

