

# 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 13, julio 2020

# 13

Especial vivienda y COVID-19





# 1

## Presentación

Prof. Dr. Sergio Nasarre Aznar

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



Cuando todavía no nos habíamos recuperado de la crisis global de 2017, llegó el COVID-19.

La pálida mejoría de los años 2015-2018 en el mercado inmobiliario fue acompañada de medidas cada vez más sancionadoras y restrictivas de diversas Comunidades Autónomas y ciertos municipios, avaladas posteriormente por el Tribunal Constitucional en 2018, ante la falta de voluntad de nuestros gobernantes de reformas más profundas y más estructurales que favoreciesen el acceso a la vivienda y la evitación de su pérdida *per se*, sin necesidad de sancionar, imponer recargos tributarios adicionales y expropiar, sin un análisis ni apriorístico ni *ex post* de lo que se pretendía con ello ni lo que se ha conseguido, sino más bien guiados por su propia ideología y por el cortoplacismo en la búsqueda de rendimientos políticos.

Con esa misma motivación aparecieron dos normas de calado estructural (Derecho civil) en 2019 ([Ley 5/2019](#) y [RDL 7/](#)

2019) que, sin ponderar los intereses en juego, provocaron que aún fuese más restrictivo acceder a un préstamo hipotecario y que alquilar, con una norma desequilibrada y sin referentes funcionales europeos, se desincentivase. Y así, poco a poco, la pálida recuperación ya había desaparecido en 2019, con una nueva paralización de la acceso a la vivienda en nuestro país.

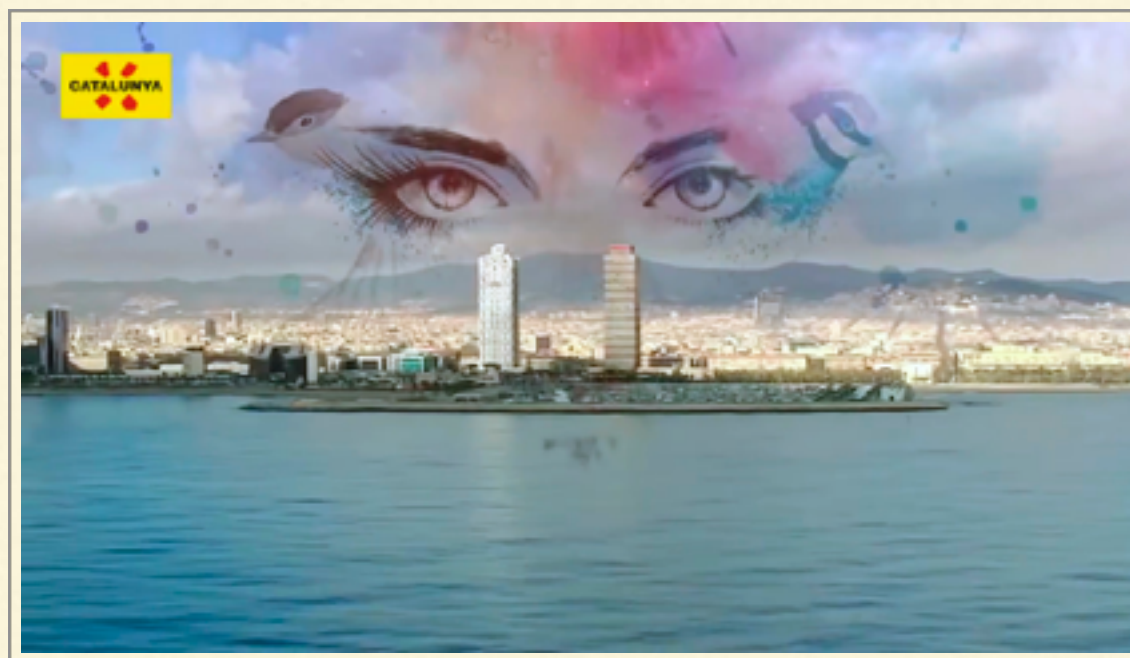


**Campaña “BalconingISfun”, Barcelona, 2018**

Y ya en febrero de 2020 nos hallábamos en plena discusión sobre la instauración a nivel nacional o catalán (intento fallido de este en 2019) del control de renta de los alquileres (discusión recuperada en julio de ese mismo año, aprobándose el primer paso que es un rudimentario índice de precios de alquiler de alcance nacional que espero sinceramente que no utilicen tal cual), cuando de repente llegó el

coronavirus y se decretó el estado de alarma a mediados de marzo.

Y, de repente, los sintecheo los alojan en pabellones deportivos, se paralizan los desahucios, se aprueban moratorias hipotecarias y préstamos blandos y ayudas al pago de alquiler que se están alargando hasta finales



**Campaña turística post-COVID-19,  
“Catalunya es tu casa, junio 2020**

de 2020. Y, también de repente, se acaba el turismo; se aumenta la oferta de vivienda residencial (aunque temporal) porque se recicla el alquiler turístico; se suspende la gentrificación debido principalmente al fin del gran auge en todos los sentidos de la “economía colaborativa”; algunas ciudades, como Barcelona, cambian su relato de turis-

mofobia a “Catalunya es tu casa”; y se “resea” el planeta medioambientalmente hablando. De repente, casi todas las patologías de la vivienda, al menos durante prácticamente cuatro meses dejan de existir. Pero claro, los que

llevamos algunas décadas dedicándonos al mercado hipotecario y de la vivienda nos preguntamos qué sucederá después. Además de que en julio de 2020 ya se han ido cerrando centros que acogían temporalmente a los sintecho, a ver si la crisis económica en la que parece que desembocará todo esto, el fin de los ER-

TE (ya prorrogados), junto con el más que previsible aumento de la carga fiscal en España, resultará en una nueva recesión y ola de desempleo que nos devolverá a las terribles consecuencias de pérdida de vivienda de los años 2008 y siguientes. De nuevo, poca

reforma estructural se ha hecho y, la que se ha hecho, ha sido sin referente europeo y sin análisis científico detrás que la sustente, con prisas. Y así, no nos extrañe que nos pasa lo que nos pasa. Tenemos lo que

nos merecemos.

Bueno, pues aquí les presentamos el ejemplar de la revista de este semestre, dedicada al impacto del COVID-19 en la vivienda. Tras el ingente compendio de novedades legislativas *ad hoc*, tres de los partners de la Cátedra dan su visión sobre la cues-



**Sintecho sin COVID-19**



**Sintecho con COVID-19**

ción para posteriormente poner “negro sobre blanco” (negro sobre crema, en nuestro caso) lo que los ponentes de nuestros cinco webinars dedicados al COVID-19 celebrados entre abril y mayo de 2020 quisieron desinteresadamente compartir con el mundo, pa-

---

ra ayudar, para contribuir, para empujar, y a quienes se lo agradecemos. Con cerca de 1.800 visitas, ha sido nuestra mayor contribución a la transferencia científica en esta situación excepcional.

Además, ha sido un semestre muy productivo científicamente hablando, debiéndose destacar la publicación de dos libros de referencia. El primero, al que le he dedicado 8 años, recorre los últimos 14 años de crisis de la vivienda durante más de 650 páginas. El segundo, explica cómo se puede negociar válidamente con bienes y derechos a través de la tokenización, de los *smart contracts* y de *blockchain*.

Y, finalmente, una agenda que, a pesar de todos los inconvenientes, demuestra con 36 actos que la Cátedra sigue con su dinamismo. Entre ellos, caben destacar dos importantes hitos: la finalización de las tesis doctorales de la Dra. Núria Lambea y de la Dra. Gemma Caballé. La primera sobre modelos de gestión funcional de vivienda social; la segunda, sobre cómo debería reformularse la profesión de los agentes inmobiliarios en las actuales circunstancias. En breve, verán la luz sendos libros.

En fin, espero que todos se encuentren bien, así como su familia y amigos y cuídense, por si este u otro virus nos vuelven a visitar en los próximos meses.



# 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 (enero - junio 2020)

Las principales novedades legislativas en el período comprendido entre enero y junio de 2020 han tenido como

hilo conductor la crisis sanitaria provocada por el Covid-19, especialmente desde la declaración del Estado de Alarma por el Real Decreto 463/2020, de 14 de marzo. Por otra parte, la actividad legislativa tampoco ha sido muy fructífera a nivel autonómico.

### A) Legislación

1. Real Decreto-ley 6/2020, de 10 de marzo, por el que se adoptan determinadas medidas urgentes en el ámbito económico y para la protección de la salud pública, que amplía el plazo de suspensión de los lanzamientos previsto en la Ley 1/2013, de 14 de mayo, de medidas para reforzar la protec-

---

ción a los deudores hipotecarios, reestructuración de deuda y alquiler social, 4 años más (hasta mayo de 2024), al tiempo que amplía el colectivo beneficiado por la suspensión, que ahora afecta tanto a personas físicas como jurídicas.

2. El Real Decreto-ley 8/2020, de 17 de marzo, de medidas urgentes extraordinarias para hacer frente al impacto económico y social del COVID-19, modificado posteriormente por el Real Decreto-ley 11/2020, de 31 de marzo, que busca garantizar el derecho a la vivienda a los deudores hipotecarios en situación de especial vulnerabilidad que concertaron un préstamo hipotecario con finalidad de adquirir una vivienda habitual o un inmueble afecto a la actividad económica que desarrolle empresarios y profesionales. La solicitud de la moratoria conllevará la suspensión de la deuda hipotecaria durante el plazo de tres meses y la consiguiente inaplicación durante el periodo de vigencia de la moratoria de la cláusula de vencimiento anticipado que, en su caso, constara en el contrato de préstamo con garantía hipotecaria.

3. Precisamente, el Real Decreto-ley 11/2020, de 31 de marzo, prevé medidas destinadas a los arrendatarios de vivienda que se encuentren en una situación de vulnerabilidad económica. Así, se prevé la paralización de los lanzamientos y de los desahucios

durante el estado de alarma y hasta seis meses después de entrar en vigor del RDL 11/2020; una prórroga extraordinaria del plazo del contrato de arrendamiento por un periodo máximo de seis meses en caso de que dentro del periodo comprendido desde la entrada en vigor de este real decreto-ley hasta el día en que hayan transcurrido dos meses desde la finalización del estado de alarma para la gestión de la situación de crisis sanitaria ocasionada por el COVID-19, finalice el periodo de prórroga obligatoria previsto en el artículo 9.1 o el periodo de prórroga tácita previsto en el artículo 10; y finalmente el aplazamiento temporal y extraordinario en el pago de la renta por parte del arrendatario persona física cuando la persona arrendadora sea una empresa o entidad pública de vivienda o un gran tenedor.

4. A nivel autonómico, destacar en primer lugar el Decreto-ley Catalán 1/2020, de 21 de enero, por el que se modifica el Decreto-ley 17/2019, de 23 de diciembre, de medidas urgentes para mejorar el acceso a la vivienda, que modifica la letra d del artículo de la Ley del derecho a la vivienda, que queda redactada de la manera siguiente: “d) Vivienda vacía: la vivienda que permanece desocupada permanentemente, sin causa justificada, por un plazo de más de dos años. A este efecto, son causas justificadas el traslado por razones laborales, el cambio

de domicilio por una situación de dependencia, el abandono de la vivienda en una zona rural en proceso de pérdida de población y el hecho de que la propiedad de la vivienda sea objeto de un litigio judicial pendiente de resolución. La ocupación sin título legítimo no impide que se pueda considerar vacía una vivienda”.

5. El [Decreto-ley núm. 3/2020 de 28 de febrero](#), de la Comunidad Autónoma de las Illes Balears, que tiene por objeto la adopción de medidas urgentes para facilitar la promoción, la construcción, la implantación o el uso de viviendas de titularidad pública en las Illes Balears con el fin de contribuir a la efectividad del derecho a la vivienda.

6. El [Decreto Ley 6/2020, de 5 de junio, del Consell, para la ampliación de vivienda pública en la Comunitat Valenciana mediante los derechos de tanteo y retracto](#), que establece que la Generalitat es titular de los derechos de tanteo y retracto respecto de todas las viviendas de protección pública y sus anejos, de acuerdo con la ley, en tanto se mantenga dicha calificación, y fija el procedimiento para el ejercicio del tanteo y retracto.

## **B) Jurisprudencia**

1. De la jurisprudencia del Tribunal Supremo podemos resaltar las sentencias que ver-

san sobre los efectos de la declaración de nulidad de una cláusula suelo por falta de transparencia (Sentencia de 19 de mayo de 2020), las cantidades anticipadas en la construcción y venta de viviendas (Sentencia de 10 de marzo de 2020), la anulabilidad de una compraventa por error vicio (Sentencia de 6 de febrero de 2020) y seguros de vida vinculados a préstamos hipotecarios y el deber de declarar el riesgo por el asegurado (Sentencia de 8 de enero de 2020).

2. También puede destacarse la [Sentencia del Tribunal de Justicia \(Gran Sala\) de 3 de marzo de 2020. Marc Gómez del Moral Guasch contra Bankia SA](#), la cual, en relación con una cláusula relativa al tipo de interés variable y remuneratorio recogida en el contrato de préstamo hipotecario celebrado entre ambas partes (el tipo de interés que debe pagar el consumidor varía en función del IRPH de las cajas de ahorros), establece que el artículo 1, apartado 2, de la Directiva 93/13/CEE del Consejo, de 5 de abril de 1993, sobre las cláusulas abusivas en los contratos celebrados con consumidores, debe interpretarse en el sentido de que sí está comprendida en el ámbito de aplicación de esa misma Directiva la cláusula de un contrato de préstamo hipotecario celebrado entre un consumidor y un profesional que estipule que el tipo de interés aplicable al préstamo se base en uno de los índices de referencia oficiales establecidos

---

por la normativa nacional y que las entidades de crédito pueden aplicar a los préstamos hipotecarios, cuando esa normativa no establezca ni la aplicación imperativa del índice en cuestión con independencia de la elección de las partes en el contrato ni su aplicación supletoria en el supuesto de que las partes no hayan pactado otra cosa.

Por su parte, la [Sentencia del Tribunal de Justicia \(Sala Tercera\) \(Sala Tercera\) de 11 de marzo de 2020. Györgyné Lintner contra UniCredit Bank Hungary Zrt.](#), concluyó, en relación con el carácter abusivo de determinadas cláusulas que figuraban en un contrato de préstamo hipotecario denominado en divisas, que el artículo 6, apartado 1, de la Directiva 93/13/CEE del Consejo, de 5 de abril de 1993, sobre las cláusulas abusivas en los contratos celebrados con consumidores, debe interpretarse en el sentido de que un juez nacional que conoce de una demanda interpuesta por un consumidor solicitando que se declare el carácter abusivo de determinadas cláusulas incluidas en un contrato celebrado por este con un profesional no está obligado a examinar de oficio e individualmente todas las demás cláusulas contractuales, que no han sido impugnadas por el consumidor, sino que únicamente debe examinar aquellas cláusulas que estén vinculadas al objeto del litigio según este último haya sido definido

por las partes, tan pronto como disponga de los elementos de hecho y de Derecho necesarios al efecto, completados, en su caso, mediante diligencias de prueba. Además, el artículo 4, apartado 1, y el artículo 6, apartado 1, de la Directiva 93/13 deben interpretarse en el sentido de que, si bien es verdad que para apreciar el carácter abusivo de la cláusula contractual que sirve de base a las pretensiones de un consumidor han de tenerse en cuenta todas las demás cláusulas del contrato celebrado entre un profesional y ese consumidor, ello no implica la obligación del juez nacional que conoce del asunto de examinar de oficio el carácter eventualmente abusivo de todas esas otras cláusulas.

.



# 3

## Contribuciones

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

- 1. ¿Mantener la inercia o una oportunidad de cambio?**  
Dra. Judith Gifreu Font, Directora de la Agencia de la Vivienda de Cataluña
- 2. Lo que nos deja el Covid-19: necesidades, oportunidades y una nueva crisis del sector.** D. Adolf Quetcuti Carceller, Presidente del Colegio de Aparejadores, Arquitectos Técnicos e Ingenieros de Edificación de Tarragona (COAATT)
- 3. La solución al problema del alquiler.** D. Agustín Pujol Niubó. Presidente de la Cámara de la Propiedad Urbana de Tarragona y del Consejo General de Cámaras de la Propiedad Urbana de Cataluña

## ¿Mantener la inercia o una oportunidad de cambio?



**¿Mantener la inercia o una oportunidad de cambio?** Dra. Judith Gifreu Font, Directora de la Agencia de la Vivienda de Cataluña

El impacto de la crisis sanitaria provocada por el

coronavirus COVID-19 se ha extendido por todos los rincones del mundo. Lo ha hecho de forma especialmente significativa en sociedades con economías consolidadas, que desde la gripe española de principios del siglo XX no habían sufrido un fenómeno epidémico tan altamente letal y transformador. En España, el impacto ha llegado poco después de que la economía empezara a mostrar indicios de superación de la crisis económico-financiera que nos noqueó en 2008. De hecho, ha sido uno de los países que más lentamente se ha recuperado de los estragos producidos por el estallido de la burbuja inmobiliaria (Banco de España, *Informe sobre la crisis financiera y bancaria en España 2008-2014*, mayo de 2017). Mientras que los Estados Unidos, epicentro teórico de dicha crisis, recobró su estabilidad económica con relativa rapidez, España ha tardado casi una década en empezar a mostrar signos esperanzadores de reactivación. Este incipiente optimismo ha durado poco más de dos años, puesto que la pandemia que nos impactó de lleno en marzo de 2020 lo ha paralizado casi todo.

Ante el brutal frenazo que ha impuesto la potencia de un virus descontrolado y desconocido, los países afectados han reaccionado de distintas maneras y han obtenido diferentes resultados. Pero con mayor o menor intensidad todos ellos han aplicado medidas de confinamiento domiciliario que han situado la vivienda como el único centro de la vida diaria de centenares de millones de personas, que han visto cómo de la noche a la mañana debían restringir prácticamente todas las parcelas de su actividad, desde la profesional a la social, circunscribiéndolas al espacio delimitado por las paredes de sus viviendas.

Esta realidad, especialmente intensa en países como España, Italia, Francia o Portugal, donde los confinamientos han sido estrictos y prolongados, ha hecho emerger una interesante reflexión social, institucional y académica sobre el papel de la vivienda como espacio que va más allá del uso privado o estrictamente familiar. Ha sido a raíz del confinamiento exigido por un virus implacable cuando se ha abierto de forma decidida un debate —que hasta ahora se vinculaba esencialmente con las estrategias focalizadas en la lucha contra el cambio climático— sobre cómo gestionar una realidad previsiblemente futura, cual es que la vivienda pase a convertirse en un masivo lugar de trabajo e, incluso, en nuestro principal ámbito de relaciones sociales y familiares, las cuales durante estos meses de confinamiento se han visto restringidas al vecindario. El espacio doméstico ha sido también nuestra ventana al

---

mundo, a través –eso sí– de las redes sociales y de las herramientas de la comunicación telemática.

Ese brusco cambio del papel de la vivienda tiene dos niveles de enfoque. En primer lugar, la vivienda se ha presentado como una herramienta clave para actuar ante crisis sanitarias vinculadas a enfermedades infecciosas de carácter respiratorio. Cuando las autoridades deben decretar el confinamiento domiciliario como estrategia sanitaria para combatir la expansión de una enfermedad concreta, la vivienda se convierte en una herramienta de lucha contra esa enfermedad. Es una medicina más –quizá la de mayor importancia– de un tratamiento preventivo basado en la distancia social. Ese rol hace imprescindible no solamente reforzar el derecho a la vivienda, sino aplicarse en conseguir que esa vivienda sea digna, con el objetivo de contribuir a una mejor gestión de epidemias como la que nos afecta. La comunidad científica coincide en afirmar que la pandemia de hoy irá seguida de nuevos ciclos y rebrotes, ante los cuales deberemos estar individual y colectivamente mucho mejor preparados (OMS, *Un mundo en peligro. Informe anual sobre preparación mundial para las emergencias sanitarias*, 2019). Y frente a estas potenciales amenazas, la disponibilidad y la dignidad de la vivienda cobran un mayor protagonismo si cabe, en la medida que actúan como barrera de protección ante los nuevos desafíos sanitarios. La batería de medidas que, en España, han implementado el Gobierno central y las administraciones autonómicas y locales para garantizar que en tiempos de coronavirus las familias no se vieran conminadas a abandonar su vivienda habitual (aplazamiento de desahucios, moratoria hipotecaria, ayudas al alquiler mediante subvenciones o préstamos con

aval público, etc.) es una consecuencia de la constatación de su valor estratégico desde cualquier perspectiva, incluyendo la sanitaria.

El segundo gran enfoque que el impacto del coronavirus ha producido en el ámbito de la vivienda es su consideración como espacio de trabajo y de relaciones sociales y familiares. El reciente informe del Banco de España sobre teletrabajo (*El teletrabajo en España*, Boletín Económico 2/2020) destaca que tal modalidad de actividad laboral ha venido para quedarse, crecer y consolidarse. Hasta ahora este método (que en España supone poco más del 8,4% del trabajo ocasional y del 4,5% del trabajo habitual, lejos del 13% de la media europea o del 30% que registran países como Holanda o Suecia) se vinculaba a la imperiosa necesidad de reducir la movilidad para rebajar las emisiones contaminantes. A su vez, se veía como una oportunidad para empresas y trabajadores de reducir costes de producción y mejorar la competitividad. Hoy ya se vislumbra como una necesidad para garantizar que una parte importante de los trabajadores de los sectores público y privado puedan continuar desarrollando su actividad –y, por ende, mantener operativos ámbitos clave de dichos sectores– en situaciones extremas como las producidas por una pandemia. Así pues, en poco tiempo el teletrabajo ha pasado a ser considerado no solamente como un instrumento para mejorar el medio ambiente y reducir costes de producción empresarial, sino también como un factor relevante para garantizar la continuidad de la actividad ante cualquier contingencia, por muy grave que sea.

Todo ello obliga a repensar el modelo de vivienda –y de la política urbanística a ella vinculada– en sociedades como la nuestra, donde la tendencia de los últimos tiempos ha sido construir vi-

---

viendas más pequeñas, apostando en algunos casos puntuales por un ultra-desarrollo de la trama urbana consolidada y provocando con ello una mayor densificación y concentración de los residentes. La ciudad compacta, propia del modelo mediterráneo, es una alternativa sostenible frente a la ciudad difusa, que encarna el ideal anglosajón de ciudad-jardín. No obstante, compacidad no significa aglomeración y por ello, en un contexto epidémico, es perentorio abordar una reflexión sosegada sobre cómo modelar la ciudad del mañana, que no tiene por qué responder a un modelo urbano “puro” sino que puede beneficiarse de las ventajas del mestizaje. Este debate debe abordar asimismo otras cuestiones capitales como la virtualidad de nuevas formas de tenencia en alza que valorizan los espacios comunitarios (*cobousing*), los requerimientos anudados al creciente doble envejecimiento urbano (del parque residencial y de la población) o la necesidad de incrementar la versatilidad de la vivienda. El impacto de la pandemia en la percepción de los ciudadanos sobre lo que es vitalmente sustancial puede alterar algunas ideas preconcebidas sobre la vivienda, motivando que lo que antes tenía un peso considerable –la localización y la proximidad al centro de trabajo o a las ciudades, con su acervo de servicios y actividades– deje de tenerlo. El confinamiento ha puesto bajo los focos las carencias del parque residencial, con falta de espacios flexibles, ventilación, luz natural y salidas exteriores. Dice la sabiduría popular que no hay mal que por bien no venga, de ahí que esta experiencia nos ofrezca una ventana de oportunidad para abrirnos a nuevos escenarios, a una nueva forma de usar la ciudad que incluya un urbanismo más sostenible y flexible y unas viviendas más salubres, accesibles, confortables y energéticamente eficientes. De nosotros depende apro-

vechar la irrupción de este elemento exógeno para variar el ritmo de crecimiento urbano o mantenernos en la corriente de la inercia que, a poco que nos ilustremos, ya intuimos hacia dónde nos conducirá.

## Lo que nos deja el Covid-19: necesidades, oportunidades y una nueva crisis del sector



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

La pandemia generada por la Covid-19 no ha dejado indiferente a ningún sector productivo español y a algunos los ha perjudicado de manera especial. Es el caso de la construcción que ha visto caer la actividad desde el inicio del confinamiento decretado por el gobierno español acrecentándose de manera más evidente durante el mes de mayo. Es cierto que con la fase 2 la construcción ha vuelto a trabajar casi con una cierta normalidad, pero hasta que ésta no ha llegado, la paralización de las obras ha llevado a una situación muy delicada. En Tarragona, que tomamos como ejemplo a extrapolar en otras provincias y a nivel estatal, ese regreso a la normalidad viene marcado por unos datos malos durante el mes de mayo donde la construcción de obra nueva ha caído un 70 % y la rehabilitación un 40%. La inversión en obra nueva residencial ha pasado de 8,7 millones de euros en 2019 a 2,5 millones de euros este año (-70%), y las inversiones en rehabilitaciones han pasado de 11 millones de euros el año pasado a 4,8 millones de euros este año (-56%).

Sólo ha habido petición para hacer nueva obra por parte de autopromociones o particulares

que ya habían tomado la decisión de construir y no habían podido empezar todavía los trámites para pedir las licencias. La obra nueva residencial iniciada en mayo se limita a viviendas unifamiliares, con 14 nuevas obras y 15 viviendas, un 70% menos. En el caso de la rehabilitación la bajada es más contenida. Se han iniciado 67 obras, un 40% menos respecto al año pasado cuando se hicieron 110. También bajan un 90% las tasaciones comunicadas al COAATT y un 60% los informes periciales. La tramitación de cédulas de habitabilidad y certificados de eficiencia, imprescindibles para la venta o alquiler de viviendas, ha caído cerca del 80% con menos de 90 solicitudes mensuales. Se han reducido además las comunicaciones de apertura de nuevas actividades o los trabajos de seguridad, control de calidad y dirección de obras.

Hemos entendido, hay que matizar este punto, que se paralizase la actividad por la pandemia y el confinamiento, para garantizar la seguridad en todo momento. Pero también hemos alertado, lo hicimos el pasado mes de abril, del peligro que podían suponer tener ciertas obras paralizadas y en especial aquellas que presentaban riesgos para las personas. Era el caso de las rehabilitaciones de fachadas o elementos de la estructura ya que podían provocar desprendimientos de elementos en la vía pública, el derrumbe de algún elemento estructural o filtraciones de agua pluvial. En ese momento, pedimos al gobierno que regulara al máximo la actividad en el sector

---

porque es bastante complejo cumplir con ciertas medidas de seguridad básicas para evitar el contagio del Covid-19, como mantener la distancia de metro y medio entre las personas. Desde el COAATT, recomendamos a los técnicos dejar constancia documental de cualquier riesgo que se considerase, con una adecuada descripción y detalle del mismo, haciendo extensiva la comunicación por escrito al promotor o al administrador de la finca, en el caso de Comunidades de Propietarios.

Este periodo de confinamiento ha permitido visualizar ciertas realidades complicadas de captar de manera habitual y otras más visibles, como la necesidad urgente de invertir en los espacios que habitamos. La convivencia bajo las cuatro paredes de nuestros hogares durante tanto tiempo y tantas horas, han evidenciado que una casa es mucho más que las cuatro paredes que la revisitan, es también esa zona de confort que hay que cuidar, poner al día, revisar, reparar y mantener de la mejor manera posible. Nuestro portal de Obras con Garantía, [www.obresambgarantia.com](http://www.obresambgarantia.com), ha sido muy consultado durante la etapa de confinamiento ya que las consultas sobre obras y reparaciones realizadas en la red de Internet se han disparado y nuestro portal es, cada vez más, un referente en este sentido.

Nuestra función durante todo este tiempo de confinamiento ha ido más allá. También hemos apostado por mantener y potenciar la formación de nuestros colegiados y colegiadas. Conscientes de que la crisis del coronavirus ha puesto a prueba nuestra sociedad, y que la construcción no está siendo ajena a este contexto de alarma, recogimos recursos formativos gratuitos para poner al alcance de todos ellos y ellas. El objetivo ha sido

que se pudiese hacer uso de estos cursos mientras durase el confinamiento decretado debido a la crisis sanitaria. La iniciativa respondió también a que los coordinadores de seguridad y salud de las obras se encontraban ante una situación de la que no había precedentes.

Los recursos formativos que ofrecimos gratuitamente el COAATT fueron, entre otros, la videoconferencia para explicar a los coordinadores de seguridad y salud de las obras cómo actuar ante la Covid-19, la jornada técnica sobre los nuevos requisitos del Código Técnico de Edificación o una masterclass sobre el project management. 62 colegios han participado en cursos organizados durante el periodo de confinamiento, nuestro colegio ha organizado seis jornadas de un total de 62 y en total, en toda España, han tomado parte más de 30.000 alumnos con una valoración superior al 8 sobre 10.

Nuestra función profesional viene marcada por la obligación de poner en manos de nuestros colegiados y colegiadas aquellas herramientas que ayuden a su profesionalización y desarrollo en todos los sentidos. Nuestra función social pasa por poner al alcance de la sociedad todos los elementos y recursos que permitan un mejor y mayor mantenimiento del parque inmobiliario, la concienciación hacia una verdadera cultura del mantenimiento y la confianza en los aparejadores y arquitectos técnicos como verdaderos técnicos de cabecera. En ese sentido trabajamos siempre y lo hemos hecho ahora, con más esfuerzo y dificultades, en estos tiempos delicados que, esperemos, den paso cuanto antes a otros de mucha más normalidad y estabilidad.



# La solución al problema del alquiler\*



**D. Agustín Pujol Nubó.** Presidente de la Cámara de la Propiedad Urbana de Tarragona y del Consejo General de Cámaras de la Propiedad Urbana de Cataluña.

Desde diferentes agentes sociales, con más o menos notoriedad pública, se está amenazando con llevar a cabo una huelga de alquileres (no afrontar el pago del alquiler de forma unilateral) y otros piden la suspensión del pago de los alquileres de inmuebles. Y yo me pregunto, ¿es esta la mejor solución al problema? Estoy totalmente de acuerdo con que la situación actual requiere de medidas urgentes para afrontar el mercado de alquiler y dar solución a los casos afectados por la crisis sanitaria, que a falta de una respuesta por parte de la administración pública, entiendo que pasa por la negociación entre propietario e inquilino con el fin de alcanzar un pacto que reparta, según las circunstancias de cada persona, los perjuicios de esta crisis.

Desde el inicio de esta crisis, la Cámara de la Propiedad Urbana de Tarragona, conjuntamente con el Consejo General de Cámaras de la Propiedad de Cataluña, venimos reafirmando este posicionamiento en favor de la vía pactada, haciendo un llamamiento a la solidaridad y sensibilidad de los propietarios inmobiliarios hacia esta situación

mediante todas las herramientas de difusión a nuestro alcance: circulares, notas de prensa, mensajes televisados y noticias online.

Tanto los propietarios particulares como las empresas inmobiliarias están haciendo un esfuerzo para atender individualmente los casos de aquellos inquilinos que debido a la crisis provocada por el COVID-19 han visto disminuidos sus ingresos, sea por la afectación sobre su actividad empresarial o laboral.

Con quien lo solicita, se han negociado aplazamientos, reducciones e incluso condonaciones de los alquileres. Los propietarios están considerando la situación de los inquilinos pero también deben valorar sus propias circunstancias personales, por lo que el margen de negociación en cada contrato pasa por un acuerdo asumible para ambas partes.

Gran parte del parque de alquiler, especialmente residencial y pequeños locales de negocio, está en manos de pequeños propietarios particulares que necesitan las rentas generadas por el alquiler para sufragar sus gastos mensuales. Así pues, este colectivo no está en condiciones de asumir el coste de una moratoria indiscriminada de los alquileres.

Además, las rentas sirven para sufragar los gastos generales de las fincas que la crisis del coronavirus no detiene, como son: impuestos, gastos de

---

comunidad, de mantenimiento y conservación, seguros y salarios.

Deberíamos huir de posturas radicales o decisiones unilaterales, como la que propone el Sindicato de Inquilinos, que pueden conllevar consecuencias en el ámbito judicial que no conviene a ninguna de las dos partes. Puede parecer que detrás de esta iniciativa hay una clara voluntad de influir en las fuerzas políticas que previsiblemente regularán esta situación en los próximos días.

Ante este escenario de extrema dificultad, no hay una única solución que resuelva el problema,. La prueba es que el Gobierno central está tardando en aplicar medidas al respecto, y cuando lo haga, esperamos que la carga que supone la presente crisis se reparta de manera equitativa y el instrumento para ello es el presupuesto del Estado a través de la política fiscal.

Alabamos la iniciativa del Alcalde de Tarragona, el señor Pablo Ricomà, al anunciar que -a través del Servicio Municipal de la Vivienda- atenderá todos los casos de necesidad que no puedan hacer frente al pago del alquiler debido a la crisis del COVID-19, al tiempo que apela a la negociación entre las partes.

Todo el sector inmobiliario está dispuesto a implicarse en la solución, pero no está en condiciones de asumir íntegramente el coste de la política social de vivienda. Precisamente la falta de políticas públicas, estructurales y efectivas para afrontar los retos de la vivienda social es el origen del drama que sufren las personas en situación de vulnerabilidad, acentuado ahora más que nunca.

Es el momento de unir esfuerzos y no adoptar posturas políticas partidistas que no aportan soluciones.

\* Una versión resumida de este artículo fue publicado en el Diari de Tarragona el 1 de abril de 2020.



# 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/>

### Serie de Webinars en abierto (16/4/2020 - 17/5/2020) “La vivienda como refugio en tiempos de COVID19”

**Webinars**  
“La vivienda como refugio en tiempos del COVID19”  
#hipoteca #alquileres #vejez #sinhogarismo  
#turistificación #redesdeapoyo #infravivienda

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

Pueden verse los webinars íntegramente en la dirección <http://housing.urv.cat/portada/congressos/webinars-vivienda-y-covid-19/> . A continuación, los ponentes ha puesto por escrito las ideas centrales de lo que han querido transmitir.

- 1. Reflexiones durante y post-COVID-19.** Prof. Dr. Sergio Nasarre Aznar. Catedrático de Derecho Civil y Director de la Cátedra UNESCO de Vivienda de la Universidad Rovira i Virgili.
  - a. La vivienda, el refugio contra el coronavirus.** Publicado en Tribuna del Diari de Tarragona el 27-3-2020.
  - b. La vivienda y las ciudades después del confinamiento.** Publicado en Tribuna del Diari de Tarragona el 22-4-2020.

---

**c. De ciudadanos a siervos tras el desconfiamiento.** Publicado en Tribuna del Diari de Tarragona el 5-5-2020.

**d. Los hunos y los otros.** Publicado en Tribuna del Diari de Tarragona el 23-5-2020.

**2. Los préstamos hipotecarios durante el estado de alarma por Covid-19.** Dr. Héctor Simón Moreno. Profesor Lector de Derecho Civil de la Universidad Rovira i Virgili.

**3. Los alquileres de vivienda durante el estado de alarma por COVID19.** Dra. Rosa Maria Garcia Teruel. Investigadora Postdoctoral de la Cátedra UNESCO de Vivienda de la Universidad Rovira i Virgili

**4. Las redes de apoyo y los administradores de fincas.** Dra. Gemma Caballé Fabra. Investigadora Postdoctoral de la Cátedra UNESCO de Vivienda de la Universidad Rovira i Virgili; Sr. Andrés Labella Iglesias. Investigador Predoctoral de la Cátedra UNESCO de Vivienda de la Universidad Rovira i Virgili.

**5. Sinhogarismo y exclusión residencial en tiempos de alarma.** Dra. Núria Lambea Llop. Investigadora postdoctoral de la Universidad Rovira i Virgili.

**6. Fiscalidad y COVID-19 (I).** Dra. Estela Rivas Nieto. Profesora Agregada de Derecho Financiero y Tributario de la Universidad Rovira i Virgili.

**7. Fiscalidad y COVID-19 (II).** Dr. Carles Pedreño López. Economista, Profesor asociado de la Universidad Rovira i Virgili y socio de Calibro Abogados.

**8. Medidas fiscales autonómicas y locales por el Covid-19.** Dr. Benjamí Anglès

Juanpere. Profesor de Derecho Financiero y Tributario de la UOC.

**9. Políticas de vivienda ante el Covid-19 en América Latina.** Dra. Maridalia Rodríguez Padilla. Investigadora postdoctoral de la Universidad Rovira i Virgili.

**10. Propiedad, vivienda y derechos: retos de la República Dominicana frente a COVID-19.** D. Harold Modesto Sánchez. Director del Observatorio Judicial Dominicano.

## I. Reflexiones durante y post-COVID-19.



**Prof. Dr. Sergio Nasarre Aznar.** Catedrático de Derecho Civil y Director de la Cátedra UNESCO de Vivienda de la Universidad Rovira i Virgili.

**La vivienda, el refugio contra el coronavirus.** Publicado en Tribuna del Diari de Tarragona el 27-3-2020.

Leilani Farha, la relatora especial de la ONU para la vivienda, ha declarado que la vivienda es la primera línea de defensa contra el coronavirus. La vivienda, no reconocida como un derecho fundamental exigible ante los tribunales en ninguna Constitución europea, ni línea prioritaria de financiación de proyectos europeos (a diferencia de otros temas de moda); ni dispone de una formación específica reglada en ninguna Universidad española, se ha convertido desde hace unos días en el refugio de millones de personas ante la infección global que sufrimos.

Nuestro primer pensamiento como investigadores se dirigió a aquellas personas que carecen de ella, tanto los visibles (los “sintecho”), como hacia aquellas personas que se hallan en “sinhogarismo” oculto en forma de hacinamiento, infravi-

vienda, que residen en “coliving” o “cohousing” forzoso (que suenan y se venden muy fashion y colaborativo, pero que muy precario si se alarga en el tiempo, con privacidad y derechos fundamentales limitados, cuando hay que compartir cocina, comedor o servicios) o que residen en habitaciones (por inasequibilidad de una vivienda entera y/o para evitar los caseros aplicar las protecciones de la LAU), en nichos o que comparten incluso un lecho (“camas calientes”). Ya no es debatible u opinable que la precarización residencial de todos ellos pueda poner en riesgo sus derechos como ciudadanos (derecho a la ciudad) o su salud; ahora está en riesgo, directamente, su vida.

También cabe mencionar a aquellas personas que viven solas, cada vez más en nuestro país, porque nuestros “avances” sociales y tecnológicos han llevado a que Google, Netflix y las influencers sustituyan en el rol de guía y de sabiduría a nuestros mayores. Además de los mayores se encuentran institucionalizados, pues estamos viendo los estragos que la pandemia está causando en las residencias de ancianos. Las redes de solidaridad están comenzando a desarrollar un trabajo encomiable, especialmente en unas comunidades de propietarios cuyos miembros se habían ido alejando (en la abundancia y en el viajar por viajar depredando otras ciudades) los unos de los otros, con encuentros casuales e incómodos en los elementos comunes. Ojalá su labor no cese cuando el virus remita.

Y también están aquellos que se encuentran en riesgo de perder su vivienda. Con nuestra escasa vivienda pública y social disponible (por muchos motivos) y las consecuencias económicas sin precedentes que va a tener, la merma de ingresos para aquellos que no puedan mantener su negocio o empleo o, en su lugar, una prestación pública suficiente, el temor al impago del alquiler y de la hipoteca reaparece con fuerza tras la crisis de 2007.

Solo las personas en situación de vulnerabilidad que cumplan requisitos podrán beneficiarse de la moratoria hipotecaria en la devolución de su préstamo hipotecario sobre la vivienda habitual del RDL 8/2020; pero al ser una moratoria, el dinero se debe igual, de manera que si puede, ahorren. En EEUU, a través de Fannie Mae y Freddie Mac se está obligando a los prestamistas a ofrecer una moratoria de hasta un año. Más desprotegidos quedan, de momento, los arrendatarios, confiando en que los arrendadores voluntariamente lle-

guen a acuerdos con ellos, aceptando moratorias o rebajas en la renta. Algunos fondos y bancos ya lo han anunciado, igual que ha hecho alguna Administración Pública actuando de casera. Por su parte, es previsible que la cláusula rebus sic stantibus sea alegada masivamente al finalizar esta situación excepcional para evitar las consecuencias de diversos tipos de incumplimientos contractuales, incluidos los arrendatarios. La cláusu-

la rebus sic stantibus implícita en todos los contratos supone una excepción a la obligación del cumplimiento de los contratos (art. 1256 Código civil) por la sobrevenencia de una circunstancia excepcional (el coronavirus). No obstante, no se garantiza que dicha cláusula implícita sea aplicada a todas las situaciones; primero, porque el legislador no ha considerado, al menos de momento, que la situación de excepcionalidad deba afectar a los arrendamien-

tos pero sí a las hipotecas; segundo, porque habrá que ver si el arrendatario ha puesto todos los medios a su alcance para poder cumplir (buena fe); y, tercero, si el incumplimiento del contrato es debido real y directamente a la situación de pandemia, es decir, si la pandemia impide por sí misma cumplir con el contrato o si, al menos, ha alterado sustancialmente las bases que llevaron a celebrarlo. En cualquier caso, la realidad

**La vivienda, el refugio contra el coronavirus**

Con nuestra escasa vivienda pública y social disponible y las consecuencias económicas sin precedentes que va a tener el Covid-19, el temor al impago del alquiler y de la hipoteca reaparece con fuerza tras la crisis de 2007.

**Se puede conocer aún cuánto durará esta situación de excepcionalidad, no nos podemos permitir que haya personas lanzadas de sus casas en estas circunstancias. Deben suspenderse todos los lanzamientos**

**Director de la Cátedra UNESCO de vivienda URV**

Sergio Pasarell es catedrático de Derecho y Máster en Economía Inmobiliaria por la Universidad de Zaragoza Premio CREA en reconocimiento a la investigación 2016-2020, es consultor en varias organizaciones internacionales como la Comisión Europea, la FAO y la Agencia Internacional.

**Además de los seguros de incumplimiento institucionalizados, para algunos siendo los seguros que la pandemia está causando en los viviendas de alquiler. Los roles de solidaridad entre inquilinos a disminuir su coste de vivienda, especialmente en zonas concurridas de propietarios cuya vivienda se habitan de alquiler: sin la solidaridad y el rol que se sigue dependiendo entre ciudades) en caso de crisis, con viviendas vacías e inquilinos en las viviendas de alquiler. Ojalá en labor no sea cuando el virus crece.**

**Y también cabe esperar que en momentos en riesgo de perder su vivienda. Con nuestra escasa vivienda pública y social disponible (por muchos motivos) y las consecuencias económicas sin precedentes que va a tener, la merma de ingresos para aquellos que no pueden mantener su negocio o empleo o, en su lugar, una prestación pública suficiente, el temor al impago del alquiler y de la hipoteca reaparece con fuerza tras la crisis de 2007. Solo las personas en situación de vulnerabilidad que cumplan requisitos podrán beneficiarse de la moratoria hipotecaria en la devolución de su préstamo hipotecario sobre la vivienda habitual del RDL 8/2020; pero al ser una moratoria, el dinero se debe igual, de manera que si puede, ahorren. En EEUU, a través de Fannie Mae y Freddie Mac se está obligando a los prestamistas a ofrecer una moratoria de hasta un año. Más desprotegidos quedan, de momento, los arrendatarios, confiando en que los arrendadores voluntariamente lle-**

**El artículo de opinión de Sergio Pasarell, profesor de Derecho y Máster en Economía Inmobiliaria por la Universidad de Zaragoza, publicado en el número de mayo de 2020 de la revista de la URV, se puede encontrar en el número de mayo de 2020 de la revista de la URV.**

**Además de los seguros de incumplimiento institucionalizados, para algunos siendo los seguros que la pandemia está causando en los viviendas de alquiler. Los roles de solidaridad entre inquilinos a disminuir su coste de vivienda, especialmente en zonas concurridas de propietarios cuya vivienda se habitan de alquiler: sin la solidaridad y el rol que se sigue dependiendo entre ciudades) en caso de crisis, con viviendas vacías e inquilinos en las viviendas de alquiler. Ojalá en labor no sea cuando el virus crece.**

**Y también cabe esperar que en momentos en riesgo de perder su vivienda. Con nuestra escasa vivienda pública y social disponible (por muchos motivos) y las consecuencias económicas sin precedentes que va a tener, la merma de ingresos para aquellos que no pueden mantener su negocio o empleo o, en su lugar, una prestación pública suficiente, el temor al impago del alquiler y de la hipoteca reaparece con fuerza tras la crisis de 2007. Solo las personas en situación de vulnerabilidad que cumplan requisitos podrán beneficiarse de la moratoria hipotecaria en la devolución de su préstamo hipotecario sobre la vivienda habitual del RDL 8/2020; pero al ser una moratoria, el dinero se debe igual, de manera que si puede, ahorren. En EEUU, a través de Fannie Mae y Freddie Mac se está obligando a los prestamistas a ofrecer una moratoria de hasta un año. Más desprotegidos quedan, de momento, los arrendatarios, confiando en que los arrendadores voluntariamente lle-**

**El artículo de opinión de Sergio Pasarell, profesor de Derecho y Máster en Economía Inmobiliaria por la Universidad de Zaragoza, publicado en el número de mayo de 2020 de la revista de la URV, se puede encontrar en el número de mayo de 2020 de la revista de la URV.**

---

de sus casas en estas circunstancias. Deben suspenderse todos los lanzamientos.

Los angloamericanos dicen “mi vivienda es mi castillo”. Hoy es claramente el lugar donde protegernos, donde refugiarnos. Cuando veamos en las redes al o a la millennial de turno quejarse porque está encerrado o encerrada, recuérdense que no todo el mundo tiene casa, que hay personas que viven hacinadas o que viven solas, que hay personas que pueden perder su vivienda sin una alternativa clara, que hay vida más allá de Instagram o de Tinder o de las superficialidades, conflictos artificiosos y twits a los que nos habíamos acostumbrado. Cuídense.

### **La vivienda y las ciudades después del confinamiento.** Publicado en Tribuna del Diari de Tarragona el 22-4-2020.

España, como el resto de países de nuestro entorno, ha tomado medidas extraordinarias en materia de alquileres de vivienda y de préstamos hipotecarios. Aunque no cubren todas las situaciones posibles ni tampoco lo hacen de la mejor manera, al menos se ha dado respuesta a las más imperiosas, hasta el punto de que el COVID-19 ha conllevado la paralización de los desahucios, las ejecuciones hipotecarias, ha hecho los pagos de los alquileres más asumibles, se ha aumentado el parque de oferta de alquiler por el descalabro de Airbnb y demás plataformas colaborativas por el hundimiento del turismo (lo que ha ayudado a recuperar el medioambiente y a parar la gentrificación de las ciudades), se han amplia-

do numerosos subsidios, se ha aplazado el pago de impuestos e, incluso, se ha dado cobijo a las personas sintecho. Además, se está hablando sobre la introducción de una renta mínima universal.

Ya, pero, ¿qué sucederá cuando el virus remita? ¿Volverán a desahuciarse a los inquilinos, a ejecutarse las hipotecas, a subir las rentas de los arrendamientos, a gentrificarse las ciudades, a permitir que vuelva a empeorar el medioambiente, a reducir los subsidios, a volver a pagar tantos (o más, ya verán) impuestos, a quitar la renta mínima universal y a echar a las personas sintecho de los pabellones donde hoy duermen ellos, para poder volver a jugar a baloncesto o a exhibir arte moderno en ellos?

La pregunta es, pues, ¿qué quedará de estructural de lo que, en principio, se ha acordado como “excepcional” debido a la pandemia? Bueno, algunas de las medidas sobre arrendamientos de vivienda e hipoteca se van a alargar varios meses después del estado de alarma (ya viene previsto así en los Reales Decretos-Ley, lo que no deja de generar dudas de constitucionalidad) y los supuestos no cubiertos van a generar numerosos pleitos judiciales en un sistema judicial que ya estaba colapsado antes de esta crisis. Pero, en cuanto al resto, parece que todo el mundo está “preparando motores” para volver a hacer lo mismo que hacían hasta hace un mes.

¿Pero realmente va a ser así? ¿Vamos a vivir en las mismas ciudades? Bueno, hay por lo menos tres elementos que me llevan a pensar a que no, que quiero compartir con ustedes.

En primer lugar, parece que existe una relación entre contagios y hacinamiento. Lo hemos visto, de una manera lamentable, en residencias de per-

sonas mayores; lo hemos visto en los focos iniciales de contagios: en ciudades grandes, en ciudades cosmopolitas, dinámicas, donde la gente viaja, se desplaza masivamente en transporte público y viven “en colmena”. Y dependiendo del patrón que tenga el virus (si volverá en octubre o el año que viene, de su fuerza, de lo preparados que estemos para las nuevas cepas, etc.), a ver si resultará que vivir en las ciudades no va a ser lo seguro que venía siendo y será mejor pasar a vivir a zonas más tranquilas, sin tanto cosmopolitismo, sin compartir tanto espacio y servicios; vivir más separados.

En segundo lugar, está demostrado que las ciudades tienen un atractivo para optar por vivir en ellas: ofrecen mayores posibilidades para relacionarse, mayor oferta lúdica, comercial, de restauración, etc. No obstante, si el “distanciamiento social” se institucionaliza durante meses (o incluso algún año, como ya se está hablando) después del estado de alarma para evitar rebrotes, ¿estaremos dispuestos a seguir haciendo cola en cualquier comercio, como hacemos ahora para comprar en el supermercado?; ¿seguirán siendo atractivos y/o económicamente viables bares y restaurantes, cines y teatros, que deberán permanecer semivacíos obligatoriamente para mantener las distancias?;

¿o vamos a encontrarnos con ciudades aún más tristes y desertificadas?

Y, en tercer lugar, uno de los principales motivos para el que parecía (hasta hace un mes) un imparable proceso de urbanización (migración campo-ciudad) era el laboral: que en el campo hay poca cosa a hacer (bueno, hay mucha, pero es dura, como se ve ahora que hacen falta miles de personas para recoger cosechas) y que las oportu-

nidades laborales, especialmente las calificadas (white collar) se han creado únicamente en las (grandes) ciudades. Pero, hasta ahora, junto a los white collar tiene que haber blue collar (dependientes, trabajadores de la restauración, bajos funcionarios, pequeños profesionales liberales, etc.) quienes, debido al crecimiento progresivo de la vivienda debido a los primeros, se han visto expulsados progresivamente del centro de las ciudades hacia el extrarradio. Pero bien, a causa del COVID-19 observamos dos procesos. El primero, que muchos white collar pueden teletrabajar, a efectos de vivienda, quiere decir que no necesitan hacer falta que estén viviendo en la ciudad donde trabajan, sino que pueden ir a ella solo cuando lo necesitan, viviendo alejados. El segundo, que si bien los blue collar usualmente no pueden teletrabajar, podrán plantearse, por primera vez, qué les sale más rentable: si

opinió 17

### La vivienda y las ciudades después del confinamiento



**E**spaña, como el resto de países de nuestra cultura, ha conocido medidas extraordinarias en materia de alquiler de vivienda y de políticas hipotecarias. Aunque en todos los casos las actuaciones parecen no tener el efecto de la mejor manera, al menos se ha dado respuesta a los más importantes, hasta el punto de que el COVID-19 ha evidenciado la paralización de los desahucios, las ejecuciones hipotecarias, las pérdidas de pago de los alquileres más sencillos, se ha incrementado el parque de oferta de alquiler por el desahucio de Airbnb y demás plataformas colaborativas por el funcionamiento del turismo (lo que ya estaba colapsado antes de esta crisis). Pero, en cuanto al resto, parece que todo el mundo está preparando motores para volver a hacer lo mismo que hacen hasta hace un mes.

«Pero realmente va a ser así? ¿Vamos a vivir en las mismas ciudades? Bueno, hay por lo menos tres elementos que me llevan a pensar a que no, que quiero compartir con ustedes.

El primer lugar, parece que existe una relación entre contagios y hacinamiento. Lo hemos visto, de una manera lamentable, en residencias de personas mayores; lo hemos visto en los focos iniciales de contagios: en ciudades grandes, en ciudades cosmopolitas, dinámicas, donde de la gran vida, se dispersa masivamente en transporte público y viven «en colmena». Y dependiendo del patrón que tenga el virus (si volverá en octubre o el año que viene, de su fuerza, de lo preparados que estemos para las nuevas cepas, etc.), a ver si resultará que vivir en las ciudades no va a ser lo seguro que venía siendo y será mejor pasar a vivir a zonas más tranquilas, sin tanto cosmopolitismo, sin compartir tanto espacio y servicios; vivir más separados.

El segundo lugar, está demostrado que las ciudades tienen un atractivo para optar por vivir en ellas: ofrecen mayores posibilidades para relacionarse, mayor oferta lúdica, comercial, de restauración, etc. No obstante, si el «distanciamiento social» se institucionaliza durante meses (o incluso algún año, como ya se está hablando) después del estado de alarma para evitar rebrotes, ¿estaremos dispuestos a seguir haciendo cola en cualquier comercio, como hacemos ahora para comprar en el supermercado?; ¿seguirán siendo atractivos y/o económicamente viables bares y restaurantes, cines y teatros, que deberán permanecer semivacíos obligatoriamente para mantener las distancias?;

El tercero, uno de los principales motivos para el que parecía (hasta hace un mes) un imparable proceso de urbanización (migración campo-ciudad) era el laboral: que en el campo hay poca cosa a hacer (bueno, hay mucha, pero es dura, como se ve ahora que hacen falta miles de personas para recoger cosechas) y que las oportunidades laborales, especialmente las calificadas (white collar) se han creado únicamente en las (grandes) ciudades. Pero, hasta ahora, junto a los white collar tiene que haber blue collar (dependientes, trabajadores de la restauración, bajos funcionarios, pequeños profesionales liberales, etc.) quienes, debido al crecimiento progresivo de la vivienda debido a los primeros, se han visto expulsados progresivamente del centro de las ciudades hacia el extrarradio. Pero bien, a causa del COVID-19 observamos dos procesos. El primero, que muchos white collar pueden teletrabajar, a efectos de vivienda, quiere decir que no necesitan hacer falta que estén viviendo en la ciudad donde trabajan, sino que pueden ir a ella solo cuando lo necesitan, viviendo alejados. El segundo, que si bien los blue collar usualmente no pueden teletrabajar, podrán plantearse, por primera vez, qué les sale más rentable: si

**SERGEI NAGAROV ALZAR**  
@Sernagarov

**Director de la Cátedra UNESCO de Vivienda URV**

Sergei Nagarov es catedrático de Derecho civil en el departamento de Derecho y Máster en Economía inmobiliaria por la Universidad de Cantabria (España). CNEA es la experiencia de la investigación 2018-2020, se consulta en varios organismos internacionales como la Comisión Europea, la FAO o la OEA de Interamericana.

---

cobrar los 500 euros más complementos de la renta mínima universal -de introducirse y quedarse- y vivir con ello en el campo sin necesidad de trabajar (más, probablemente, algunos ingresos en negro, dada nuestra abundante economía sumergida); o seguir viviendo pagando precios abusivos en el extrarradio de esas ciudades que hemos descrito, trabajando por 1.200 euros/mes. A ver si resultará que el COVID-19 va a ser también la respuesta a la “España vaciada”.

## **De ciudadanos a siervos tras el desconfinamiento.** Publicado en Tribuna del Diari de Tarragona el 5-5-2020.

Estos días hemos recuperado algo de la libertad (al menos de deambulación) que disfrutábamos hasta mediados de marzo. No obstante, de momento y durante algunos meses (o algún año), será una pálida versión de aquella, no solo porque tendremos menos sitios a los que ir (porque algunos cerrarán) y deberemos hacerlo con menos frecuencia (porque se les restringirá el aforo), sino también por la profunda recesión que nos espera, que nos empiece a recordar a la de los años 2009 a 2012 y que ya he explicado en mi último libro “Los años de la crisis de la vivienda”, pero que ahora nos “sorprende” con una tasa de desempleo (cerca del 15%) que ya era más elevada que en 2007 (cuando era de alrededor de un 8%) antes del COVID-19 y con una deuda pública cuatro veces mayor. Todo indica que pintan bastos. Y cuando hay río revuelto, siempre hay ganancia para algunos pescadores, no necesariamente para los que llaman a la sensatez y a la moderación. Y siempre existe la tentación de que,

generada tal necesidad, debamos prorrogar nuestra renuncia a la libertad, es decir, a nuestra propiedad privada, para mantener el barco a flote.

Más allá de las discusiones político-económicas sobre si es mejor que el dinero que ganamos con nuestro trabajo está mejor en nuestros propios bolsillos o en los bolsillos del Estado y de quien nos gobierna, con esta breve aportación simplemente quiero llamar la atención sobre la intrínseca relación que existe entre libertad, igualdad y propiedad privada, la cual viene funcionando desde los primeros homo sapiens en África en la guardiana de la delgada línea roja que nos separa entre ser siervos y ser ciudadanos.

En tiempos modernos, este paso lo dimos como civilización con la Revolución Francesa, no sin antes generar lo que hoy llamaríamos un “genocidio” de decenas de miles de personas. Y, desde entonces, la propiedad privada libre presidió el Código civil de Napoleón de 1804 (que luego pasó a nuestro Código civil de 1889, todavía vigente, aunque maltratado), de manera que cualquier persona, independientemente de su cuna, tuvo la oportunidad ser desde entonces (y lo puede seguir siendo hoy en día) propietaria de un trozo de tierra o de su hogar, sin necesidad de rendir cuentas ante un señor o ante un casero. Es decir, la propiedad privada da la libertad y te emancipa respecto a terceros, sean estos el Estado en sus diversas formas o, en definitiva, de cualquiera que sí tiene la propiedad de las cosas y de las casas que ansías o que necesitas.

Así, me ha parecido sorprendente con cuánta tranquilidad nos hemos dejado despojar estos últimos años del control sobre la música que escuchamos o sobre las películas que vemos. Popu-

lares servicios de streaming nos “dan acceso” a un “amplio catálogo” de música y películas que, huelga reconocerlo, nos ha hecho algo más llevadero el confinamiento. Pero claro, estas empresas, que son las propietarias de los derechos de explotación de esas obras artísticas son las que deciden qué obras se ofrecen, a quién y cuándo, no nosotros. Este “menú personalizado” lo elaboran ellas mediante oscuros algoritmos (celosamente protegidos) que nos “recomiendan” qué escuchar o qué ver después (para nuestra desgracia, además, suelen acertar). Es cómodo, pero ya no decidimos qué escuchamos o qué vemos porque ya no somos propietarios de la copia de la canción o de la película, como lo éramos con los CDs o los DVDs. Así, ¿qué sucedería si esas compañías decidiesen retirar determinadas obras por ser, según su criterio de empresa o según el criterio del Gobierno de turno, demasiado violentas o que no abordan adecuadamente la perspectiva de género? Como casi ya no hay tiendas de música ni de películas, simplemente nunca más las podríamos escuchar o ver; se perderían en el olvido por proscritas.

Dejo al lector que decida por él (y ella) mismo qué es mejor: si dejar que cada uno escoja libremente qué escuchar o ver y cuándo o si es más

efectivo prohibir canciones o películas violentas o que no tienen en cuenta la perspectiva de género vigente para que nuestros niños y jóvenes crezcan “con otra mentalidad”. Pero convendremos en que ya no tendremos nunca más el control de lo que escuchamos o vemos, lo que es especialmente relevante en una sociedad poco leída. Esta cuestión se vuelve mucho más compleja si la trasladamos a intentar resolver si es bueno

dar la oportunidad a que todo el mundo pueda ser propietario de la casa donde vive o si, por el contrario, pensamos que solo los más pudientes puedan comprar, debiendo el resto depender permanentemente de caseiros, sean estos el Estado o sean particulares.

Y si todo ello lo llevamos a la situación de postconfinamiento, si millones de personas carecerán en nuestro país de un puesto de trabajo y a los que trabajen se les retirará una mayor parte de su salario en im-

puestos y se gravarán sus depósitos, creando una sociedad subsidiada y dependiente por años, si se siguen promoviendo con dinero público formas de tenencia de la vivienda que se alejan de una propiedad privada sostenible, a ver si resultará que lo que ganamos hace 230 años lo perderemos, porque aunque nominalmente podamos seguir siendo “ciudadanos” con nuestro móvil, nuestro Spotify y nuestro Netflix, realmente es-

opini3 17

La Tribuna

## De ciudadanos a siervos tras el desconfinamiento



**E**sta cuestión es mucho más compleja si la trasladamos a intentar resolver si es bueno dar la oportunidad a que todo el mundo pueda ser propietario de la casa donde vive

Este artículo forma parte de un especial de opinión que se publica en la Tribuna de Opinión de la revista de Economía y Finanzas de la Universidad de Valencia. El contenido de este artículo es el resultado de un debate que se celebró el día 15 de mayo de 2020 en el marco de la actividad de la Cátedra de Vivienda de la URV.

**SERGEI MASAREZ AGUIRRE**  
Director de la Cátedra Vasca de Vivienda URV

Sergei Masarez es catedrático de Derecho civil en el departamento de Derecho y Historia en Economía Inmobiliaria por la Universidad de Cantabria. Premio ICREA de excelencia de la investigación 2016-2019. Es consultor en varios organismos internacionales como la Comisión Europea, la FIO o Amnistía Internacional.

En estos días hemos experimentado algo de libertad (al menos de desplazamiento) pero nos sentimos como si estuviéramos en un mundo paralelo. No obstante, de momento y durante algunos meses (o algún año), será una palida sombra de libertad, no solo porque vendrán nuevos casos a los que (que algunos temen) y deberemos hacer un nuevo confinamiento (que no se le resiste el ánimo), sino también por la profunda incertidumbre que nos rodea, que nos impide acceder a la de los años 2008 o 2012 y que ya ha empezado a ser el nuevo libre. Los años de la crisis de la vivienda, pero que ahora nos enfrentamos con una tasa de desempleo (cerca del 15%) que ya era más elevada que en 2007 (cuando era de alrededor de un 10% antes del Covid-19) y con una deuda pública (casi cuatro veces mayor). Todo indica que las cosas van a ser complicadas. Y siempre existe la tentación de que, generada tal necesidad, debamos promover nuestra renuncia a la libertad, es decir, a nuestra propiedad privada, para mejorar el bien común.

Más allá de las discusiones políticas económicas sobre si es mejor que el dinero que generamos en el sector inmobiliario se use en los fondos del Estado y de que nos aliente del control sobre la vivienda que escuchamos o sobre las películas que vemos. Repetiremos que de permitirnos ver (o no) un “amplio catálogo” de música y películas que, huelga reconocerlo, nos ha hecho algo más llevadero el confinamiento. Pero claro, estas empresas, que son las propietarias de los derechos de explotación de esas obras artísticas son las que deciden qué obras se ofrecen, a quién y cuándo, no nosotros.

Así, ¿qué sucedería si esas compañías decidiesen retirar determinadas obras por ser, según su criterio de empresa o según el criterio del Gobierno de turno, demasiado violentas o que no abordan adecuadamente la perspectiva de género? Como casi ya no hay tiendas de música ni de películas, simplemente nunca más las podríamos escuchar o ver; se perderían en el olvido por proscritas.

Este artículo forma parte de un especial de opinión que se publica en la Tribuna de Opinión de la revista de Economía y Finanzas de la Universidad de Valencia. El contenido de este artículo es el resultado de un debate que se celebró el día 15 de mayo de 2020 en el marco de la actividad de la Cátedra de Vivienda de la URV.

**SERGEI MASAREZ AGUIRRE**  
Director de la Cátedra Vasca de Vivienda URV

Sergei Masarez es catedrático de Derecho civil en el departamento de Derecho y Historia en Economía Inmobiliaria por la Universidad de Cantabria. Premio ICREA de excelencia de la investigación 2016-2019. Es consultor en varios organismos internacionales como la Comisión Europea, la FIO o Amnistía Internacional.

---

taremos en manos de otros, empresas o Estado, que decidirán por nosotros qué escuchar, qué ver o dónde y cómo vivir, siempre dependiendo de su voluntad, y volveremos a ser, de nuevo, siervos. En fin, *allons enfants de la Patrie*.

## **Los hunos y los otros.** Publicado en Tribuna del Diari de Tarragona el 23-5-2020.

El muerto al hoyo y el vivo al bollo. Qué triste. Creo que no soy el único que piensa que no debería ser moralmente aceptable (porque diría muy poco de qué sociedad conformamos) que con más de 27.600 fallecidos oficialmente reconocidos y cientos de miles de personas aún enfermas y otras tantas en rehabilitación y con secuelas, los que hemos quedado (de momento) vivos estemos pensando cada uno en lo suyo: que a ver si vuelve el turismo (aunque hasta hace dos meses algunos lo querían echar), que si a ver si puedo extender la terraza del bar (ocupando para un uso y provecho privado más espacio público), que si a ver si volvemos a encapucharnos para conseguir nuestros fines políticos; o a dónde voy a ir de vacaciones (que me las merezco), si nos dejan y no nos vuelven a encerrar (porque creo que no me han pillado cuando hemos hecho cinco deporte juntos, clonc, clonc, con la pelotita de baloncesto o con la bici y fuera de horas).

Comprendo que es especialmente difícil tener presentes a los enfermos y a los fallecidos, ser conscientes de cómo hemos llegado a esto (a ser el país con más muertos por millón de habitantes por COVID-19 del mundo), cuando desde

muchas televisiones se han ido lanzando sobre todo (y para beneficio solo de algunos) mensajes optimistas a lo Mr. Wonderful y a lo carpe diem, mostrando imágenes de gente aparentemente alegre y cantando, fiestas hasta de disfraces en la comunidad de propietarios. Hemos tenido que despedir a nuestros amigos y familiares en la intimidad; pocos medios han mostrado los miles y miles de féretros que se han ido acumulando, los dramas en las residencias de ancianos y de la gente sin hogar (ambas situaciones sumamente ignoradas por la mayoría antes de la pandemia; a ver después). Una infantilización de todo el drama, poco que ver, por cierto, con cómo se han mostrado otros sucesos recientes que todos tenemos aún en la memoria, incluso cuando supusieron solo el sacrificio de un can.

Pero no nos debe extrañar. Los gurús que nos llevan acompañando estos dos meses, claro, tampoco vieron venir el cisne negro, como pasó en 2007, ni siquiera cuando hacía meses que había empezado en China. Desde los artistas que nos recuerdan que son imprescindibles (y que por ello merecen más dinero público, porque el público no paga suficiente para ir a verlos) porque si no mira lo aburridos que hubiésemos estado; a los economistas y similares (que cambian de chaqueta, que se tocan las gafas, que saben de todo) que prevén todos los escenarios posibles (así no fallan, y cobran siempre). Los coach que, claro, si no has aprovechado estos días para aprender inglés o a mantenerte en forma, mal; todo mal. Y los abogados, que esperan los divorcios masivos, tanto a nivel familiar como empresarial. Entre tantos. Pero claro, el que tiene un martillo piensa que todo son clavos; sus clavos. Porque a ver si pasará que lo que a lo que yo me dedico y

lo que vendo no es súper importante y es prescindible en el “mundo post-COVID-19”.

Y uno piensa y dice: pero bueno, vaya, siempre queda alguien que está por encima de todo esto. Alguien a quien los árboles (lobbies, intereses de parte) no le impidan ver el bosque y tenga la capacidad de coger el timón, de velar por todos.

Lo siento, no creo que sea así: tenemos lo que nos merecemos, porque nuestros gobernantes son el reflejo de nuestra sociedad. Como investigador público, pocas veces en veinticinco años me he encontrado como interlocutor en una Administración Pública a un responsable político que sepa algo del tema del que es responsable o no piense que sabe ya mucho para tener que escuchar a nadie, que es peor. Y eso es muy perjudicial para la colectividad porque no puede comprender si lo que se le está proponiendo es o no interesante o conveniente, más allá

de hacer caso para acallar a uno u otro lobby (que solo mira para lo suyo, porque para eso es un lobby) o parroquia a la que le debe un puñado de votos. Lo siento, no me podrán convencer de que una consejera de justicia pueda ser una médica ni de que un filósofo pueda ser ministro de sanidad. Tampoco de que sea correcto gobernar con ideología o con buenismo en lugar de con pragmatismo y gestionando los estructural-

mente escasos recursos públicos. El que no ha sido antes marinero, no puede ser buen capitán. No conoce el paño y, además, estará tentado a mostrar como suyos los aciertos y a culpar a los expertos de los errores.

Creo que como sociedad tenemos, de nuevo, otra oportunidad para recuperar valores que habían quedado narcotizados por las modas, por lo *trendy* y *fashion*, lo líquido. Promover la cultura del esfuerzo (y no la indolencia, el servilismo y la subsidiación permanente); valorar y cuidar lo que tenemos (y no despreciarlo, ansiando y alentando quimeras, invirtiendo en historietas y chiringuitos dinero público, meros escaparatés, propaganda); recordar de dónde venimos y nuestra historia común (lo que nos une, como especie, como país; no lo que nos

separa, que es siempre más fácil ver la paja en ojo ajeno que la viga en el propio, y alentarlos por un puñado de dólares o de votos); no ser egoístas (ego, ello, poder sobre los demás); hacer lo mejor posible lo que esté a nuestro alcance, siendo responsables con lo que es de todos; respetarnos, especialmente a nuestros mayores (más que a Google y a Instagram, si es posible); recordar nuestra obligaciones, además de nuestros dere-

La Tribuna  
opini3 15

## Los hunos y los otros

No soy el único que piensa que no debería ser meramente aceptado que con más de 23.000 fallecidos oficialmente reconocidos, los que hemos querido volver pensando cada uno en lo suyo.

Como sociedad tenemos, de nuevo, otra oportunidad para recuperar valores que habían quedado narcotizados por las modas, por lo *trendy* y *fashion*, lo líquido.

**E**l mundo al borde y al otro lado. Qué título. Creo que no soy el único que piensa que los muertos son morales, pero me parece que me voy de qué edadidad con los muertos que son más de 23.000 fallecidos oficialmente reconocidos y cientos de miles de personas sin reconocer y otros tantos sin identificación y sus familias, los que hemos querido (de momento) estar vivos pensando cada uno en lo suyo, que a ver si nadie se acuerda (siempre hasta hace diez años alguien la apertura actual), que si a ver si puede entender la semana del fin (se puede para un caso o preventivo privado más espacio público, que si a ver si alguien a una persona para conseguir sus fines políticos, o a darle un día de vacaciones (que me son muchos a mostrar (porque eso que no me han pillado cuando hemos hecho cosas de parte juntos, claro, claro, con la política de Indurain o con la ley) y hacer de fuerza).

Comparto en especialización (sólo) para promover a los enfermos y a las familias, en asociación de otros temas (seguro a otro la vez el país con más muertos por miles de habitantes por Covid-19 del mundo), cuando desde muchas instituciones se han ido lanzando advertencias (y para beneficio sólo de algunos) mensajes optimistas a la Mr. Wonderful y a la mujer de oro, mostrando imágenes de gente aparentemente alegre y contenta. Desde hasta de dudar en la normalidad de propietarios. Hemos estado que después a la existencia de la investigación (2020-2021), es consultar en varios organismos internacionales (como la Comisión Europea, la OMS o Anvisa Internacional).

Sergio Aguero Alvarez es doctor en Economía en Orosko y Máster en Economía Internacional por la Universidad de Cantabria (España). ICERL a la existencia de la investigación (2020-2021), es consultar en varios organismos internacionales (como la Comisión Europea, la OMS o Anvisa Internacional).

---

chos (a ver si así entre todos, por ejemplo, acabamos con el estimado 25% de economía sumergida y ayudamos así a lo público, además de estirar todos de él). Y no olvidar que somos fugaces y que no vale la pena promover que haya ni hunos ni otros.

## 2. Los préstamos hipotecarios durante el estado de alarma por Covid-19



**Dr. Héctor Simón Moreno.** Profesor Lector de Derecho Civil de la Universidad Rovira i Virgili.

La crisis sanitaria ha provocado una parálisis temporal de la economía española, de manera que muchos deudores hipotecarios han visto como sus ingresos ordinarios se han reducido de manera relevante. El Gobierno, consiente de las dificultades de estas personas para hacer frente al pago de sus préstamos hipotecarios, ha promulgado algunas normas durante el Estado de Alarma encaminadas a proteger a este colectivo.

La primera norma que puede destacarse es el **Real Decreto-ley 6/2020, de 10 de marzo, por el que se adoptan determinadas medidas urgentes en el ámbito económico y para la protección de la salud pública [I]**, que amplía la moratoria prevista en la Ley 1/2013, de 14 de mayo, de medidas para reforzar la protección a los deudores hipotecarios, reestructuración de deuda y alquiler social[II].

El art. 1 de la Ley 1/2013 estableció en un primer momento la suspensión de los lanzamientos sobre viviendas habituales de colectivos especialmente vulnerables por un período de dos años (es decir, hasta mayo de 2015). Esta suspensión requería, por un lado, que el acreedor se adjudicase la vivienda habitual en un proceso judicial o

extrajudicial de ejecución hipotecaria, y, por otro, que la vivienda perteneciera a personas que se encontrasen en situación de especial vulnerabilidad (ej. familia numerosa, unidad familiar monoparental con dos hijos a cargo o de la que forme parte un menor de tres años, o en la que exista una víctima de violencia de género), que debían cumplir, además, unos requisitos económicos específicos (ej. que de forma general, el conjunto de los ingresos de los miembros de la unidad familiar no superase el límite de tres veces el Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples -IPREM-, que la cuota hipotecaria resultase superior al 50% de los ingresos netos que perciba el conjunto de los miembros de la unidad familiar o que haya existido una alteración significativa de sus circunstancias económicas, en términos de esfuerzo de acceso a la vivienda).

La **Ley 25/2015, de 28 de julio[III]** amplió por un plazo adicional de dos años (hasta 2017) la suspensión de los lanzamientos prevista en la Ley 1/2013 e incluyó a nuevos colectivos como potenciales beneficiarios de la medida (ej. el deudor mayor de 60 años). Cercana la expiración del plazo de 4 años, el **Real Decreto-ley 5/2017, de 17 de marzo[IV]** volvió a ampliar el plazo de suspensión de los lanzamientos (3 años, es decir, hasta mayo de 2020) y a incluir a nuevos colectivos dentro su ámbito de aplicación (ej. ya solo se requería que formase parte de la unidad familiar un menor de edad).

Una novedad del RDL 5/2017 fue la posibilidad de que el deudor hipotecario ejecutado pudiera solicitar y obtener del acreedor ejecutante de la vivienda, o persona que actúe por su cuenta, el alquiler de la misma por una renta anual máxima del 3 por cien de su valor al tiempo de la aprobación del remate, determinado según tasación. La finalidad de esta previsión era facilitar la regularización de la situación posesoria del deudor ejecutado.

Pues bien, el RDL 6/2020 ha ampliado la suspensión de los lanzamientos por el plazo de cuatro años (hasta mayo de 2024) y amplía de nuevo los colectivos que pueden beneficiarse de la moratoria (ahora pasa a incluir a las familias monoparentales aunque tengan solo un hijo a cargo), al tiempo que incrementa el límite de ingreso máximo de la unidad familiar que sirve de referencia para determinar la vulnerabilidad en términos del IPREM (en función del número de hijos y de si es una familia monoparental).

Una novedad relevante es que la norma también se aplica con independencia de quien sea el adjudicatario de la vivienda, sea persona física o jurídica.

El RDL 6/2020 **sigue sin solucionar algunas lagunas** que ya existían desde la Ley 1/2013, al tiempo que sus **medidas plantean nuevas reservas**:

a) En primer lugar, la normativa sigue sin clarificar la posición jurídica del ocupante de la vivienda, dado que únicamente se refiere a la posición del acreedor ejecutante, que no puede proceder al lanzamiento de las personas que ocupan la vivienda. Por ejemplo, ¿debe el ocupante de la vivienda hacer frente a algún tipo de coste, ej. una renta por el uso de la vivienda, el pago de su-

ministros o de impuestos asociados a la vivienda? No parece que la intención del legislador sea que el ocupante deba satisfacer alguna contraprestación por el uso de la vivienda. Si se interpretase que existe un comodato legal, el ocupante debería sufragar, al menos, los costes asociados al uso de la vivienda.

b) En segundo lugar, ninguna de las normas citadas aclara si las circunstancias económicas deben subsistir durante todo el período que dura la suspensión. Supongamos que una unidad familiar beneficiada de la moratoria mejora sustancialmente su posición económica (ej. gracias a una herencia), de manera que podría costearse sin problemas una vivienda en el sector privado de alquiler. ¿Este hecho afectaría a la suspensión temporal de la posibilidad de proceder al lanzamiento? Así debería ser, pero no parece que pueda defenderse esta interpretación del texto de la norma. De hecho, unas de las razones esgrimidas en el RDL 6/2020 para ampliar el plazo de moratoria es que “muchos deudores y sus familias continúan encontrándose en una situación de especial vulnerabilidad”, pero no se aportan datos y tampoco existen, o al menos no he sido lo suficientemente hábil para encontrarlos, datos oficiales al respecto.

c) Y ya en cuanto a las medidas del propio RDL 6/2020, la implementación de una moratoria fue en su momento una medida “con carácter excepcional y temporal”, que sin embargo se ha enquistado sin que el legislador sepa como salir del atolladero. Es difícilmente sostenible que haya existido una situación excepcional y temporal de manera ininterrumpida desde 2013 (fuera de la situación actual de crisis sanitaria por la covid-19).

Por otra parte, la generalización de la moratoria a los adjudicatarios personas físicas plantea la cuestión de hasta qué punto la función social de la propiedad (art. 33.2 de la Constitución Española) puede justificar esta medida y limitar el derecho de propiedad privada de estos adjudicatarios personas físicas (art. 33.1 de la Constitución Española). De hecho, las normas que se han aprobado a nivel autonómico en base a la función social de la vivienda (ej. para imponer sanciones o expropiar viviendas vacías) han afectado principalmente a entidades bancarias o grandes tenedores de viviendas.

En fin, habrá que ver como reacciona el legislador de aquí a 4 años, y si la normativa venidera sigue limitando las facultades dominicales de las personas físicas.

La segunda norma que puede destacarse es el **Real Decreto-ley 8/2020, de 17 de marzo, de medidas urgentes extraordinarias para hacer frente al impacto económico y social del COVID-19**[V], modificado posteriormente por el **Real Decreto-ley 11/2020, de 31 de marzo**[VI], que sí ha sido aprobada para paliar los efectos de la crisis sanitaria en los préstamos hipotecarios. En efecto, su finalidad era garantizar el derecho a la vivienda a los deudores hipotecarios en situación de especial vulnerabilidad, que vean reducir sus ingresos como consecuencia de la crisis sanitaria tras la aprobación del Real Decreto 463/2020, mediante el **acceso a una moratoria** en el pago de sus hipotecas que evite la pérdida de sus viviendas.

El RDL 8/2020 incluía inicialmente dentro de su ámbito de aplicación a los préstamos concertados para la adquisición de la vivienda habitual, pero el RDL 11/2020 incluyó también los cele-

brados para la adquisición de bienes inmuebles afectos a la actividad económica que desarrollen empresarios y profesionales (ej. local de trabajo del autónomo) o de viviendas distintas a la habitual en situación de alquiler, si se produce un impago de la renta por parte del arrendatario.

Para acogerse a la moratoria, el RDL 11/2020 exige que el beneficiario se encuentre en una situación de vulnerabilidad económica, siempre que se cumplan los siguientes requisitos:

a) Desempleo o pérdida sustancial de sus ingresos o una caída sustancial de sus ventas (empresario o profesional, en este caso la caída debe ser al menos del 40%).

b) Que el conjunto de los ingresos de los miembros de la unidad familiar (sin que la norma especifique a qué ingresos se refiere. ej. brutos, origen, etc.) no supere, en el mes anterior a la solicitud de la moratoria, con carácter general, el límite de tres veces el IPREM (1.613,52€); con un incremento si hay hijos (0,1 IPREM); personas mayores (0,1 IPREM); discapacidad superior al 33% (4 IPREM, 2.151,36€); persona con parálisis cerebral, con enfermedad mental, o con discapacidad intelectual (5 IPREM, 2.689,2€).

c) Que la cuota hipotecaria + gastos y suministros básicos (ej. electricidad, agua corriente, etc.) sean superiores al 35% de los ingresos netos que perciba el conjunto de los miembros de la unidad familiar.

d) Alteración significativa de las circunstancias económicas en términos de esfuerzo de acceso a la vivienda -> el esfuerzo que representa la carga hipotecaria sobre la renta familiar debe haberse multiplicado por al menos 1,3.

El RDL 11/2020 exige el **cumplimiento obligatorio de todos los requisitos anteriores** (que ante la dificultad de aportar los documentos que los acrediten, permite al solicitante la aportación de una declaración responsable y que los documentos se entreguen posteriormente), lo que puede afectar a la efectividad de la moratoria. Así se desprende de un estudio de ASUFIN[VII], que expone, tras el análisis de 100 expedientes completos, el escaso porcentaje de afectados por la crisis del COVID-19 que realmente podrían acogerse a la moratoria hipotecaria (de acuerdo con su estudio, solo un 10,2% de los solicitantes cumpliría con todos los requisitos). Por el momento, el número de solicitudes de moratoria con garantía hipotecaria alcanzaban las 228.322 a 30 de abril de 2020, de las cuales se habían concedido 65.559 (una tercera parte de las solicitudes) [VIII].

En cuanto a la moratoria en sí, el RDL 11/2020 prevé la suspensión de la deuda hipotecaria por un **período de tres meses**. Dispone esta norma que durante este plazo de tiempo no se podrá exigir el pago de la cuota hipotecaria, ni de ninguno de los conceptos que la integran (amortización del capital o pago de intereses). Con todo, no se trata de una condonación legal, simplemente de un aplazamiento del pago de las cuotas. Por lo tanto, el deudor hipotecario volverá a pagar regularmente las cuotas del préstamo hipotecario cuando finalicen los tres meses sin que deba devolver el importe no satisfecho a plazos. El plazo total de duración del préstamo, simplemente, se alarga tres meses más[IX].

Una vez realizada la solicitud de la suspensión (hasta quince días después del fin de la vigencia del RDL 8/2020), la entidad acreedora procederá a su implementación en un plazo máximo de

15 días. Por lo tanto, la concesión de la moratoria se configura como un **derecho del deudor hipotecario y como un deber para la entidad acreedora** y debería ser operativa desde el momento de la solicitud[X].

La aplicación de la suspensión, si bien no viene sujeta a una formalidad expresa, “deberá formalizarse en escritura pública e inscribirse en el Registro de la Propiedad”, entendemos que para que tenga efectos frente a terceros y, como prevé el RDL 11/2020, para que afecte a los acreedores intermedios inscritos.

Llama la atención que el RDL 8/2020 prevea un **régimen de responsabilidad** si el deudor se beneficia (ya sea de forma involuntaria como voluntaria y deliberadamente) de la moratoria sin reunir los requisitos exigidos. En este caso, el deudor será responsable de los daños y perjuicios que se hayan podido producir (ej. devolución del beneficio obtenido indebidamente), así como de todos los gastos generados por la aplicación de estas medidas de flexibilización, sin perjuicio de las responsabilidades de otro orden a que la conducta del deudor pudiera dar lugar. Y esta medida llama la atención, primero, porque no se prevé un régimen de responsabilidad específico para la entidad bancaria (ej. si deniega sin razón una solicitud que cumple los requisitos que se exigen), y, segundo, porque la valoración por parte de un deudor de si cumple con los requisitos que prevé la ley no será una tarea sencilla, por lo que hubiera sido suficiente prever la devolución del beneficio obtenido indebidamente sin incluir los gastos generados por el procedimiento.

Finalmente, apuntar que existen vías alternativas para aquellos deudores hipotecarios que no pue-

den acogerse a la moratoria que prevé el RDL 8/2020. Una opción es acogerse al Código de Buenas Prácticas[XI] si se cumplen con los requisitos exigidos, otra es negociar directamente con la entidad prestamista (lo que no debería traducirse en un incremento de la deuda a largo plazo) o acogerse a la Ley 25/2015, de 28 de julio, de mecanismo de segunda oportunidad, reducción de carga financiera y otras medidas de orden social [XII], que posibilita la exoneración de todos los créditos ordinarios y subordinados insatisfechos, así como la parte no satisfecha de los créditos con privilegio especial del art. 90.1 de la Ley Concursal, tras la ejecución de la correspondiente garantía real; así como el aplazamiento por cinco años del resto (créditos contra la masa y créditos privilegiados).

Por lo tanto, la moratoria implementada de tres meses (si no se extiende) está a medio camino entre una moratoria de 18 de meses si los ingresos de trabajadores independientes y autónomos disminuyen en un 1/3 (caso de Italia[XIII]) y la suspensión de los desahucios de vivienda habitual sin que propiamente se suspenda el pago de las cuotas hipotecarias (caso de Portugal, [XIV]). La medida adoptada, pues, no se alarga excesivamente en el tiempo, aunque su vigencia después del fin del Estado de Alarma puede plantear problemas de constitucionalidad.

[I] BOE núm. 62, 11.3.2020. Disponible en: <https://www.boe.es/eli/es/rdl/2020/03/10/6/con>.

[II] BOE núm. 116, 15.5.2013 Disponible en: <https://www.boe.es/eli/es/l/2013/05/14/1/con>.

[III] BOE núm. 180, 29.7.2015. Disponible en: <https://www.boe.es/eli/es/l/2015/07/28/25/con>.

[IV] BOE núm. 66, 18.3.2017. Disponible en: <https://www.boe.es/eli/es/rdl/2017/03/17/5>.

[V] BOE núm. 73, 18.3.2020. Disponible en: <https://www.boe.es/eli/es/rdl/2020/03/17/8>.

[VI] BOE núm. 91, 1.4.2020. Disponible en: <https://www.boe.es/eli/es/rdl/2020/03/31/11/con>.

[VII]

[https://www.asufin.com/wp-content/uploads/2020/04/2020\\_04\\_GRAFICOS\\_COVID\\_MORATORIA\\_DEF.pdf](https://www.asufin.com/wp-content/uploads/2020/04/2020_04_GRAFICOS_COVID_MORATORIA_DEF.pdf).

[VIII] Banco de España, Nota informativa sobre la aplicación de las moratorias legislativas de deudas hipotecarias y de créditos sin garantía hipotecaria hasta el 30 de abril de 2020, 8 de mayo de 2020. Disponible en: [https://www.bde.es/f/webbde/GAP/Secciones/SalaPrensa/NotasInformativas/Briefing\\_notes/es/noteo80520.pdf](https://www.bde.es/f/webbde/GAP/Secciones/SalaPrensa/NotasInformativas/Briefing_notes/es/noteo80520.pdf) (consultado 22.5.2020).

[IX] Como destaca Zunzunegui, “No es un rescate social, es una medida de reenganche en la actividad. Se trata de dar una pausa a los deudores más perjudicados para superar el impasse”, ver Fernando Zunzunegui, La moratoria de deuda crediticia por COVID-19, una medida de mínimos, *Legaltoday*, 7 de abril de 2020. Disponible en: [http://www.legaltoday.com/practica-juridica/civil/inmobiliario\\_y\\_construccion/la-moratoria-de-deuda-crediticia-por-covid-19-una-medida-de-minimos](http://www.legaltoday.com/practica-juridica/civil/inmobiliario_y_construccion/la-moratoria-de-deuda-crediticia-por-covid-19-una-medida-de-minimos) (consultado 22.5.2020).

[X] Para Segismundo Álvarez Royo-Villanova, la medida es de aplicación automática, “incluso en el caso de que algunos de los requisitos subjetivos no se cumplieran: el art. 16 RDL 8/2020 establece para ese caso la consecuencia de la obliga-

---

ción de indemnizar, sin que por tanto quede ineficaz la novación”. Ver Segismundo Álvarez Rojo-Villanova, *La formalización en escritura pública de las moratorias de préstamos consecuencia del Covid*, Notarios y Registradores, 15 de abril de 2020, disponible en:

<https://www.notariosyregistradores.com/web/secciones/oficina-notarial/otros-temas/formalizacion-escritura-publica-moratorias-prestamos-covid-19/>.

[XI] Real Decreto-ley 6/2012, de 9 de marzo, de medidas urgentes de protección de deudores hipotecarios sin recursos (BOE núm. 60, 10.3.2012). Disponible en:

<https://www.boe.es/eli/es/rdl/2012/03/09/6/con>.

[XII] BOE núm. 180, 29.7.2017. Disponible en:

<https://www.boe.es/eli/es/l/2015/07/28/25/con>.

[XIII] DECRETO-LEGGE 17 marzo 2020, n. 18. Disponible en:

<https://www.gazzettaufficiale.it/eli/gu/2020/03/17/70/sg/pdf>.

[XIV] Lei n.º 1-A/2020. Disponible en:

<https://dre.pt/web/guest/home/-/dre/130473088/details/maximized?serie=I&day=2020-03-19&date=2020-03-01&dreId=130473086>).

### 3. Los alquileres de vivienda durante el estado de alarma por COVID19



**Dra. Rosa Maria Garcia Teruel.** Investigadora postdoctoral de la Cátedra UNESCO de Vivienda de la Universidad Rovira i Virgili

La crisis sanitaria causada por el COVID19 paralizó la economía espa-

ñola, provocando el cierre de aproximadamente el 40% de los negocios[I] y, consecuentemente, más de 700.000 expedientes de regulación de empleo temporal (ERTE) en Cataluña. Las ayudas a los autónomos y a los afectados por un ERTE tardaron en llegar –muchos de ellos, hasta principios de mayo no cobraron la prestación–[II], lo que planteó desde el primer momento cómo harían frente estas personas al pago del alquiler de sus viviendas, pues ninguna medida se había publicado durante los primeros días del estado de alarma decretado el 14 de marzo de 2020. El RDL 11/2020, de 31 de marzo[III], reguló las principales medidas aplicables a la materia que, en resumen, consistieron en:

1. La paralización de los lanzamientos y de los desahucios durante el estado de alarma y hasta seis meses después de entrar en vigor el RDL 11/2020 (del 2 de abril al 2 de octubre). En los arrendamientos de vivienda sujetos a la Ley de Arrendamientos Urbanos[IV] (es decir, los arrendamientos de vivienda permanente no excluidos,

arts. 2.1 y 4 LAU), el inquilino podrá acreditar ante el Letrado de la Administración de Justicia que se encuentra en una situación de vulnerabilidad social o económica sobrevenida a consecuencia del COVID19 y que no dispone de otra alternativa habitacional. El Letrado comunicará a servicios sociales dicha vulnerabilidad, que decidirán acerca de la suspensión extraordinaria del lanzamiento o del proceso de desahucio por falta de pago. Para considerar que el inquilino se encuentra en situación de vulnerabilidad debe cumplir los siguientes requisitos (art. 5 RDL 11/2020):

- a. Que, como consecuencia de la crisis sanitaria, pase a estar desempleado, en ERTE, haya reducido su jornada de trabajo para cuidar de familiares dependientes, o bien sea empresario con una pérdida sustancial de ingresos.
- b. Que el conjunto de ingresos de la unidad familiar en el mes anterior a la solicitud de la suspensión no alcance, como regla general, tres veces el Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples mensual (aprox. 1613€ al mes). Este límite es superior en familias monoparentales, con hijos o mayores de 65 años a cargo, etc.
- c. Que la renta del contrato de arrendamiento más los gastos de suministros, incluyendo agua, electricidad, gas, internet, etc., sea igual o superior al 35% de los ingresos netos de la unidad familiar.

d. Que el arrendatario o cualquier miembro de la unidad familiar no tenga una vivienda en propiedad o usufructo, salvo que se trate de una cuota indivisa obtenida *mortis causa* o acredite la no disponibilidad del inmueble (por ejemplo, a consecuencia de una separación o divorcio).

2. La prórroga extraordinaria de los contratos de alquiler de vivienda cuya prórroga obligatoria (art. 9.1 LAU) o voluntaria (art. 10 LAU) vencía desde el 2 de abril hasta transcurridos dos meses desde la finalización del estado de alarma. Esta prórroga debe solicitarse por el arrendatario y deberá ser aceptada obligatoriamente por el arrendador, manteniendo las mismas condiciones contractuales por un plazo máximo de hasta seis meses. Esta medida la puede solicitar cualquier inquilino de vivienda sujeto a la LAU, independientemente de si está en situación de vulnerabilidad social o económica o no. Su finalidad atiende a la dificultad de encontrar una nueva vivienda por la imposibilidad de mostrar los pisos por parte de las agencias inmobiliarias o, simplemente, de salir a verlos o a firmar un nuevo contrato durante el confinamiento.

3. La moratoria del pago de la renta de los arrendamientos de vivienda sujetos a la LAU, cuando los arrendadores sean entidades o empresas dedicadas al alquiler o grandes tenedores de vivienda –es decir, aquellas personas físicas o jurídicas titulares de más de diez inmuebles urbanos o bien de más de 1500m<sup>2</sup> de la misma tipología–. El arrendatario que esté en una situación de vulnerabilidad social o económica de acuerdo con el art. 5 RDL 11/2020 podrá solicitar la moratoria del pago de la renta hasta el 2 de julio, y el arrendador deberá responder en siete días ofreciéndole o bien una reducción del 50% de la renta o bien una suspensión de su pago mientras dure el

estado de alarma, prorrogable hasta cuatro meses más. El arrendatario deberá devolver las cantidades no pagadas en un plazo mínimo de tres años, siempre antes de que finalice el contrato de arrendamiento, sin intereses ni penalizaciones. La misma medida se contempla para los autónomos que hayan tenido que continuar pagando el alquiler del local de negocio (RDL 16/2020, de 28 de abril[V]), cuando el arrendador sea un gran tenedor de vivienda. Por el contrario, el inquilino no puede exigir la moratoria del pago del alquiler cuando el arrendador no es un gran tenedor, lo que sucede en la mayoría de casos, pues el mercado de alquiler de vivienda español está, en general, poco profesionalizado[VI], dejando una posible moratoria a la voluntad de las partes.

Unos días después, la Orden TMA/336/2020, de 9 de abril[VII], complementó las anteriores medidas con las bases para unos préstamos blandos del Instituto de Crédito Oficial (ICO) y de unas ayudas al alquiler gestionadas por las comunidades autónomas, que no han visto la luz hasta mayo. Los préstamos ICO cubrirán hasta seis meses de renta de inquilinos en situación de vulnerabilidad social o económica derivada del COVID19, a devolver en un plazo de seis años, prorrogable por cuatro años más. Por su parte, las ayudas al alquiler tienen como finalidad cubrir el 100% de la renta durante seis meses, hasta un máximo de 900€ al mes, o bien el 100% del capital e intereses de un préstamo ICO previamente concedido para pagar el alquiler, con un máximo de 5.400€. En la Comunidad Autónoma de Cataluña, las ayudas al alquiler por COVID19 se han regulado en la Resolución TES/1047/2020, de 12 de mayo, ampliando el concepto de vulnerabilidad social o económica del art. 5 RDL 11/

2020, pues permiten que también las soliciten cuando quien está en una situación de desempleo, ERTE, de reducción de jornada o de ingresos es un miembro de la unidad familiar, aunque no sea el titular del contrato de arrendamiento. Las cuantías máximas varían según la demarcación, con un máximo de 750€ mensuales en Barcelona o de 500€ mensuales en Tarragona.

A pesar de todas estas medidas, se ha echado en falta que las familias más vulnerables, ya sea por su situación económica o por el tipo de tenencia con la cual han accedido a su vivienda, puedan optar a ellas. La mayoría de medidas exigen, en primer lugar, que el contrato de alquiler sea de vivienda permanente sujeto a la Ley de Arrendamientos Urbanos, desconociendo la realidad de muchos inquilinos que solo han podido optar a contratos de alquiler de temporada (sobre todo en localidades turísticas), o los arrendatarios de habitaciones, pues quedan sujetos a la regulación del Código civil y no de la LAU (SSAP Barcelona de 18.5.2005 y de 8.5.2008). Por otro lado, salvo en las ayudas al alquiler, se exige que quien esté en situación de vulnerabilidad (en concreto, en desempleo o ERTE) sea el inquilino, cuando pueden tener la misma o más dificultad para hacer frente a los pagos aquellas familias en las que la persona desempleada no es la que consta formalmente en el contrato de arrendamiento. Tampoco se han planteado soluciones para los arrendatarios cuyo arrendador no es un gran tenedor de vivienda, lo que se presenta en la mayoría de casos debido a la falta de profesionalización del mercado de alquiler de vivienda español, que está mayoritariamente en manos de particulares que alquilan una segunda residencia, dejando a la libre voluntad de las partes la aplicación de una suspensión o moratoria del pago del alquiler

o, incluso, de una posible cláusula rebus sic stantibus, lo que puede aumentar la litigación tras el estado de alarma.

Tendremos que esperar para ver, pues, el alcance real de estas medidas tras un tiempo de aplicación y cómo pueden ser mejoradas para proteger también a los sectores más vulnerables en futuras crisis sanitarias por COVID19, si este virus se convierte finalmente en endémico.

[ I ]

<https://www.elmundo.es/madrid/2020/04/13/5e8c6c4ofc6c83ba2a8b45c4.html>.

[II] elEconomista. La falta de liquidez deja a un millón de personas sin cobrar los Ertes. Disponible en:

<https://www.eleconomista.es/economia/noticias/10555788/05/20/La-falta-de-liquidez-deja-a-un-millon-de-personas-sin-cobrar-los-Ertes.html> (fecha de consulta: 21.5.2020).

[III] BOE nº 91, de 1.4.2020.

[IV] Ley 29/1994, de Arrendamientos Urbanos. BOE nº 282, de 25.11.1994.

[V] BOE nº 119, de 29.4.2020.

[VI] Ver sobre esta cuestión el report para España del proyecto Tenancy Law and Housing Policy in Multi-level Europe, 2012. Disponible en: <https://www.uni-bremen.de/jura/tenlaw-tenancy-law-and-housing-policy-in-multi-level-europe> (fecha de consulta: 21.5.2020).

[VII] BOE nº 101, de 11.4.2020.

[VIII] DOGC nº 8135, de 18.5.2020.

## 4. Las redes de apoyo y los administradores de fincas: escudos frente a la COVID-19



**Dra. Gemma Caballé Fabra.** Investigadora Postdoctoral de la Cátedra UNESCO de Vivienda de la Universidad Rovira i Virgili.



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

La presente contribución trata de exponer las ideas principales que se compartieron en el *Webinar* II del 22 de abril último sobre “Vejez, comunidades de propietarios y redes de apoyo”, junto con la doctora Blanca Deusdad, reiterando nuestro agradecimiento por la invitación a participar con esta contribución.

La definición de *redes de apoyo* no se encuentra en el Diccionario de la RAE y tampoco en el marco legal vigente. Por ese motivo, vamos descomponer los dos conceptos que la integran, para posteriormente articular una propuesta descriptiva que aclare a qué se hace referencia por tal concepto e identificar diferentes instituciones jurídicas que puedan encajar en ella.

Por la voz *red*, el citado diccionario, como definición general, entiende que es un aparejo que puede estar hecho de diferentes elementos (hilos, cuerdas, alambres) trabados (con nudos) en forma de “mallas”, y dispuestos con una finalidad (pescar, cazar, cercar, sujetar,...). También entiende por red un conjunto de personas relacionadas para una actividad determinada; o el conjunto de elementos organizados con un determinado fin. Y por redes sociales se hace referencia a una plataforma digital de comunicación global que pone en contacto a un gran número de usuarios. En definitiva, se trata de un conjunto de elementos o personas que actúan de manera coordinada para conseguir una finalidad concreta.

Desde el punto de vista físico, los nudos que forman las mallas ejercen la fuerza de cohesión; desde el punto de vista social, lo que otorga su consistencia a la red y confiere sentido a la misma es la voluntad y la intencionalidad de sus integrantes, sin necesidad de estar documentada formalmente, como sucede con la familia, que sería una tipología de red humana [I].

Por *apoyo*, el diccionario de la RAE lo define como protección, auxilio o favor; y también como cosa que sirve para apoyarse. Sin embargo, desde el punto de vista jurídico, por apoyos se hace referencia a los mecanismos de complemento que permiten ejercitar la plena capacidad. En inglés se utiliza la palabra *support* y en francés *accompagnement*, lo que indica que quizás la ex-

presión “apoyo” utilizada en la versión castellana no es la que mejor refleja la misión que corresponde a la persona encargada de cumplir con tal función.

El modelo de apoyos está consagrado en el artículo 12 de la Convención sobre los derechos de las personas con discapacidad (2006) y constituye la base de lo que se conoce como el *modelo social*[II] que deriva de la noción de dignidad intrínseca del ser humano, reconocida en la Declaración Universal de los Derechos Humanos y en toda la normativa internacional y estatal, debiendo entenderse de manera sustantiva, como “el derecho a tener derechos”[III].

La alternativa a los apoyos es el modelo asistencial basado en las medidas de sustitución. Su máxima expresión culmina en procesos de modificación judicial de la capacidad, con nombramiento de un tutor que representa totalmente a la persona tutelada. Frente a estas medidas proscritas por la Convención y por su Comité, se recoge una tipología de instituciones jurídicas e intervenciones profesionales y familiares, que su estudio en profundidad excede de esta contribución; que pueden ser voluntarios o judiciales, y que en la Observación general 1, se reconoce expresamente el papel de los apoyos o cuidados informales. Todas las medidas debe estar regidas por diferentes principios, como el de proporcionalidad y ajustes razonables, que exigen elaborar “un traje a medida”[IV] para cada caso concreto; los principios de pluralidad de guarda, necesidad, subsidiariedad y tutela de autoridad; y todos ellos orientados al principio de autonomía personal y su carácter revisable.

Junto con la Convención de Nueva York y la OG n°1 a las que se ha hecho referencia, encontra-

mos diferentes cuerpos legales que hace referencia al modelo de apoyos, en relación con las personas mayores, como la Recomendación R (99) 4 del Comité de Ministros a los Estados miembros del Consejo de Europa, sobre los principios referentes a la protección jurídica de los mayores incapacitados, en sesión de 23 de febrero de 1999; la Observación general N°6 del Comité DESC al respecto de los derechos económicos, sociales y culturales de las personas mayores (1995), que desarrolla los diferentes derechos reconocidos en el pacto DESC, entre ellos el artículo 10 de protección a la familia, y el artículo 11 a un nivel de vida adecuado, entre el que se incluye el derecho a una vivienda digna y adecuada [V].

En el ámbito de las normas de origen estatal, la Ley 39/2006, de 14 de diciembre, de Promoción de la Autonomía Personal y Atención a las personas en situación de dependencia, en su exposición de motivos dispone que “requieren apoyos para desarrollar las actividades esenciales de la vida diaria, alcanzar una mayor autonomía personal y poder ejercer plenamente sus derechos de ciudadanía”; y en artículo Art. 2.4. hace referencia a las “necesidades de apoyo para la autonomía personal...en el seno de la comunidad”; y el Real Decreto Legislativo 1/2013, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley General de derechos de las personas con discapacidad y de su inclusión social, en su artículo 6.2, establece el principio de proporcionalidad que deberá tener en cuenta las circunstancias personales del individuo, su capacidad para tomar el tipo de decisión en concreto y asegurar la prestación de apoyo para la toma de decisiones.

---

En el ámbito del derecho civil, las medidas de apoyo se regulan en el Código Civil en el título X del libro primero, arts. 215 a 304; y en el Código Civil de Cataluña en título II del libro segundo, arts. 221 a 228; ambos pendientes de la completa adaptación a la normativa internacional, realizándose por parte del Tribunal Supremo una labor interpretativa a la luz de la Convención, desde la STS de 29 de abril de 2009, en muchas ocasiones, con un intenso debate y cuestionamiento de las mismas.

Así las cosas, si ponemos en conexión todos los conceptos, trataremos de elaborar una definición para las redes de apoyo: *Conjunto de relaciones humanas que se articulan de forma voluntaria con la intención de prestarse los apoyos necesarios para el ejercicio de la plena capacidad que permita la autonomía personal, la plena inclusión en la comunidad y el ejercicio de todos los derechos, como proyección de la dignidad humana.*

Su importancia, más allá del cumplimiento del marco normativo al que se ha hecho referencia, se ha evidenciado a raíz de la crisis sanitaria desatada por la pandemia de la COVID-19. De una parte, porque las noticias y redes sociales están llenas de ejemplos, por señalar algunos de ellos: Las cestas de solidaridad en Nápoles y Turquía [VI], grupos de jóvenes que se organizan para hacer la compra a personas mayores [VII], cuidar telemáticamente a menores o ayudarles con las tareas de la escuela [VIII], funciones ejercidas por parte de los administradores de fincas a colectivos más vulnerables de una determinada comunidad [IX], entre otras muchas. Y de otra, porque los efectos de la pandemia en las residencias de personas mayores se han revelado dramáticas, con más de 16.000 fallecimientos registrados.

Estas iniciativas que han surgido en las comunidades merecen una atención especial dado que en España el 66,1% de las personas viven en pisos. De hecho, España es el segundo país de Europa con la tasa más alta de personas que viven en pisos después de Latvia. De manera que las comunidades de vecinos son el escenario ideal donde poder poner en práctica estas redes de apoyo.

Desde el punto de vista legal, se considera clave el reconocimiento de estos apoyos comunitarios basados en la solidaridad, que los contemple como una alternativa a la institucionalización para ejercitar el derecho a la vida independiente y en la comunidad, reconocido en el artículo 19 de la Convención. La seguridad jurídica es el marco necesario para la garantía de los derechos, y para que los apoyos se puedan desarrollar de forma estable y eficaz para todos los implicados. Como puede verse en algunas sentencias del TEDH, la falta de reconocimiento de los apoyos comunitarios provoca en algunos casos la intervención administrativa para evitar el desamparo, lo que genera graves situaciones de vulneraciones de derechos por culminar en procesos de institucionalización y de separación del entorno comunitario.

De hecho, en el Código Civil de Cataluña, hallamos un ejemplo del reconocimiento de esta red de apoyo dentro de una misma vivienda. Se conocen como “relaciones convivenciales de ayuda mutua”, reguladas en los artículos 240-1 a 240-7. Se trata de aquellas situaciones en las que dos o más personas conviven en una misma vivienda habitual y que comparten, sin contraprestación y con voluntad de permanencia y de ayuda mutua, los gastos comunes o el trabajo doméstico, o ambas cosas [X].

---

Junto con todo ello, el ordenamiento nos ofrece una institución que permite la configuración de entornos comunitarios de forma natural, como es la ley de propiedad horizontal, posiblemente una de las normas que más cambios ha sufrido para ir adaptándose a los diferentes cambios sociales experimentados desde su promulgación, hace ya sesenta años. Las necesidades imperantes en aquel momento era proporcionar una vivienda para las personas que abandonaban el mundo rural y ello provocó la creación de nuevos barrios que constituían redes de apoyo para las personas que llegaban en busca de una nueva vida.

Hoy el contexto ha cambiado, la expectativa de vida es muy larga, muchas personas viven solas, y las situaciones de vulnerabilidad se han incrementado. Y ante ello surgen nuevas incógnitas y desafíos, por ejemplo, ¿Qué papel pueden jugar los edificios como continentes de redes de apoyo? ¿Puede constituirse las viviendas en nudos de una red de apoyo? ¿Es adecuada la distribución de los espacios privativos y comunitarios para propiciar unas relaciones significativas entre los vecinos? ¿Es necesario modificar el marco legal para regular las comunidades intencionales de apoyo?

No descubrimos nada si avanzamos que la respuesta a todas estas preguntas no se antoja sencilla, y que facilitan nuevas cuestiones más urgentes de resolver, como por ejemplo, ¿Qué papel deberán desempeñar los profesionales frente a la nueva realidad surgida de esta crisis?

En este sentido, los profesionales que tienen encomendada por ley la gestión de las comunidades de propietarios son los administradores de fincas (art. 20 de la Ley 49/1960, de 21 de julio,

de Propiedad Horizontal y art. 553-18 Código Civil de Cataluña).

Por ello, estos profesionales podrían tener un rol destacado como gestores de esta red de apoyo o solidaria en las comunidades. De hecho, durante el estado de alarma, la actividad de los administradores de fincas se ha considerado como esencial de conformidad con en el RDL 10/2020, dado que han sido los intermediarios entre las medidas adoptadas por el gobierno y los ciudadanos que residen en las comunidades, se han encargado de garantizar el correcto funcionamiento de estas, de la reparación de las averías y los suministros, del cierre de algunos espacios comunes y de la limpieza e higienización de estos, entre otras acciones.

A pesar de la consideración de su actividad como esencial, esta profesión todavía está liberalizada, es decir, no es obligatorio ni tener ni una formación académica específica ni formar parte del Colegio profesional de los Administradores de Fincas. Hasta la fecha, estos profesionales tienen atribuida legalmente la obligación de gestionar y administrar la comunidad de propietarios, pero no tienen atribuida legalmente la función de prestar asistencia a las personas más vulnerables o de coordinar o gestionar una red de apoyo, aunque durante estos días muchos de los administradores de fincas se han puesto a disposición de lo más vulnerables.

La posible profesionalización de estas redes solidarias o de apoyo se podría llevar a cabo, por ejemplo, a través de la creación de un órgano en la comunidad formado no solo por los propietarios (como ocurre con la junta de propietarios), sino por cualquier vecino con independencia del tipo de tenencia que tenga sobre la vivienda y

---

gestionado o liderado por el administrador de fincas de aquella comunidad. Algunas de las funciones de este órgano de asistencia, con la eventual ayuda de terceros profesionales y con el consentimiento de los afectados, podrían ser la de elaborar un censo de personas vulnerables en términos sanitarios o de accesibilidad, la organización y puesta disposición de servicios de asistencia sanitaria y de servicios sociales para las personas que requieran de estos servicios en la comunidad, la promoción del uso de dispositivos electrónicos y la domótica (IoT) en las viviendas, la gestión de las acciones solidarias, la elaboración de protocolos específicos en las comunidades donde residan personas vulnerables y víctimas de violencia de género, entre otras.

En nuestra opinión, una reformulación del marco legal como es el caso, por ejemplo, del régimen de propiedad horizontal en el ámbito de las comunidades de vecinos, puede ofrecer mayor seguridad jurídica para que las redes de apoyo y las personas que la conforman puedan ejercer su autonomía personal de forma segura, conectada con el entorno comunitario de atención sanitaria y social. Del mismo modo que entendemos que el rol de los profesionales de la Administración de fincas debidamente formados y colegiados constituyen una garantía de protección de los derechos individuales y colectivos, así como también para dar efectividad al derecho a una vivienda digna y adecuada reconocido en el art. 47 de la Constitución.

Hasta que la estabilidad política permita todo ello, sería muy recomendable hacer uso de la amplia gama de instituciones de apoyo que tenemos y elaborar unos códigos de buenas prácticas para conseguir los Objetivos y construir entre

todos una sociedad inclusiva en la que nadie quede atrás.

[I] El artículo 18.1 de la Ley 39/2006, de 14 de diciembre, para la promoción de la autonomía personal utiliza el concepto “*entorno familiar*” como red de cuidados potencialmente acreedora de una prestación económica, si se cumplen los requisitos exigidos, sin definir grado de proximidad.

[II] El modelo social parte de la premisa que la discapacidad de las personas tiene su raíz en las estructuras sociales que presentan barreras a la plena participación e inclusión, según el artículo 1 de la CDPD. Así, las circunstancias o déficits que pueden presentar las personas quedan en un segundo plano, poniendo el foco en las medidas que pueden aplicarse para la supresión de las barreras, fomentando la accesibilidad y el diseño universal.

[III] ARENDT, H. “The Origins of Totalitarianism”. Harvest Book, Harcourt Inc., New York, 1977, pp. 296-297.

[IV] Es la expresión utilizada por la STS de 29 de abril de 2009, la primera en considerar la curatela como institución de protección preferente, en la medida que permite graduar la intensidad de los apoyos, a diferencia de la tutela que representa la sustitución de la voluntad, y debe ser reservada para casos de máxima necesidad de apoyos.

[V] De fecha 8 de diciembre de 1995, trae causa del *Informe de la Asamblea Mundial sobre el Envejecimiento de Viena* (1982) y la Resolución 46/91 de la AG de las Naciones Unidas de 16 de diciembre de 1991, sobre la aplicación del Plan de Acción Internacional de Viena sobre Envejecimien-

---

to, que en su Principio 1 declara: "Las personas de edad deberán tener acceso a alimentación, agua, vivienda, vestuario y atención de salud adecuados, mediante la provisión de ingresos, el **apoyo de sus familias y de la comunidad y su propia autosuficiencia**".

{ V I }

<https://www.infobae.com/america/mundo/2020/04/06/la-iniciativa-solidaria-de-napoles-para-luchar-contra-el-coronavirus-cestas-con-alimentos-suben-y-bajan-de-los-balcones/> .

{ V I I }

[https://www.antena3.com/noticias/sociedad/cientos-de-jovenes-muestran-sus-solidaridad-con-los-mas-mayores-para-luchar-contra-el-coronavirus\\_202003155e6e5c3077b6810001a9773b.html](https://www.antena3.com/noticias/sociedad/cientos-de-jovenes-muestran-sus-solidaridad-con-los-mas-mayores-para-luchar-contra-el-coronavirus_202003155e6e5c3077b6810001a9773b.html).

{ V I I I }

<https://www.20minutos.es/noticia/4212801/0/tele-trabajar-con-tus-hijos-en-casa-una-solucion-los-canguros-online-de-nannyfy/> .

[IX] Fabian Huguet, Presidente del COAF de Tarragona, Los administradores de fincas y Covid-19, Diari de Tarragona (31-03-2020)..

[X] El origen de esta institución hay que buscarlo en la Ley 19/1998, de 28 de diciembre, sobre relaciones convivenciales de ayuda mutua, en la que hace expresa mención en el preámbulo que tiene por finalidad “aportar una solución a muchas personas mayores, que resuelva las dificultades económicas y sociales y evite su aislamiento en instituciones geriátricas”.

## 5. Sinhogarismo y exclusión residencial en tiempos de alarma



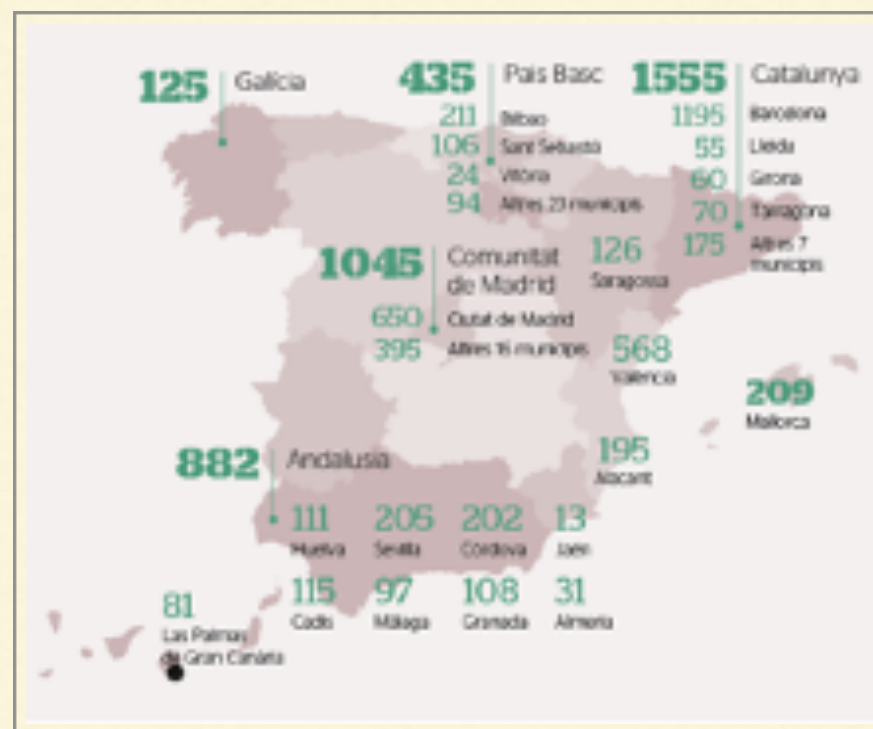
**Dra. Núria Lambea Llop.** Investigadora postdoctoral de la Cátedra UNESCO de Vivienda de la Universidad Rovira i Virgili.

El sinhogarismo no es una problemática concreta de España, sino

que se trata de un fenómeno generalizado a toda Europa que, además, se encuentra en aumento, con la excepción de Finlandia[I]. Sin embargo, cabe destacar la dificultad de aportar números concretos y estudios comparativos claros y fidedignos entre países, debido a la existencia de nomenclaturas y criterios diversos. Tal es así, que el estudio de la Fundación Abbé Pierre y Feantsa de 2019 reconoce que el número de personas sin hogar a nivel europeo es desconocido[II].

Lo mismo sucede a nivel estatal: el recuento oficial a nivel español del que disponemos es del INE de 2012, en el que se calculó que 22.938 personas sin hogar fueron atendidas ese año en centros asistenciales de alojamiento y restauración[III]. Paralelamente, muchas ciudades españolas llevan algunos años haciendo recuentos de personas sintecho, es decir, las que duermen en la calle o pernoctan en pensiones o albergues. En la Figura 1 vemos los resultados de estos recuentos (datos recopilados por Arrels Fundació) y, en términos generales, los números más altos

se concentran en grandes ciudades, como Barcelona y Madrid.



**Figura 1. Personas sintecho en España. Actualizado 2020**

Fuente: Arrels Fundació. Recuentos organizados entre los años 2009 y 2019.

Sin embargo, estas cifras de personas sintecho difícilmente revelan la gran magnitud de la problemática, puesto que existe toda una vertiente de sinhogarismo oculto mucho más difícil de detectar. Precisamente, el VIII Informe de la Fundación Foessa[IV] estima en más de 4 millones y medio las personas que se encuentran en una situación de vivienda inadecuada y en más de 2 millones las que se encuentran en viviendas inseguras. En consecuencia, vemos que estos números distan muy considerablemente de los mencionados anteriormente.

---

Para poder entender el significado y la magnitud de encontrarse en una situación sin hogar, es necesario definir y saber qué implica **tener un hogar**. Así, el término hogar va mucho más allá del de vivienda en su sentido más físico y patrimonial. Hogar es aquella vivienda digna, adecuada y segura donde cada persona puede desarrollar plenamente su dimensión personal, familiar y social. No disponer de un hogar nos priva de poder ejercer otros derechos fundamentales, como la intimidad, la libertad y el libre desarrollo de la personalidad; y también nos excluye de poder formar parte de la sociedad y participar en ella. La falta de recursos económicos, quedarse sin trabajo y vivir una ruptura sentimental son factores determinantes para convertirse en una persona sin hogar en nuestro país. Además, el paso del desahucio al **sinhogarismo** va muy ligado a disponer o no de apoyo o recursos económicos, personales y sociales[V].

En referencia al **sinhogarismo oculto**, la Tabla ETHOS de Feantsa[VI] (aceptada como marco común en Europa) nos sirve como referencia para definir una persona sin hogar y con exclusión residencial, atendiendo a las dimensiones física, social y legal de la vivienda. Las diversas circunstancias y casos previstos en la Tabla se agrupan en cuatro categorías: personas **sintecho**, sin vivienda, con una vivienda insegura o con una vivienda inadecuada. Podríamos decir que a medida que avanzamos en estas cuatro categorías, la pirámide se va ensanchando, quedando, las personas **sintecho**, las de más sencillo recuento, como la simple punta de un iceberg de una problemática con unas dimensiones mucho mayores.

En el primer eslabón encontramos a las personas **sintecho**, aquellas que duermen al raso, en la calle o en albergues que les permiten pernoc-

tar una o pocas noches. Se trata de personas especialmente vulnerables y expuestas, como hemos podido comprobar en las recientes muertes violentas acaecidas en la ciudad de Barcelona, las cuales lamentamos profundamente.

En un segundo eslabón localizamos a las **personas sin vivienda**, es decir, todas aquellas que viven en refugios o centros para mujeres, inmigrantes, refugiados, personas que acaban sus condenas en prisión, salen de hospitales u otras instituciones médicas, jóvenes extutelados que ante el proceso de desinstitucionalización se encuentran con una falta de apoyo familiar y social.

Finalmente, el tercer y cuarto eslabón son los claros ejemplos de **sinhogarismo oculto**. Muchas de estas situaciones son fruto del hasta ahora (está por ver qué sucederá después de esta crisis sanitaria) proceso mundial imparable de crecimiento urbano, acompañado de un contexto de paro (que se ha agravado actualmente) y de precariedad laboral, así como una falta de política de cohesión territorial. Así, son ejemplos de **vivienda insegura**: compartir piso de manera forzada, es decir, personas que por dificultades económicas, de paro y/o precariedad laboral o debido a otras circunstancias se ven obligadas a convivir con familiares (por no poder independizarse o por volver a la vivienda familiar después de perder el trabajo o romper con la pareja), a compartir piso con amigos, con desconocidos u otras fórmulas que vestidas de economía colaborativa son impuestas, como algunos casos de “**co-living**”; personas que viven en viviendas realquiladas sin consentimiento del arrendador o propietario; alquileres de habitaciones que no tienen la protección ofrecida a los inquilinos por la LAU; personas en riesgo de perder la vivienda por no poder hacer frente a la hipoteca o alquiler; aque-

---

llas que sufren acoso o violencia doméstica o las que ocupan una vivienda sin título habilitante para ello.

En último lugar, podemos clasificar como **vivienda inadecuada**: las chabolas y otras estructuras no permanentes consideradas de infravivienda; viviendas en estado ruinoso; viviendas con falta de suministros básicos; viviendas en contenedores marítimos, siempre que no cumplan con los requisitos de habitabilidad, o aquella población que vive en condiciones de hacinamiento. Este sería el caso, por ejemplo, de familias que alquilan una sola habitación, los mal nombrados “pisos patera” (o más precario aún, las “camas calientes”, utilizadas por turnos), los pisos colmena, clandestinos pero existentes en grandes ciudades como Madrid o Barcelona, con empresas que ofrecen habitáculos de 2,6m<sup>2</sup>, no como una experiencia turística sino como solución habitacional.

El sinhogarismo es una **evidencia visible del fracaso de las políticas de vivienda** y también de otras políticas sociales, que se ha hecho más acuciante a raíz de la crisis sanitaria de la COVID-19. Precisamente, las medidas de confinamiento, de mayor higiene, de distanciamiento social, etc., no son de real cumplimiento para las personas sin hogar. Así, se vuelve a poner de relieve la especial vulnerabilidad de este colectivo, puesto que el derecho a la salud y el derecho a la vivienda van de la mano; es muy difícil disfrutar del primero sin un hogar donde vivir con seguridad y dignidad. Por ello, las Administraciones y el tercer sector han estado tomando medidas en relación con el alojamiento, la higiene, la alimentación, etc. de este colectivo, poniendo a disposición albergues y pabellones u otras instalaciones. Muchos de los profesionales lo valoran co-

mo un gran trabajo y esfuerzo colectivo, y también como una experiencia positiva, puesto que han podido tener un trato directo y constante con estas personas, además, en muchos casos se han organizado actividades formativas, lúdicas, atención social, sociosanitaria o inserción laboral (ej. temporeros Lleida, crisis de vivienda).

Lo que cabrá ver es si todas estas medidas tomadas serán meramente **coyunturales** y desaparecerán cuando finalice esta crisis o si servirán como **punto de inflexión** para replantear los recursos y servicios que este colectivo vulnerable necesita. Todo ello sin dejar atrás todas las medidas estructurales que seguimos necesitando, como aumentar el parque de vivienda social en alquiler y dotarlo de mayor eficiencia en su gestión, ampliar el abanico de formas de acceder a una vivienda, rehabilitar viviendas, que la oferta responda a los perfiles de demanda (ej. tipo de estructura familiar, localización...), etc. Estas, se presentan quizás más costosas a corto plazo, pero acaban siendo menos costosas a medio y largo plazo (gastos de recursos y servicios de pernoctación, gasto de servicios de salud). Todo ello sin mencionar el coste para la salud física y mental de la persona que padece esta situación.

[I] Abbé Pierre Foundation y Feantsa. Third Overview of housing exclusion in Europe 2018, p. 11.

[II] Abbé Pierre Foundation y Feantsa. Fourth Overview of housing exclusion in Europe 2019, p. 110.

[III] INE, Encuesta a las personas sin hogar, 2012.

[IV] Fernández Maíllo, G. (coord.) VIII Informe sobre exclusión y desarrollo social en España

---

2019. Madrid: Fundación Foessa, 2019, p. 252 y Arrondo Segovia, M. y Bosch Meda, J. Documento de trabajo 3.3. La exclusión residencial en España, de este VIII Informe Foessa, p. 29.

[V] Datos extraídos de un proyecto europeo encargado por la Comisión Europea, codirigido por la Cátedra UNESCO, que precisamente estudia las políticas de los entonces 28 países de la UE consideradas exitosas para prevenir desahucios y sinhogarismo. Kenna, P. et al. (eds.) Pilot Project - Promoting protection of the right to housing – Homelessness prevention in the context of evictions. Comisión Europea, 2016.

[VI] Disponible en <https://www.feantsa.org/en/toolkit/2005/04/01/ethos-typology-on-homelessness-and-housing-exclusion> (último acceso 3-6-2020).

## 6. Fiscalidad y COVID-19: IRPF, IS y fiscalidad inmobiliaria



**Dra. Estela Rivas Nieto.** Profesora agregada de Derecho Financiero y Tributario y Subdirectora de la Cátedra UNESCO de Vivienda de la URV.

En el presente artículo vamos a examinar las medidas tributarias adoptadas al amparo de la COVID-19 en el IRPF (Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas), en el IS (Impuesto sobre Sociedades) y la fiscalidad inmobiliaria.

Las medidas adoptadas en el marco del IRPF las podemos resumir en tres:

1- Renuncia tácita a la estimación objetiva (como método de determinación de la base imponible de las actividades económicas): el ingreso del pago fraccionado del primer trimestre de 2020 se puede presentar en estimación directa y no en estimación objetiva (art. 10 del RDL del 15/2020, de 21 de abril). Con esta medida no hace falta aplicar el método de los signos, índices y módulos, sino una estimación directa y real de la verdadera situación de la actividad económica de la empresa durante los estados de alarma, de tal forma que solamente se declaran los ingresos menos los gastos). Además no se tiene la obligación de permanecer tres años en este sistema, sino que en el año 2021 se puede volver a ser una estimación objetiva.

2- Cálculo de los pagos fraccionados en la estimación objetiva: no computarán, en cada trimestre natural, como días de ejercicio de la actividad, los días naturales en los que hubiera estado declarado el estado de alarma en dicho trimestre (art. 11 del RDL 15/2020), por lo tanto solamente se declararán los beneficios reales trimestrales.

3- Ampliación de las deducciones por donativos a las entidades sin fines lucrativos y mecenazgo (Ley 49/2002, de 23 de diciembre), de tal forma que las personas físicas que realicen donaciones de apoyo frente a la COVID podrán deducirse las siguientes cantidades (disp. final segunda del RDL 17/2020, de 5 de mayo) :

		Antes %	Ahora %
Base deducción	Hasta 150€	75	80
	Resto	30	35

Solamente indicar dos cuestiones de vital importancia en referencia al IRPF: en primer lugar, el hecho de cobrar un ERTE (expediente de regulación temporal de empleo) y el trabajo ordinario, a día de hoy y a efectos fiscales, son dos pagadores lo que implica que el límite de la obligación de presentar la declaración del IRPF no es de 22.000 € por los rendimientos de trabajo obtenidos, sino de 14.000 € si el segundo pagador abona más de 1.500 € anuales (art. 96.3 de la Ley 35/2006, de 28 de noviembre del IRPF); además en el ERTE no se aplican retenciones, por lo que nuestro empresario ordinario puede reajustar el tipo de porcentaje anual de retención a la baja

(al no haber trabajado todos los días del año) y, en consecuencia, lo más seguro que salga una declaración a pagar. Y, en segundo lugar, que la campaña Renta 2019 está en marcha y no se ha modificado por la COVID-19.

En el IS se han adoptado tres medidas:

1- Respecto los pagos fraccionados de 2020 se ha creado una opción extraordinaria: se pueden presentar no por la cuota íntegra de los ejercicios anteriores, sino por la parte de la base imponible en curso (del periodo de los 3, 9, u 11 primeros meses del art. 40.3 de la Ley 27/2014, de 27 de noviembre del LIS). Esta opción solamente es posible para los contribuyentes cuyo volumen de operaciones en 2019 hubiera sido inferior a 600.000 €; es más la aplicación de este sistema está vinculado a todo el ejercicio 2020 (art. 9 del RDL 15/2020).

2- Las donaciones, en similares términos al IRPF, realizadas al tesoro público para la financiación de los gastos ocasionados por la COVID-19, tiene la deducción del 35% de las cantidades donadas (art. 20 de la Ley 49/2002).

3. Respecto el año en curso 2020 se han adoptado una serie de incentivos fiscales vía deducciones para el sector cultural: inversiones en producciones españolas de largometrajes, cortometrajes, series audiovisuales (art. 36 de la LIS); y se ha ampliado la duración de las deducciones derivadas de acontecimientos de excepcional interés público (RDL 17/2020).

Respecto la fiscalidad inmobiliaria se han adoptado dos medidas al amparo de la COVID y una tercera medida en Cataluña:

1- Está exentos de Actos Jurídicos Documentados por documento notarial, las siguientes escrituras: de novaciones contractuales de préstamos y créditos hipotecarios, las de formalización de las moratorias, y las de moratorias convencionales concedidas al amparo de los Acuerdos marco sectoriales adoptados como consecuencia de la crisis sanitaria ocasionada por la COVID-19. Por este motivo se han añadido los numerales 28 y 29 al art. 45.I.B) de la Ley del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados (RDLeg. 1/1993, de 24 de septiembre) mediante los RDL 8/2020, de 17 de marzo y 19/2020, de 26 de mayo.

2- Bonificaciones en los aranceles notariales y registrales por las escrituras públicas de novaciones hipotecarias en un 50% (art. 16 ter RDL 8/2020).

3- Cataluña ha adoptado dos medidas en el Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales Onerosas: ha creado un nuevo tipo de gravamen reducido del 5% para las adquisiciones de bienes inmuebles que vayan a constituir la vivienda habitual de familias monoparentales; y una nueva bonificación del 100% del hecho imponible TPO (transmisiones patrimoniales onerosas) para las viviendas adquiridas por los promotores públicos en el ejercicio de los derechos de tanteo y retracto que ejerce la Agencia de la Vivienda de Cataluña; y por los promotores sociales, sin ánimo de lucro (homologados) para destinarlas a vivienda de protección oficial de alquiler o cesión de uso (arts. 90 y 91 Ley 5/2020, de 29 de abril).

Para finalizar queremos hacer una especial referencia a las consecuencias fiscales de la moratoria de alquileres del RDL 11/2020, de 31 de mar-

zo. Tal y como indica el art. 6.5 de la LIRPF se presumen retribuidas, salvo prueba en contrario, las prestaciones de bienes susceptibles de generar rendimientos del capital; y según el art. 11 de la LIS los ingresos y los gastos derivados de los hechos económicos se imputarán al período impositivo en que se produzca su devengo con independencia de la fecha de su pago o de su cobro. Es decir, en el Derecho Financiero y Tributario todas las operaciones se presumen onerosas y las rentas se deben imputar en la base imponible en el período impositivo en que sean exigibles, independientemente del momento en que se cobren. Por lo tanto podemos encontrar dos supuestos:

- El impago de la renta: si el propietario es sujeto pasivo del IRPF deberá declarar todas las rentas, aún no habiéndolas percibido. En este sentido la Consulta Vinculante de la DGT (Dirección General de Tributos) V2287-17 de 08/09/2017 indica que se debe imputar como rendimiento íntegro del capital inmobiliario (en tanto continúe vigente el arrendamiento), las cantidades correspondientes al arrendamiento de la vivienda, incluso aunque no hayan sido percibidas. Y tendremos derecho a deducir los saldos de dudoso cobro, es decir, los impagos, en aplicación del art. 23.1.3º de la LIRPF. Si el propietario ejerce una actividad económica y es sujeto pasivo del IVA deberá devengarlos (repercutirlos e ingresarlos), ya que es una operación de trato sucesivo, ahora bien, podrá modificar la base imponible del IVA para compensar el impago con las reglas del art. 80.cuatro de la LIVA respecto los créditos incobrables.

- Si se acoge a la moratoria o al pago parcial, con las reglas que hemos comentado anteriormente, deberá igualmente de declararlo. Si es sujeto pa-

sivo del IRPF como indica el art. 14.1.a) de la LIRPF los rendimientos de capital se imputan al período impositivo en que sean exigibles por su perceptor. Y si es sujeto pasivo del IVA, como indica la Consulta Vinculante de la DGT CVIII7-16 de 21/03/2016: en tanto no se cancele o modifique la relación arrendaticia se seguirá devengando IVA correspondiente de acuerdo con la exigibilidad de las cuotas de arrendamiento que se había pactado.

Por lo tanto, para evitar las consecuencias tributarias de la moratoria de tal forma que se tenga que declarar un ingreso que no se ha percibido, lo más aconsejable es realizar una novación modificativa de la renta arrendaticia, de tal forma que se reduzca la cantidad abonar en concepto de arrendamiento, más que condonarla totalmente o parcialmente ya que podría llegar a ser una cesión gratuita. Y esta modificación se pacta por ambas partes por escrito como anexo al contrato de arrendamiento, en este sentido, el art. 106 de la LGT, Ley General Tributaria, Ley 58/2003, de 17 de diciembre admite cualquier forma de prueba admitida por el Código Civil.

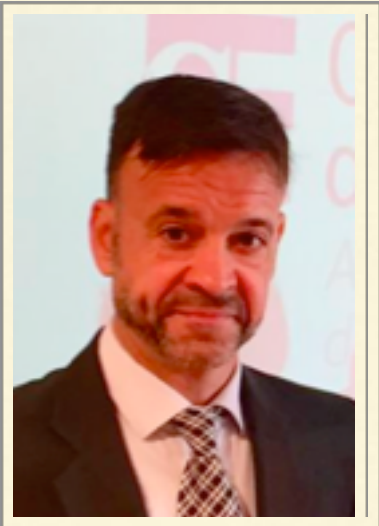
Como conclusiones podemos observar que las medidas en el IRPF e IS han sido medidas a corto plazo basadas en diferir el pago de los pagos fracciones y de ajustarlos a la capacidad económica real de las empresas en el Estado de alarma, pero no se han modificado los tipos de gravámenes; y respecto la fiscalidad inmobiliaria se han regulado algunos beneficios tributarios, pero no son significativos.

Ahora tenemos un nuevo reto: las medidas a medio y largo plazo, lo que podemos denominar “la fiscalidad post COVID”: ¿se subirán los impuestos para poder mantener las ayudas fiscales que

---

se están concediendo?, ¿se crearán nuevos impuestos verdes o a los servicios digitales como nuevas fuentes de financiación)?, ¿se reorganizarán los gastos públicos? Es necesario ganar eficiencia recaudatoria. En breve lo veremos.

## 7. Fiscalidad y COVID-19: declaraciones, liquidaciones y procedimientos tributarios



**Dr. Carles Pedreño López.** Economista, Profesor asociado de la Universidad Rovira i Virgili y socio de Calibro Abogados.

Durante toda la situación de emergencia sanitaria y excepcional mani-

festada por la pandemia del COVID-19, el Gobierno ha dispuesto una serie de medidas urgentes extraordinarias y complementarias para hacer frente al impacto económico y social. En este sentido, se ha priorizado el apoyo a la liquidez y reducción de costes de las empresas (pymes y autónomos) con el fin de minimizar el impacto y de facilitar que la actividad económica se recupere en cuanto empiece a revertir esta situación. A continuación, de una manera sucinta, destacamos siete medidas en el ámbito fiscal sobre las **deudas** y los **procedimientos tributarios**.

### 1.- Declaraciones-liquidaciones y autoliquidaciones tributarias.

Se recogen una serie de medidas de apoyo financiero transitorio. De este modo, se propone una flexibilización de los aplazamientos de deudas tributarias, una extensión del plazo de presentación de las declaraciones y autoliquidaciones tributarias, una rectificación de pagos fraccionados y autoliquidaciones de IVA y, por último, el

no inicio del período ejecutivo para deudas superadas a la obtención de financiación.

- Aplazamientos deudas tributarias (art. 14 del RDL 7/2020, de 12 de marzo; modificado por la disposición final séptima del RDL 19/2020, de 26 de mayo).

Se permite a las empresas y a los autónomos con un volumen de operaciones no superior a 6.010.121,04€ en el año 2019, el aplazamiento del pago de tributos hasta 30.000€ (sumando deudas en período voluntario y en ejecutivo de pago) durante 6 meses, con cuatro de carencia de intereses.

Esta medida se aplica a todas las declaraciones-liquidaciones y autoliquidaciones tributarias cuyo plazo de presentación e ingreso finalice desde la entrada en vigor de la medida y hasta el 30-05-2020, ambos inclusive, sin aportar garantías de acuerdo al art. 82.2 a) de la LGT. También será aplicable a las deudas tributarias recogidas en el art. 65.2 de la LGT, letras b), f) y g).

- Extensión plazos de presentación e ingreso (art. único del RDL 14/2020, de 14 de abril).

Para obligados tributarios con volumen de operaciones no superior a 600.000,00€ en el año 2019. El plazo de presentación se extiende hasta el 20-05-2020, cuyo vencimiento (de las autoliquidaciones) se produzca entre 14-04-2020 y el 20-05-2020. Si la forma de pago es mediante domiciliación, el plazo de presentación se extiende

hasta el 15-05-2020. Para las domiciliaciones que se hayan efectuado hasta el 15-04-2020, el cargo en cuenta se realizará el 20-05-2020. No resulta de aplicación a grupos fiscales en régimen de consolidación fiscal del Impuesto sobre Sociedades, ni a los grupos de entidades que tributen en el régimen especial de grupos del IVA.

- Rectificación pagos fraccionados y autoliquidaciones de IVA (arts. 9, 10 y 11 del RDL 15/2020, de 21 de abril).

Para aquellos contribuyentes que hayan presentado sus autoliquidaciones con anterioridad a la entrada en vigor de este RDL, se establece un sistema de subsanación y anulación de la primera autoliquidación presentada. De este modo, se permite una nueva presentación de la autoliquidación dentro del plazo ampliado hasta el 20-05-2020 (con domiciliación hasta el 15-05-2020).

• IS: opción para realizar pagos fraccionados en el período impositivo iniciado a partir 01-01-20, sobre la parte de la base imponible del período de los 3, 9 u 11 primeros meses. Los contribuyentes cuyo volumen de operaciones sea inferior a 600.000,00€ en el año 2019, podrán ejercitar dicha opción mediante presentación dentro del plazo ampliado hasta el 20-05-2020; y los que tengan un volumen de negocio entre 600.000,00 y 6.000.000,00€, pueden acceder a dicha opción en la presentación del segundo pago fraccionado (20-10-2020). No es de aplicación a los grupos fiscales en régimen especial de consolidación fiscal.

• IRPF/IVA: Los contribuyentes que determinen el rendimiento de su actividad económica por estimación objetiva (módulos), podrán aplicar el método de estimación directa (contabilidad), con la presentación del primer trimestre

de 2020. La renuncia tácita a módulos para el ejercicio 2020 y limitación de sus efectos temporales, no obliga a mantener dicha opción en los 3 años siguientes. Por lo que, se podrá retomar el sistema de módulos, siempre que se cumplan los requisitos necesarios para su aplicación. En caso de no renunciar al método de módulos, para su cálculo se descontarán, en cada trimestre, los días naturales en los que hubiera estado declarado el estado de alarma.

- No período ejecutivo (art. 12 y disposición transitoria primera del RDL 15/2020, de 21 de abril).

Se impedirá el inicio del período ejecutivo para las declaraciones-liquidaciones y autoliquidaciones presentadas y no pagadas, en voluntaria, supeditadas a la concesión de financiación mediante línea de avales para el pago de las mismas, cuyo plazo de presentación concluya entre el 20-04-2020 y el 30-05-2020. Una vez concedida la financiación solicitada deberá satisfacerse el ingreso de las deudas tributarias en el plazo de 1 mes.

Para el caso de deudas tributarias derivadas de declaraciones-liquidaciones y autoliquidaciones presentadas con anterioridad a la entrada en vigor del RDL, se considerarán en período voluntario de ingreso cuando se aporte un certificado expedido por la entidad financiera acreditativo de la solicitud de financiación.

## **2.- Procedimientos tributarios.**

En este apartado se establecen una serie de medidas de garantía de liquidez para sostener la actividad económica ante las dificultades temporales. A tal efecto, se ha dispuesto la flexibilización de los plazos administrativos de los procedimien-

tos tributarios así como los pagos derivados de los acuerdos de aplazamiento y fraccionamiento, ampliación de los plazos para recurrir y certificaciones electrónicas provisionales.

- Suspensión y extensión de plazos (art. 33 del RDL 8/2020, de 17 de marzo; disposición adicional novena del RDL 11/2020, de 31 de marzo; disposición adicional primera y disposición final octava, cinco, del RDL 15/2020, de 21 de abril; arts. 9 y 10 del RD 537/2020, de 22 de mayo).

Se suspenden el cómputo y amplían los plazos tributarios hasta el 30-04-2020 para los procedimientos tributarios ya abiertos (y no concluidos), y se extienden hasta el 20-05-2020 para aquellos que empiecen a partir de la entrada en vigor de esta medida (18-03-2020). Posteriormente, se han extendido ambos plazos ampliados hasta el 30-05-2020 (01-06-2020) y no requieren solicitud alguna para su aplicación. No obstante, o sin hacer reserva expresa a ese derecho, el obligado tributario puede atender el requerimiento o solicitud de información, o presentar alegaciones, con lo cual se considerará como evacuado el trámite. Asimismo, no computan los plazos a los efectos de duración máxima para los procedimientos ni para la ejecución de las resoluciones de órganos económico-administrativos hasta el 30-05-2020 (01-06-2020). Del mismo modo, quedan suspendidos los plazos de prescripción y caducidad de cualesquiera acciones y derechos contemplados en la normativa tributaria, hasta el 04-06-2020.

- Ampliación plazos para recurrir (disposición adicional octava del RDL 11/2020, de 31 de marzo; disposición adicional primera del RDL 15/2020, de 21 de abril).

El plazo de un mes para interponer recursos de reposición o reclamaciones económico-administrativas empezará a contarse el 30-05-2020 (*dies a quo*), siendo el *dies ad quem* el 30-06-2020.

- Certificados electrónicos (disposición adicional undécima del RDL 11/2020, de 31 de marzo).

Durante la vigencia del estado de alarma, se permitirá la expedición de certificados electrónicos cualificados. Estos serán revocados al finalizar el citado período y su uso se limitará exclusivamente a las relaciones entre titular y las Administraciones públicas. De igual modo, se permitirá el uso de los certificados electrónicos caducados.

Como consideración final cabe mencionar que el principal objetivo de las medidas urgentes extraordinarias y complementarias, en el ámbito tributario, ha sido suavizar la tensión financiera de las pymes y autónomos, obligados a suspender su actividad económica o que la han visto reducida considerablemente. Ahora bien, la reanudación de los plazos administrativos, deudas y procedimientos tributarios junto con la bajada de ingresos por una actividad mermada pueden suponer nuevos problemas de recaudación/contribución. *Ergo*, la reactivación de la actividad económica marcará un reto para la “nueva” tributación post-COVID.

## 8. Medidas fiscales autonómicas y locales por el Covid-19



**Dr. Benjamí Anglès Juanpere.** Profesor de Derecho Financiero y Tributario de la UOC.

### Introducción

La producción normativa a raíz del Covid-19 está siendo extraordinaria. En el mismo sentido, las medidas fiscales para contener y aliviar los perjudiciales efectos económicos se multiplican en todos los niveles administrativos de nuestro sistema tributario. Tanto el Estado, como las Comunidades Autónomas y las Entidades Locales están realizando un gran esfuerzo para adoptar medidas relativas a sus ingresos y procedimientos tributarios que permitan, en primer lugar, garantizar la liquidez de los contribuyentes y, en segundo lugar, permitir la reapertura de las actividades y la recuperación económica.

A continuación, se señalan las principales medidas fiscales y económicas acordadas por todas las Comunidades Autónomas, tanto las de régimen común como los territorios forales, así como aquellas adoptadas por el conjunto de las Entidades Locales, especialmente los municipios, para hacer frente a los importantes perjuicios económicos ocasionados por esta pandemia.

### Medidas de las Comunidades Autónomas de régimen común.

Todas las Comunidades Autónomas de régimen común han aprobado un conjunto de medidas comunes destinadas principalmente a aliviar la carga de los pagos tributarios y facilitar la liquidez de empresas y ciudadanos, en línea con lo dispuesto por el Gobierno para el conjunto del Estado.

Entre estas medidas, cabe señalar:

- La suspensión de los plazos de tramitación de los procedimientos tributarios de las administraciones autonómicas. No obstante, suspensión no significa paralización, de modo que todos aquellos trámites de impulso o dependientes exclusivamente de la propia administración seguirán adelante.
- La interrupción del cómputo de plazos en los procedimientos tributarios propios a efectos de determinar los plazos máximos de resolución, de prescripción y de caducidad. En ningún caso el transcurso del tiempo durante el estado de alarma será imputable al interesado.
- La prórroga de los plazos de presentación y pago de las declaraciones y autoliquidaciones tributarias referentes a los dos impuestos de gestión compartida: el Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones (ISD) y el Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados (ITPyAJD). Y del mismo modo en relación

---

con los tributos sobre el juego, así como en todos los tributos propios de cada autonomía.

- La inexigibilidad del pago de intereses y de la presentación de avales o garantías en las peticiones de aplazamiento y fraccionamiento de las deudas tributarias.

- La exención del Impuesto sobre Actos Jurídicos Documentados (IAJD) por las escrituras de novación de los contratos de préstamos y créditos hipotecarios formalizadas para incluir la moratoria del pago de las cuotas, mientras que los aranceles notariales de las mismas tendrán una bonificación del 50%.

Además de las señaladas anteriormente, la mayoría de Comunidades Autónomas han acordado otras medidas específicas de acuerdo con su marco competencial y ámbito tributario. A continuación, se enumeran y detallan tales medidas por comunidad:

- *Andalucía:*

La comunidad andaluza ha aprobado una línea de avales, igual que el Estado, para facilitar que autónomos y PYMES puedan solicitar préstamos para hacer frente a sus problemas de liquidez. Asimismo, ha aprobado una bonificación del 50% de la tasa sobre juego; ha simplificado las obligaciones formales de algunos trámites presenciales que han dejado de tener sentido en el entorno digital, y ha acordado una subvención para promover el teletrabajo.

- *Aragón:*

La Comunidad de Aragón ha decidido impulsar la atención, presentación y liquidación telemáticas de tributos, única vía posible para poder dar cumplimiento a las obligaciones tributarias en

las condiciones estrictas de confinamiento fijadas durante el estado de alarma,

- *Asturias:*

El Principado de Asturias ha acordado otorgar el aplazamiento y fraccionamiento de las deudas tributarias de todos aquellos autónomos y PYMES que se hayan visto obligados al cierre de la actividad.

- *Illes Balears:*

El Gobierno balear ha aprobado la exención del pago de una tasa propia, concretamente la tasa portuaria para las líneas regulares de transporte de pasajeros.

- *Canarias:*

Por su parte, el Gobierno de Canarias ha adoptado varias medidas en relación con el Impuesto General Indirecto Canario (IGIC), trasunto del IVA. En primer lugar, ha fijado un tipo del 0% para las compras de bienes y equipamientos médicos y sanitarios; ha ampliado los plazos de presentación y pago de este impuesto, y ha realizado algunos ajustes para determinar la base imponible, permitiendo descontar los días durante los cuales las actividades han tenido que estar cerradas.

- *Castilla-La Mancha y Castilla y León:*

Sin medidas fiscales específicas, más allá de las medidas comunes comentadas anteriormente.

- *Catalunya:*

En primer lugar, el Gobierno catalán ha establecido varias bonificaciones para las tasas de residuos industriales y sobre el juego. También ha acordado el aplazamiento sin intereses del ca-

non del agua para autónomos y PYMES, así como una reducción del tipo impositivo para determinados usuarios domésticos, entre los cuales los titulares de actividades agrícolas, ganaderas e industriales. En relación con la subida generalizada de los impuestos catalanes, tras la reciente aprobación de los presupuestos generales de la Generalitat, se ha establecido una moratoria en la entrada en vigor de la subida del ISD de 2 meses a partir de la finalización del estado de alarma.

A parte de estas medidas fiscales, también se han dispuesto varias ayudas directas, como una prestación para autónomos de hasta 2.000€, aunque incompatible con otras ayudas; otra prestación de 200€ para aquellos que, aún habiéndoles sido reconocida alguna ayuda por parte del Estado, todavía no han recibido ingreso alguno. Y, por último, la más reciente es otra ayuda para autónomos y PYMES, hasta un máximo de 10 empleados, consistente en una prestación del 50% del salario mínimo interprofesional por cada uno de sus empleados durante un período de 6 meses a partir de su vuelta a la actividad, y siempre que se mantengan todos los puestos de trabajo.

- *Extremadura:*

Se ha establecido una bonificación del 50% sobre la tasa del juego.

- *Galicia, La Rioja y Comunidad de Madrid:*

Sin medidas fiscales específicas, más allá de las medidas comunes comentadas anteriormente.

- *Murcia:*

Se ha acordado la exención del pago de todas las tasas, precios públicos y contribuciones especiales regionales durante 3 meses.

- *Comunitat valenciana:*

La Generalitat valenciana ha aprobado una ayuda directa a autónomos de 1.500€, así como una bonificación del 100% en el tributo sobre el juego, concretamente sobre las máquinas recreativas y de azar.

- *Ceuta y Melilla:*

Sin medidas fiscales específicas, más allá de las medidas comunes comentadas anteriormente.

## **Medidas de los Territorios Forales**

Una vez señaladas las medidas adoptadas por las Comunidades Autónomas de régimen común, a continuación se identifican las correspondientes a los territorios forales, comprendidos por las tres provincias vascas y Navarra. Esta diferenciación se debe a que los territorios forales disfrutan de autonomía plena en el ámbito tributario, de modo que las normas estatales no tienen efectos en los mismos. No obstante, al igual que se ha explicado para las Comunidades Autónomas de régimen común, los territorios forales también han aprobado un conjunto de medidas comunes, iguales para todos los territorios, que consisten en la suspensión de los plazos de los procedimientos tributarios; la interrupción del cómputo de los plazos a efectos de determinar los plazos máximos de resolución, de prescripción y de caducidad, y la ampliación de los plazos de presentación de declaraciones tributarias y para el pago de autoliquidaciones, todas ellas

---

en línea con lo dispuesto por el Estado y el resto de Comunidades Autónomas.

A su vez, cada territorio foral también ha aprobado sus propias medidas de acuerdo con su ámbito competencial y atendiendo sus intereses. En este sentido:

- *Araba,*

La Diputación Foral de Álava, en primer lugar, ha acordado la ampliación del plazo para presentar la declaración del IRPF 2019, hasta el 30 de octubre. Asimismo, en relación con este impuesto, se van a poder deducir las donaciones por razón del Covid-19 en la declaración correspondiente a 2020. A parte, también se concede el fraccionamiento de las deudas tributarias sin obligación de presentar avales ni pagar intereses. Por último, las escrituras de novación de préstamos hipotecarios formalizadas para incluir su moratoria estarán exentas del pago del IAJD.

- *Bizkaia,*

La Diputación Foral de Vizcaya ha decidido ampliar el plazo para presentar la declaración del IRPF 2019, aunque no ha establecido aún la nueva fecha. También se podrán deducir en este impuesto las donaciones por razón del Covid-19 en la declaración de la próxima campaña de renta. Igualmente, ha acordado conceder la ampliación del plazo para el pago de las deudas tributarias sin obligación de presentar avales ni pagar intereses, así como para el pago de los tributos sobre el juego.

- *Gipuzkoa,*

La Diputación Foral de Guipúzcoa también ha aprobado la ampliación del plazo para presentar la declaración del IRPF 2019, en este caso hasta

el 29 de julio. Igualmente, también se podrán deducir las donaciones por razón del Covid-19 en la declaración de este impuesto en el próximo año. También ha acordado la ampliación de los plazos de los pagos a cuenta y retenciones del IRPF, IVA e Impuesto de Sociedades para autónomos y PYMES, así como el fraccionamiento de las deudas tributarias sin obligación de presentar avales ni pagar intereses. En cuanto a los tributos sobre el juego se aplaza su pago y, en relación con la vía de apremio, se suspende la ejecución de las garantías y la celebración de subastas.

- *Navarra,*

Por último, el Gobierno de Navarra, ha acordado conceder la ampliación del plazo para el pago de las deudas tributarias sin obligación de presentar avales ni pagar intereses, y la exención del IAJD para las escrituras de novación de préstamos hipotecarios formalizadas para incluir su moratoria.

## **Medidas de las Entidades Locales**

En relación con las medidas adoptadas por las Entidades Locales, especialmente por los municipios, en primer lugar cabe señalar que también existen una serie de medidas comunes a todas ellas, referentes a la ampliación de los plazos para presentar declaraciones, ingresar autoliquidaciones y realizar el pago de los impuestos y tasas locales de cobro periódico; así como a la suspensión de los procedimientos tributarios y del cómputo de plazos a efectos de determinar los plazos máximos de resolución, de prescripción y de caducidad, en línea con las acordadas por el Estado y el conjunto de Comunidades Autónomas.

---

Además, aquellas tasas y precios públicos por la prestación de servicios locales y la ocupación de la vía pública referentes a actividades canceladas en motivo de la pandemia, podrán ser prorrateadas teniendo en cuenta los días que han permanecido cerradas e incluso, en el caso que ya se hubieran pagado con anterioridad, tendrán derecho a la devolución de la parte proporcional. No obstante, algunos municipios ya han decidido la anulación total para el ejercicio 2020 de la tasa por ocupación de la vía pública en el caso de mesas y terrazas de bar.

Asimismo, también han adoptado medidas específicas en relación con otros tributos propios, allí dónde existan, como por ejemplo el aplazamiento y prorrateo de las tasas turísticas o la suspensión del pago en las zonas de aparcamiento regulado. La mayoría también han decidido la suspensión de las notificaciones en vía de apremio y de los procedimientos sancionadores.

Por último, quisiera señalar un par de bonificaciones potestativas previstas por la Ley Reguladora de las Haciendas Locales que en muy pocos municipios se encuentran recogidas en las respectivas ordenanzas fiscales y que, en estos momentos, pueden ser muy adecuadas para ayudar a la reapertura de las actividades económicas. Si aún no están contempladas, ambas bonificaciones podrían incluirse en las ordenanzas fiscales para 2021. La primera se refiere a una bonificación de hasta el 95% de la cuota del IBI, IAE, ICIO e IIVTNU, a favor de inmuebles en los que se desarrollen actividades económicas que sean declaradas de especial interés o utilidad municipal o por concurrir circunstancias sociales, culturales, histórico artísticas o de fomento del empleo. Mientras que la segunda se refiere exclusivamente al IAE, permitiendo una bonificación

del 50% de la cuota para aquellos sujetos pasivos que tributen por cuota municipal y tengan una renta o rendimiento neto de la actividad económica negativos o inferiores a la cantidad que determine la ordenanza fiscal, la cual podrá fijar diferentes porcentajes de bonificación y límites en función de cuál sea la división, agrupación o grupo de las tarifas del impuesto en que se clasifique la actividad económica realizada.

A modo de conclusión, se tiene que reconocer que todas las medidas señaladas son necesarias y adecuadas para lograr los fines previstos, sin embargo, analizando los primeros indicadores económicos muy negativos y teniendo en cuenta las terribles previsiones económicas que se avecinan, es necesario que se empiecen a prever y adoptar nuevas medidas de mayor calado para limitar al máximo los daños económicos en nuestra economía, sobre todo para aquellos ciudadanos y sectores productivos más afectados. En mi opinión, se ha terminado la fase de las medidas con “mascarillas” y tiene que empezar cuanto antes la fase de las medidas con “salvavidas”.

## 9. Políticas de vivienda ante el Covid-19 en América Latina



**Dra. Maridalia Rodríguez Padilla.** Investigadora postdoctoral y miembro de la Cátedra UNESCO de Vivienda de la Universidad Rovira i Virgili

A partir de la declaración del Covid-19 como pandemia por la Organización Mundial de la Salud (OMS), los Estados afectados en todo el mundo han tomado medidas políticas, económicas y sociales de carácter extraordinario con la finalidad de garantizar la vida, la salud integral y el bienestar de sus naciones. Unas medidas que han detenido el curso normal de la economía mundial y afectado a la mayoría de los sectores económicos. En el caso de los Estados latinoamericanos, de manera común, han dictado el estado de emergencia como medida central de la que han derivado medidas sectoriales, especialmente relativas a la protección de los más vulnerables.

Conforme ha indicado ONU-Hábitat, frente a la pandemia los más vulnerables son aquellos que viven en asentamientos informales y barrios marginales con áreas densamente pobladas, sistemas de transporte público masificados, ausencia de servicios básicos y viviendas deficientes[I]. Es por ello que el Banco Interamericano de De-

sarrollo (BID) recomendó que dentro de las políticas públicas aplicadas en América Latina frente al Covid-19 no debían faltar aquellas relativas a la vivienda y el acceso a los servicios esenciales, señalando que las políticas debían “atender a los barrios marginales y áreas rurales, proveer infraestructura de saneamiento básico y evitar los desalojos”[II]. En ese mismo sentido, la Comisión Económica para América Latina y el Caribe (CEPAL) señaló la necesidad de “reforzar los sistemas de protección social para apoyar a las poblaciones vulnerables, promover los aplazamientos de pagos de hipotecas y alquileres, así como otras exenciones, para evitar una crisis de vivienda y las ejecuciones hipotecarias de empresas” [III].

En seguimiento de las recomendaciones anteriores, así como ante la necesidad de respuestas inmediatas y efectivas para aquellos que han visto disminuir sus ingresos por los efectos económicos de la pandemia e imposibilitados de cumplir con sus obligaciones periódicas, como el arrendamiento o el pago de la cuota hipotecaria de un inmueble tanto de destino habitacional como comercial, y pudiendo verse afectado el derecho a la vivienda digna, Estados latinoamericanos como Argentina[VI], Colombia[V], Ecuador[VI], El Salvador[VII], México [VIII], Panamá [IX] y Venezuela[X], han establecido medidas de regulación especiales y transitorias relativas a los con-

---

tratos de arrendamiento de viviendas y/o locales comerciales, respecto al pago de cuotas de préstamos hipotecarios o referentes a ayudas económicas para el pago de alquileres y servicios básicos.

Entre las medidas latinoamericanas tomadas para proteger a los inquilinos o prestatarios de un préstamo hipotecario, destacan las siguientes:

1. **Prohibición de los desahucios o desalojos:** constituye la medida más popular tomada por los gobiernos, a nivel mundial[XI], en protección de los inquilinos imposibilitados de hacer efectivo el pago del canon de arrendamiento debido a la reducción de sus ingresos a causa de los efectos económicos de la pandemia, para quienes se ordena suspender los procesos de desalojo mientras dure el estado de emergencia o hasta un determinado plazo, con la finalidad de garantizar la permanencia bajo un techo de los más vulnerables. En muchos de los casos, además, esta medida se ha extendido a los locales comerciales de pequeñas y medianas empresas (pymes).

2. **Congelación del canon de arrendamiento:** una medida relativa a la prohibición del aumento de las rentas durante el estado de emergencia. Aunque, también puede significar la reducción o suspensión del pago de la renta en este período. En algunos Estados esta congelación supone el aplazamiento definitivo del aumento de la renta convenida entre arrendatario y arrendador, como en Colombia; mientras que en otros Estados únicamente supone el diferimiento del pago del aumento convenido hasta un determinado plazo, como en Argentina.

3. **Aplazamiento del pago de las cuotas hipotecarias:** esta medida va especialmente dirigida

a los propietarios de viviendas que han accedido a esta a través de préstamos hipotecarios y ven sus ingresos reducidos a consecuencia de la hibernación económica producida por la pandemia, de manera que se les permite aplazar el pago tanto de los intereses como del capital de sus cuotas hipotecarias. En algunos países no se trata de una regulación del gobierno, sino de una iniciativa privada motivada por las asociaciones de bancos, de manera que siguiendo unas pautas cada banco puede diseñar sus propios programas de extensión de pago para sus clientes.

4. **Diferimiento de pago de servicios básicos:** se refiere a la suspensión o reducción del pago de los servicios esenciales como electricidad, agua, gas, e incluso, de comunicación e internet, bien sea a través de ayudas públicas o por mandato gubernamental de que se prorroguen los pagos.

5. **Ayudas económicas:** se refiere a transferencias de efectivo o adelantos económicos a través de programas sociales. Esta medida se ha aplicado en diferentes gobiernos latinoamericanos, aunque no exclusivamente para el pago de la vivienda. Una medida importante a desarrollar tomando en cuenta la carga que supone para los arrendadores y entidades financieras cumplir con el resto de ordenanzas relativas a los arrendamientos e hipotecas. En el entendido, además, de que muchos arrendadores son también personas vulnerables que dependen de las rentas para su subsistencia y la de su núcleo familiar.

A continuación, se ofrece una tabla comparativa en la que se puede apreciar el desarrollo de las mencionadas políticas de vivienda para hacer frente al Covid-19 en América Latina:

Tabla No. 1. Existencia de medidas sobre vivienda en América Latina. Fuente: autoría propia.

Tuvimos ocasión de discutir estas medidas, el pasado 14 de mayo, dentro del marco de la serie de seminarios webs organizados por la Cátedra UNESCO de Vivienda de la Universidad Rovira i Virgili titulado “La vivienda como refugio en tiempos del Covid-19” a través del seminario “La vivienda en tiempos del COVID-19 en Iberoa-

medidas sobre los arrendamientos, procesos de lanzamiento y desalojo. Unos instrumentos regulatorios que han surgido en protección de los más vulnerables, aquellos imposibilitados de pagar sus viviendas o locales comerciales por los efectos económicos de la pandemia, los que pueden verse afectados por desalojos o aquellos que dependen de las rentas para su subsistencia y la de su núcleo familiar. Las medidas latinoamericana-

	Prohibición de los desahucios o desalojos	Congelación del canon de arrendamiento	Aplazamiento del pago de las cuotas hipotecarias	Diferimiento de pago de servicios básicos	Ayudas económicas
Argentina	✓	✓	✓	✓	✓
Bolivia	✓	✓	✓	✓	✓
Brasil	✓	✓	✓	✓	✓
Chile	✓	✓	✓	✓	✓
Colombia	✓	✓	✓	✓	✓
Costa Rica	✓	✓	✓	✓	✓
Ecuador	✓	✓	✓	✓	✓
El Salvador	✓	✓	✓	✓	✓
Guatemala	X	X	✓	✓	✓
Honduras	X	X	✓	✓	✓
México/B. California	✓	✓	✓	✓	✓
Nicaragua	X	X	✓	✓	✓
Panamá	✓	✓	✓	✓	✓
Paraguay	✓	✓	✓	✓	✓
Perú	✓	✓	✓	✓	✓
Rep. Dominicana	X	X	✓	✓	✓
Uruguay	✓	✓	✓	✓	✓
Venezuela	✓	✓	✓	✓	✓

Medidas existentes	✓
Medidas propuestas	✓
Medidas inexistentes	X

**Nota:** Las ayudas económicas aquí referidas son de corte genérico para el pago de los alquileres o hipotecas.

Tabla No. 1. Existencia de medidas sobre vivienda en América Latina. Fuente: autoría propia.

mérica”. Analizamos distintas ordenanzas gubernamentales latinoamericanas como el Decreto legislativo colombiano 579, por el cual se adoptan medidas transitorias en materia de propiedad horizontal y contratos de arrendamiento; los Decretos argentinos 319/2020 y 320/2020 sobre hipotecas y alquileres, respectivamente; y el Decreto ejecutivo panameño 145, que dicta me-

nas procuran encontrar un punto de equilibrio entre los intereses de los arrendatarios y arrendadores o prestatarios y entidades financieras, por lo que se han inclinado a posponer el pago de la renta, controlar el precio del alquiler, instar a los acuerdos entre las partes y evitar los cargos de mora, penalizaciones e indemnizaciones abusivas.

---

Unas medidas que pueden entenderse insuficientes o a medio camino, pues las suspensiones de los desalojos, el congelamiento de los alquileres o la promoción de acuerdos entre las partes no han considerado las diferencias que pueden existir entre algunos arrendatarios y algunos arrendadores. Por ejemplo, en los decretos analizados no encontramos distinciones entre las medidas aplicadas a arrendadores personas físicas o jurídicas, dígase grandes y pequeños tenedores de inmuebles, aquellos que se dedican a la explotación profesional de inmuebles versus los que tienen algún inmueble en arrendamiento como complemento de los ingresos del hogar. En el caso argentino, existe un intento de proteger a los arrendadores vulnerables para los que el congelamiento de los alquileres no aplicaría, pero no se les doto de medios para hacer valer esta excepción. De manera más directa el mencionado decreto panameño, en su artículo 9, intenta evitar los abusos contra el arrendador al disponer que se castiga al arrendatario que sin haber visto afectados sus ingresos por el estado de emergencia no cumple con su obligación de pago, pero en ninguno se hace distinción de medidas entre unos arrendadores y otros. En general, se echan en falta métricas objetivas para poder distinguir los distintos tipos de tenedores de vivienda para aplicarse así las consideraciones oportunas para cada uno de ellos. En cuanto a los inquilinos, si bien la mayoría de los instrumentos aplicados refieren que se dirigen a los más vulnerables, no se define quienes son estos sujetos o si para algunos habrá medidas adicionales, como por ejemplo para personas de la tercera edad, mujeres víctimas de violencia o familias con ingresos por debajo de los estándares de subsistencia.

En ese mismo sentido, si comparamos las medidas latinoamericanas con las europeas u otras medidas de países más desarrollados, por ejemplo, con el Real Decreto Ley español 11/2020[XII] en el que se especifica la población a la que se dirige, los requisitos y el procedimiento que debe cumplirse para acceder a los beneficios de la norma; podemos encontrar que las medidas relativas a los arrendamientos aplicadas en nuestra región han sido muy genéricas, que no disponen de formalidades claras para distinguir quienes pueden acogerse a las mismas o que población es la considerada afectada por los efectos económicos de la pandemia, y que no han considerado un periodo post crisis para la recuperación económica de los afectados, lo que bien puede lograrse con préstamos para el arrendamiento con subsidio público como se ha hecho en España.

Sin duda, debemos celebrar que en América Latina, ante la situación económica generada por el Covid-19, contemos con medidas relativas a la protección del derecho a la vivienda digna y a la conservación de los locales comerciales de las pequeñas y medianas empresas; pero debemos abogar por medidas mucho más claras, delimitadas y ajustadas a las necesidades latinoamericanas pensadas más allá de los breves periodos de estados de emergencia y que en ningún sentido supongan el colapso del sistema judicial a posteriori. De tal manera, los países de la región que aún no han dictado medidas al respecto, además de guiarse de las mencionadas experiencias deberían tomar en cuenta las recomendaciones institucionales, las necesidades propias de sus ciudadanos, así como la importancia de un periodo de recuperación económica para los arrendatarios, prestatarios y arrendadores más vulnerables que

bien podría lograrse con avales públicos. Por tanto, entendemos que dentro de las políticas públicas de vivienda aplicadas en América Latina para enfrentar los efectos del Covid-19 no pueden faltar las relativas a la financiación con respaldo público (préstamos para ayuda al alquiler o respaldo para las hipotecas), pues como hemos visto las ayudas económicas implementadas no se han ideado específicamente para esta finalidad.

[I] ONU-Habitat-COVID-19, de fecha 20 de marzo de 2020, consultado vía web: <https://onuhabitat.org.mx/index.php/onu-habitat-covid-19>.

[II] BLACKMAN Allen, IBÁÑEZ Ana María, IZQUIERDO Alejandro, KEEFER Philip, MESQUITA MOREIRA Mauricio, SCHADY Norbert y SEREBRISKY Tomás, La política pública frente al Covid-19: Recomendaciones para América Latina y el Caribe, Washington: Banco Interamericano de Desarrollo, 2020, pág.31.

[III] COMISIÓN ECONÓMICA PARA AMÉRICA LATINA Y EL CARIBE (CEPAL), “América Latina y el Caribe ante la pandemia del COVID-19. Efectos económicos y sociales”, Informe especial No. 1, Naciones Unidas, 2020, pág. 13.

[IV] Decreto No. 319/2020, DECNU-2020-319-APN-PTE-Hipotecas, de fecha 29 de marzo de 2020. Decreto No. 320/2020, DECNU-2020-320-APN-PTE-Alquileres, de fecha 29 de marzo de 2020.

[V] NDecreto legislativo colombiano No. 579, por el cual se adoptan medidas transitorias en materia de propiedad horizontal y contratos de

arrendamiento por el cual se adoptan medidas transitorias en materia de propiedad horizontal y contratos de arrendamiento, en el marco del estado de emergencia económica, social y ecológica, de fecha 15 de abril de 2020.

[VI] Ley orgánica de apoyo humanitario para combatir la crisis sanitaria derivada del Covid-19. Aprobado por la Asamblea Nacional de Ecuador y a la espera de respuesta del Ejecutivo.

[VII] BPlan de Respuesta y Alivio Económico ante la Emergencia Nacional contra el Covid-19.

[VIII] Decreto No. 54 mediante el cual se reforma el artículo 1986 del Código Civil para el Estado de Baja California. Referencia: [https://rpubs.com/Konstantin\\_Xo/605805](https://rpubs.com/Konstantin_Xo/605805).

[IX] Decreto Ejecutivo No. 145, que dicta medidas sobre los arrendamientos, procesos de lanzamiento y desalojo, de fecha 01 de mayo de 2020, publicado en la Gaceta Oficial No. 29015.

[X] CDecreto No. 3 mediante el cual se suspende el pago de los cánones de arrendamiento de inmuebles de uso comercial y de aquellos que sean usados como vivienda principal hasta el 1 de septiembre de 2020, Gaceta Oficial No. 6.522, publicada el 23 de marzo de 2020.

[XI] KHOLODILIN Konstantin A., “Housing Policies Worldwide during Coronavirus Crisis: Challenges and Solutions”, DIW Berlin, No. 2, 2020, pág. 3. Este informe se mantiene en constante actualización y se puede consultar en el siguiente enlace: [https://rpubs.com/Konstantin\\_Xo/605805](https://rpubs.com/Konstantin_Xo/605805)

[XII] Real Decreto-ley 11/2020, de 31 de marzo, por el que se adoptan medidas urgentes complementarias en el ámbito social y económico para

---

hacer frente al COVID-19, publicado en el BOE  
núm. 91, de fecha 1 de abril de 2020.

## 10. Propiedad, vivienda y derechos: retos de la República Dominicana frente a COVID-19



**D. Harold Modesto.** Director del Observatorio Judicial Dominicano.

Desde que el mundo supo de COVID-19 se transformó la normalidad que conocemos, incluyendo to-

dos los problemas que enfrenta la humanidad al inicio del siglo XXI, dejando de ser el punto de partida de las macro proyecciones y sueños cosmopolitas comprimidos en Objetivos de Desarrollo Sostenible; los plazos de la Agenda 2030 tendrán que ser replanteados.

Toda medición es preliminar... es incompleta. Todavía no se tiene idea de cuanto tiempo tardará el mundo para tomar control de la pandemia, tampoco de la magnitud de los desafíos sanitarios que vendrán en el porvenir a causa de la misma. Sin embargo, cualquier anhelo de un nuevo comienzo requiere pensar en las terribles secuelas que va dejando esta enfermedad en lo más profundo de las estructuras sociales de cada Estado.

Cuando se piensa en cuestiones tan básicas para el desarrollo, como el disfrute de los derechos a la propiedad y la vivienda, el desafío es todavía mayor. La idoneidad del diseño y la implementación de todas las políticas públicas en estas mate-

rias, a lo largo y ancho de América Latina (AL), es puesta a prueba por COVID-19.

La pobreza es uno de los factores más preocupantes en este contexto. En el año 2016 el Programa de las Naciones Unidas para el Desarrollo (PNUD) publicó el Informe Regional sobre Desarrollo Humano para América Latina y el Caribe. *Progreso multidimensional: bienestar más allá del ingreso*, en este se precisa que la mayor amenaza actual al progreso multidimensional en AL es: “la recaída de millones de hogares a situaciones de pobreza y de pobreza extrema, que se estima que podría afectar a entre 25 y 30 millones de personas en contextos de fragilidad y vulnerabilidad económica”.

Si se toma en cuenta lo anterior, pero concentrando la atención en lo que respecta al disfrute del derecho de propiedad y a la vivienda, es previsible que la pandemia ponga en riesgo las conquistas alcanzadas durante las últimas tres décadas en la región, máxime si no se toman las medidas adecuadas para mitigar las eventuales crisis económicas a causa de COVID-19 y acontece la recaída a la pobreza de millones de personas como lo proyectó el PNUD. Esto al mismo tiempo, con un panorama tan desolador, puede implicar la pérdida y el deterioro de miles de hogares de familias cuya salida de la pobreza se caracterizó por el acceso a una vivienda digna.

## Vivienda y retos frente a COVID-19 en la República Dominicana

Es indispensable reflexionar a profundidad sobre el impacto de COVID-19 en los distintos sectores de la vida nacional. Durante los últimos diez años, las políticas públicas en materia de vivienda han sido correspondientes con una verdadera intención política de impulsar la materialización efectiva del derecho de propiedad y del derecho de vivienda.

Los artículos 51 y 59 de la Constitución de la República Dominicana consagran, respectivamente, los derechos a la propiedad y a la vivienda. Como se puede apreciar a continuación, en ellos se distingue una clara conexión analítica entre la función esencia del Estado y la importancia de satisfacer las expectativas esenciales para el desarrollo progresivo de las personas:

*Artículo 51. El derecho de propiedad: “El Estado reconoce y garantiza el derecho de propiedad. La propiedad tiene una función social que implica obligaciones. Toda persona tiene derecho al goce, disfrute y disposición de sus bienes”.*

*Artículo 59. El derecho a la vivienda: “Toda persona tiene derecho a una vivienda digna con servicios básicos esenciales. El Estado debe fijar las condiciones necesarias para hacer efectivo este derecho y promover planes de viviendas y asentamientos humanos de interés social. El acceso legal a la propiedad inmobiliaria titulada es una prioridad fundamental de las políticas públicas de promoción de vivienda”.*

Este marco constitucional es la base explicativa de la configuración de la **vivienda digna en entornos saludables**, que se individualiza como objetivo general (2.5) enmarcado en el **segundo eje** (que procura una sociedad con igualdad de

derechos y oportunidades) que contempla la Ley Orgánica de la Estrategia Nacional de Desarrollo de la República Dominicana 2030 (Ley núm. 1-12).

En ese mismo orden, el **objetivo específico** núm. 2.5.1 consiste en:

Facilitar el acceso de la población a viviendas económicas, seguras y dignas, con seguridad jurídica y en asentamientos humanos sostenibles, socialmente integrados, que cumplan con los criterios de adecuada gestión de riesgos y accesibilidad universal para las personas con discapacidad físico motora.

Para lograrlo, el Estado ha tenido que concentrar esfuerzos, entre otras acciones, en la definición de una política pública de vivienda, así como en el desarrollo de nuevas opciones de financiamiento para la construcción de viviendas de bajo costo y la adecuación del marco legal para agilizar los procesos administrativos vinculados a la construcción de viviendas. Un ejemplo palpable de esto, es el dinamismo que ha tenido el sector inmobiliario desde la promulgación de la Ley núm. 189-11 para el desarrollo del mercado hipotecario y el fideicomiso en la República Dominicana, que se refleja en la gran cantidad de proyectos que están siendo desarrollados y en el aumento sostenido de la cantidad de créditos para la compra y remodelación de viviendas. Por otra parte, también se ha promovido el acceso legal a la propiedad inmobiliaria titulada, a través del Plan Nacional de Titulación que ha entregado 68 861 títulos de propiedad en 24 provincias.

Sin embargo, hay tareas pendientes, como la reforma de la legislación en materia de inquilinato y el desarrollo de más proyectos de viviendas seguras, dignas, saludables y amigables con el me-

---

dio ambiente que permitan superar el déficit habitacional. COVID-19 nos sorprende haciendo estimaciones sobre el déficit habitacional, el Censo Nacional de Población y Vivienda de 2010 indica que para entonces el déficit cuantitativo ascendía a 327 996 viviendas, mientras que el déficit cualitativo alcanzaba la cifra de 1 041 215 viviendas recuperables y 266 654 viviendas irrecuperables.

Aunque no sabremos con exactitud cuanto ha cambiado esa realidad hasta un próximo censo, dadas las discrepancias en que presentan estudios posteriores, es indiscutible que al problema del déficit habitacional se añaden la posible crisis que puede originar la pandemia. Circunstancias como el descenso a la pobreza y a la pobreza extrema de miles de dominicanos, la pérdida de miles de empleos, el colapso de los servicios básicos, los desalojos, el aumento del conflicto social y su probable hiperjudicialización, la pérdida de viviendas, la disminución de los incentivos derivados de las políticas de acceso a la vivienda y el aumento del déficit cualitativo son solo algunos de los riesgos latentes.

En conclusión, urge tomar las medidas planteadas en distintos foros para reducir el impacto que tendrá COVID-19. Entre las aplicadas en la República Dominicana se encuentran: 1) *Diferir los pagos de los créditos hipotecarios y supresión de la mora;* 2) *Prorrogar el pago de algunos servicios que sean necesarios para lograr la permanencia de los ciudadanos en sus viviendas.*

Sin embargo, todavía falta analizar la situación y tomar medidas como: 1) Prevenir los desalojos a través de apoyo financiero; 2) Declarar de urgencia el conocimiento del Proyecto de ley de alquileres que cursa en el Congreso y someterlo a un

estudio profundo para incorporar las circunstancias derivadas de la crisis; 3) Poner en funcionamiento dinámicas que permitan garantizar las necesidades básicas de quienes residen en barrios y asentamientos de vivienda precarias; 4) Proporcionar viviendas para aquellas personas que se encuentran en la indigencia con especial atención a los que deban guardar cuarentena de manera segura por estar contagiados del virus; y, 5) Garantizar el acceso equitativo a una vivienda digna con relación a los planes que se encontraban en marcha al momento de la declaración del estado de emergencia en el país.



# 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 titulización 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 vivienda, a los operadores y a los responsa-

bles políticos a tomar mejores decisiones. Esto es lo que esta obra pretende.



Autores: Rosa María García Teruel (Coord.), Sergio Nasarre Aznar, Cristina Pérez Solà, Estela Rivas Nieto, Héctor Simón Moreno, [La tokenización de bienes en blockchain. Cuestiones civiles y tributarias, Thomson Reuters Aranzadi](#), 2020.

La presente obra está dedicada al estudio de las consecuencias jurídico-civiles de la representación del dominio y de derechos reales limitados en fichas digitales (*tokens*) que operan en una *blockchain*. Esta práctica tecnológica posibilita que se pueda representar un determinado derecho (por ejemplo, la propiedad de una vivienda) en una ficha digital, que podrá ser negociada de forma ágil o, incluso, automática, gracias a los contratos inteligentes (*smart contracts*), a la vez que queda inscrita en un registro distribuido (*blockchain*) protegido criptográficamente. Ello posibilita, al menos sobre el papel, un sistema de transmisión de bienes más rápido, económico y

---

transnacional. Sin embargo, este sistema no está exento de dudas y debilidades, al tiempo que presenta nuevos retos para nuestro Derecho civil y tributario.

En consecuencia, el estudio se lleva a cabo de manera omnicomprendensiva desde un punto de vista del Derecho civil común y catalán y también del Derecho tributario vigente, analizando a su vez los códigos de determinados *smart contracts* desde la perspectiva de las Ciencias Computacionales. Para ello, se determina la naturaleza jurídica de las fichas digitales; las oportunidades y retos de representar el dominio y derechos reales limitados; los requisitos para crear, transmitir y extinguir válidamente dichos derechos mediante contratos inteligentes; y los principales retos que plantea la tributación de esta práctica tecnológica.

Esta obra resultará útil tanto para investigadores y prácticos del Derecho y de las Ciencias Computacionales, así como también para el legislador, para aquellos que elaboran *smart contracts*, y para las personas interesadas en el desarrollo de aplicaciones *legaltech*.



# 6

## Agenda

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

### **1. Universidad de Valladolid (9 de enero de 2020)**

El director de la Cátedra, el Prof. Dr. Sergio Nasarre, y la investigadora Núria Lambea, fueron invitados en la Universidad de Valladolid para intercambiar conocimientos con investigadores de la Facultad de Derecho sobre políticas de vivienda, consumidores hipotecarios y vivienda colaborativa.

### **2. Participación en el LLM International & Comparative Business Law, National University of Ireland (20 de enero de 2020)**

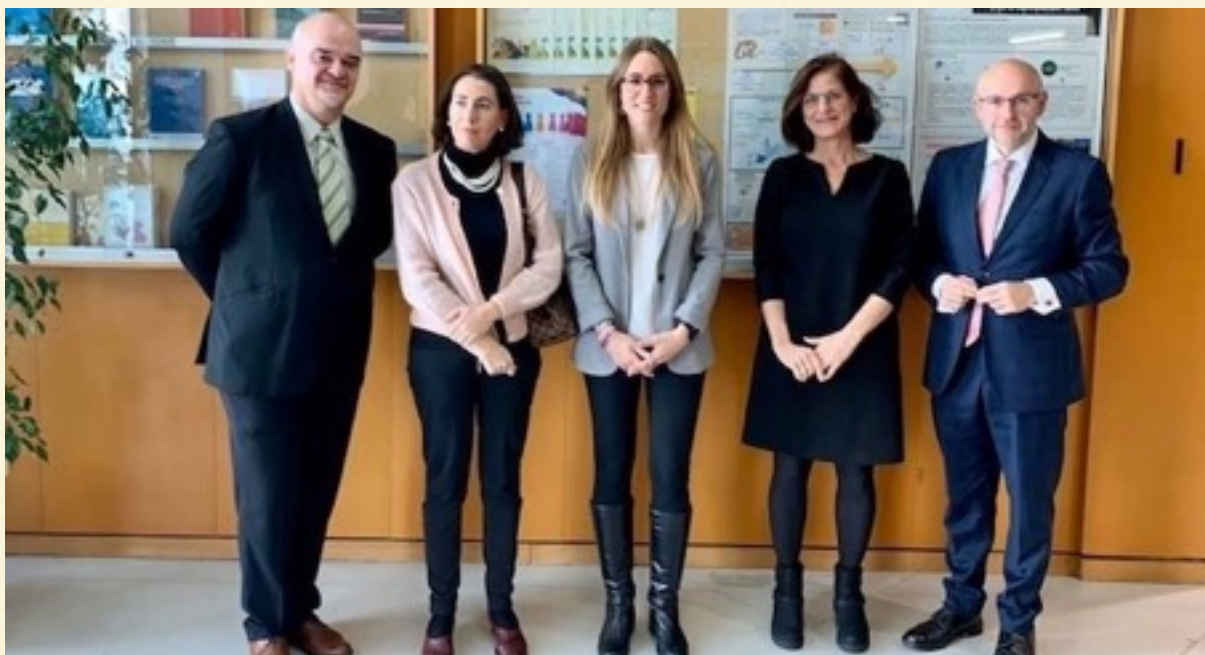
El Dr. Héctor Simón ha participado por segundo año consecutivo en el LLM International & Comparative Business Law de la National University of Ireland, Galway, con la conferencia “Property in Civil Law and Common Law”. Este Máster ha sido considerado como el Postgraduate Course of the Year in Law en Irlanda en el año 2019. Más información sobre el Master está disponible en: <https://www.nuigalway.ie/courses/taught-postgraduate-courses/llm-international-comparative-business.html?fbclid=I>

wARoWGmvoMaV6T3QM6aIqqVbr4W  
GEX9zQWOWeHoIgfqYBTnDxjEnYxf\_  
O5Sgl.

### **3. Defensa de tesis doctoral** (23 de enero de 2020)

El pasado 23 de enero, la investigadora de la Cátedra Núria Lambea logró el título de Doctora con mención internacional, con

calificación de Excelente Cum Laude, con la defensa de su tesis doctoral “Propuesta de un modelo de provisión y gestión de vivienda social



en clave europea”, la cual contó con la presencia de la Dra. E. Muñiz, el Dr. J. Tejedor y la Dra. M. Elsinga como miembros del tribunal.

### **4. Día Europeo de la Mediación** (23 de enero de 2020)

El pasado día 23 de enero la Sra. Emma López impartió una conferencia sobre la Mediación en el Colegio de Administradores de Fincas de Tarragona.

### **5. Jornada sobre masovería urbana** (24 de enero de 2020)

El pasado viernes 24 de enero la Dra. Rosa M. García Teruel participó en la Jornada «Masovería urbana», organizada por la Asociación Amics i amigues de la Natura de les Masies, y con la colaboración de los Ayuntamientos de Roda de Ter y de las Masías.

### **6. Ponencias invitadas en Bilbao** (30 de enero de 2020)

El pasado 30 de enero en Bilbao, el Prof. Dr. Sergio Nasarre y la Dra. Núria Lambea fueron invitados a presentar sus ponencias sobre

“La encrucijada de la vivienda tras catorce años de crisis” y “Un modelo de gestión de vivienda social en clave europea” respectivamente en el acto conmemorativo del 20º aniversario de Alokabide y 30º aniversario de Visesa.

### **7. 8º Workshop internacional de la Cátedra UNESCO de Vivienda** (5 de febrero de 2020)

El miércoles 5 de febrero la Cátedra contó con la presencia del Prof. Dr. Christoph U. Schmid, catedrático de Derecho Civil en la

Universidad de Bremen (Alemania), con la ponencia “Alleviating Housing Shortage and Intensification through Rent Freeze and Rent Caps? The case of the City of Berlin”.

### **8. Ponencias invitadas en Bilbao** (30 de enero de 2020)

El pasado 30 de enero en Bilbao, el Prof. Dr. Sergio Nasarre y la Dra. Núria Lambea fueron invitados a presentar sus ponencias sobre “La encrucijada de la vivienda tras catorce años de crisis” y “Un modelo de gestión de vivienda social en clave europea” respectivamente en el acto conmemorativo del 20º aniversario de Alokabide y 30º aniversario de Visesa.

### **9. Defensa tesis doctoral** (6 de febrero de 2020)

El pasado 6 de febrero, la investigadora de la Cátedra Gemma Caballé Fabra alcanzó el título de Doctora con mención internacional, con calificación de

Sobresaliente Cum Laude, con la defensa de su tesis doctoral «La intermediación inmobiliaria ante los nuevos retos de la vi-

vienda», la cual contó con la presencia del Dr. Carlos Lasarte, el Dr. Pedro Antonio Munar y el Dr. Christoph Schmid como miembros del tribunal.

### **10. Participación en Tv3** (6 de febrero de 2020)

El pasado 6 de febrero, la Dra. Núria Lambea participó como experta invitada en el Programa de “Tot es mou” de la Televisión de Cataluña, para hablar sobre los pisos de APROP de Barcelona y sobre el derecho a la vivienda.

### **11. Red de atención integral a las personas sin hogar de Tarragona** (6 de febrero de 2020)

El pasado 6 de febrero se celebró la reunión plenaria anual de la Red de atención integral a las personas sin hogar de Tarrago-

na, de la que la Cátedra forma parte, junto con 26 entidades más para trabajar de manera coordinada pa-

ra abordar el fenómeno del sinhogarismo en la ciudad.



---

## **12. Conferencia internacional** (12 de febrero de 2020)

El Prof. Dr. Sergio Nasarre ha impartido la conferencia “New housing tenures: intermediate tenures, collaborative housing and functional tenancies”, en el Centre for Urban Transitions de la Swinburne University of Technology Sarawak Campus en Melbourne, Australia.

## **13. Conferencia internacional** (13 de febrero de 2020)

El día 13 de febrero, el Prof. Dr. Sergio Nasarre ha impartido la conferencia «Success of Spanish condominiums and their challenges in post-crisis millenials times» en el International Research Forum on Multi-Owned properties de la Deakin University de Melbourne, Australia.

## **14. Australian Housing and Urban Research Institute (AHURI)** (14 de febrero de 2020)

El Prof. Dr. Sergio Nasarre ha visitado el Australian Housing and Urban Research Institute (AHURI) de Melbourne (Australia), el día 14 de febrero, para conocer la coordinación de la investigación y la transferencia de conocimiento en materia de vivienda.

## **15. Conferencia en el Instituto Cervantes de Sidney, Australia** (17 de febrero de 2020)

El Prof. Dr. Sergio Nasarre ha impartido la conferencia “Are robots going to be our new flatmates? How housing is going to look like in the future?” el 17 de febrero de 2020 en el Instituto Cervantes de Sidney, Australia.

## **16. City Futures Research Centre de la UNSW** (17 de febrero de 2020)

El Prof. Dr. Sergio Nasarre ha impartido la conferencia “Housing and new technologies: blockchain, robots and artificial intelligence”, el 17 de febrero en el City Futures Research Centre de la UNSW (Universidad de Nueva Gales del Sud) de Sidney, Australia.

## **17. Asamblea Urbana de Cataluña** (17 de febrero de 2020)

La Dra. Estela Rivas ha asistido, el pasado 17 de febrero, a la segunda reunión de la Asamblea Urbana de Cataluña, en el Palacio de Pedralbes de Barcelona. En dicha reunión se ha explicado el balance del proceso de participación ciudadana realizado durante 2019 y el procedimiento para la elaboración de la Agenda Urbana de Cataluña.

## **18. Acto de clausura de la 7ª Edición del Curso «Agente inmobiliario y gestión de la propiedad»** (29 de febrero de 2020)

El pasado día 29 de febrero tuvo lugar la última sesión y la clausura de la 7ª edición

del curso «Agente inmobiliario y gestión de la propiedad».

### **19. Reunión con el Gobierno de Alemania** (9 de marzo de 2020)

El pasado 9 de marzo el Prof. Dr. Sergio Nasarre tuvo una reunión con el Gobierno de Alemania sobre políticas de vivienda en Europa, junto a los profesores Schimid y Haffner.

### **20. Un proyecto de la Cátedra y el grupo de investigación SEES:lab recibe una de las 13 becas de investigación social de “La Caixa”** (12 de marzo de 2020)

La propuesta de la Cátedra UNESCO y del



grupo Sees:lab ha sido seleccionada entre más de 500 propuestas.

La Cátedra UNESCO de Vivienda y el grupo de investigación SEES:lab de la URV se han llevado una de las 13 becas «la Caixa» Social Research en su primera edición. Se trata de un proyecto innovador que pretende analizar sistemáticamente 26.000 de-

cisiones judiciales relacionadas con la vivienda, como por ejemplo desahucios, divorcios, cláusulas abusivas y la ocupación ilegal.

### **21. Publicación de la Newsletter ENHR** (16 de marzo de 2020)

La European Network for Housing Research acaba de publicar su Newsletter 1/2020, en la que hace referencia a algunas de las novedades de la Cátedra UNESCO de Vivienda. Se puede destacar el nombra-

miento del Dr. Héctor Simón Moreno como coordinador de Working Group «Southern European Housing», o la publicación del nuevo libro del Prof. Dr. Sergio Nasarre Aznar «Los años de la

crisis de la vivienda».

### **22. Publicación de un artículo científico sobre blockchain y vivienda** (1 de abril de 2020)

La Dra. Rosa M. Garcia Teruel ha publicado recientemente un artículo en la revista internacional Journal of Property, Planning and Environmental Law titulado “Legal

challenges and opportunities of blockchain technology in the real estate sector”. Este artículo tiene como finalidad explorar las oportunidades y riesgos de utilizar la tecnología de cadena de bloques (blockchain) para diversas operaciones inmobiliarias, como el alquiler y la compraventa.

El artículo está disponible en acceso abierto en el siguiente enlace: <https://doi.org/10.1108/JPEL-07-2019-0039>

**23. Libro del Prof. Dr. Sergio Nasarre: Los años de la crisis de la vivienda** (3 de abril de 2020)

Este libro es el resultado de ocho años de investigación recorriendo los más de trece que llevamos ya 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 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 financiera-

ción 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.

**24. Primer Webinar** de la Serie en abierto «La vivienda co-

mo refugio en tiempos del COVID19» (16 de abril de 2020)

Primer Webinar “Hipoteca, alquiler y otras tenencias en tiempos de alarma”. Disponible en: <https://youtu.be/zWIAIVstKPk>.

**25. Segundo Webinar** de la Serie en abierto «La vivienda como refugio en tiempos del COVID19» (22 de abril de 2020)

Segundo Webinar “Vejez, comunidades de propietarios y redes de apoyo”. Disponible en: <https://youtu.be/uiowIxCIpPM>.

En relación a esta temática, la Dra. Blanca Deusdad ha publicado el artículo científico “El COVID-19 y la Crisis de las Residencias de Mayores en España: Edadismo y Precariedad ” en la RASP - Research on Ageing and Social Policy (Vol. 8; N° 2), cuyo objetivo es mostrar la precariedad del sistema residencial de mayores en España,



evidenciado por la crisis sanitaria del COVID-19, y analizar el fracaso de la atención integral en las residencias y las medidas legislativas urgentes que se han tomado para hacer frente al alto porcentaje de fallecimientos de personas mayores en estos centros. El artículo también pretende invitar a la reflexión sobre prácticas edadistas en salud y propone un debate sobre la desinstitucionalización y envejecimiento en el hogar en España.

**26. Tercer Webinar** de la Serie en abierto «La vivienda como refugio en tiempos del COVID19» (30 de abril de 2020)

Tercer Webinar “Sinhogarismo y exclusión residencial en tiempos de alarma”. Disponible en: <https://youtu.be/IvjQdlleoyo>.

**27. Mesa Redonda «Los servicios de atención a las personas después de la COVID-19»** (30 de abril de 2020)

La Dra. Blanca Deusdad participó de nuevo en la Mesa Redonda organizada por DIXIT Girona

**28. Cuarto Webinar** de la Serie en abierto «La vivienda como refugio en tiempos del COVID19» (7 de mayo de 2020)

Cuarto Webinar “Fiscalidad y COVID-19”. Disponible en: [https://youtu.be/qe\\_Fk7nVNVw](https://youtu.be/qe_Fk7nVNVw).

**29. Quinto y último Webinar** de la Serie en abierto «La vivienda como refugio en tiempos del COVID19» (14 de mayo de 2020)

Quinto Webinar “La vivienda en tiempo de COVID-19 en Iberoamérica”. Disponible en: <https://youtu.be/aEjbf-uoxpA>.

**30. UNECE** (27 de mayo de 2020)

La Cátedra UNESCO de Vivienda de la URV participa en el informe internacional de Naciones Unidas sobre vivienda asequible.

**31. Publicación de un artículo científico sobre cooperativas de viviendas en régimen de cesión de uso** (27 de mayo de 2020)

El Dr. Héctor Simón ha publicado el artículo "Las cooperativas de viviendas en régimen de cesión de uso: ¿una alternativa real a la vivienda en propiedad y en alquiler en España" en REVESCO. Revista de Estudios Cooperativos. El artículo puede explorar de qué manera este modelo puede constituir una alternativa a las tenencias inmobiliarias tradicionales en España, la vivienda en propiedad y en alquiler, es decir, si puede crear un tercer mercado de tenencia inmobiliaria otorgando la debida seguridad jurídica, flexibilidad y asequibilidad o se trata de una vía alternativa que, por el momento, no puede generalizarse. El artículo

puede descargarse en <https://revistas.ucm.es/index.php/REVE> o en <http://housing.urv.cat/portada/recerca/working-papers/>.

### **32. COCEMFE Girona** (3 de junio de 2020)

En Asamblea general celebrada el 03/06/2020 la entidad COCEMFE Girona escogió su nueva Junta directiva para el relanzamiento de la actividad y abordar los desafíos planteados por la crisis sanitaria, económica y social provocada por la COVID-19.

El investigador de la Cátedra UNESCO de Vivienda de la URV Andrés Labella asume la presidencia, con la voluntad convertir esta nueva era de la entidad en un Social Lab que ponga en práctica los 4 ejes de trabajo que se decidieron en las conclusiones del I Congreso sobre el Derecho a la Autonomía personal de 2019, en el cual la Cátedra UNESCO de Vivienda de la URV contribu-



yó con la presentación de 2 de los 20 pósters participantes.

Los 4 ejes son indivisibles y están alineados con la Convención de Nueva York (2006): promoción de los derechos, las ciudades como espacio de socialización, la tecnología y la utilización de los datos para la prevención y la creación de políticas efectivas.

El derecho a la vivienda juega un papel fundamental como continente para la vida independiente y permitir el derecho a la familia y como escudo para la protección de la salud, como

se ha visto. Por ello, el fomento de la accesibilidad y las nuevas formas de vida en el hogar, junto con la promoción de la diversidad de tenencias, serán líneas estratégicas de desarrollo para dar cumplimiento a los ODS de la Agenda 2030 a la luz de la CDPD.

### **33. Investigación social de La Caixa** (3 de junio de 2020)

El proyecto sobre vivienda y ciencia de los datos de la Cátedra UNESCO de vivienda

---

de la URV y el grupo Sees: lab recibe uno de las 13 ayudas de La Caixa: <http://housing.urv.cat/es/dasiho/>

#### **34. Housing Solutions Platform** (12 de junio de 2020)

El Dr. Sergio Nasarre ha participado en el webinar *Alternative Forms of Land and Property Ownership* organizado por Housing Solutions Platform, donde se tratarán diversas alternativas de tenencias del suelo y de la vivienda a nivel internacional. Quedan invitados a participar.

#### **35. Red Mediem** (15 de junio de 2020)

La Cátedra UNESCO de vivienda ha promocionado que la URV firme un Convenio con la l'Agència de l'Habitatge de Catalunya para impulsar la plataforma virtual MEDIEM (<https://cutt.ly/gyDMZpk>). Se trata de una red para impulsar la mediación y compartir buenas practicas en el ámbito de la vivienda.

Así, la Cátedra, dentro de sus tareas de investigación, docencia, transferencia de conocimientos especializados y generadora de impacto social, uno de sus ámbitos es impulsar la mediación y la resolución extrajudicial de los conflictos en el ámbito de la vivienda y, por lo tanto, quiere participar activamente en la red, creando contenidos, compartiendo experiencias e impulsando formación específica.

De hecho, la Cátedra ya impulsa, dentro de la oferta formativa de la Fundación de la URV, el Posgrado en Mediación y Resolución de Conflictos, que el próximo curso empezará su octava edición (<https://cutt.ly/qyDikE6>).

#### **36. Presentación de libro** (18 de junio de 2020)

El 19 de junio tuvo lugar presentación del libro publicado por el Prof. Dr. Sergio Nasarre Aznar, *Los años de la crisis de la vivienda. De las hipotecas subprime a la vivienda colaborativa*, Valencia, 2020, Tirant lo Blanch. La presentación virtual corrió a cargo de Salvador Vives, director Editorial Tirant lo Blanch y de Beatriz Corredor, presidenta del Grupo Red Eléctrica y ex ministra de Vivienda.

La presentación puede consultarse en: <https://www.youtube.com/watch?v=wheuZ3uol-k>

# 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

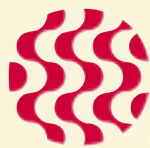


**CONSELL GENERAL**  
Cambres de la Propietat Urbana  
de Catalunya



GOBIERNO  
DE ESPAÑA

MINISTERIO  
DE FOMENTO



AJUNTAMENT DE  
**TARRAGONA**



CONSEJO GENERAL  
COAPI DE ESPAÑA **API**



COL·LEGI DE NOTARIS  
DE CATALUNYA



*Registradors  
de Catalunya*



Fundación  
MUTUA DE PROPIETARIOS

*Viviendas sin barreras*



Col·legi  
d'Administradors de Finques  
de Tarragona



**COAATT**

Col·legi d'Aparelladors, Arquitectes Tècnics  
i Enginyers d'Edificació de Tarragona

## 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](mailto:office.housing@urv.cat)

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

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

