
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 16, diciembre 2021

16





1

Presentación

Prof. Dr. Sergio Nasarre Aznar

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



El segundo semestre de 2021 puede considerarse transitorio hacia cierta normalidad en lo tocante con la vivienda, situándose entre la progresiva recuperación de la pandemia y la llegada de los deseados fondos Next Generation. Dichos fondos pretenden utilizarse para más cosas que para lo que están destinados originalmente (la mejora energética), dado que tenemos cuestiones más acuciantes que resolver en nuestro país como el deterioro de nuestro anticuado parque de viviendas o la falta de accesibilidad universal. La perpetuación de medidas que en principio fueron excepcionales por la pandemia (como el amparo de los okupas) también es algo peculiar de este período y que parece que se va a alargar al menos hasta finales de 2022. Sobre estas cuestiones versan las contribuciones de nuestros partners en este número.

Por su parte, la actividad de la Cátedra fue frenética en la organización de seminarios, en la participación de sus miembros como ponentes en otros eventos científicos y en la organización del Congreso nacional sobre vivienda cola-

borativa y territorio (como clausura del proyecto del Ministerio sobre la misma temática), del que damos buena cuenta de las aportaciones en este ejemplar. La publicación de dos libros (uno sobre la generación de la crisis financiera mundial de 2007 y el otro sobre el fideicomiso inmobiliario), acompañan al resto de trabajos publicados por nuestros investigadores, algunos de los cuales pueden hallarse en abier-

to en <http://housing.urv.cat/es/portada/investigacion/working-papers/>, junto a los informes encargados, que pueden hallarse en <http://housing.urv.cat/es/portada/investigacion/informes/>).

El trabajo duro y constante tiene sus resultados y las Dras. Núria Lambea y Gemma Caballé obtuvieron sendos premios extraordinarios de doctorado. Felicidades.

Finalmente, solo me queda despedirme también desde estas líneas como Director

de la Cátedra UNESCO de vivienda, que fundé y he dirigido durante estos últimos 8 años y que no podría quedar en mejores manos que en las del Dr. Héctor Simón. Ello en el convencimiento de que la investigación sensata y honrada en materia de vivienda es más necesaria que nunca. Adelante y muchos aciertos en esta nueva etapa en compañía de nuestros partners.



**Presentación oficial de la Cátedra UNESCO de vivienda.
Años 2013-2014.**



2

Actualidad

Dr. Héctor Simón Moreno

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



Reseña de las novedades legislativas y jurisprudenciales (julio - diciembre 2021)

A) Legislación

A nivel estatal podemos destacar las siguientes medidas:

I. El Real Decreto-ley 19/2021, de 5 de octubre, de medidas urgentes para impulsar la actividad de rehabilitación edificatoria en el contexto del Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia, en virtud del cual las obras de rehabilitación que contribuyan a la mejora de la eficiencia energética del edificio o la implantación de fuentes de energía renovable de uso común requerirán de un régimen de mayoría simple para la realización de tales obras, así como para la solicitud de ayudas y financiación para su desarrollo. Asimismo, se establece que el coste de tales obras o actuaciones o el pago de las cuantías necesarias para cubrir los prés-

tamos o financiación que haya sido concedida para tal fin, tendrá la consideración de gastos generales a los efectos de la aplicación de las reglas de preferencia establecidas en la letra e) del artículo noveno.1 de la propia Ley 49/1960.

2. La Real Decreto 853/2021, de 5 de octubre, por el que se regulan los programas de ayuda en materia de rehabilitación residencial y vivienda social del Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia, que tiene por objeto regular los programas de ayuda en los ámbitos de la rehabilitación residencial y construcción de vivienda social, dentro del marco general del Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia y, específicamente, en relación con las inversiones Co2.Io1 «Programa de rehabilitación para la recuperación económica y social en entornos residenciales» y Co2.Io2 «Programa de construcción de viviendas en alquiler social en edificios energéticamente eficientes», incluidas ambas dentro del componente 2 «Implementación de la Agenda Urbana española: Plan de rehabilitación y regeneración urbana».

3. El Real Decreto-ley 16/2021, de 3 de agosto, por el que se adoptan medidas de protección social para hacer frente a situaciones de vulnerabilidad social y económica, que prorrogó hasta el 31 de octubre la prohibición de suspenderse el suministro

de energía eléctrica, gas natural y agua a aquellos consumidores en los que concurra la condición de consumidor vulnerable, vulnerable severo o en riesgo de exclusión social, así como la suspensión del procedimiento de desahucio y de los lanzamientos para hogares vulnerables sin alternativa habitacional. Por su parte, el Real Decreto-ley 21/2021, de 26 de octubre, ha extendido estas medidas hasta el 28 de febrero de 2022.

4. La Ley 11/2021, de 9 de julio, de medidas de prevención y lucha contra el fraude fiscal, de transposición de la Directiva (UE) 2016/1164, del Consejo, de 12 de julio de 2016, por la que se establecen normas contra las prácticas de elusión fiscal que inciden directamente en el funcionamiento del mercado interior, de modificación de diversas normas tributarias y en materia de regulación del juego. Tanto en el Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados como en el Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones, se modifica la base imponible del impuesto, sustituyendo el valor real por valor, concepto que se equipara al valor de mercado. En el caso de bienes inmuebles, se establece que la base imponible es el valor de referencia previsto en el texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario, aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo.

5. Aunque por el momento solo sea una iniciativa parlamentaria, merece destacarse el Anteproyecto de Ley por el Derecho a la Vivienda.

Y a nivel autonómico, las siguientes:

1. El Decreto Ley catalán 28/2021, de 21 de diciembre, de modificación del libro quinto del Código civil de Cataluña, con el fin de incorporar la regulación de las instalaciones para la mejora de la eficiencia energética o hídrica y de los sistemas de energías renovables en los edificios sometidos al régimen de propiedad horizontal, y de modificación del Decreto ley 10/2020, de 27 de marzo, por el que se establecen nuevas medidas extraordinarias para hacer frente al impacto sanitario, económico y social de la COVID-19, en el ámbito de las personas jurídicas de derecho privado sujetos a las disposiciones del derecho civil catalán, que tiene por objeto modificar el Código civil de Cataluña respecto a los aspectos relativos a la ejecución de obras para la mejora de la eficiencia energética o hídrica y la instalación de sistemas de energías renovables en los edificios sujetos al régimen de propiedad horizontal. La reforma abarca cinco artículos: el artículo 553-25 (régimen general de adopción de acuerdos), el artículo 553-26 (adopción de acuerdos por unanimidad y por mayorías cualificadas), el artículo 553-30 (vinculación

de los acuerdos), el artículo 553-43 (elementos comunes de uso exclusivo) y el artículo 553-44 (conservación y mantenimiento de los elementos comunes).

2. La Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía, que tiene por objeto la regulación de la ordenación del territorio y el urbanismo en la Comunidad Autónoma de Andalucía.

3. La Ley 3/2021, de 10 de noviembre, para impulsar y agilizar la tramitación de ayudas y otras actuaciones en materia de vivienda, de las Islas Baleares, que tiene por objeto establecer un régimen especial de subvenciones en materia de vivienda que se aplica, desde su entrada en vigor, a la concesión de ayudas en materia de vivienda que lleve a cabo la Administración de la comunidad autónoma, en el marco de los planes estatales o autonómicos de vivienda. Además, se modifican determinados aspectos de la regulación de los derechos de adquisición preferente establecidos a favor de la administración así como de la regulación de las viviendas desocupadas, y en cuanto a las viviendas desocupadas se añade al artículo 39 de la Ley 5/2018 la obligación de los grandes tenedores de comunicar a quiénes han vendido las viviendas desocupadas inscritas, y se reduce el plazo para comunicar los cambios de situación de las

viviendas inscritas, que pasa de tres meses a un mes para mantener actualizado el Registro de viviendas desocupadas.

4. El Real Decreto 820/2021, de 28 de septiembre, por el que se aprueba la concesión directa a la Comunidad Autónoma de Canarias de una subvención para financiar la adquisición de viviendas y enseres de primera necesidad destinados a las familias afectadas por la erupción volcánica en la zona de Montaña Rajada, en la isla de La Palma (Santa Cruz de Tenerife), que tiene por objeto la concesión directa a la Comunidad Autónoma de Canarias de una subvención para financiar la adquisición, por sí misma o a través de sus órganos o entidades dependientes, de 107 viviendas de titularidad pública o privada, en la isla de La Palma, para destinarlas al alojamiento, con carácter temporal o definitivo, de familias afectadas con la pérdida o daño de su vivienda habitual como consecuencia de la erupción volcánica iniciada en dicha isla el 19 de septiembre de 2021.

5. La Ley del Principado de Asturias 3/2021, de 30 de junio, de Garantía de Derechos y Prestaciones Vitales, que por primera vez incluye diversas prestaciones relacionadas con el acceso y permanencia en una vivienda digna y adecuada en el ámbito de los servicios sociales. Dentro de estas se incluyen las ayudas al alquiler de vivienda,

cuya gestión se simplifica al configurarlas de concesión directa; también se recogen como tales las ayudas de emergencia social para la vivienda y de garantía energética, y, asimismo, se regula la adjudicación de viviendas de titularidad autonómica por causa de emergencia social.

6. La Ley 6/2021, de 29 de junio, por la que se modifican el Código del Derecho Foral de Aragón, aprobado por Decreto Legislativo 1/2011, de 22 de marzo, del Gobierno de Aragón, y el Texto Refundido de la Ley del Patrimonio de Aragón, aprobado por Decreto Legislativo 4/2013, de 17 de diciembre, del Gobierno de Aragón, en lo que afecta a la regulación de los inmuebles vacantes y los saldos y depósitos abandonados, que reconoce la legitimidad de la Comunidad Autónoma de Aragón para disponer que los saldos y depósitos abandonados y los bienes inmuebles ubicados en Aragón que no tengan dueño o dueña —o se desconozca si lo tienen o no, pues están abandonados— se atribuyan *ex lege* a esta Administración, desplazando la atribución que hasta ahora se hacía a favor del Estado bajo el principio de *nulla res sine domino*.

B) Jurisprudencia

De la jurisprudencia del Tribunal Supremo podemos resaltar las sentencias que versan

sobre la cláusula suelo ([Sentencia de 28 de septiembre de 2021](#)), los contratos de novación modificativa de esta cláusula y renuncia a posibles acciones ([Sentencias de 27 de septiembre](#) y [15 de julio de 2021](#)) y la posibilidad de que una cláusula potencialmente nula pueda ser modificada por las partes con posterioridad, pero si esta modificación no ha sido negociada deberá superar el control de transparencia ([Sentencia de 23 de diciembre de 2021](#)); la abusividad de la cláusula de condena en costas ([Sentencia de 20 de septiembre de 2021](#)); la prescripción de la reclamación de las cuotas por gastos generales respecto de deudas nacidas antes de la entrada en vigor de la Ley 42/2015 ([Sentencia de 4 de noviembre de 2021](#)); legitimación en el caso de crédito titulizado en participaciones hipotecarias ([Sentencia de 20 de octubre de 2021](#)); sobre el derecho del poseedor al resarcimiento de los gastos necesarios y, si es poseedor de buena fe, al reembolso también de los gastos útiles; y sobre la distinción conceptual entre los gastos necesarios y los útiles ([Sentencia de 3 de noviembre de 2021](#)); la nulidad de la cláusula de gastos del préstamo hipotecario ([Sentencia de 26 de julio de 2021](#), [27 de julio de 2021](#) y [29 de noviembre de 2021](#)); la modalidad de préstamo hipotecario multidivisa ([Sentencia de 20 de julio de 2021](#)); compraventa de vivienda ([Sentencia de 28 de septiembre de](#)

[2021](#)); la Ley 57/1968 y la responsabilidad de la entidad avalista por el total de las cantidades anticipadas por los compradores ([Sentencia de 23 de septiembre de 2021](#)); o la subrogación en el contrato de arrendamiento ([Sentencia de 27 de septiembre de 2021](#)).

También puede destacarse la [Sentencia del Tribunal Constitucional 150/2021, de 13 de septiembre](#), en la que se estima las alegaciones de la recurrente, que invoca la vulneración del derecho a la tutela judicial efectiva (art. 24.1 CE), en su vertiente de derecho a una resolución motivada y fundada en Derecho, en relación con el principio de primacía del Derecho de la Unión (arts. 10.2 y 96.1 CE) y el de seguridad jurídica (art. 9.3 CE) y el derecho a una vivienda digna (art. 47 CE), en que habría incurrido el juez al desestimar el incidente excepcional de nulidad formulado, apartándose de la doctrina jurisprudencial emanada del Tribunal de Justicia de la Unión Europea (STJUE de 26 de enero de 2017, asunto *Banco Primus, S.A., c. Jesús Gutiérrez García*) y, especialmente, la STC 31/2019, de 28 de febrero, según la cual resulta preceptiva la revisión, de oficio o a instancia de parte, de las cláusulas cuestionadas por su carácter abusivo, en cualquier momento del procedimiento, en tanto no finalice, como ocurría en las presentes actuaciones; y la [Sentencia del Tribunal Constitucional](#)

156/2021, de 16 de septiembre, que estimar parcialmente el recurso de inconstitucionalidad interpuesto por más de cincuenta diputados del Grupo Parlamentario Confederal de Unidos Podemos-En Comú Podem-En Marea, contra el Real Decreto-ley 1/2017, de 20 de enero, de medidas urgentes de protección de consumidores en materia de cláusulas suelo.

Finalmente, del Tribunal de Justicia de la Unión Europea puede destacarse la Sentencia de 2 de septiembre de 2021 (asunto C-932/19) sobre cláusulas abusivas, que el recurso de inconstitucionalidad núm. 1960-2017, interpuesto por más de cincuenta diputados del Grupo Parlamentario Confederal de Unidos Podemos-En Comú Podem-En Marea, contra el Real Decreto-ley 1/2017, de 20 de enero, de medidas urgentes de protección de consumidores en materia de cláusulas suelo. Ha comparecido y formulado alegaciones el abogado del Estado. Ha sido ponente la magistrada doña María Luisa Balaguer Callejón.



3

Contribuciones

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

1. **Valor de referencia, ¿cómo afectará la fiscalidad del mercado inmobiliario?** Sr. Antoni Martorell Comas. Presidente de la Cámara de la Propiedad Urbana de Tarragona.
2. **La Rehabilitación como motor de autotransformación de las ciudades.** Sr. Adolf Quetcuti Carceller, Presidente del Colegio de Aparejadores, Arquitectos Técnicos e Ingenieros de Edificación de Tarragona (COAATT).
3. **Por una Olesa accesible.** Sra. Laura López Demarbre, Vicepresidenta ejecutiva de la Fundación Mutua de Propietarios.
4. **La pérdida de la vivienda por el embargo de la prestación económica de la Administración.** Dr. Carles Sala i Roca. Secretario de Vivienda e Inclusión Social de la Generalitat de Catalunya.

1. Valor de referencia, ¿cómo afectará la fiscalidad del mercado inmobiliario?



Sr. Antoni Martorell Comas. Presidente de la Cambra de la Propietat Urbana de Tarragona.

La publicación el pasado 9 de julio en el Boletín

Oficial del Estado de la Ley 11/2021, de Medidas por la Prevención y Lucha contra el fraude fiscal, afecta directamente al mercado inmobiliario con la introducción del valor de referencia.

El valor de referencia de un inmueble será el determinado por la Dirección General del Catastro como resultado del análisis de los precios de todas las compraventas de inmuebles que se realicen ante fedatario público, en función de las características catastrales de cada inmueble. Por ejemplo, para calcular el valor de referencia de los inmuebles para el año 2022 se han tenido en cuenta 563.909 compraventas formalizadas por fedatarios públicos en los tres primeros trimestres de 2021. Por tanto, siempre se

calculará con los precios de las operaciones de año anterior.

El valor de referencia de un inmueble es una de las características económicas de su descripción catastral y, en un principio, no debería superar el valor de mercado. Por eso, se aplicará un factor de minoración publicado en el BOE del 14 de octubre de 2021 y que será del 0,9, lo que supone una reducción del 10%.

Además de su función descriptiva, el valor de referencia de cada inmueble servirá como base imponible de los Impuestos sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados (ITP y AJD) y sobre Sucesiones y Donaciones (ISD).

No obstante, si el valor declarado, precio o contraprestación pagada fueran superiores al valor de referencia del inmueble, se tomará como base imponible la mayor de estas magnitudes.

Así, el valor de referencia del inmueble será la base mínima de tributación en estos impuestos.

Además, en el supuesto de sujeción al ITP y AJD en la modalidad de actos jurídicos de las primeras copias de escrituras públicas que tengan por objeto inmuebles, cuando la base imponible se determine en función del valor de estos, no podrá ser inferior a su valor de referencia.

Por último, cuando el valor de referencia haya sido base imponible en el tributo que grave la adquisición de un inmueble, este se tendrá en cuenta para aplicar la regla de determinación de la base imponible del Impuesto sobre el Patrimonio a que, en su caso, se esté sujeto. Por tanto, el valor de referencia sólo podrá afectar al Impuesto sobre el Patrimonio que se refiera a inmuebles adquiridos a partir de 1 de enero de 2022, en ningún caso al patrimonio preexistente.

La diferencia principal con el valor catastral es de cálculo: el valor catastral de los inmuebles se actualiza, en su caso, por la Ley de Presupuestos Generales del Estado, y sirve de base imponible en el Impuesto sobre Bienes Inmuebles. Por el contrario, el valor de referencia de los inmuebles urbanos se determinará año a año, de forma simultánea en todos los municipios, y servirá de base imponible a los Impuestos sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, y sobre Sucesiones y Donaciones. Se publicará de forma

permanente en la sede electrónica del Catastro.

El valor de referencia de los inmuebles se determinará, año a año, por aplicación de módulos de valor medio, basados en los precios de todas las compraventas de inmuebles efectivamente realizadas ante notario o inscritas en el Registro de la Propiedad, y obtenidos en el marco de los informes anuales del mercado inmobiliario que elabora la Dirección General de Catastro.

Estos módulos se asignarán a los productos inmobiliarios representativos por zonas del territorio denominadas ámbitos territoriales homogéneos de valoración, correspondiendo con los precios medios de las compraventas.

Como ya se ha comentado, con el fin de que los valores de referencia no superen los valores de mercado, se aplicarán los factores de minoración que se determinen mediante orden ministerial.

Los módulos de valor medio aplicables en cada caso se publicarán anualmente, en forma de mapas de valores, en la sede electrónica del Catastro (www.sedecatastro.gob.es). En esta Sede será posible consultar los importes de los módulos, las características de los productos inmobiliarios repre-

sentativos, y la delimitación de los ámbitos territoriales.

Los valores de referencia individualizados estarán disponibles en la sede electrónica del Catastro a partir del 1 de enero de 2022, una vez tramitado el procedimiento para su determinación. La sede electrónica del Catastro ofrecerá la posibilidad de consultar y certificar el valor de referencia de un inmueble a una determinada fecha.

Además, los titulares catastrales podrán obtener un certificado de motivación del valor de referencia a una determinada fecha, de forma que dispongan de todos los datos y elementos técnicos empleados para su determinación.

La principal crítica que se le puede hacer al valor de referencia es que no tiene en cuenta situaciones "particulares" del inmueble al tratarse de "módulos de valores medios a partir de los precios de las compraventas producidas". Pensamos en situaciones como viviendas ocupadas, con poco o nulo mantenimiento o situadas en una zona en la que se hayan instalado en un período reducido de tiempo "cocinas fantasmas". El valor de mercado del inmueble se habrá reducido, pero el valor de referencia nos indicará posiblemente un importe por encima del mismo, puesto que se actualiza con los datos del año anterior. Tampoco deberían tener el mismo valor de referen-

cia, por ejemplo, dos inmuebles del mismo edificio: uno en la planta décima y el otro en la planta baja.

Otro problema es el criterio seguido en la distribución de las zonas llamadas "ámbitos territoriales homogéneos", comprobables a partir del mapa de la sede catastral. Sin embargo, en zonas con pocas operaciones inmobiliarias, será difícil ajustar el valor de referencia.

No menos importantes son sus consecuencias fiscales. A pesar de la aplicación del coeficiente de minoración, si el valor de referencia es superior al precio pactado o al valor de mercado, se aplicará el primero por el cálculo de los impuestos (Transmisiones Patrimoniales y Sucesiones y Donaciones). Además será el contribuyente el que deberá presentar prueba en contrario frente a la liquidación de la Agencia Tributaria demostrando que el valor de referencia no se corresponde con el valor del inmueble.

También supondrá un incremento de la carga fiscal en el Impuesto sobre el Patrimonio, como se ha comentado en un párrafo anterior.

Por último, es importante remarcar que la impugnación del valor de referencia solo podrá producirse cuando tenga efecto fiscal, y sea base imponible de los impuestos

sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados o sobre Sucesiones y Donaciones.

Desde la Cámara de la Propiedad Urbana de Tarragona, consideramos que la entrada en vigor del valor de referencia generará ciertas distorsiones en la fiscalidad del mercado inmobiliario al querer homogeneizar los valores en un sector caracterizado por su singularidad en cuanto a operaciones, importes, etc. Por otro lado, creará en el contribuyente cierta incertidumbre en cuanto al importe a liquidar en aquellas operaciones inmobiliarias con valores escriturados por debajo del valor de referencia y supondrá, en algunos casos, un incremento de la carga fiscal.

Enlace para consultar el mapa:

<https://www1.sedecatastro.gob.es/Cartografia/mapa.aspx?ZV=SI&BUSCAR=S&ANYOZV=2022&final=IAMIU>

2. La Rehabilitación como motor de autotransformación de las ciudades



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

(COAATT)

El principal objetivo de la intervención del COAATT en el webinar sobre “Vivienda y ciudad mediterránea: costa, justicia climática y legado cultural”, a través de nuestro compañero de Junta Jordi Roig, era poner al día la realidad de las ciudades y la convivencia que estas tienen entre su legado histórico, el parque de viviendas habitado y en constante crecimiento y esa otra parte del parque que ahora está inoperativa, cerrada y sin uso.

Partiendo de la premisa de que los seres humanos nos agrupamos en ciudades para tener mayor seguridad y mejores servicios;

y que los asentamientos humanos han necesitado siempre acuerdos para garantizar el equilibrio del grupo y la estabilidad necesaria para la convivencia, la ciudad debe entenderse como un fenómeno vivo y permanente.

Si verdaderamente se entiende así, existe también en nosotros el sentimiento de la nostalgia que notamos cada vez que pa-

seamos por ciertos puntos de nuestra u otras ciudades y nos sorprende una vivienda concreta. Quien no se ha preguntado nunca quién debería vivir años atrás en aquella casa, de qué manera vivía o, yendo más lejos y ya pensando en la propia construc-

ción, intentando pensar cómo se debería levantar ese inmueble desde la nada para dejarlo cómo se ve.

Rehabilitar con esencia, desde la nostalgia, no es imposible si aplicamos conceptos como la eficiencia energética y mantene- mos su valor histórico, arquitectónico y artístico. Hay galardones, como los Premios



Pritzker o los Mies Van der Rohe, que premian a arquitectos o urbanistas que tienen esta tendencia a proteger el patrimonio existente en las ciudades y darle la máxima amplitud y relevancia para evitar su desuso.

Los arquitectos Lacaton y Vassal, que han ganado los dos premios citados, son un claro ejemplo de lo que estamos diciendo con su filosofía de hacer renacer los edificios existentes para incrementar la calidad de vida en el interior de las ciudades.



La validez de sus ideas ha sido verificada a través de la economía porque edificios que debían ser derribados y reconstruidos, han conseguido, con presupuestos considerablemente menores, recuperar su integridad física, su funcionalidad y aumentar la superficie de las viviendas con ampliaciones hacia el exterior. De esta forma han conseguido que las casas tengan mayor calidad y variedad de espacios, incorporando terrazas, jardines de invierno y miradores que las enriquecen significativamente. Han posibilitado transformar estrictas normativas urbanísticas en ciudades patrimonio a normativas que contemplan sus propuestas de una forma

estricta para la sostenibilidad de la ciudad y sus habitantes. Conservar lo que sirve no es cuestión de pobreza, es cuestión de inteligencia y sostenibilidad.

En el País Vasco existe otro ejemplo de la importancia de rehabilitar para conseguir la autotransformación de las ciudades.

Viendo la relevancia que han tenido las terrazas y los espacios exteriores durante el confinamiento de la pandemia, el gobierno y las empresas han decidido unirse en la necesidad de recuperar este tipo de espacios para potenciarlos e, incluso en los casos de los pisos que no los tengan, crearlos.

Esto se traduce con el compromiso de que, muy pronto, los propietarios de viviendas del País Vasco que emprendan una rehabilitación integral en sus edificios tendrán que añadir terrazas o balcones, siempre que la morfología del inmueble lo permita. Cada vecino recibirá una subvención de hasta 5.000 euros por vivienda. En el decreto de habitabilidad del Gobierno vasco, que afronta la última fase de tramitación y que se aprobará a finales de año, las terrazas pasan a considerarse como un elemento imprescindible para que una vivienda

sea habitable. La terraza se pone en el nivel de requisitos tan básicos como la superficie, altura, confort térmico, salubridad o accesibilidad.

Para conseguir estas y otras muchas metas que facilitarían rehabilitar y que la propia rehabilitación se convirtiera en este motor por la autotransformación que decíamos, es necesario marcar unos parámetros. Estos pasan por saber en qué estado tenemos los edificios a través de la ITE, garantizar el confort y el bienestar haciendo cumplir el Código Técnico de Edificación (CTE) y disponer de programas de ayudas.

Si hablamos de la Inspección

Técnica de Edificios, ITE, se regula administrativamente desde el año 2010, con una modificación posterior de 2015 que amplía los ámbitos de accesibilidad y consumo energético como datos informativos. Los resultados que pretendía la ITE son escasos y cercanos al fracaso.

A fecha de hoy, en Tarragona ciudad sólo han pasado la ITE algo más de un tercio (33%) de los edificios que deberían haber

pasado la revisión obligatoria. De ese 33%, un 50% presentan problemas de filtraciones de agua. La mitad de las cubiertas analizadas requieren obras de reparación, y más del 70% sufren problemas de fisuras o grietas por defectos en la estructura. Uno de los problemas más extendidos es el estado de los revestimientos de fachadas y patios. Un 65% de los edificios analizados presentan desperfectos en las fachadas. Las lesiones en estructura pueden estar en zo-

nas concretas de la vivienda, zonas expuestas a humedad constante u otras causas, pero el riesgo para las personas es evidente. Lo grave es que el 95% de los edificios que

realizaron la ITE detectaron la urgencia de la realización de obras, cuestión que agrava el deterioro de los edificios.

La falta de inversiones, tanto en lo que se refiere al impulso de la ITE como a las obras de rehabilitación necesarias, son uno de los principales problemas. Ahora tenemos una gran oportunidad con las ayudas europeas que se han anunciado y que deberían llegar cuanto antes. Será a través de



ellas que se podrá enfocar el trabajo hacia la rehabilitación de barrios, hacia los planes de regeneración de núcleos urbanos donde se necesitan políticas de cohesión y habitabilidad. Hay un hecho urgente y evidente: la administración debe agilizar y facilitar el reparto rápido y efectivo de los fondos europeos.

Si nos centramos en la necesidad de garantizar el confort y el bienestar, con el cumplimiento del CTE o Código Técnico de Edificación, debemos plantearnos si las rehabilitaciones se realizan por lujo o necesidad. Obviamente, la segunda alternativa es que debe obedecer a los principios pero sin olvidar nunca que, como ya decían los sabios romanos como Vitruvio, la arquitectura descansa sobre los principios de la belleza, la firmeza y la utilidad. Los tres principios unidos funcionan pero hoy en día existen viviendas que no las cumplen todas. Un claro ejemplo lo encontramos cuando toca rehabilitar los centros históricos de las ciudades donde es necesaria una intervención sobre un grupo de viviendas y se abandona el carácter individual. Realizar una intervención en un centro histórico o edificio catalogado supone una gran motivación a la vez que un gran reto. Sobre todo si hablamos de tramitación de la documentación y normativas a seguir.

En Tarragona, cualquier intervención en el centro histórico requiere licencia de obras. Esto es perfectamente comprensible porque el primer objetivo de las obras en esta área es que no se estropee ningún elemento patrimonial. Pero si a esto le añadimos que la tramitación en la ciudad es muy lenta y que debe pasar tanto por el ayuntamiento como por el Departamento de Cultura de la Generalitat, nos encontramos muy a menudo con el hecho de que, para una intervención muy pequeña como podría ser la reparación de unas grietas de enlucido en la fachada, el cambio de un baño, o la colocación de un ascensor en un hueco de escalera existente, podemos tardar hasta un año en obtener el permiso con el perjuicio que esto conlleva para obras que pueden ser necesarias para los propietarios.

Estas normativas también pueden hacernos imposible realizar las actuaciones necesarias en edificios para un correcto uso. Es muy difícil realizar actuaciones de confort térmico o accesibilidad en centros históricos frente a la imposibilidad de realizar modificaciones en fachadas, o instalar máquinas o placas solares en zonas visibles desde el exterior.

Otra peculiaridad típica de los centros históricos es que cualquier intervención lleva aparejada posibles molestias o problemas

en los edificios adyacentes, no solo porque muchas veces compartan medianera, sino porque hemos encontrado casos en los que debía realizarse un refuerzo estructural en un edificio de varias plantas pero la planta baja no pertenecía al mismo inmueble. Conseguir el permiso de los propietarios es viable pero los problemas en estos casos son dados por quien debe asumir los costes. Al final, el asunto económico no se soluciona y llega el caso a la vía judicial.

Éste es una evidencia más que la rehabilitación, por más necesaria que sea, siempre puede traer problemas y no está exenta de conflictos y polémicas.

En cualquier caso, como último punto y muy importante, rehabilitar supone inyectar dinero en las obras y es aquí donde hay que tener en cuenta todas las ayudas posibles que lleguen desde las administraciones. El pasado mes de abril el Consejo de Ministros aprobó el Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia de España que prevé invertir los 140.000 millones de euros procedentes de fondos europeos entre 2021 y 2026.

Las actuaciones subvencionables están incluidas en seis programas de ayudas a las actuaciones de rehabilitación a nivel de barrio, al de apoyo a las oficinas de rehabilitación, al de las actuaciones de rehabilitación a nivel de edificio, al de la mejora de

eficiencia energética en viviendas, al de la elaboración del libro del edificio existente para la rehabilitación y al de la construcción de viviendas de alquiler social en edificios energéticamente eficientes.

De los 140.000 MEUR antes mencionados, 6.800 están destinados a la rehabilitación y regeneración urbana con los programas de ayudas mencionados. Ahora es el momento de instar a las administraciones central y autonómicas a reclamar cuanto antes el dinero de los fondos europeos para ponernos todos juntos a trabajar en esa dirección correcta que supone la rehabilitación, si queremos transformar realmente nuestras ciudades.

3. Por una Olesa accesible



Sra. Laura López Demarbre. Vicepresidenta ejecutiva de la Fundación Mutua de Propietarios.

Olesa de Montserrat es un municipio con una población de más de 23.000 habitantes, en la provincia de Barcelona, situado en la comarca del Baix Llobregat.

El interés por este municipio por parte de la Fundación Mutua de Propietarios aparece en el marco de la búsqueda un municipio pionero que tenga dentro de sus objetivos estratégicos convertirse en un referente para mejorar la calidad de vida de sus habitantes anticipándose a los retos que el envejecimiento supondrá para sus ciudadanos.

La inversión de la pirámide generacional y estos años ganados de más, que nos permitirán vivir hasta los 100 años, ponen encima de la mesa la necesidad de disponer de un parque de viviendas más accesibles. Todo ello, sumado al hecho que solo el 0,6% de los edificios de viviendas son uni-

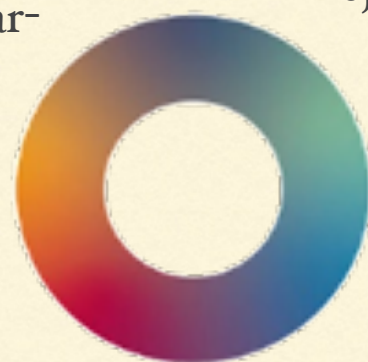
versalmente accesibles y que un 22% de las personas han tenido que cambiar de residencia por la falta de accesibilidad de sus edificios, señala que estamos delante de uno de los retos más importantes de nuestro futuro más próximo.

Desde 2018 en la Fundación Mutua de Propietarios trabajamos en todas aquellas iniciativas que pensamos que pueden tener un elevado impacto social que ayuden a

mejorar de la calidad de vida de las personas con movilidad reducida facilitando la accesibilidad a la vivienda y su entorno.

Desde entonces, hemos adjudicado más 830.000€ en ayudas a las comunidades de propietarios para que puedan realizar sus obras de accesibilidad o para subvencionar los intereses de los préstamos de sus obras de accesibilidad. Con ello, se habrá contribuido a la realización de más de 2,7M€ en obras de accesibilidad beneficiando a más de 2000 personas residentes en estos edificios.

En cuanto a innovación y tecnología, este año hemos lanzado una nueva solución de rampas impresas con tecnología 3D, las



**ZERO
BARRERAS**

Rampas 3D, que permiten salvar los escalones de la entrada de las comunidades de propietarios sin la necesidad de realizar obras y con una solución sostenible y respetuosa con el medio ambiente. Asimismo, el año pasado lanzamos la APP Zero Barreras, la primera aplicación que permite medir el grado de accesibilidad de un edificio de viviendas de una forma fácil y sencilla para que cualquier persona no experta en accesibilidad. Con ella se pueden identificar los puntos negros que se encuentra una persona con movilidad reducida cuando realiza el itinerario de la calle a la puerta de su casa en un edificio de viviendas.

En este sentido, este año, queríamos impulsar la colaboración público-privada y poner al servicio de la ciudadanía y la administración pública esta tecnología que hemos desarrollado en la Fundación. Gracias al impulso que nos da nuestro Consejo Asesor y sus integrantes, Olesa de Montserrat se presentó como la candidata perfecta para dar estos primeros pasos.

En consecuencia, el pasado 17 de noviembre firmamos un acuerdo de colaboración con el Ayuntamiento de Olesa de Montserrat para construir el mapa de la accesibilidad de sus edificios de viviendas por medio de nuestra APP Zero Barreras.

En concreto, y como resultado de las mediciones realizadas, al Ayuntamiento de

Olesa de Montserrat se le facilitará un diagnóstico sobre el grado de accesibilidad de sus edificios de viviendas identificando aquellos que tienen mayores necesidades de mejora desde la perspectiva de una persona mayor o con movilidad reducida.

Por otra parte, esperamos que la iniciativa que ayude a sensibilizar a todos aquellos ciudadanos de las necesidades de estas personas, ya que participando en la medición de la accesibilidad de sus edificios de viviendas uno toma conciencia de todas las barreras físicas con las que se encuentran estas personas en el itinerario de la calle a su casa.

Con ello, esperamos que este proyecto sirva como ejemplo impulsor de otros muchos, y que podamos ser el socio de todos aquellos municipios que quieran dar un paso adelante en el conocimiento del grado de accesibilidad de sus edificios de viviendas, y por tanto, en la planificación de todas las actuaciones y programas de ayudas vinculados a la accesibilidad que ayuden a prepararlo para las nuevas necesidades de sus ciudadanos.

4. La pérdida de la vivienda por el embargo de la prestación económica de la Administración.



Dr. Carles Sala i Roca. Secretario de Vivienda e Inclusión Social de la Generalitat de Catalunya.

A lo largo del año 2021, la Agencia de la Vivienda de Cataluña ha constatado que los estragos económicos de la pandemia ha obligado a incrementar la concesión de prestaciones económicas de especial urgencia para evitar la pérdida de la vivienda habitual a familias en situación de riesgo de exclusión. Tan solo en el primer semestre de este año se habían superado con creces la totalidad de prestaciones otorgadas en todo el año anterior. Desgraciadamente, este recurso otorgado por la Generalitat en último término para evitar la pérdida de la vivienda se convierte a menudo en un esfuerzo inútil, porque la Agencia Tributaria determina su embargo antes de que pueda ser abonado al beneficiario.

La Administración Tributaria, en respuesta a una consulta que realizó la Agencia de la Vivienda de Cataluña sobre la tributación de estas prestaciones urgentes, exponía que

estas prestaciones están exentas del impuesto sobre la renta de las personas físicas en los términos que fija el art. 7.y) de la Ley 35/2006, de 28 de noviembre. En la misma respuesta, la Agencia Tributaria deja claro que las prestaciones económicas urgentes son embargables de acuerdo con lo dispuesto en el art. 4 del Real Decreto ley 9/2015, de 10 de julio.

Muy probablemente la respuesta correcta desde el punto de vista estrictamente jurídico hubiera sido que la prestación es inembargable si la cuantía otorgada, o la suma de las percepciones del beneficiario, no superan el salario mínimo interprofesional, y que en caso de que supere esta cifra, o el beneficiario reciba otras percepciones económicas, pueda serlo en la graduación correspondiente teniendo en cuenta la escala prevista en la legislación procesal civil.

La remisión normativa mencionada por la propia Agencia Tributaria nos obliga a citar que el art. 4 del RDL 9/2015, de 10 de julio, que bajo el título de “prestaciones y ayudas públicas inembargables”, en su apartado 1.b) protege del embargo las ayudas establecidas por las comunidades autónomas a

colectivos en riesgo de exclusión social, situaciones de emergencia social o necesidades habitacionales. Sin embargo, el apartado 2 del mismo artículo considera que las cuantías recibidas por estas ayudas serán consideradas como una percepción más a efectos de lo dispuesto en el apartado 3 del artículo 607 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, y por esta razón, si el ejecutado es beneficiario de mayores percepciones económicas, se acumularán todas, para deducir una sola vez, la parte inembargable.

Por tanto la inembargabilidad prevista en el artículo 607 de la Ley de Enjuiciamiento Civil sobre el salario, el sueldo, la pensión, la retribución o su equivalente que no supere el salario mínimo interprofesional, lo será también sobre estas ayudas urgentes, y en todo caso, será la suma de las percepciones la que determinará, si se supera el SMI, cuál es el porcentaje embargable en función de la progresión que se determina en el mismo precepto.

Es evidente que las prestaciones urgentes son un recurso de última ratio que otorga la Agencia Catalana de Vivienda, fuera de un sistema de concurrencia competitiva, para evitar perder la vivienda habitual. Son receptoras, por tanto, personas en situación de extrema necesidad acreditada por los informes de los servicios sociales, y con una situación de impago de cuotas hipote-

carias o de rentas de alquiler. Son prestaciones que tienen un efecto inmediato, y a menudo se otorgan en el transcurso de un acuerdo dentro de un procedimiento judicial. Por tanto, el embargo de la prestación puede conducir al desahucio del beneficiario y de su unidad de convivencia al no poder hacer frente al pago de deuda acumulada, arruinando así el esfuerzo realizado.

Si tenemos en cuenta que en estos momentos el salario mínimo interprofesional, se cuantifica en los 13.510 €/año, y que la cantidad máxima que pueden percibir los beneficiarios de la prestación no puede superar en ningún caso el umbral máximo del SMI, debe entenderse que estas nunca deberían ser embargadas de forma preventiva. Bajo un supuesto desconocimiento que la administración tributaria piensa que tenemos desde la Agencia de la vivienda de las diferentes fuentes de ingresos del beneficiario, no debería obligarse a ingresar en la AEAT el total del importe embargado. El posible retorno del ingreso indebido por resultar que la cuantía era inembargable (tal y como apunta la propia Agencia Tributaria en su respuesta), ya no tiene sentido, por el estrecho margen de decisión para resolver la urgencia del caso.

Por tanto la inembargabilidad de las prestaciones sociales de urgencia, por la finalidad y efecto inmediato que conllevan, de-

berían tener la misma garantía que otras prestaciones, como la de la Renta Garantizada de Ciudadanía, que nadie parece cuestionarse, y por tanto resulta necesario, o bien cambiar el itinerario del embargo, evitando la obligación preventiva del ingreso de su importe, o bien modificar el art. 4.3 del RDL 9/2015, evitando vincular la inembargabilidad de la resolución administrativa con la previsión que hace de la cuestión con la legislación de procedimiento civil.



4

Investigación

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

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

1. La cocreación digital: el proyecto europeo SoCaTel (Horizonte2020). Dra. Blanca Desudad Ayala. Profesora agregada del área de Trabajo Social del Departamento de Antropología, Filosofía y Trabajo Social de la Universitat Rovira i Virgili.

2. El derecho a la vivienda de las personas con discapacidad. Sr. Andrés Labella Iglesias. Investigador predoctoral de la Cátedra UNESCO de Vivienda de la Universidad Rovira i Virgili.

3. La inteligencia artificial lo cambiará (casi) todo. Sr. Pablo Ruiz Osuna. Investigador predoctoral de la Cátedra UNESCO de Vivienda de la Universidad Rovira i Virgili.

1. La cocreación digital: el proyecto europeo SoCaTel (Horizonte2020)*



Dra. Blanca Desudad Ayala. Profesora agregada del área de Trabajo Social del Departamento de Antropología, Filosofía y Trabajo Social de la Universitat Rovira

i Virgili.

Al comentarle a un buen amigo y antiguo político del territorio que en SoCaTel llevamos a cabo cocreación digital, me dijo: ‘pero esto de la cocreación digital, ¿qué es?’ Yo, con una sonrisa, le conteste: la cocreación digital la hemos conceptualizado y procedimentado en el proyecto europeo SoCaTel, coordinado por la URV, para poder crear virtualmente servicios de cuidados para personas mayores.

En el proyecto definimos toda cocreación como la participación de todos los agentes implicados en la coideación, codefinición, codiseño, codesarrollo y covalidación de un servicio o producto, donde se incluye, no solo el conocimiento teórico, sino también las voces desde la propia experiencia. Este proceso aporta diversidad y personalización de los servicios, es inclusivo y se

adapta a las necesidades emergentes, en un proceso *bottom-up*.

Durante más de tres años hemos estado creando y pilotando una plataforma (web) para crear servicios de cuidados de forma virtual, a través del modelo de la cuádruple hélice, donde participan todos los agentes implicados (personas mayores; familiares cuidadores; profesionales; técnicos; empresas e investigadores/as).

Los pasos establecidos en la cocreación digital se dividen en cinco. Un paso cero, previo, donde el usuario/a puede ‘explorar’ qué temas se están cocreando sin necesidad de registrarse. El paso 1, de coideación, que consiste en exponer y debatir temas, como la necesidad de cocrear servicios para fomentar el envejecimiento en el propio hogar con dignidad. A la vez que pueden sugerir ideas (soluciones) frente a las necesidades detectadas. Las ideas más votadas pasan al paso 2, de codefinición, donde una idea seleccionada, como ampliar el abanico de servicios digitales específicos para adultos mayores, se valida o no, a través de la identificación de fortalezas y de barreras que tiene dicha idea. Con la posi-

bilidad de adoptar la perspectiva de cada uno de los agentes implicados anteriormente mencionados.

Una vez la idea se ha codefinido, se pasa al paso 3, de codiseño, del servicio para poder implementarlo. Un cuestionario inspirado en el modelo de negocios. Por ejemplo, se vota si el servicio se desarrollará desde el tercer sector o si será plenamente con financiación pública o mixta.

Seguidamente, se pasa al paso 4, de desarrollo, donde los proveedores de servicios o emprendedores pueden proponer un primer prototipo de digitalización del servicio. Se crea una 'mercado de competencia' entre ellos, y a su vez, pueden preguntar a los distintos participantes sobre el diseño del servicio que realizan. Cuando el servicio está finalizado (fuera de la plataforma), se sube al paso 5 de covalidación donde los y las participantes dan su última retroalimentación para validarlo o proponer mejoras. Todo el proceso está apoyado por un facilitador.

La cocreación digital frente a formas más tradicionales permite que las personas puedan participar desde de casa, en cualquier momento, sin necesidad de reunirse presencialmente. A la vez, puede generar un espacio de encuentro virtual, permite llegar a un mayor número de participantes de lugares diversos y ahorrar en costes. Fi-

nalmente, genera de forma ágil iniciativas emprendedoras en el ámbito social y de cuidados, dando respuesta a necesidades reales. (<https://www.youtube.com/watch?v=-JRdCOoStCw>).

La plataforma SoCaTel se ha cocreado y testado por un equipo interdisciplinar de científicos sociales, profesionales de servicios sociales y tecnólogos en distintos países europeos (España, Irlanda, Finlandia y Hungría). También se ha replicado en Italia (Treviso, Veneto) a través del proyecto URV-ISRAA SoCaTel Twinning. En el dramático contexto del Covid-19, la cocreación digital ha significado una herramienta positiva para hacer frente al confinamiento. Desde la URV, una spin-off puede ayudar a implementar la plataforma que es de acceso abierto y llevar a cabo la cocreación digital (www.socatel.eu).

* Artículo publicado en el Diari de Tarragona el 14 de junio de 2021.

2. El derecho a la vivienda de las personas con discapacidad*



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

En virtud del artículo 28 de la Convención sobre los derechos de las personas con discapacidad (2006), conocida como la Convención de Nueva York, los Estados Parte reconocen el derecho de las personas con discapacidad a un nivel de vida adecuado para ellas y sus familias, lo cual incluye alimentación, vestido y vivienda.

Dicho precepto es una proyección del artículo 11 del Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales (1966), que tiene su reflejo en el artículo 47 de la Constitución Española (1978), establecido como un principio rector de la política social y económica; cuyo encaje motiva que, en principio, el derecho a la vivienda no está garantizado con el recurso de amparo del Tribunal Constitucional (TC).

Ahora bien, con fecha 4 de octubre de 2021, el TC ha dictado la sentencia ²⁸161/2021, en la que debía determinar si la

ejecución de un lanzamiento por impago de rentas habría vulnerado el derecho del demandante a la tutela judicial efectiva (art. 24.1 CE) de una persona con discapacidad cognitiva, por no haber dado una respuesta de fondo a las causas de oposición alegadas: el completo pago de la cantidad adeudada (aunque lo hubiera sido de manera extemporánea, derivada de su situación personal de discapacidad) y la afectación que el lanzamiento de su vivienda habitual tendría sobre el derecho a la vivienda (art. 47 CE) y a la protección de las personas con discapacidad (art. 49 CE).

En el fundamento jurídico tercero de la citada sentencia, descansando sobre el principio de no discriminación (art. 14 CE) y el mandato a los poderes públicos de realizar una política de integración en favor de las personas con discapacidad (art. 49), se concluye que con la respuesta judicial dada al demandante de amparo se vulnera su derecho a la tutela judicial efectiva, por no haber tenido en consideración la situación de discapacidad, que no puede quedar condicionada por requisitos formales como son el previo reconocimiento o declaración judicial o administrativa de una situación de incapacidad, como había tenido oportunidad de pronunciarse en otras ocasiones

(caso Crónicas Marcianas, STC 176/2013, de 21 de octubre).

La reseñada STC 161/2021 es pionera en España, lo que motivó que en la admisión a trámite del recurso, se apreciara la concurrencia de una especial trascendencia constitucional. Sin embargo, la protección del derecho a la vivienda de las personas con discapacidad ya había sido recogida por la jurisprudencia del Tribunal Europeo de Derechos Humanos (TEDH) en el caso Guberina c/ Croacia, de 12 de septiembre de 2016.

En este asunto se ventilaba el derecho de una familia a tener una vivienda adecuada para la situación de discapacidad a la que se enfrentaba uno de los hijos, porque el edificio no reunía los requisitos necesarios de accesibilidad y tuvieron que vender la vivienda para trasladarse a otra, lo que devengó un tributo que los padres consideraron injusto pues era una transmisión necesaria para garantizar la igualdad de oportunidades a una vida digna. Así, el TEDH consideró que se vulneró el principio de no discriminación en conexión con el derecho a la propiedad, reconocido en el Protocolo adicional 1 del Convenio Europeo de Derechos Humanos.

Estos dos casos tratan de poner a la luz la efectividad del derecho a una vivienda digna y adecuada de las personas con discapa-

cidad, así como poner de relieve la necesidad de modificar el marco constitucional para adaptarse al nuevo paradigma de protección de los derechos de las personas con discapacidad; convirtiendo a la vivienda en un instrumento necesario para garantizar el derecho a la vida independiente y en la comunidad, reconocido en el artículo 19 CDPD.

* Artículo publicado en el Diari de Tarragona el 15 de noviembre de 2021.

3. La inteligencia artificial lo cambiará (casi) todo



Sr. Pablo Ruiz Osuna. Investigador predoctoral de la Cátedra UNESCO de vivienda de la Universidad Rovira i Virgili.

Sería el matemático Alan Turing, allá por los años cincuenta, quien iniciase el campo de la inteligencia artificial (IA). Con un artículo muy provocador preguntaba abiertamente: “¿Puede una máquina pensar?”

Más de setenta años después, y tras la aparición de internet, han emergido nuevas tecnologías relacionadas directa o indirectamente con dicha tecnología que ya están cambiando nuestro mundo. Podemos hablar de los macrodatos (Big data en inglés), los sistemas de aprendizaje profundo de los robots inteligentes, el llamado internet de las cosas, entre otros. Y es que, a diferencia de cuando Turing escribió su artículo, hoy los robots y la IA han avanzado muchísimo. Ahora los robots son capaces de escribir una novela (aún con algo de ayuda de un humano), pueden pintar un cuadro,

o son capaces de aprender a jugar a juegos de cierta complejidad, como el ajedrez y el “Go”.

Conforme la IA va volviéndose más robusta y avanzada, la pregunta original de Turing sobre si una máquina puede pensar, ha cobrado más fuerza que nunca, lo que ha planteado una nueva pregunta en relación con los robots: “¿Pueden los robots tener derechos?” Sabemos que la cuestión puede parecer de ciencia ficción para el público en general, pero este interrogante ha sido tomado con mucha prudencia y seriedad por diversos organismos internacionales. Ya en el año 2018 el Parlamento Europeo redactó una resolución en la que instaba a la Comisión Europea y a los países miembros a regular la inteligencia artificial y la robótica. Proponía, entre otras medidas, la creación de una personalidad jurídica para los robots (e-persons), convencidos de que estos, con el tiempo, emularían algunas de las capacidades humanas.

Es cierto que cada vez que se ha propuesto el tema en los últimos años, ha cundido el pánico. Y es que, en nuestra “cultura pop”, la mayoría de la literatura y de las películas

presentan a los robots como seres poderosos y malvados con instintos homicidas. Podemos ver ejemplos de cuanto decimos en películas como “Robocop”, “Blade Runner” o en la mítica saga de “Terminator”. En dichas adaptaciones el sujeto dotado de IA se vuelve contra su creador y lo destruye o bien lo esclaviza. Es lo que podríamos llamar el síndrome de Frankenstein, la creación que se vuelve más poderosa y se rebela contra su creador. Pero nada más lejos de la realidad. De hecho, en muchos países como Japón, los robots inteligentes ya circulan por las calles ayudando a la policía en tareas de videovigilancia o en el cuidado de los pacientes en hospitales. ¿Merecen, pues, tener derechos?

Los robots ya son los suficientemente avanzados para que deban ser tomados en cuenta por las instituciones y por la sociedad. Ya no hablamos de esas máquinas de los años cincuenta sin ningún tipo de autonomía. Ahora existen autómatas de todo tipo, capaces de cosas que, hasta no hace mucho, solo podrían haber sido concebidas en una película de ciencia ficción. Robots que te traen la compra a casa, que patrullan nuestras calles, o ayudan en las labores de sofocar incendios son solo algunos de los que ya se encuentran entre nosotros. Pero es que son capaces de mucho más. Ya tenemos a una IA, GPT-3, que es capaz de generar y escribir historias cohe-

rentes, novelas e incluso códigos de computadora. Otras IA han sido utilizadas para pintar cuadros con resultados sorprendentes e, incluso, hubo una IA que fue capaz de componer una canción que, si bien no era la más bella del mundo, resultaba bastante harmónica. Pero todo esto no es nada en comparación a los llamados Social robots (Robots sociales), dotados de IA y diseñados especialmente para interactuar y comprender a los humanos.

Uno de estos robots es Sophia. Este androide puede interactuar con los seres humanos: responde preguntas, recuerda conversaciones anteriores y aprende tanto de ellas como de la infinita base de datos que es Internet, a la que su inteligencia artificial está conectada. Tampoco podemos obviar el robot Erica diseñada por el doctor Ishiguro y su equipo, que es capaz de comportarse de manera distinta en función del modo en que la tratemos. Puede mantener una conversación fluida e, incluso, sonríe de una forma muy parecida a la de los humanos. Y, por último, recientemente se han fabricado unos robots “vivos” con capacidad de replicación, gracias al uso de células de rana, los xenobots.

Nuestros compañeros autómatas están destinados a tomar decisiones por nosotros, a trabajar a nuestro lado, que ya es un hecho en la industria. Estos robots inteli-

gentes pronto podrán sustituir algunas de nuestras gestiones en el trabajo o incluso en el hogar. Cuidarán de nuestros mayores, vigilarán nuestras calles, nos protegerán realizando tareas peligrosas o insalubres para nosotros y hasta puede que libren las guerras por nosotros. Cabe preguntarse si el Derecho debería responder a una pregunta ¿Pueden los robots tener derechos? Hace unos años la respuesta hubiera sido única, categórica y rotunda: No.

Quizá hoy, ante la evidencia del avance de estas tecnologías, la respuesta deba ser un “tal vez”. Pensemos por un momento en una máquina que sea capaz de experimentar sensaciones y que posea sentimientos. Cabe preguntarse si es justo un trato equivalente al que propiciamos a los electrodomésticos y computadores. Si son capaces de sentir, si perciben el dolor, ¿es justo golpearlos, romperlos, maltratarlos... etc.? Incluso el mero hecho de desconectarlos (o destruirlos) si padecen durante dicho proceso, puede presentarse ante nosotros como cruel. Cada vez se asemejan más a nosotros, pueden moverse como lo haría un humano, entablan una conversación con cierta fluidez, reaccionan a nuestros gestos faciales o a nuestras emociones, etc.

Y es que, aunque hoy la posibilidad de regular la IA y los robots inteligentes se presenta como una quimera para muchos, el

Derecho ha respondido ante otros escenarios que también parecían inconcebibles.

Un ejemplo lo vemos en el proceso de cambio de estatus jurídico de los animales. Antes de la reforma, el Código Civil catalán los consideraba “bienes”. Hoy, tras la reforma, en su artículo 511-I. 3º, especifica que los animales no son bienes, sino “seres dotados de sensibilidad”. En cuando al derecho civil común, la Ley 17/2021, de 15 de diciembre, de modificación del Código Civil, la Ley Hipotecaria y la Ley de Enjuiciamiento Civil, sobre el régimen jurídico de los animales ha supuesto un notable cambio en el llamado “derecho de los animales”. En su exposición de motivos, se afirma claramente que los animales son seres vivos dotados de sensibilidad, y se establecen una serie de derechos y limitaciones en el uso y disfrute de los animales de compañía. Por otro lado, la muy discutida Ley de Bienestar Animal introduce una serie de limitaciones en el tráfico y tenencia de los animales. La nueva regulación prohibirá la cría de mascotas a particulares, la compra de animales en tienda y propone la reconversión de los zoos en lugares de cría autóctona en cautividad. La cría estará exclusivamente permitida a profesionales registrados y se limitará el número de camadas dependiendo de las necesidades de núcleos zoológicos y establecimientos. Los animales de compañía tendrán incluso

un “D.N.I.” que tendrá que ser solicitado por sus dueños a efectos de control.

Pero no son estos los casos más novedosos y sorprendentes de reconocimiento de derechos. Como ejemplo paradigmático podemos citar el caso ecuatoriano. Y es que en su actual Constitución reconoce a La Naturaleza o Pacha Mama, como sujeto de derechos fundamentales. Por su parte, Nueva Zelanda ha dotado de personalidad jurídica a un río, el río Whanganui. Tampoco podemos olvidar las discusiones que suscitó en su día que las personas jurídicas pudieran ser responsables penalmente y que finalmente fue establecida en el artículo 31 de nuestro Código Penal.

Los cambios sociales y la necesidad nos han empujado a hacernos preguntas que creíamos ya respondidas. Hace solo unos años nadie hubiera abogado por que los animales fueran sujetos de derecho, y hoy muchas legislaciones del mundo están dando pasos en ese sentido. En un escenario como el actual con unos robots cada día más inteligentes y avanzados ¿Tan extraña resulta la idea de regular esta nueva realidad y dotar de derechos (y tal vez deberes) a los robots?

* Artículo publicado en el Diari de Tarra-gona el 11 de octubre de 2021.



5

Publicaciones

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

Nueva obra de la colección «**Derecho de la vivienda**»
de la editorial Tirant lo Blanch



Núria Lambea Llop, *La gestión de vivienda social en clave europea*, Valencia, Tirant lo Blanch, 2022.

En breve estará disponible el nuevo libro de la colección “derecho a la vivienda” de la editorial Tirant lo Blanch que lleva por título “La gestión de la vivienda social en clave europea”.

Solo a raíz de la crisis económica de 2007 nace la voluntad del legislador de incrementar, por todos los medios, el actualmente reducido (a pesar de la poca fiabilidad de los datos existentes) parque permanente de vivienda social en España; voluntad que se reafirma con la crisis sanitaria y económica de la COVID-19. Sin embargo, menos atención han obtenido las políticas de gestión de este parque, en un país que carece, por falta de necesidad hasta hace poco, de un marco

legal común de gestión de vivienda social, imprescindible para mantener y promover un parque de vivienda social que, además de numeroso, se prevé cada vez más complejo. Así, el objetivo de este libro es diseñar y proponer ese marco legal común y funcional para los proveedores y gestores de vivienda social en nuestro país, que permita estructurar y mejorar la eficiencia de un sector atomizado y desestructurado. Para ello, se realiza un estudio exhaustivo de modelos comparados destacados a nivel internacional y escogidos por su capacidad de gestionar grandes parques de vivienda social y por su larga trayectoria haciéndolo. Estos son el modelo de *housing association* inglés y el de *woningcorporatie* neerlandés (gestión privada sin ánimo de lucro), de los que estudiamos no solo su marco legal, sino también su trayectoria en el sector y su modelo de gobernanza. También se analizan los modelos de gestión de vivienda social en España, indagando tanto en aspectos y prácticas consideradas exitosas como en las deficiencias e insuficiencias legales del sector. Culminando la obra, el cuarto capítulo recoge y clasifica las buenas prácticas detectadas en los modelos estudiados que nos sirven de guía para finalmente llevar a cabo una propuesta de regulación *ad hoc* para las entidades proveedoras y gestoras de vivienda social en España, la cual se encuentra en línea con los retos y los objetivos marcados tanto a nivel nacional como europeo e internacional.



6

Agenda

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

1. Participación en seminario internacional – Proyecto europeo EVICT (21 de junio de 2021)

El Dr. Héctor Simón fue invitado el pasado 21 de junio de 2021 a participar en un seminario internacional en el marco del Proyecto europeo EVICT (<https://www.eviction.eu>), que analiza de qué manera el derecho a la vivienda puede influenciar los procedimientos de desahucio. Su ponencia versó sobre «El impacto potencial de los derechos humanos y fundamentales en los procesos de desahucio y el derecho a la propiedad: ¿cuáles son los límites?», a la que siguió una interesante discusión con los asistentes.

2. Grabación (23 de junio de 2021)

Ya está disponible la grabación de la entrevista de la Sra. Dolors Camats de la COV al Prof. Dr. Sergio Nasarre Aznar sobre las alternativas funcionales a la tenencia y el acceso a la vivienda. Link: <https://www.youtube.com/watch?v=Vn9-LoglCMz8>

3. Seminario sobre vivienda (1 de julio de 2021)

El Colegio de Registradores de España organiza el día 1 de julio un seminario sobre la vivienda en 2050 donde participarán el Prof. Dr. Sergio Nasarre Aznar, el Dr. Héctor Simón Moreno y la Dra. Rosa Maria Garcia Teruel.

3. Grabación (30 de junio de 2021)

Ya está disponible la grabación “Conversaciones con Gemma Caballé” en el espacio CONVERSACIONES de SIRACRS Spain donde habló sobre los retos que plantea la profesión de la intermediación inmobiliaria, las posibles nuevas funciones de los agentes inmobiliarios y otras cuestiones de interés para todos los profesionales de este sector. Link: https://www.crsspain.es/__mantenimiento-webinars/conversaciones-con-gemma-caballe/

4. Ponencia (1 de julio de 2021)

El Prof. Dr. Sergio Nasarre Aznar fue invitado a impartir una sesión el día 1 de julio en el curso de Derecho inmobiliario de la Escuela de Práctica Jurídica de la Universidad Complutense, donde departió de forma mixta con los alumnos sobre la crisis de la vivienda en los últimos quince años.

5. Webinar (8 de julio de 2021)

Con motivo de la reciente aprobación de la ley 8/2021, de 2 de junio, de apoyos al ejercicio de la capacidad de las personas con discapacidad, el próximo 8 de julio a las 11

horas, el investigador de la Cátedra Andrés Labella participará en un webinar organizado por la entidad del tercer sector DINCAT, que tiene como objetivo la defensa de los derechos de las personas con discapacidad intelectual, con el fin de poner en contexto las múltiples aristas que implica el nuevo modelo de la discapacidad, que pone fin a los clásicos procedimientos judiciales de incapacitación, para transitar a un nuevo modelo de apoyos basado en el respeto de los derechos humanos y la voluntad, deseos y preferencias de las personas con discapacidad en condiciones de igualdad con las demás.

6. Publicación (14 de julio de 2021)

La Dra. Maridalia Rodríguez-Padilla en coautoría con la especialista de derecho inmobiliario Denisse Härtling del Observatorio Judicial Dominicano (OJD-Funglode), ha publicado en el número 19 de la Revista Saber y Justicia de la Escuela Nacional de la Judicatura de la República Dominicana (ENJ), el artículo titulado “Ley de alquileres y desahucios: propuestas legales para un parque de vivienda en equilibrio”. En la mencionada contribución se hace un análisis de los puntos más relevantes del actual Proyecto de Ley General de Alquileres de Bienes Inmuebles y Desahucios que revisa el Congreso Nacional de la República Dominicana, y se aportan dis-

tintas recomendaciones con la finalidad de poder lograr una regulación eficiente del mercado de alquiler de vivienda, y con ello poder incrementar la oferta de vivienda adecuada. El artículo se encuentra disponible en el [enlace](#).

7. Revista Housing (16 de julio de 2021)

Ya se ha publicado en abierto el núm. 15 de la revista semestral “Housing” de la Cátedra. Se puede bajar en <http://housing.urv.cat/wp-content/uploads/2021/07/Housing-CHURV15.pdf> Todos los números están en: <http://housing.urv.cat/es/portada/investigacion/newsletter/>

8. Publicación (19 de julio de 2021)

La Sra. Silvana Canales Gutiérrez ha publicado el capítulo de libro “Collaborative economy in the tourism industry: the new deal for consumers in the European Union” en la monografía «Sustainable and Collaborative Tourism in a Digital World», de la editorial inglesa Goodfellow publishers.

Link: <https://www.goodfellowpublishers.com/academic-publishing.php?promoCode&partnerID&content=story&storyID=446>

9. Clausura del Postgrado en Políticas de Vivienda (20 de julio de 2021)

El día 20 de julio tuvo lugar la clausura del Postgrado en Políticas de Vivienda de la

Fundación URV que, debido a las circunstancias actuales, tuvo que celebrarse de forma virtual.

Así, cerramos la primera edición de un Postgrado que ofrece una formación holística e interdisciplinar en políticas de vivienda, de la mano de los mejores expertos en el campo académico y profesional. Y lo hacemos muy satisfechos, con unos estudiantes ejemplares, muy implicados y de gran profesionalidad.

Ya estamos en marcha preparando la segunda edición, que también se desarrollará de manera virtual como este año.

Para más información: <http://housing.urv.cat/es/portada/docencia/postgrau-en-politiques-dhabitatge/>

10. Urban October 2020 (29 de julio de 2021)

La Cátedra UNESCO de Vivienda de la URV ha contribuido en el reporte del Octubre Urbano 2020 editado por ONU Habitat internacional. Dicho reporte recoge los principales eventos realizados en el marco de la celebración del Día Mundial de las Ciudades en el que se presentaron 753 eventos en más de 74 países y 230 ciudades. En concreto, el webinar organizado por la Cátedra “La vivienda colaborativa”. Para ampliar esta información puede consultar el [enlace](#).

11. ENHR (31 de agosto de 2021)

Del 30 de agosto al 2 de septiembre se realiza el mayor congreso internacional de investigadores sobre vivienda: el congreso ENHR – European Network for Housing Research. En esta ocasión será virtual desde Nicosia. Toda la información sobre el mismo en <https://cyprusconferences.org/enhr2021/>. Contará con una nutrida representación de intervenciones de los investigadores de Cátedra Unesco de Vivienda de la URV.

La Dra. Gemma Caballé Fabra participó en el Workshop «Housing Law» para explicar algunas de las conclusiones de su tesis doctoral publicada este año para discutir las con el resto de los participantes. En concreto, el título de su presentación fue «The real estate agente profession in Europe».

El Dr. Simón presentó el paper titulado «The» Spain 2050 «long-term national initiative and the first Spanish housing law:

a step in the right direction towards a sustainable territorial modelo?» en el Southern European Housing Working Group.

12. La gran apuesta (6 de septiembre de 2021)

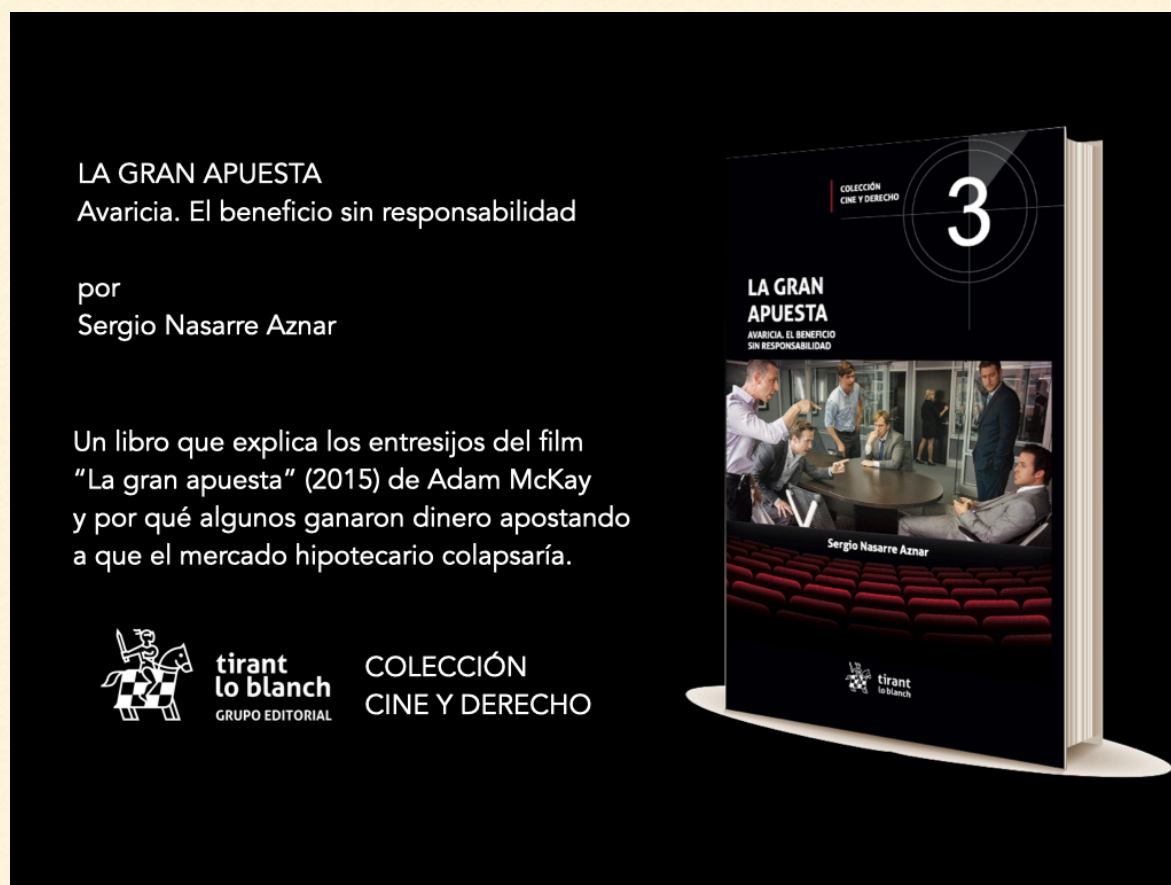
Si quieres comprender los entresijos que se relatan en ‘La gran apuesta’ (McKay, 2015) sobre la crisis financiera de 2007 puedes ver este video del Prof. Dr. Sergio Nasarre Aznar donde

nos habla de la película, y del análisis de su ensayo en

https://www.youtube.com/watch?v=hOa4rxD-6r4&list=PLsYhJc_jDap4op-ZcAzqn7j8Z743iLW8hF.

13. Congreso (9 de septiembre de 2021)

El Dr. Héctor Simón Moreno, el Prof. Dr. Sergio Nasarre Aznar y la Dra. Núria Lambea Llop participan en el VI Congreso Iberoamericano de Derecho Inmobiliario organizado por la Universidad Francisco de



Vitoria de Madrid los días 29, 30 de septiembre y 1 de octubre.

El programa se encuentra aquí: <https://www.ufv.es/programa-congreso-iberoamericano-de-derecho-inmobiliario/>.

14. Conferencia (15 de septiembre de 2021)

El día 15 de septiembre el Prof. Dr. Sergio Nasarre Aznar participa en las Jornadas “Viviendas de alquiler asequible: Protagonismo y oportunidad de inversión” organizadas por Sogeviso; en la sesión 1 sobre “Diagnóstico y situación actual del alquiler asequible en España”.

15. Publicación (20 de septiembre de 2021)

Se ha publicado el libro “El fideicomiso inmobiliario y la inversión extranjera como instrumentos para mitigar el déficit habitacional” de la Dra. Maridalia Rodríguez Padilla.

Esta obra se adentra a revisar el contexto actual del déficit habitacional que afecta a la República Dominicana, seguido del

marco legal y el tratamiento fiscal en que se desarrollan las inversiones inmobiliarias locales y extranjeras, deteniéndose a estudiar la figura del fideicomiso inmobiliario como instrumento de inversión colectiva. Así, por una parte, se destaca lo fundamental de una reforma de la Ley 189-11, sobre el desarrollo del mercado hipotecario y el fideicomiso,

para poder lograr un desarrollo efectivo del fideicomiso inmobiliario como instrumento capaz de mitigar el déficit habitacional que afecta al país. Una norma orientada a dinamizar el mercado financiero y el sector inmobiliario que, además, busca incentivar la participación privada en la solución del problema de la vivienda e introduce nuevos instrumentos para la captación de recursos destinados a la misma. Y, por otra parte, el libro analiza, la falta de políticas activas de captación de inversión extranjera dirigida a la solución del déficit habitacional dominicano, así como la necesidad de impulsar fideicomisos inmobiliarios dedicados al alquiler, alquiler con opción de compra u otras for-



mas de tenencias intermedias, como instrumentos de inversión privada nacional o extranjera (directa e indirecta) y medios de acceso a la vivienda digna. Finalmente, se defiende que es necesaria una regulación ad hoc de los fideicomisos dedicados al mercado inmobiliario de alquiler (REIT dominicanos) que garanticen una inversión mínima en viviendas asequibles.

La obra se basa en la experiencia dominicana, pero las conclusiones a las que se han llegado la hacen aplicable a cualquier instrumento jurídico financiero similar empleado como política de vivienda en cualquier regulación.

Más información sobre el libro en: <https://editorial.tirant.com/es/libro/el-fideicomiso-inmobiliario-y-la-inversion-extranjera-como-instrumentos-para-mitigar-el-deficit-habitacional-maridalia-rodriguez-padilla-9788413785639>

16. Presentación de libro (30 de septiembre de 2021)

El próximo 30 de septiembre se presenta el libro «La gran apuesta» del Prof. Dr. Sergio Nasarre, en formato híbrido en la Universidad Francisco Vitoria a cargo de su rector, Dr. Sada y de F. Flores, director del Instituto Derechos Humanos de la Univer-

sidad de Valencia. El booktráiler está en: <https://youtu.be/fCq5AqWmLdo>

17. Publicación (4 de octubre de 2021)

La Dra. Ángeles Galiana Saura ha realizado una recensión de libro del Prof. Dr. Sergio Nasarre Aznar “La gran apuesta. Avaricia. El beneficio sin responsabilidad” en Cuadernos electrónicos de Filosofía del Derecho, núm. 44, junio 2021.

Accesible en: <https://ojs.uv.es/index.php/CEFD/article/view/20991>

18. Jornada (15 de octubre de 2021)

El Sr. Andrés Labella participa en la Jornada en materia de modificaciones legislativas en relación a situaciones de discapacidad el próximo día 22 de octubre, organizada por el Consell dels Il·lustres Col·legis d'Advocats de Catalunya, juntamente con el Departament de Justícia. El link de la Jornada es: <https://www.cicac.cat/2021/10/jornada-en-materia-de-modificacions-legislatives-amb-relacio-a-situacions-de-discapacitat/>

19. Libro (19 de octubre de 2021)

El Dr. Sergio Nasarre y la Dra. Gemma Caballé han sido invitados al Pleno del Consejo General de Colegios de Agentes de la Propiedad Inmobiliaria (CGCOAPI) en Madrid, el martes 19 de octubre para explicar las conclusiones del libro «La in-

intermediación inmobiliaria ante los nuevos retos de la vivienda» publicado por la editorial Tirant lo blanch como resultado de la tesis doctoral realizada por la Dra. Caballé y dirigida por el Prof. Dr. Nasarre.

20. Programa de actuación municipal de vivienda (20 de octubre de 2021)

El pasado miércoles 20 de octubre se presentó en audiencia pública el Plan de Actuación Municipal de Vivienda del Ayuntamiento de Altafulla que ha confeccionado la Cátedra. Link de la presentación: <https://www.youtube.com/watch?v=VAy32RwgjKg>

Noticies: <https://taci2.tv/altafulla/arxiu-altafulla/item/20323-el-programa-d-actuacio-municipal-d-habitatge-d-altafulla-compta-amb-una-quinzena-d-actuacions>

<https://altafullaradio.cat/noticia/id11726>
<https://www.ccma.cat/tv3/telenoticies/tn-comarques/>

<https://www.naciodigital.cat/tarragona/noticia/43106>

La Generalitat qualifica de preferent el municipi d'Altafulla en el Pla Territorial d'Habitatge

21. Webinar (25 de octubre de 2021)

El 25 de octubre a las 18 h. Tuvo lugar el seminario virtual “Vivienda y ciudad mediterránea: costa, justicia climática y legado cultural”, en el marco de las actividades del Octubre Urbano 2021 que organiza anualmente Naciones Unidas. En esta ocasión el evento se centra en la crisis climática, bajo el lema “Mejor ciudad, mejor vida”. Para más informa-

ción: <http://housing.urv.cat/es/webinar-vivienda-y-ciudad-mediterranea-costa-justicia-climatica-y-legado-cultural/>.

The poster features logos for UNESCO, uniTwinn, a stylized house icon, the Universitat Rovira i Virgili Housing Chair, and the Urban October logo. The title of the webinar is prominently displayed. Below the title, it lists the moderator and four speakers with their respective photos. Contact information for the housing office is provided, along with the date and time of the event. At the bottom, there is a colorful illustration of a city street scene and the 'World Day of the Cities' logo.

Cátedra UNESCO de vivienda de la URV

Webinar: "Vivienda y ciudad mediterránea: costa, justicia climática y legado cultural"

Moderadora

Ponentes

Dra. Maridalia Rodríguez
 Universidad Rovira i Virgili

Porf. Josep Lluís Díez
 Puerto de Tarragona

Dra. Susana Borràs
 Universidad Rovira i Virgili

Ing. Jordi Roig
 COAATT

25 de Octubre, 2021
 18:00h CET
Microsoft Teams:
<https://tinyurl.com/47w7cchu>

office.housing@urv.cat
<http://housing.urv.cat/>
@housingchairurv

Día mundial de las ciudades
 Octubre 31, 2021
MEJOR CIUDAD, MEJOR VIDA

22. Cámara de la Propiedad Urbana de Sabadell (22 de octubre de 2021)

El pasado día 22 de octubre, el Prof. Dr. Sergio Nasarre Aznar, la Dra. Estela Rivas Nieto y el Dr. Héctor Simón Moreno visitaron la Cámara de la Propiedad Urbana de

Sabadell para hablar de proyectos comunes.

También en el Diari de Sabadell (p. 21) <https://www.docdroid.net/Zt1Aakq/30102021-pdf#page=4>.

23. Ambassadors (28 de octubre de 2021)

El Dr. Héctor Simón asistió el pasado 28 de octubre al «Meet Ambassadors» en representación de la Cátedra UNESCO de Vivienda. El Programa Ambassadors de Catalunya, impulsado por el Catalunya Convention Bureau, tiene como objetivo apoyar a los Ambassadors y a sus organizaciones con el fin de crear nuevas oportunidades de negocio y generar conocimiento en el territorio.



24. Acto de graduación y entrega de los Premios extraordinarios de Doctorado 2019-20 de la URV (28 de octubre de 2021)

Las Dras. Gemma Caballé y Núria Lambea recibieron, el pasado jueves 28 de octubre, los premios extraordinarios de Doctorado 2019-20, así como el diploma de doctoras de la promoción 2019-20, en el marco del Acto de graduación de doctores y doctoras URV de las promociones 2019-20 y 2020-21 y premios extraordinarios 2018-19 y 2019-20. Tanto su director de tesis doctoral, el Prof. Dr. Sergio Nasarre, como sus familiares también asistieron a un acto que finalmente pudo celebrarse de forma presencial.

Además, la Dra. Caballé tuvo el honor de representar a los galardonados realizando un discurso en dicho acto.

25. V Congreso de la Abogacía Catalana (4 de noviembre de 2021)

El día 4 de noviembre tuvo lugar el V Congreso de la Abogacía Catalana en el cual participó el Prof. Dr. Sergio Nasarre en el Panel I el Derecho a la vivienda. El programa del congreso se encuentra en: <https://www.congresadvocacia.cat/progrma/>.

26. Recuento de personas sin techo (9 y 10 de noviembre 2021)

a noche del 9 al 10 de noviembre de 2021, se realiza en Tarragona el Recuento de personas sin techo, organizado por la Xarxa d'Atenció Integral de Persones Sense Llar

del Ayuntamiento de Tarragona, de la que forma parte la Cátedra. En el siguiente enlace puede encontrarse más información: <https://lnkd.in/dEPtg2cb>.

27. Foro (10 de noviembre de 2021)

El día 12 de noviembre el Prof. Dr. Sergio Nasarre Aznar participó en el Foro de la Fundación del Notariado hablando sobre vivienda y jóvenes: ¿Es posible la propiedad?

Links:

<https://www.europa-press.es/economia/noticia-bajos-salarios-precariedad-laboral-impiden-jovenes-acceso-vivienda-a-propiedad-20211112134658.html>

<https://www.elmundo.es/economia/vivienda/2021/11/13/618e5924fdddff5a098b45ee.html>

Ya está disponible el video del Fórum “Vivienda y jóvenes: ¿Es posible la propiedad?” organizado por la Fundación del Notariado. Link: <https://www.youtube.com/watch?v=UtQ7elORTHQ&feature=youtu.be>

28. Premio (12 de noviembre de 2020)

La Dra. Blanca Deusdad Ayala ha obtenido el premio al impacto social del Consell Social de la URV por su proyecto de investigación Socatel.

<https://diaridigital.urv.cat/el-consell-social-de-la-urv-atorga-els-premis-a-set-projectes-de-recerca-pel-seu-impacte-social/?fbclid=IwARoEW9d6-v3Jajo9VMoydLJBsF-prmbuxxdTiwZ9-aD6-PobBeHb9V97s2qvz8>

29. VIII Jornadas Inmobiliarias de Andalucía (12 de noviembre de 2021)

El Dr. Héctor Simón fue invitado a presentar una ponencia el pasado 11 de noviembre en el «I

Congreso sobre Innovación y Sostenibilidad en la Vivienda Social (ISViS 2021)», que organizó la Agencia de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía y que se celebró en la Escuela Técnica Superior de Ingeniería de Edificación de la Universidad de Granada. La ponencia del Dr. Simón versó sobre la accesibilidad universal de las viviendas en España, Suecia y Alemania.

Link del congreso: <https://congresoisvis.com>



30. VIII Jornadas Inmobiliarias de Andalucía (12 de noviembre de 2021)

El pasado 12 de noviembre la Dra. Gemma Caballé participó en las VIII Jornadas Inmobiliarias de Andalucía celebradas en Almería y organizadas por el Consejo Andaluz de Colegios de Agentes de la Propiedad Inmobiliaria para hablar sobre la actividad de la intermediación inmobiliaria y el interés general.

31. Presentación de libro (16 de noviembre de 2021)

La Cátedra, en colaboración con el Observatorio Judicial Dominicano (OJD), organizó el martes 16 de noviembre de 2021 a las 19:00h el acto de presentación del libro titulado “El fideicomiso inmobiliario y la inversión extranjera como instrumentos para mitigar el déficit habitacional” obra de la Dra. Maridalia Rodríguez Padilla, que es parte de la colección de libros “Derecho de la vivienda” de la editorial Tirant lo Blanch.

La presentación estuvo a cargo del Dr. Luis Gonzalo Baena docente de la Universidad Externado de Colombia y del Sr. Aquiles Calderón, abogado especializado en administración fiduciaria.

El acontecimiento se transmitió en vivo desde el canal de YouTube de Funplode: Enlace.

La información del libro está en: <http://housing.urv.cat/es/portada/investigacion/publicaciones/>

El vídeo de la presentación está en: <https://www.youtube.com/watch?v=BlPEgXbjXTw>

32. Seminario (16 de noviembre de 2021)

La Cátedra organizó el 22º Workshop Interdisciplinar: “Hacia la ciudad inteligente: tecnológica, sostenible e inclusiva”, el miércoles 17 de noviembre de 2021 a las 12:00h de forma presencial.

El seminario estuvo a cargo de la Dra. Isabel de la Iglesia, profesora titular de la Facultad de Derecho en la Universidad Complutense de Madrid (UCM), y tuvo como finalidad analizar la creciente innovación tecnológica, los problemas que surgen tras el desequilibrio producido en el medioambiente, y la cada vez mayor diferenciación social de todo tipo nos hace avanzar hacia un nuevo modelo: la ciudad inteligente, donde el Desarrollo Sostenible, es uno de los objetivos principales y, todo ello por razones de justicia social.

33. Congreso (25 de noviembre de 2021)

El Prof. Dr. Sergio Nasarre Aznar y el Dr. Juan Luís Gonzalo Iglesia participaron el 25 de noviembre de 2021 en el Congreso Internacional Derecho y Gamificación (virtual) organizado por la Universidad de Almería y Ludoteca Jurídica, con la ponencia

cia titulada “El Umbral: Un juego de rol sobre vivienda y sinhogarismo”

Toda la información está en: <https://ludoteca juridica.es/congresodid/>

34. Congreso (25 de noviembre de 2021)

El 25 de noviembre nuestro compañero Andrés Labella Iglesias presentó una comunicación bajo el título “La propiedad horizontal como instrumento para los apoyos a la capacidad” en marco de las po-

nencias
del III
Congreso
Nacional
del Dere-
cho de la
Discapa-
cidad que
se celebra
en Grana-
da entre
los días 24
y 26 de noviembre.



Link del congreso: <https://tercercongreso.fderechoydiscapacidad.es>

Link del video: <https://youtu.be/xIDv-LrydxJ4> Link del congreso: <https://tercercongreso.fderechoydiscapacidad.es>

35. Congreso (25 de noviembre de 2021)

La investigadora pre-doctoral Silvana Canales Gutiérrez llevó a cabo un seminario llamado “Consumidores vs plataformas digitales en el escenario del Derecho internacional privado”, el día 25 de noviembre de 2021, en la Universidad Católica del Sagrado Corazón de Milán, en la cual explicó parte de su tesis doctoral.

36. Proyectos pilotos (30 de noviembre de 2021)

El pasado 30 de noviembre de las Dra. N ú r i a Lambea y la Dra. Maridalia Rodríguez concluyeron las distintas

presentaciones del “Certificado de Buena Gestión de Vivienda Social (CVS)” a las instituciones que brindan respaldo al proyecto: Ayuntamiento de Reus, Servicio Municipal de la Vivienda y Actuaciones Urbanas S.A. (SMHAUSA) y Fundación Hàbitat3.

37. Comisión de seguimiento (3 de diciembre de 2021)

El pasado 3 de diciembre se realizó la 8ª Comisión de seguimiento de la Cátedra de Vivienda con todos los partners y asesores de la misma.

38. Conference on the Future of Europe

(9 de diciembre de 2021)

La Dra. Núria Lambea Llop participará, el próximo 9 de diciembre, en el Webinar sobre Vivienda organizado por la National University of Ireland Galway, en colaboración con el European Movement y The Housing Agency, en el marco de la Conferencia sobre el Futuro de Europa (Conference on the Future of Europe). En él se discutirá el papel que tiene actualmente y el que deberá tener en un futuro la UE a la hora de garantizar el derecho de los ciudadanos y a las ciudadanas europeos/as de acceder a una vivienda digna, adecuada y asequible. Así, los ponentes abordarán tres cuestiones: 1. ¿Qué está haciendo bien la UE en este ámbito? 2. ¿Qué necesita hacer la UE para mejorar? 3. ¿Cómo sería su Europa ideal en los próximos 10-20 años?

Inscripción (gratuita) al Webinar:

https://uso2web.zoom.us/webinar/register/WN_3YiU2NKFRzeIWWRoHm8AxA

Más información en:

[https://documentcloud.adobe.com/link/track?](https://documentcloud.adobe.com/link/track?uri=urn:aaid:scds:US:72a5cc4a-340d-4624-bc2c-551889bb4328#pageNum=1)



[uri=urn:aaid:scds:US:72a5cc4a-340d-4624-bc2c-551889bb4328#pageNum=1](https://documentcloud.adobe.com/link/track?uri=urn:aaid:scds:US:72a5cc4a-340d-4624-bc2c-551889bb4328#pageNum=1)

39. Participación en Jornada sobre cooperativas en régimen de cesión de uso (3 de junio de 2021)

El Prof. Dr. Sergio Nasarre Aznar participó en la “Jornada Panel 2020. Políticas locales de vivienda en contexto de crisis sanitaria», que tuvo lugar el día 3 de junio de 2021.

Link de la Jornada: <https://www.diba.cat/web/hua/-/panel-2020-pol%C3%ADtiques-d-habitatge-en-context-de-crisi-sanitària>.

40. Informe (13 de diciembre de 2021)

El próximo lunes 13 de diciembre a las 18h tendrá lugar, en formato virtual, el acto «Social and affordable housing in the EU». En él se presentará el Informe «Concrete Actions for Social and Affordable Housing in the EU», a cargo del Prof. Dr. Sergio Nasarre y la Dra. Núria Lambea, coautores del informe, y contará posteriormente con un Panel de expertos que tratará la situación actual y las problemáticas en materia de vivienda en la República Checa. El evento, organizado por Masarykovy demokratické akademie, será también retransmitido por Facebook.

Más información e inscripción en: https://masarykovaakademie.cz/sk_portfolio/socialni-a-dostupne-bydleni-v-eu-social-and-affordable-housing-in-the-eu/

41. Webinar (14 de diciembre 2021)

El Prof. Dr. Sergio Nasarre Aznar participa en el webinar La nueva de ley de vivienda organizado por la Escuela de Práctica Jurídica de la Universidad Complutense el próximo 14 de diciembre.

Link: https://www.epj.es/oferta-formativa/webinars/la_nueva_ley_de_vivienda_analisis_general_e_implicaciones_en_el_mercado_inmobiliario/

42. Seminario (15 de diciembre de 2021)

El Sr. Andrés Labella Iglesias impartió el próximo 15 de diciembre a las 16h la ponencia “La Ley 8/2021, por la que se reforma la legislación civil y procesal para el apoyo a las per-

sonas con discapacidad en el ejercicio de su capacidad jurídica y su impacto en la contratación inmobiliaria”, en el marco de los seminarios Master Universitario de Derecho de la Empresa y la Contratación de la URV.

43. Congreso (16 de diciembre de 2021)

El Sr. Pablo Ruiz Osuna participa el día 16 de diciembre en el II Congreso internacional de Filosofía del Derecho, organizado por la Universidad Complutense de Madrid y la Universidad Autónoma de Chile, con la ponencia “¿Derechos para los robots? El robot como nueva categoría jurí-



dica en el derecho civil”. Link: <https://www.uautonoma.cl/news/ii-congreso-y-jornadas-internacionales-de-filosofia-del-derecho-neurociencias-e-inteligencia-artificial/>

44. Webinar (17 de diciembre de 2021)

El 17 de diciembre, de 10 a 12h, tuvo lugar el Webinar “Nuevos modelos colaborativos y buenas prácticas en materia de sinhogarismo”, organizado por la Red FACIAM y la Cátedra UNESCO de Vivienda de la URV. La Dra. Núria Lambea trató las “Buenas prácticas en materia de sinhogarismo y vivienda asequible y social y la futura ley de vivienda” y el Dr. Héctor Simón, del “El cohousing y el coliving: ¿un modelo para las personas en riesgo de exclusión residencial?”. También participó en el Seminario online, la Sra. Dolors Camats (directora de la Cooperativa Obrera de Vivienda), hablando sobre “El fenómeno colaborativo y la gestión de los elementos comunes” y la Sra. Susana Hernández (presidenta de FACIAM), presentando el Informe “50 Soluciones al sinhogarismo y a la exclusión residencial”. El Prof. Dr. Sergio Nasarre dio la bienvenida al Webinar.

Más información e inscripción en <https://faciam.org/2021/12/08/nuevos-modelos-colaborativos-y-buenas-practicas-en-materia-de-sinhogarismo/>

45. ENHR (20 de diciembre de 2021)

La European Network for Housing Research ha publicado su Newsletter 3/2021, donde aparecen las últimas novedades, actividades y publicaciones de la Cátedra. La Newsletter está disponible en el siguiente enlace: <https://enhr.net/wp-content/uploads/2021/09/Nl21-3.pdf>

46. Miembro del Consejo Asesor (21 de diciembre de 2021)

La Dra. Núria Lambea Llop ha sido nombrada miembro del Consejo Asesor del proyecto “Yes, me rent!”, una iniciativa de vivienda de alquiler asequible que desarrolla el Ayuntamiento de Mataró con cofinanciación del programa de la UE Urban Innovative Actions (11/2018 – 10/2022). Más información sobre el proyecto en <https://www.mataro.cat/sites/lloguem/el-projecte>

47. Proyecto (22 de diciembre de 2021)

La Diputación de Tarragona y la URV impulsan la investigación de 32 nuevos proyectos que revierten en la demarcación de Tarragona; uno de ellos es el proyecto que dirige la Dra. Estela Rivas Nieto sobre “La tributación de la vivienda en el mundo local”. <https://www.dipta.cat/noticies/diputacio-urv-impulsen-recerca-32-nous-projectes-reverteixen-demarcacio-tarragona>



7

Abstracts

Congreso Nacional sobre
Vivienda Colaborativa y
Territorio

**CONGRESO NACIONAL
SOBRE VIVIENDA COLABORATIVA Y TERRITORIO**
MODALIDAD ONLINE

HABLAREMOS DE:

- ✓ El acceso a la vivienda hoy
- ✓ La vivienda colaborativa y los consumidores
- ✓ La fiscalidad de la vivienda colaborativa
- ✓ Cohesión territorial y vivienda

16 y 17
Junio
2021

congresovivienda.eventos-digitales.com

A continuación se adjuntan los Abstracts presentados al “Congreso nacional sobre vivienda colaborativa y territorio”, que se celebró los días 16 y 17 de junio de 2021.

Para más información puede consultarse la página web:
<https://congresovivienda.eventos-digitales.com>



Panel 1A. El acceso a la vivienda hoy

Coordinación y moderación:

Dr. Héctor Simón Moreno

Profesor lector de Derecho Civil, Universidad Rovira i Virgili

Abstract nº 1. Las cooperativas de viviendas en régimen de cesión de uso en el continuum de formas de tenencia inmobiliaria

Autor: Dr. Héctor Simón Moreno

Universidad/institución: Universidad Rovira i Virgili

Correo electrónico: hector.simon@urv.cat

Resumen: "La vivienda colaborativa o *collaborative housing* es un concepto que incluye una variedad de supuestos en los que una pluralidad de personas se auto-organiza para la provisión de vivienda. Un ejemplo es el denominado cohousing, que se caracteriza por la existencia de unos espacios residenciales de naturaleza privada y unas instalaciones comunes, así como por la relevancia de una serie de valores como la solidaridad, la inclusión, el activismo social, el apoyo mutuo o la sostenibilidad ambiental. España, siguiendo el modelo danés, ha implementado el fenómeno del cohousing, principalmente, a través de las cooperativas de viviendas en régimen de cesión de uso, de manera que la cooperativa pasa a ser la propietaria de las viviendas (propiedad colectiva) cuyo uso se cede posteriormente al socio cooperativista mediante un derecho de uso. Esta clase de cooperativas se ofrece como una vía novedosa de acceso a la vivienda y de integración social de colectivos vulnerables, pero presenta algunos problemas que lastran la posibilidad de que pueda ser fácilmente replicable y convertirse, en el marco del *continuum* de formas de tenencia inmobiliaria, en una alternativa a la vivienda en propiedad y en alquiler capaz de crear un auténtico tercer mercado de vivienda. En este sentido, el presente trabajo analiza algunos de estos problemas, por ejemplo, la ausencia en la legislación estatal o autonómica de una regulación de los aspectos civiles, como la naturaleza jurídica del derecho de uso de los cooperativistas, los aspectos organizativos y de financiación previos a su constitución o la focalización en segmentos específicos de la población".



Panel 1A. El acceso a la vivienda hoy

Abstract nº 2. *Cohousing senior*

Autor: Prof. Dra. Laura López de la Cruz

Universidad/institución: Universidad Pablo de Olavide, de Sevilla

Correo electrónico: llopcru@upo.es

Resumen: "Coordinadora del Área Jurídica del Proyecto de Investigación: "Nuevas emergencias en el territorio de la ciudad, de la tutela a la autogestión. Adaptación normativa. Soluciones habitacionales para colectivos de mayores. Integración e interacción social", ref. GGI3003/ IDIM. Plan I+D+i de la Agencia Andaluza de Obra Pública, Junta de Andalucía, 2014-2015. Como es bien sabido, las personas de edad avanzada constituyen un sector de la población cada vez más numeroso con unas necesidades específicas que se refieren a muchos y muy distintos ámbitos de su vida personal: salud, vivienda, cultura, ocio, etc. En la mayoría de los casos, esos ámbitos vitales se encuentran interrelacionados, de modo que el lugar donde habitan condiciona el acceso a unos determinados servicios y cuidados, y proporciona un determinado tipo de vida relacional. La vivienda constituye por tanto un pilar fundamental en la vida de los mayores, en torno a la cual se desarrollan muchos de los aspectos que más influyen en su bienestar personal.

Sin embargo, los distintos modelos habitacionales existentes en la actualidad no parecen responder adecuadamente a los requerimientos y necesidades de este sector de la población. Un hecho que hay que tener en cuenta es el incremento en las últimas décadas del número de personas mayores que viven solas. Las causas son muchas y muy variadas, y van desde la libre voluntad de los interesados de mantener una vida independiente en un ámbito de privacidad e intimidad como el que proporciona el propio domicilio, hasta la inexistencia de un núcleo familiar que acoja y asista a la persona mayor. Con el objetivo de evi-

tar el aislamiento y desamparo, desde la Administración se han implementado distintas políticas de vivienda que tienen como destinatarios a las personas mayores. En lo que se refiere a la Comunidad Autónoma de Andalucía, fundamentalmente cuenta con centros residenciales y las denominadas viviendas tuteladas, de titularidad pública, privada y mixta. Sin embargo, estos supuestos no son suficientes en muchos casos, pues cada vez son más demandadas otro tipo de soluciones habitacionales en las que los mayores tengan el control en la organización de su vida diaria, asuman determinadas tareas y desarrollen actividades que impliquen un mayor protagonismo en el ámbito de un envejecimiento activo.

Desde esta perspectiva, las comunidades intencionales para mayores constituyen una nueva opción emergente como alternativa a los tradicionales modos en que se provee de alojamiento y servicios a los mayores. El modelo denominado cohousing o viviendas colaborativas, como ejemplo de comunidad intencional de origen danés y de creciente implantación en el norte de Europa y EE.UU., se caracteriza por la concurrencia de espacios privados y espacios comunes, donde los residentes comparten servicios y actividades comunitarias, y donde la gestión de la comunidad recae en manos de los propios protagonistas, esto es, las personas mayores.

La implementación de este modelo en España, sus beneficios para potenciar el envejecimiento activo y para luchar contra la lacra de la soledad de los mayores, pero asimismo los problemas sociales, económicos y jurídicos que ello suscita deben ser objeto de un estudio profundo cuyos resultados deben orientar a la Administración en sus políticas sociales y públicas de vivienda.

".



Panel 1A. El acceso a la vivienda hoy

Abstract nº 3. La vivienda cooperativa en cesión de uso: herramientas y criterios para su implementación a escala municipal

Autor: M^a José Soler Tarradellas

Universidad/institución: Diputación de Barcelona

Correo electrónico: solertj@diba.cat

Resumen: “La vivienda cooperativa en cesión de uso comenzó a implantarse en Cataluña hace diez años y ha ido creciendo con diversas iniciativas y experiencias. Durante este período de tiempo, se han articulado entidades y fundaciones de soporte a grupos organizados. Estas han generado una serie de documentación informativa que ha ayudado a comprender y difundir el modelo entre los posibles usuarios desde la perspectiva de la ciudadanía. La trayectoria de este sistema ha apuntado hacia la vivienda asequible y social, y este hecho ha propiciado que colectivos interesados en crear una cooperativa, hayan recurrido en muchas ocasiones a la administración local en busca de suelo.

Por otro lado, los propios Ayuntamientos han visto en el modelo una oportunidad para diversificar su oferta de vivienda social y construir vivienda protegida en solares poco rentables para promotores privados. Esta publicación cubre la necesidad de abordar el modelo desde el punto de vista de las entidades locales, facilitando conocimientos y herramientas para promover las cooperativas en cesión de uso dentro de su municipio. Desde establecer el posicionamiento sobre el grado de apoyo que el Ayuntamiento quiere aportar, hasta el análisis de la viabilidad de una promoción en un solar y la licitación de un concurso público para la adjudicación a una cooperativa.

La publicación está estructurada en cuatro partes:

-
- La primera hace una aproximación al marco conceptual del modelo, el contexto, la evolución, así como el marco regulatorio que lo define y desarrolla.
 - La segunda, identifica diferentes aspectos que deben tenerse en cuenta para que un Ayuntamiento establezca las bases del modelo de cooperativas de vivienda en cesión de uso que quiere implantar
 - La tercera destaca la importancia de que el Ayuntamiento tenga un estudio de viabilidad como base y guía de posibles promociones. Detecta y reflexiona sobre los principales obstáculos que suelen dificultar el proceso de promoción, aborda el procedimiento de licitación de un concurso público para la cesión de terreno y por último presenta una recopilación de información relevante sobre el funcionamiento de una cooperativa que puede ser de interés para el Ayuntamiento.
 - La cuarta hace un extracto de los puntos clave expuestos a lo largo del documento, enumerando las cuestiones más relevantes que el Ayuntamiento debe plantear y la información que se debe tener en cuenta a la hora de impulsar un proyecto de cooperativas en cesión de uso, y señalando ideas clave para la futura implantación del modelo.

Por último, se adjuntan varios documentos anexos que complementan el cuerpo central de la publicación: Experiencias internacionales, Experiencias implementadas en Cataluña con sus principales atributos y un ejemplo de la estructura de un Estudio de Viabilidad.

Todo ello se traduce en una recopilación de la información más relevante tratada desde el punto de vista de las entidades locales, con la intención de que además de generar una idea global sobre el funcionamiento del mundo de la vivienda cooperativa, también facilite la gestión técnica, jurídica y económica del desarrollo de un proyecto.

En este sentido, el propósito de esta Guía dirigida al mundo municipal es proporcionar herramientas de conocimiento a las personas con responsabilidades a nivel local, que estén interesadas en abrirse a iniciativas de vivienda cooperativa en cesión de uso en un municipio”.



Panel 1A. El acceso a la vivienda hoy

Abstract nº 4. El potencial de la vivienda colaborativa en Chile: Abordando los déficits de vivienda

Autor: Arq. Mg Valentina A. Cortés Urra

Universidad/institución: Universidad Tecnológica de Delft

Correo electrónico: V.A.CortesUrra@tudelft.nl

Resumen: “Hoy en Chile, existe una necesidad creciente y urgente de vivienda. Es por esto, que diversos estudios plantean que, en la actualidad, la preocupación en torno a la vivienda no solo responde a la urgencia de resolver los déficits cuantitativos y cualitativos, sino también a considerar los desafíos de carácter social presentados al habitar los hogares, como la promoción de las relaciones recíprocas, el capital social y vida comunitaria de los habitantes. Esta investigación propone que el sistema de provisión tradicional de vivienda chileno, no ha podido resolver estos desafíos durante sus años de práctica. Esto a consecuencia de que las políticas públicas, los planes y soluciones habitacionales responden parcialmente a los déficits existentes, sin incluir una visión integral de los mismos. Esta situación ha aumentado la necesidad de crear nuevas estrategias y alternativas que consideren la vivienda como un activo multidimensional, que en su planificación y gestión incluyan la participación inclusiva de los habitantes reconociendo su derecho a la ciudad.

Ante problemas habitacionales similares, alrededor del mundo se han desarrollado diferentes estudios los que proponen la reconceptualización de la “Vivienda Colaborativa” (CH por sus siglas en inglés), como una alternativa de vivienda enfocada en resolver problemáticas actuales de la sociedad. Las iniciativas de CH son lideradas por un grupo de vecinos organizados colectivamente, quienes producen sus hogares en cola-

boración con entidades del tercer sector, ONG y organizaciones sin fines de lucro. Estas iniciativas se caracterizan por un alto nivel de participación de la sociedad civil y dentro de sus impulsores considera aspectos sociales como la ayuda mutua, la vida comunitaria y la solidaridad. Por otro lado, de forma similar al norte global, en el sur global ha resurgido interés por desarrollar iniciativas lideradas por un colectivo de residentes, las que incluyen proyectos de “autogestión”, “autoconstrucción” y “cooperativas de residentes”. Sin embargo, la evidencia científica que muestre que CH desarrollada bajo ciertas condiciones (normativas, legales, económicas, etc.), podría tener la capacidad de sistematizar la producción de vivienda y solucionar parte de los déficits de vivienda no ha sido explorada.

De esta forma, esta investigación busca determinar las oportunidades y limitaciones de CH al resolver los déficits habitacionales. La relevancia de la investigación radica en establecer la conexión entre el norte y sur global, a través de la generación de conocimiento científico y la búsqueda de soluciones a los problemas habitacionales del contexto Chileno. Además de aumentar el intercambio de información internacional sobre CH y el entorno construido, así como el debate interdisciplinario sobre enfoques innovadores de vivienda”.



Panel 1A. El acceso a la vivienda hoy

Abstract nº 5. Cooperativas de viviendas: un movimiento colaborativo que nace en Europa y se extiende a Latinoamérica como solución al déficit de vivienda social

Autor: Sra. Lidya Mabel Castillo Sanabria

Universidad/institución: Universidad Rovira i Virgili

Correo electrónico: lidyamabel.castillo@estudiants.urv.cat

Resumen: "El cooperativismo en temas de vivienda ya es una experiencia antigua en países como Dinamarca en los años 60, Canadá -Quebec- en los 70, y con Uruguay como ejemplo en Latinoamérica. En su concepto primario, tiene por objeto brindar vivienda a precios asequibles a sus asociados, a quienes se les otorga la propiedad del inmueble.

Entender el modelo cooperativo en el contexto mundial desde su historia y su actual momento, y pasar a Latinoamérica a Chile principalmente a conocer sus premisas, Brasil y Colombia que no se quedan atrás a pesar del gran déficit de vivienda social que en este último país se tiene, finalizando en profundidad en España y su actual modelo.

TEMARIO. El modelo cooperativo surge en Europa a finales del siglo XIX en un contexto de rápida industrialización y urbanización y por la aguda escasez de vivienda, de la mano de Robert Owen y más adelante del reformador Víctor Aimé Huber. De manera gradual se fue extendiendo por Europa, teniendo un gran protagonismo en la reconstrucción de las ciudades luego de la primera y segunda guerra mundial. Este mismo modelo europeo al final, termina introduciéndose en Asia, África y Latinoamérica.

En cuanto al papel de la vivienda cooperativa en el mundo, es preciso señalar que cerca de 27 millones de europeos viven en cooperativas de vivienda, Suecia, Noruega, Polonia, Re-

pública Checa con un 10 – 20% del stock de vivienda está destinado a este fin. Suiza con una población de 8.611.324 habitantes dispone de 4.469.498 viviendas, 1.500 cooperativas de viviendas, que suman más de 160.000 casas, lo que supone alrededor del 8% del patrimonio inmobiliario nacional.

En lo relacionado con el modelo en Latinoamérica, debemos mencionar como las migraciones europeas fueron las principales formas de creación. El modelo ideal de cooperativismo de vivienda existe en Uruguay, lugar en donde en 1960, y gracias a la invitación del Centro Cooperativo Sueco, algunas personas interesadas en este sistema de vivienda, van a capacitarse, sin embargo de que muchos otros países tengan modelos similares o parecidos al Uruguayo, se siguen atendiendo los déficit habitacionales de esta manera.

Casos de éxito en el mundo

Proyecto ro*saz2 en Viena creada por factor de género, Second half of life Suecia por factor de transición demográfica, Le village vertical Lyon por factor medio ambiental, L'Esport Bruselas por factor de inclusión social y asequibilidad de vivienda, La Borda Barcelona por factor de vida en comunidad, Chile Valparaíso Invica, México Colonia Ferrocarriera, Argentina El Hogar Obrero, Colombia – Cali- Fundadores producida por Coomeva.

En España las cooperativas de viviendas están fuertemente reguladas por Ley Estatal de Cooperativas, Ley 27/1999 de 16 de julio de cooperativas, y por las Leyes Autonómicas de cada Comunidad Autónoma. Además de las leyes estatales y autonómicas, las cooperativas tienen sus propios estatutos. En ellos, se fijan las normas que rigen la estructura, gobierno y funcionamiento de la entidad. Cada socio nada más inscribirse debe recibir una copia de los mismos.



Panel 1A. El acceso a la vivienda hoy

Abstract nº 6. Smart property y nuevas tecnologías para la vivienda del s. XXI

Autor: Dra. Cristina Argelich Comelles

Universidad/institución: Universidad de Cádiz

Correo electrónico: cristina.argelich@uca.es

Resumen: "El objeto de la presente propuesta de ponencia versa sobre la *smart property* o propiedad inteligente vinculada a la vivienda, como el gran reto y oportunidad del presente siglo. La aplicación de las nuevas tecnologías a la vivienda a modo de propiedad inteligente permitirá su control remoto, la vinculación del objeto del contrato en caso de transmisión, así como eliminar las realidades extraregistrales. Esta aportación pretende abordar la implementación civil y registral de una *smart property* inmobiliaria para la vivienda en España, a la luz de la experiencia comparada. Para ello, se formulará una teoría general y remedios, evolucionando hacia la adaptación del contrato y la ejecución de las garantías, así como un Registro de la Propiedad blockchainizado. La *smart property* inmobiliaria requiere de la Tokenización de la vivienda, la reformulación de la *traditio*, y la implementación de la Prop-tech, en particular, el *Internet of Things*, para conseguir una correcta vinculación y control remoto entre una finca y su correspondiente activo digital operado en una *blockchain*. Finalmente, se examinará la necesaria blockchainización registral y sus adaptaciones legales, así como el papel del *Land Registry Interconnection* y la plataforma IMOLA en la Unión, y de *Alastria Blockchain Ecosystem* en España".



Panel 1A. El acceso a la vivienda hoy

Abstract nº 7. La vivienda colaborativa a través de la “tokenización” de derechos en la tecnología blockchain

Autor: Dra. Rosa M. Garcia Teruel

Universidad/institución: Universidad Rovira i Virgili

Correo electrónico: rosamaria.garcia@urv.cat

Resumen: "La economía colaborativa, que se refiere a los modelos de producción y consumo en los que se comparten bienes o servicios infrautilizados, incluida la vivienda, quedó reforzada a partir de la crisis financiera de 2007. Dentro del estudio de la economía colaborativa se incluyen las tecnologías peer-to-peer (P2P)², que permiten el contacto directo –sin intermediarios– de las partes que quieren transaccionar con estos bienes. En un primer momento, dicho contacto se llevaba a cabo mediante plataformas que actuaban como intermediarias (ej. Airbnb, Homeaway), aunque con el desarrollo y consolidación de la tecnología blockchain, surgida con la creación de la moneda virtual Bitcoin³, dicho contacto ya puede llevarse a cabo de forma totalmente descentralizada y desintermediada. Así, con la tecnología blockchain y con los tokens –activos digitales que pueden representar derechos sobre la vivienda (ej. la propiedad, un alquiler, un usufructo, etc.)⁵– las partes interesadas pueden llevar a cabo transacciones sobre las mismas sin la necesidad de acudir a los intermediarios tradicionales, pero sin perder garantías de la transacción, puesto que la propia tecnología tiene la capacidad de certificar la fecha, contenido y partes de un determinado contrato⁶. En esta comunicación exploraremos las tecnologías de la información que pueden contribuir a consolidar la denominada “vivienda colaborativa” y se analizará la viabilidad legal de llevar a cabo las transacciones tradicionales sobre la vivienda, como la adquisición de la propiedad –con o sin garantía hipotecaria–, el arrendamiento o la constitución de un usufructo, a través de los tokens en blockchain”.



Panel 1A. El acceso a la vivienda hoy

Abstract nº 8. Ciencia de datos aplicada al estudio de la jurisprudencia

Autor: Sr. Lluç Font-Pomarol

Universidad/institución: Universitat Rovira i Virgili

Correo electrónico: lluc.font@urv.cat

Resumen: "Los efectos de la crisis financiera de 2007 en términos del acceso y la pérdida de vivienda han sido devastadores por gran parte de la población en España con consecuencias aún visibles a día de hoy. Los datos disponibles revelan la falta de eficacia de las medidas tomadas por parte de los sistemas legislativo y judicial para hacer frente la compleja situación. En el presente trabajo, presentamos una metodología basada en técnicas de la ciencia de datos que permite el estudio de la jurisprudencia a través del escrutinio de datos extraídos de más de 20 000 sentencias judiciales en el ámbito de la vivienda y a lo largo de los últimos 20 años y con el objetivo de revelar patrones sistemáticos, sentencias singulares y las consecuencias de cambios importantes de legislación.

Dado nuestro corpus de sentencias, nos centramos en el estudio de su contenido desde un punto de vista global y a lo largo del tiempo. En concreto, extraemos tanto las palabras usadas como los artículos de leyes citados y, a través de técnicas de procesamiento del lenguaje, clasificamos su pertinencia a determinadas temáticas, cuantificando así el contenido de cada sentencia. Esta cuantificación nos permite hacer comparaciones y, en particular, medir la evolución global del contenido a lo largo de los años, pudiendo ver qué temáticas son más importantes a cada momento, cuando surgen o desaparecen y con qué fuerza. Gracias a esta metodología, hemos podido revelar un cambio muy pronunciado en el año 2016 que se presenta tanto en el uso de las palabras como en el uso de legislación, y que una vez inspeccionadas las temáticas que lo provocan, puede relacionarse con la cláusula

suelo declarada nula por abusiva por el Tribunal Supremo en el 2013.

Nuestra metodología muestra cómo hacer uso de la digitalización de sentencias judiciales y de los datos que se extraen de ellas para un estudio sistemático del Derecho y de la jurisprudencia basado en la evidencia. En particular, somos capaces de estudiar los cambios importantes que aparecen en la jurisprudencia a lo largo del tiempo y, lo que es más importante, de poder interpretarlos relacionándolos con posibles cambios legislativos, sentencias importantes o factores externos sociales”.



Panel 1B. El acceso a la vivienda hoy

Coordinación y moderación:

Dra. Maridalia Rodríguez-Padilla

**Investigadora postdoctoral, Catedra UNESCO de vivienda de la
Universidad Rovira i Virgili**

Abstract nº 1. La casación del tope de alquiler de Berlín por el Tribunal Constitucional Federal en la decisión del 15.4.2021

Autor: Prof. Dr. Christoph Schmid

Universidad/institución: Universidad de Bremen

Correo electrónico: cschmid@uni-bremen.de

Resumen:

I. La Ley de Berlín sobre el tope de alquiler

El trasfondo de la Ley de limitación de alquileres de Berlín de 2020 (MietenWoG) es el rápido aumento de los alquileres y la escasez de viviendas asequibles en los últimos años, que han provocado procesos de desplazamiento y dislocación social en la sociedad urbana. Para contrarrestar esta evolución, el Senado de Berlín aprobó en noviembre 2019 un proyecto de ley sobre el control de los alquileres en el sector de la vivienda en Berlín, que se convirtió en ley el 11.2.2020 tras una enmienda.

En cuanto a su contenido, la ley contiene una normativa de derecho regulador en materia de alquileres, en la que se distinguen tres mecanismos de regulación: Lo primero y más importante es la congelación de los alquileres, que se aplica durante cinco años (el alquiler de

referencia es el aplicable el 18.6.2019), con un ajuste del 1,3% anual posible a partir de 2022. Esta congelación se aplica a los arrendamientos existentes y a los realquiles, siempre que no se alcance el límite máximo de alquiler. El segundo mecanismo es la estipulación de que los nuevos contratos de arrendamiento deben cumplir con el mencionado límite de alquiler. Para ello, los alquileres del índice estadístico de alquileres (Mietspiegel) de Berlín de 2013 se actualizaron con la evolución real de los salarios hasta 2019. El límite de la renta está diseñado para ser independiente de la ubicación; sin embargo, se prevén recargos relacionados con el edificio y el equipamiento. El tercer mecanismo es la reducción de los alquileres existentes si superan en más de un 20% el límite de alquiler permitido. En este caso, a diferencia de lo que ocurre en otras disposiciones de la Ley, se tienen en cuenta los recargos y las deducciones por la ubicación de la vivienda. Este mecanismo no entró en vigor hasta el 23.11.2020.

Varios miembros del Bundestag, así como algunos tribunales, han considerado inconstitucional el límite de los alquileres y han presentado un recurso ante el Tribunal Constitucional. En esencia, la cuestión era la compatibilidad con las normas de competencia y los derechos fundamentales de la Ley Fundamental. Aunque el Tribunal Constitucional no se posicionó claramente ley en dos procedimientos provisionales, en su decisión del 15.4.2021 consideró que la ley era contraria a las reglas competenciales de la ley fundamental y, por tanto, nula.

II. La decisión del Tribunal Constitucional

Para explicar la decisión, voy a citar las partes claves del resumen del mismo Tribunal Constitucional: La Ley Fundamental se basa en una distribución generalmente esauriente de las competencias legislativas entre la Federación y los Länder.

En el marco de la llamada legislación concurrente, los Länder pierden el derecho a legislar en el momento y en la medida en que la Federación haga uso lícito de su competencia legislativa (el llamado efecto de bloqueo).

La regulación de los precios de los alquileres libres entra dentro de la competencia legislativa concurrente para el derecho civil – es decir del código civil alemán, del BGB. Según la concepción que se ha ido configurando con la práctica estatal y la tradición normativa du-

rante 150 años, el factor decisivo es si una disposición regula relaciones de derecho privado, es decir, las relaciones jurídicas entre particulares y los derechos y obligaciones que se derivan de ellas. Esto también se aplica a los arrendamientos de vivienda según el BGB, aunque los derechos y obligaciones establecidos de forma privada y autónoma estén limitados por el mismo legislador del BGB.

Con las normas en el BGB sobre el llamado freno de alquileres, el legislador federal ha hecho uso de la competencia concurrente para el derecho de alquileres como parte del derecho civil. De acuerdo con esta ley, los alquileres en las zonas residenciales con dificultades de abastecimiento (como en todas las grandes ciudades) no pueden superar el llamado alquiler comparativo local (que se define en el BGB) en más de un 10%. En la práctica, el alquiler comparativo local suele determinarse estadísticamente en los llamados "Mietspiegel" (índices de renta).

El tope de alquiler de Berlín y el freno federal de alquileres regulan esencialmente la misma materia, es decir, la protección del inquilino contra los alquileres excesivos. La ley de Berlín introduce una ley de alquileres paralela a nivel estatal con determinaciones estáticas e independientes del mercado. La ley de Berlín modifica así las consecuencias jurídicas ordenadas por el derecho federal y desplaza la ponderación de los intereses en juego realizada por este último. Por esta razón, está cubierta por el efecto de bloqueo de la legislación federal concurrente y es, por tanto, nula.

Finalmente, otros títulos competenciales no pueden servir de base para la ley de Berlín. En particular, la regulación del alquiler máximo admisible para las viviendas libres (ya) no estaba comprendida en el título competencial "asuntos de vivienda" en la versión antigua de la ley federal, cambiada en la Reforma del Federalismo en 2006. Por tanto, no podía ser transferida a la competencia legislativa de los Länder en el marco de la dicha Reforma del Federalismo.

Crítica

Esta decisión es, en mi humilde opinión, fundamentalmente criticable. En primer lugar, la competencia en materia de "asuntos de vivienda" fue durante décadas la base de la regulación de los alquileres, que por supuesto funcionaba directamente entre las partes contra-

tantes. Según el Tribunal Constitucional Federal, esta competencia había desaparecido como resultado de una oscura práctica estatal, pero nadie se había dado cuenta de esa. Por eso los autores de la ley de Berlín creyeron que podían basarse en ella. La invención judicial de una práctica estatal para la eliminación del derecho positivo recuerda a las cláusulas generales de los sistemas socialistas, según las cuales la aplicación de cualquier disposición del derecho positivo está sujeta a la condición de que no viole el orden socialista.

En segundo lugar, está justificado, por supuesto, subordinar la regulación de las condiciones de alquiler, incluida la regulación de los alquileres máximos, al derecho civil desde un punto de vista funcional. Pero esto plantea el problema de la interacción de estos amplios poderes funcionales y los poderes sustantivos más estrechos. Normalmente, se supone que estas últimas deben considerarse como *lex specialis*, porque de lo contrario quedarían obsoletas.

En tercer lugar, la suposición de un efecto de bloqueo entre el derecho federal y el estatal en el ámbito de la legislación concurrente tampoco es plausible aquí. Así el tribunal se limitó a examinar positivístamente la normativa federal, en particular la *Mietpreisbremse*, pero no su aplicación práctica. Sin embargo, en la realidad, la *Mietpreisbremse* aquí si no se aplica porque su cumplimiento se deja exclusivamente en manos de los arrendatarios. En otras palabras, no hay ningún organismo público que controle el cumplimiento de la *Mietpreisbremse*, sino que los inquilinos asumen todo el riesgo de los litigios y, tras una demanda exitosa, deben temer la venganza de los propietarios, como una rescisión del contrato. La regulación del freno del precio del alquiler en el BGB es, por tanto, una ley ficticia que sólo existe sobre el papel.

Además, y lo que es más grave, el efecto de bloqueo no es plausible, ya que la federación no puede regular eficazmente los precios de los alquileres en un modo uniforme para toda Alemania. Esto ya es evidente en el fracaso del freno de la renta. El trasfondo de esta imposibilidad es que la situación del alquiler en las zonas rurales es, por supuesto, muy diferente a la de las atractivas conurbaciones. Por ejemplo, hay un exceso de oferta de viviendas en el este de Alemania en particular, mientras que hay una escasez de viviendas en las atractivas conurbaciones del este y el oeste. Por lo tanto, sería mucho más realista un poder de los Länder para regular las condiciones particulares en su terreno. La asunción del

efecto de bloqueo de las regulaciones federales ineficaces conduce así a un bloqueo neoliberal de la materia a expensas de los Länder y los arrendatarios.

Lo peor de todo es que el Tribunal emitió su decisión con efecto retroactivo sin que se presentaran argumentos orales. El tribunal escribió lapidariamente que no había ninguna razón para limitar los efectos de la sentencia al futuro – que es lo que el tribunal hace incluso en la mayoría de las revisiones de normas. Esto significa que muchos inquilinos de Berlín tendrán que pagar ahora la diferencia entre el alquiler limitado y el alquiler de mercado permitido (el fenómeno de los llamados “alquileres de sombra”). Es obvio que esto pondrá a muchos inquilinos en dificultades existenciales. El estado de Berlín intenta ahora ayudar a los inquilinos afectados con ayudas especiales. Pero si esta ayuda funcionará con la suficiente rapidez y amplitud no es claro. Si en Alemania se forma ahora un movimiento de chalecos amarillos de inquilinos que no pueden seguir pagando su alquiler y están amonados de desahucios, el Tribunal Constitucional Federal tiene una gran parte de él. En resumen, la sentencia pone en peligro nada menos que la paz social en Alemania.

Tras la sentencia, la política en el sector se ha polarizado aún más. En Berlín se está preparando una petición de referéndum sobre la socialización de los grandes propietarios de viviendas. Dado que el tribunal ha prohibido a los Länder imponer límites efectivos a los alquileres, el partido social democrático, el Partido de la Izquierda y los Verdes reclaman ahora dichos límites a nivel federal. Sin embargo, como se ha dicho, una solución federal uniforme no funcionará. Lo mejor sería que el legislador federal con una mayoría simple incluyera una cláusula de apertura en el BGB, según la cual los Länder pueden limitar los alquileres. Esto pondría la decisión del Tribunal Constitucional donde debe estar: en el cubo de la basura”.



Panel 1B. El acceso a la vivienda hoy

Abstract nº 2. Los arrendamientos compartidos: el silencio legislativo y el conflicto jurisprudencial

Autor: Sra. Isabel L. Martens Jiménez

Universidad/institución: Universidad de Málaga

Correo electrónico: martens@uma.es

Resumen: "El objetivo del presente trabajo es poner de manifiesto la desprotección de aquellos arrendatarios que comparten la vivienda con otros inquilinos, sin que exista entre ellos una relación conyugal o de análoga relación de afectividad, y reflexionar sobre posibles soluciones. La reflexión resulta necesaria habida cuenta del auge de este modelo convivencial en la actualidad, elegido no solo por estudiantes, sino también por familias, parejas, trabajadores y personas de avanzada edad, que pretenden que la arrendada sea su vivienda habitual. Buena prueba de ello son los estudios de diversos portales inmobiliarios que, ante el aumento de la demanda de viviendas compartidas, han adecuado sus plataformas para ofertar este tipo de arrendamiento en sus dos variantes: el arrendamiento celebrado por varios arrendatarios sobre la totalidad de la vivienda y el arrendamiento por habitaciones, con derecho a usar zonas comunes. También han sido ya mencionados, si bien no regulados, en algunas legislaciones como la Ley de Vivienda de Cataluña. Respecto de la primera modalidad, el principal inconveniente derivado de la LAU es la falta de previsión de una pluralidad de arrendatarios, del tipo de obligaciones que asumen frente al arrendador y del régimen interno que se genera entre los coarrendatarios. A diferencia de la modalidad anterior, en el arrendamiento por habitaciones el problema principal se centra en la normativa aplicable, dudando la doctrina y la jurisprudencia si se aplica el régimen de la LAU o, en cambio, el régimen común. Para ilustrar las distintas problemáticas planteadas, se expondrán las posturas doctrinales y los conflictos y soluciones jurisprudenciales habidas hasta la fecha, que no resultan ni seguras ni plenamente satisfactorias".



Panel 1B. El acceso a la vivienda hoy

Abstract nº 3. ¿Es la normalización de la okupación el “remedio” al problema del acceso a la vivienda?

Autor: Dra. María Goñi Rodríguez de Almeida

Universidad/institución: Universidad Francisco de Vitoria

Correo electrónico: maria.goni@ufv.es

Resumen: "El RD- Ley 37/2020, de 22 de diciembre, introdujo un nuevo artículo 1.bis en el RD-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. Conforme a este nuevo art. 1 bis, se impide la expulsión o lanzamiento de los inmuebles okupados de las personas que habitan en los mismos y que se encuentren en situación de vulnerabilidad. Se trata de la primera vez en la que se recoge en un texto legal el amparo a personas que, de forma ilegítima, sin título alguno que les habilite para la posesión que ejercen sobre el inmueble, puedan permanecer en el mismo en contra de la voluntad del propietario, Impidiendo a este el lanzamiento de los okupas. La finalidad de la norma es proteger a personas vulnerables, y solucionar el problema de la vivienda agravado como consecuencia del Covid 19. Sin embargo, nos planteamos en esta comunicación si esta medida es realmente eficaz y si debe prevalecer el derecho a la vivienda de las personas vulnerables, y sin título legítimo posesorio, sobre el derecho de propiedad privada. Se enfrentan, aparentemente, dos “derechos” que inciden sobre el uso de los bienes, lo que nos lleva a plantearnos cuál de ellos debería prevalecer en aras a alcanzar la más justa distribución del uso común de los bienes por el hombre, pues ese y no otro criterio debería ser, a mi juicio, lo que justifique la prevalencia de alguno de ellos”.



Abstract nº 4. La accesibilidad como elemento fundamental del derecho a una vivienda adecuada

Resumen: "El derecho a la vivienda tiene una dimensión amplia que incluye la seguridad de la tenencia, la protección contra los desalojos forzados, la privacidad de la familia, el acceso no discriminatorio y en igualdad de condiciones a una vivienda adecuada o la disponibilidad de servicios. No obstante, el derecho a una vivienda adecuada reúne determinados elementos fundamentales. Entre ellos, la vivienda debe ser asequible, habitable, adecuada y accesible para las personas especialmente vulnerables, como pueden ser mayores y personas con discapacidad. En la mayoría de los casos el principal obstáculo para acceder a la vivienda es de carácter económico. De ahí que las Administraciones deban promover viviendas y suelo a través de políticas públicas, en especial para colectivos especialmente vulnerables. Sin embargo, la ausencia de accesibilidad constituye en sí misma una discriminación y contraviene la Convención sobre Derechos de las Personas con Discapacidad. De hecho, el Comité Español de Representantes de Personas con Discapacidad (CERMI) denuncia que las personas con discapacidad experimentan quiebras sustanciales en el goce y disfrute del derecho humano a una vivienda digna. Así lo ha trasladado recientemente la entidad al relator de Naciones Unidas para una vivienda adecuada, cuyo objetivo es conseguir impulsar el derecho a una vivienda digna. Con esta contribución, se pretende reflexionar sobre la accesibilidad de la vivienda, partiendo del hecho de que la vivienda no es adecuada si no se toman en consideración las necesidades específicas de las personas con discapacidad".



Panel 1B. El acceso a la vivienda hoy

Abstract nº 5. La vivienda asequible y social a nivel europeo: retos, lecciones aprendidas y recomendaciones

Autor: Dra. Núria Lambea Llop

Universidad/institución: ,Universidad Rovira i Virgili

Correo electrónico: nuria.lambea@urv.cat

Resumen: "La asequibilidad de la vivienda es actualmente uno de los problemas principales en materia de vivienda, y mejorarla, uno de los retos en las políticas de vivienda de muchos países en la Unión Europea y a nivel internacional. Así lo destacan tanto la Nueva Agenda Urbana de la ONU (Habitat III, Quito, 2016), como la OCDE (2016) y el Parlamento Europeo (2021), entre otros. Sin embargo, el concepto de asequibilidad en la vivienda no es sencillo de determinar, debido a que las fórmulas para calcularla, así como las disciplinas que la abordan varían en el tiempo. Así, en el siglo XXI esta ha adoptado un cariz más complejo y multidimensional, puesto que se añaden fenómenos como la "financiarización" (financialization), la gentrificación (gentrification) y la urbanización (urbanization), los cuales están remodelando muchas de las grandes ciudades en los países desarrollados. Además, para medir y evaluar la asequibilidad, la sostenibilidad económica, social, cultural y ambiental también debe tenerse en cuenta (dando cumplimiento, además, a la Agenda 2030 para el Desarrollo Sostenible de la ONU y sus Objetivos de Desarrollo Sostenible).

Partiendo no solo de los conceptos de vivienda asequible y sostenible, sino también de los de vivienda social y vivienda inclusiva, el presente trabajo tiene por objetivo identificar los principales desafíos y lecciones aprendidas relacionados con la vivienda asequible y vivienda social, a la vez que se proponen recomendaciones y soluciones. Y todo ello se realiza a través de un planteamiento ascendente (bottom-up approach), identificando buenas prác-

ticas en esta materia en diversos países europeos, entrando en profundidad a analizar sus costes, beneficios, dificultades y éxitos en materia de creación de vivienda asequible, estudiando su posible replicabilidad en otras ciudades, regiones o países y extrayendo de ello lecciones útiles, para evitar así errores ya cometidos. Este estudio ha culminado con la publicación del informe internacional "Concrete actions for Social and Affordable housing", el cual puede encontrarse en <https://www.feps-europe.eu/resources/publications/775-concrete-actions-for-socialand-affordable-housing-in-the-eu.html>".



Panel 1B. El acceso a la vivienda hoy

Abstract nº 6. Instrumentos jurídico-financieros de fomento al ahorro para el acceso a la vivienda en propiedad

Autor: Dra. Maridalia Rodríguez-Padilla

Universidad/institución: Universidad Rovira i Virgili

Correo electrónico: maridalia.rodriguez@urv.cat

Resumen: "La comunicación que se propone es producto del estudio que lleva el mismo título "Instrumentos jurídico-financieros de fomento al ahorro para el acceso a la vivienda en propiedad" publicado en el número 784 (de la Revista Critica de Derecho Inmobiliario, y que es de nuestra autoría. Al igual que el referido estudio, la comunicación tendrá por objeto aportar algunas reflexiones y alternativas a la tradicional fórmula financiera de ahorro previo y posterior crédito hipotecario aplicada para lograr el acceso a la vivienda en propiedad, la principal forma de tenencia de la vivienda en España, tanto por el incentivo de las políticas de vivienda aplicadas hasta la fecha, como por el por el propio anhelo de las familias.

No obstante, la vivienda es un bien costoso, y sigue un ritmo de encarecimiento constante, lo que, sumado al endurecimiento de las condiciones financieras, producto de la crisis inmobiliaria de 2007 y las recomendaciones europeas (Directiva 2014/17/UE)¹; así como a la falta de incentivos al ahorro o débil formación preadquisitiva ha llegado a frustrar la aspiración de la vivienda en propiedad de muchas personas y familias. La referida situación afecta especialmente a la población carente de ingresos suficientes, como los jóvenes millennials y las familias económicamente vulnerables, para los que no resulta posible el ahorro y en consecuencia tampoco un crédito hipotecario. Por ello entendemos que, hace falta explorar y/o en su caso explotar con mucha más intensidad diferentes instrumentos jurídicos-financieros con capacidad de aliviar la presión y dilatación que supone la reunión de un

importante capital económico para la adquisición de una vivienda y su consecuente crédito hipotecario. Por ejemplo, programas de incentivo al ahorro para la adquisición de la vivienda, o mecanismos de financiación que aún sin romper con los estándares de crédito sano permiten el disfrute de la vivienda que se pretende adquirir al mismo tiempo que se ahorra para su compra.

Nos plantearemos cuestiones como: ¿qué tan accesibles y posibles son el ahorro y el crédito para el conjunto de la sociedad? ¿existe una verdadera cultura de ahorro acompañada de incentivos efectivos que garanticen la reunión del capital necesario para el acceso a la vivienda en propiedad? ¿qué podemos hacer para lograr un mayor alcance de las fórmulas aplicadas para el acceso a la vivienda en propiedad? A las que responderemos en el desarrollo de nuestra comunicación. Y concretamente nos adentraremos a revisar distintos programas e instrumentos legales de derecho comparado y autonómico que incentivan al ahorro como: las cuentas de ahorro programado, los contratos de arrendamiento con opción de compra, el leasing de vivienda, la propiedad compartida y la propiedad temporal”.



Panel 2A. La vivienda colaborativa y los consumidores

Coordinación y moderación:

Dra. Asunción Marín Velarde

Profesora titular de Derecho civil, Universidad de Sevilla

Abstract nº 1. ¿Ola o tsunami? Efectos del Covid-19 en el mercado de la vivienda.

Autor: Dr. Juan Carlos Gamazo

Universidad/institución: Universidad de Valladolid

Correo electrónico: juancarlos.gamazo@uva.es

Resumen: “El objetivo de la presente investigación es mostrar como el acceso a la vivienda se ha visto afectado por el Covid-19. La tesis defendida es que el estallido de la pandemia del coronavirus está dificultando el ya nada sencillo acceso a la vivienda de ciertos colectivos sociales. Y es que el efecto del covid-19 en la economía en general, y en el empleo en particular, no está siendo compensado suficientemente por una contención del precio de la vivienda. Para ello el trabajo se ha estructurado en tres apartados. En un primero, se analiza muy sucintamente los efectos de la pandemia sobre la economía, estudiando en primer lugar su influencia en el crecimiento económico y, en segundo lugar, se menciona algún aspecto relevante de la crisis sanitaria en el sector de la construcción. En un segundo apartado se examinan los efectos de la pandemia en el mercado inmobiliario, más concretamente se analizan las principales consecuencias del coronavirus sobre la vertiente de la demanda y de la oferta de este mercado, sobre la evolución de los precios del bien objeto de estudio (la vivienda), y sobre otros elementos del mercado inmobiliario (como los cambios en las preferencias de los demandantes, tiempo de venta, esfuerzo de acceso a la vivienda, etc.). En un tercer y último apartado se elaboran unas previsiones a cerca de la evolución de este mercado, se señala los factores que en ella influirán, y se termina con unas recomendaciones muy genéricas de política económica que contribuyan a la recuperación del sector”.



Panel 2A. La vivienda colaborativa y los consumidores

Abstract nº 2. Progresión de los Objetivos de Desarrollo Sostenible (ODS) a través de la actividad de las Plataformas digitales de alojamiento de uso turístico en tiempos de la COVID-19

Autor: Sra. Silvana Canales Gutiérrez

Universidad/institución: Universidad Rovira i Virgili

Correo electrónico: silvana.canales@urv.cat

Resumen: "Los Objetivos de Desarrollo Sostenible (ODS) de las Naciones Unidas para 2030, como un consenso mundial sobre el panorama de la sociedad, pueden ser una hoja de ruta para analizar si es posible impactar positivamente en algunos sectores mediante el desarrollo de actividades comerciales y de interés social para incentivar el desarrollo económico y el bienestar general. Específicamente el estudio se centra en la vivienda turística gestionada por plataformas digitales en la UE.

Antes de la COVID-19, y como resultado de la crisis de 2008 y el desarrollo de las nuevas tecnologías, las plataformas digitales de economía colaborativa en el sector de la vivienda turística tales como Airbnb y Wimdu, entre otras, eran el modelo económico que generaba rentabilidad a espacios infrautilizados que servían originalmente como ingresos adicionales a personas con un piso por alquilar. De manera posterior, se adhirieron al negocio personas jurídicas dedicadas de manera exclusiva a esta actividad y personas físicas que invertían en segundas viviendas para alquilarlas a través de las plataformas y así obtener un ingreso superior al del alojamiento tradicional. Los derechos de los consumidores, es decir, los futuros huéspedes que contrataban con la plataforma el servicio de intermediación para el alojamiento turístico, eran uno de los focos principales por regular las plataformas en la UE, que, en su condición de empresarios y redactores de las cláusulas contractuales cometían abusos frente al consumidor, la parte débil del contrato.

Sin embargo, la COVID-19 en este escenario cambió dos factores importantes en la ecuación del éxito de las plataformas digitales; el primero, es el decrecimiento del turismo y las medidas de contención del virus han generado una profunda crisis económica en el sector de la vivienda turística. El segundo, las condiciones de desigualdad social y pobreza, profundizadas por la crisis de la COVID-19 exigen un compromiso de todas las facciones de la sociedad, incluyendo el sector mercantil, cuya responsabilidad no sólo subyace en la recuperación económica del gremio o el respeto a los derechos de los consumidores, sino también, el aporte que realice el sector para la consecución del interés general.

El objetivo de esta investigación es analizar si la actividad de las plataformas digitales de economía colaborativa en tiempos de la COVID-19 pueden desarrollar el ODS 8 “Promover el crecimiento económico sostenido, inclusivo y sostenible, el empleo pleno y productivo y el trabajo decente para todos”, el ODS 11: “Ciudades y comunidades sostenibles”, y el ODS 12: “Garantizar modalidades de consumo y producción sostenibles”, con especial atención al cumplimiento de la normativa de la UE sobre plataformas digitales.



Panel 2A. La vivienda colaborativa y los consumidores

Abstract nº 3. Responsabilidad del anfitrión por los efectos introducidos en las viviendas de uso turístico

Autor: Dr. Manuel García Mayo

Universidad/institución: Universidad de Sevilla

Correo electrónico: mgarcia127@us.es

Resumen: “Aun siendo evidente la proliferación de la economía colaborativa, especialmente en el sector del alojamiento turístico, la cesión de VUT no cuenta con una regulación estatal que la regule. Esto ha conllevado una importante discusión en la doctrina en cuanto a la determinación de la naturaleza jurídica y el consiguiente régimen jurídico aplicable a este tipo de contratos, especialmente desde que, tras la reforma acaecida en el año 2013, estos contratos fuesen excluidos del ámbito de aplicación de la LAU.

La doctrina mayoritaria considera que nos encontraremos ante un contrato de hospedaje cuando, junto al alojamiento en la VUT, se presten —según hemos defendido en este trabajo— otra serie de servicios; en caso contrario, habrá de considerársele como un contrato de arrendamiento que, al haber sido excluido de la LAU, habrá de regirse por lo dispuesto en el Código Civil.

Pese a que la práctica totalidad de la doctrina contempla la posibilidad de considerarlo un contrato de hospedaje, consideramos que el anfitrión de la VUT no puede ser responsable por los efectos introducidos por el huésped en la vivienda en la forma en que se prevé por los artículos 1783 y 1784 del Código Civil para los fondistas o mesoneros: ni nos encontramos ante un establecimiento abierto al público con el riesgo que ello supone, ni el anfitrión o empleados suyos tienen por qué tener una presencia física en la VUT que los sitúe

—como ocurre en el establecimiento hotelero— en una posición tal que hayan de ser considerados como quienes mejor pueden conservar y vigilar las pertenencias de los huéspedes. Uno y otro factor conllevan, pues, que no pueda acudirse a una interpretación extensiva de los artículos 1783 y 1784 del Código Civil ni pueda tampoco considerarse como uno de esos deberes de protección que —según defendimos— podían derivarse de la buena fe e integrarse en la relación contractual a través del artículo 1258 del Código Civil. El anfitrión solo será responsable por los daños producidos por él o sus empleados, pero no por los extraños.

Siendo el depósito necesario —la custodia indirecta— un aspecto —una obligación— esencial del contrato de hospedaje, y no resultando de aplicación, por lo general, al contrato de VUT, habrá de considerarse que este, en aquellos casos en que junto al alojamiento se presten otra serie de servicios, es un contrato de hospedaje, aunque especial, siéndole aplicable el régimen jurídico de este como régimen común, en la medida en que se adapte a las especialidades propias de este tipo de alojamiento”.



Panel 2A. La vivienda colaborativa y los consumidores

Abstract nº 4. La protección del consumidor en la contratación de viviendas turísticas a través de plataformas on line

Autor: Dra. Asunción Marín Velarde

Universidad/institución: Universidad de Sevilla

Correo electrónico: asunmarin@us.es

Resumen: "La incursión de las viviendas turísticas en el sector del alojamiento en España a través de las plataformas digitales enriquece, vigoriza y renueva el sector. Las plataformas son un elemento esencial en la promoción y gestión de las viviendas turísticas. La función vehicular o intermediadora que desarrollan las plataformas on line dimensionan la realidad negocial en un doble frente: por un lado, son mediadoras entre las partes del contrato, y por otro, son prestadoras de servicios que facilitan las transacciones entre los contratantes a cambio de una comisión por el servicio de intermediación. El paper que con este abstract presento tiene como objeto el análisis de la posición jurídica del consumidor-usuario de la vivienda turística, partiendo de la relación triangular que la intermediación de la plataforma digital conlleva. Así, desde la perspectiva de los intervinientes en la cesión temporal de las viviendas turísticas, tres son los sujetos que deben participar: el prestador del servicio o anfitrión, la plataforma digital y el consumidor- usuario de la vivienda o huésped. Es interesante mencionar que en dicha relación triangular se diferencian las relaciones verticales, que son aquellas que vinculan a la plataforma con sus usuarios (tanto anfitriones como huéspedes), de las relaciones horizontales que vinculan entre sí a los anfitriones con los huéspedes. Se ha optado por la terminología que habitualmente utilizan las plataformas digitales del sector del alojamiento turístico".



Panel 2A. La vivienda colaborativa y los consumidores

Abstract nº 5. La vivienda colaborativa como medio de protección de las personas vulnerables: el caso de la covivienda (o cohousing) de titularidad pública cuyos residentes son mayores o discapacitados

Autor: Dr. Fernando Moreno Mozo

Universidad/institución: Universidad de Sevilla

Correo electrónico: morenopoza@us.es

Resumen: "La vivienda colaborativa (covivienda o cohousing), figura originaria del norte de Europa, está conformada por cinco elementos, de entre los que destaca la denominada “comunidad de intereses”, requisito esencial que la distingue de otros modelos, y en cuya virtud el conjunto de las personas que forman esa comunidad deben estar unidas por alguna característica común (jubilados, ecologistas, etc.). En nuestro ordenamiento, a causa del requisito de la permanencia de la “comunidad de intereses”, que las convierte en “comunidades intencionales”, el cohousing o covivienda en sentido propio es sólo predicable respecto de las viviendas de titularidad pública con residentes que las disfrutan en arrendamiento o por otro título análogo. Por idéntica razón (la permanencia de la comunidad de intereses) tampoco serían viviendas colaborativas las Cooperativas de Viviendas. En el caso referido de la vivienda pública, la comunidad de intereses de los residentes es posible; y, además, está muy justificada, pues facilita la necesidad habitacional a determinadas personas con necesidades especiales. Nuestro legislador, fundamentalmente por medio de los distintos Planes de Vivienda, ha fomentado este modelo habitacional como medio de protección para dos grupos de personas vulnerables: las personas mayores y los discapacitados; estableciendo, al efecto, una minuciosa reglamentación. En estos dos casos nos encontramos realmente ante viviendas colaborativas. Otra cuestión distinta es si este fenómeno forma parte de la denominada economía colaborativa”.



Panel 2A. La vivienda colaborativa y los consumidores

Abstract nº 6. La vivienda colaborativa y los consumidores

Autor: Dra. Begoña Ribera Blanes

Universidad/institución: Universitat de Alicante

Correo electrónico: bribera@ua.es

Resumen: "Desde mediados de marzo de 2020 España está viviendo, como el resto del mundo, una gran pandemia provocada por la enfermedad de coronavirus del síndrome respiratorio agudo grave (SARS-CoV-2), a la que se le ha denominado oficialmente COVID-19. La propia OMS la reconoció como una pandemia global el 11 de marzo de 2020 e instó a los países en los que ha habido transmisión comunitaria del virus a adoptar diferentes tipos de medidas para reducir la exposición y contener la transmisión. Precisamente España ha sido uno de los países en que se ha producido una situación de transmisión comunitaria y la adopción de medidas ha estado respaldada por diversas normas que se fundamentan en la necesidad de proteger la salud de los ciudadanos. En nuestra Constitución se reconoce el derecho a la protección de la salud pública (art. 43), el derecho a mantener un régimen público de Seguridad Social para todos los ciudadanos en situaciones de necesidad (art. 41) y la protección de la salud como bien integrante de los derechos de la personalidad (art. 15), de lo que se deduce que la protección de la salud se entiende desde una doble perspectiva: como bien común o social y como bien individual de esencial relevancia y desde esa doble vertiente tienen que trabajar los poderes públicos para garantizar la salud pública y la salud individual. La expansión de la enfermedad y la rapidez en la situación de emergencia de salud pública ocasionada por el COVID-19 provocó que el Gobierno español decretase, en primer lugar, el estado de alarma, y, en segundo lugar, dictase una serie de órdenes ministeriales que han afectado directamente a los establecimientos de alojamiento turístico. Esta normativa impuso la implementación de un conjunto de medidas de higiene y/o preven-

ción para proteger la salud de los clientes y evitar la propagación del COVID-19 en las viviendas de uso turístico. A partir de la fase 1 de la desescalada se produjo la reapertura de los establecimientos de alojamiento turístico y fue posible recibir huéspedes en las viviendas de uso turístico, siempre que, el titular de la misma adoptase las medidas de higiene y prevención previstas en las correspondientes órdenes ministeriales que estaban vigentes en las diferentes etapas. Sobre esta base, es posible dar un paso más e intentar plantear qué pasaría si el huésped de la vivienda de uso turístico se contagiase durante su estancia en una vivienda de uso turístico. A lo que me refiero es a la posibilidad que tendría el usuario de la vivienda de uso turístico de ejercitar una demanda de responsabilidad civil por daños derivados del contagio del COVID-19 frente al titular de la vivienda y qué requisitos habría que cumplir para que esa demanda pudiera prosperar. E incluso podríamos ir un poco más lejos y plantearnos si el usuario contagiado de COVID-19 tendría la opción de reclamar una indemnización de daños y perjuicios a la plataforma que ha servido de intermediaria para la celebración del contrato de alojamiento”.



Panel 2B. La vivienda colaborativa y los consumidores

Coordinación y moderación:

Dra. Ana Serrano Santamaría

Profesora de Derecho civil, Universidad de Sevilla

Abstract nº 1. Régimen jurídico del arrendamiento de vivienda con fines turísticos: normativa sectorial y estatutaria

Autor: Dr. Javier Martínez Calvo

Universidad/institución: Universidad de Zaragoza

Correo electrónico: javiermc@unizar.es

Resumen: “Tradicionalmente, los contratos de arrendamiento de vivienda para uso turístico se venían rigiendo por el título III de la Ley de Arrendamientos Urbanos. Sin embargo, la reforma introducida a través de la Ley 4/2013, de 4 de junio, de medidas de flexibilización y fomento del mercado de alquiler de viviendas, excluyó de la Ley de Arrendamientos Urbanos los arrendamientos de uso turístico, que quedaron sujetos a la normativa sectorial de las Comunidades Autónomas sobre promoción y ordenación del turismo en su ámbito territorial. Además, el Real Decreto Ley 7/ 2019, de 1 de marzo, de medidas urgentes en materia de vivienda y alquiler introdujo en el párrafo 12 del artículo 17 de la Ley de Propiedad Horizontal la posibilidad de que los estatutos de las comunidades de propietarios puedan regular el uso turístico de las viviendas situadas en edificios sujetos al régimen de propiedad horizontal. Junto a ello, también cabe que las comunidades de propietarios adopten ciertos acuerdos relativos al alojamiento colaborativo que no requieren su plasma-ción en los estatutos y que, sin embargo, también configuran el régimen jurídico de las vi-viendas turísticas situadas en el edificio. Incluso el reglamento de régimen interior puede incidir en el régimen de las viviendas turísticas, en la medida en que regula los detalles de

la convivencia y la adecuada utilización de los servicios y cosas comunes. En mi comunicación me voy a centrar especialmente en estas facultades de las comunidades de propietarios y las diferentes cuestiones que se plantean en torno a las mismas, como las mayorías necesarias para el establecimiento de condicionantes o limitaciones al uso turístico de las viviendas o su posible alcance”.



Panel 2B. La vivienda colaborativa y los consumidores

Abstract nº 2. Paris la cité de...airbnb! El caso Cali Apartments en el TJUE

Autor: Dra. María Font Mas

Universidad/institución: Universidad Rovira i Virgili

Correo electrónico: maria.font@urv.cat

Resumen: "El acceso a la vivienda y, en concreto un modelo urbano sostenible, son principios que se usan para aprobar políticas y normas que pretenden paliar la falta de arrendamiento permanente en las grandes ciudades (p.ej.: el PEUAT de Barcelona) que padecen de una cierta gentrificación turística (turistification), es decir, que se sustrae parte de la vivienda de uso permanente a favor del arrendamiento turístico.

En ámbito comparado europeo también preocupa la falta de vivienda disponible para los residentes permanentes de las ciudades, y disponemos de un buen ejemplo en la reciente Sentencia del Tribunal de Justicia de la Unión Europea (Cali Apartments, 2020) que analiza la aplicación de normas internas francesas que exigen autorización previa municipal para el “ejercicio de actividades de arrendamiento a cambio de una remuneración de inmuebles amueblados destinados a vivienda a clientes de paso que no fijan en ellos su domicilio, efectuadas de forma reiterada y durante breves períodos de tiempo”. La normativa nacional francesa fundamenta esta regulación en que existe una oferta insuficiente de viviendas destinadas al arrendamiento de larga duración a precios asequibles, y por ello la regulación parisina (L.631-7 Code de la construction et de l'habitation) supedita la autorización del cambio de uso de los inmuebles destinados a vivienda a una compensación consistente en “inmuebles que sean viviendas de la misma calidad y superficie que los inmuebles que sean objeto del cambio de uso (...) satisfacer las condiciones de habitabilidad (...) estar situados en el mismo distrito (...)”.

En este congreso, nos parece interesante analizar y destacar respecto a la referida Sentencia del TJUE, los argumentos sociales que fundamentan la razón imperiosa de interés general y el acceso a la vivienda, de las normas nacionales francesas que exigen autorización previa de modo que no atenta contra la libre prestación de servicios. Asimismo, incidir respecto a que la sanción por incumplimiento de la norma interna, por no haber obtenido previamente la autorización municipal, recae en las empresas arrendadoras de los inmuebles, sin que exista responsabilidad alguna de las plataformas digitales que publicitaban los anuncios de los mismos estudios sitios en París, que facilitaban el contacto entre las partes y que gestionaban el pago del alquiler. De nuevo, las normas internas de los Estados miembros de la UE que limitan o condicionan a determinados requisitos legales para ofrecer las viviendas de uso turístico recaen en exclusiva en los propietarios (arrendadores), denominados anfitriones por algunas plataformas digitales de alojamiento turístico. Este punto es clave desde la perspectiva del derecho internacional privado europeo para determinar si es posible aplicar las normas internas a las plataformas digitales de vivienda turística, que hasta el momento, a través de la directivas europeas, se benefician de la ausencia de responsabilidad por

considerarse que no contribuyen de forma esencial en el contrato subyacente, ello es, el contrato de arrendamiento turístico”.



Panel 2B. La vivienda colaborativa y los consumidores

Abstract nº 3. Plan Vive en Andalucía y vivienda colaborativa

Autor: Dra. Ana Serrano Santamaría

Universidad/institución: Universidad de Sevilla

Correo electrónico: anaserrano@us.es

Resumen: "El Decreto 91/2020, de 30 de junio, por el que se regula el Plan Vive en Andalucía, de Vivienda, Rehabilitación y Regeneración Urbana de Andalucía 2020-2030 (BOJA 3 de julio de 2020), formaliza políticas de vivienda y rehabilitación en nuestra Comunidad para el período establecido. Se introducen medidas destinadas, “a hacer real y efectivo el derecho a una vivienda digna y adecuada, base fundamental para que el resto de derechos constitucionales y estatutarios puedan ejercerse, dando prevalencia a jóvenes, personas mayores, personas en riesgos de exclusión social, mujeres embarazadas carentes de recursos, jóvenes extutelados por la Junta de Andalucía” (EM III).

El articulado, que desarrolla distintas líneas de actuación, recoge objetivos planteados en la Agenda Urbana de Andalucía. Se trata de profundizar en el desarrollo de los diferentes programas de este Plan que persigue, en definitiva, facilitar el acceso a los ciudadanos de una vivienda digna y adecuada. Aquí se planteará la posibilidad de vivienda colaborativa y de si esta “encaja” en las previsiones andaluzas. La Agenda 2050, presentada por el Gobierno el pasado 20 de mayo, hace referencia a cómo la economía colaborativa podría irrumpir en el mercado de la vivienda, refiriéndose expresamente a la vivienda colaborativa como una opción interesante para jóvenes y personas mayores”.



Panel 2B. La vivienda colaborativa y los consumidores

Abstract nº 4. Aspectos sociológicos de la vivienda colaborativa en España

Autor: Dra. Asenet Sosa Espinosa

Universidad/institución: Universidad Politécnica de Valencia

Correo electrónico: asoes@urb.upv.es

Resumen: “La irrupción en el escenario español, en este siglo, de procesos sociales centrados en la vivienda activados desde los consumidores (bottom-up), incorpora una nueva propuesta en la generación de alojamiento residencial, que crece a partir de la crisis económica de 2007 vivida en España. Hablamos de la vivienda colaborativa como propuesta habitacional que posee, en su incorporación al modelo español, notables significaciones sociológicas, político-económicas, legales y urbanísticas, diferenciadas de otras formas mayoritarias de acceso a la vivienda. Ya que parte de principios y acciones con base en la economía social -y sus fórmulas empresariales y legales-, en la economía solidaria y en la nueva racionalidad sociopolítica basada en los bienes comunes, el procomún.

Bajo este marco, esta comunicación tiene como objetivo presentar algunos de los resultados obtenidos en una investigación realizada en 2019, en relación con la conceptualización sociológica de la vivienda colaborativa, el establecimiento de criterios para estructurar la diversidad tipológica que presenta y su caracterización, así como acercarnos de forma panorámica a la dimensión o extensión que toma este fenómeno en el territorio nacional hasta la fecha señalada. Todo ello, abordado metodológicamente desde una investigación de tipo documental, junto con la detección y recuperación de la información que visibiliza la web 2.0 como única vía para detectar entidades de promoción, colectivos en formación y modelos en funcionamiento. Concluyendo con una reflexión compresiva de la globalidad del fenómeno en España y abriendo preguntas que configuren futuros objetivos e hipótesis

de investigación en relación con esta nueva realidad social en nuestro territorio.

Esta investigación se ha realizado bajo el Proyecto de I+D Programa Estatal de Fomento de la Investigación Científica y Técnica de Excelencia, Subprograma Estatal de Generación de Conocimiento. Los consumidores en la vivienda colaborativa.

Ref.: DER2017-84726-C3-2-P. IP: E. Muñiz Espada”.



Panel 2B. La vivienda colaborativa y los consumidores

Abstract nº 5. La empresa turística y los condohoteles en la economía colaborativa después de la pandemia.

Autor: Dr. Guiseppe Spoto

Universidad/institución: Universidad Roma Tre

Correo electrónico: giuseppe.spoto@uniroma3.it

Resumen: "Este "paper" examina la evolución de las regulaciones de los hoteles en Italia y los problemas para las empresas turísticas después de la pandemia. El modelo de economía colaborativa se puede utilizar para la recuperación del sector turístico. La colaboración entre empresas y consumidores y el intercambio de recursos son las únicas oportunidades para superar la crisis. La institución del condohotel se puede examinar como un ejemplo de colaboración entre ciudadanos privados y empresas para revitalizar el sector hotelero y es un ejemplo útil para todos los sectores productivos".



Panel 2B. La vivienda colaborativa y los consumidores

Abstract nº 6. Los condohoteles como vivienda colaborativa

Autor: Dr. Diego Vigil de Quiñones

Universidad/institución: Registrador de la propiedad

Correo electrónico: dvigilotero@hotmail.com

Resumen: "Junto a las modalidades de vivienda colaborativa identificadas con el cohousing, se podría valorar el papel de vivienda colaborativa que pueden desempeñar los hoteles de condueños. En España, salvo en ocho CCAA, no existe una regulación general de la figura. La legislación autonómica vigente, al regular un nuevo tipo de derecho real y marcar una serie de límites al ejercicio del derecho de propiedad podría estar incurriendo en inconstitucionalidad por invadir competencias del Estado central (Art. 149.1.10 y 80).

En las regulaciones autonómicas, se prevé una estructura institucionalizada donde, además de la comunidad de propietarios correspondiente, exista una empresa prestadora de servicios. Una característica común a las primeras manifestaciones legislativas existentes en nuestro entorno (Italia y “nacionalidades y regiones” españolas), que también establecen un modelo marcado la estructura empresarial que los aparta de la economía propiamente colaborativa. Dicha estructura permite que el condueño adquirente tenga una posición de consumidor que determinará un reforzamiento de los deberes de información, así como límites a la autonomía de la voluntad para la protección de un contratante débil que son infrecuentes en comunidades de propietarios. Algunos de dichos límites, en lugar de beneficiar al consumidor le perjudican. En particular es especialmente lesiva la prohibición de residencia en varias CCAA, pues limita toda posibilidad de que los condohoteles sirvan para facilitar algo el acceso a la vivienda”.



Panel 3. La fiscalidad de la vivienda colaborativa

Coordinación y moderación:

Dra. Milenka Villca Pozo

Profesora lectora de Derecho financiero y tributario

Universidad Rovira i Virgili

Abstract nº 1. Vivienda colaborativa y tributación indirecta: análisis de los arrendamientos de viviendas de uso turístico

Autor: Dra. Patricia Font Gorgorió

Universidad/institución: Esade Law School (Universidad Ramon Llull).

Correo electrónico: patricia.font@esade.edu

Resumen: "Es innegable el auge en los últimos años de los modelos de vivienda colaborativa, cuyo ejemplo más paradigmático es el arrendamiento de viviendas de uso turístico a través de plataformas digitales. Ante este escenario, se hace necesario el análisis de las implicaciones fiscales tanto desde la perspectiva de los propietarios de las viviendas como de las plataformas digitales que intervienen en los mismos y juegan un rol relevante a estos efectos, siendo especialmente interesante las implicaciones fiscales en sede de tributación indirecta por las problemáticas pragmáticas que ésta presenta, así como por la disparidad de criterios existente respecto de las implicaciones en sede de tributación directa".



Panel 3. La fiscalidad de la vivienda colaborativa

Abstract nº 2. Fiscalidad local del cohousing o vivienda colaborativa

Autor: Dr. Joan Pagès i Galtés

Universidad/institución: Universidad Rovira i Virgili

Correo electrónico: joan.pages@urv.cat

Resumen: "La circunstancia que los principales tributos locales incidan sobre los inmuebles, trae como secuela que el cohousing, como modelo habitacional, sea susceptible de estar gravado por los mismos, cosa que exige examinar las peculiaridades de tal modelo en orden a la sujeción tributaria. Además, como que una de sus peculiaridades más significativa estriba en que no se trata de un modelo habitacional clásico, puramente mercantilista, sino partícipe de la economía colaborativa, forjada a finales del siglo XX y capaz de paliar el acuciante problema del acceso a la vivienda, aparece con fuerza el tema de la legitimidad de los entes locales para adoptar medidas de fomento al cohousing, lo que, en nuestro ámbito de estudio, se traduce en el establecimiento de desgravaciones fiscales, tributarias y extra-tributarias".



Panel 3. La fiscalidad de la vivienda colaborativa

Abstract nº 3. Análisis de la obligación de informar sobre la cesión de uso de viviendas con fines turísticos. Sentencias del TS 1106/2020 y TJUE C-390/18

Autor: Dra. Diana Ferrer Vidal

Universidad/institución: Esade Law School (Universidad Ramon Llull)

Correo electrónico: diana.ferrer@esade.edu

Resumen: "La reciente sentencia del TS 1106/2020 de 23 de julio declara la nulidad y deja sin efecto el artículo 54 ter del RD 1065/2007, mediante el cual las plataformas que operan como intermediarios en alquileres turísticos debían suministrar información a la Administración Tributaria. La presente comunicación analiza si, más allá de las cuestiones formales que han motivado la nulidad del citado precepto, el alcance de esta obligación respeta los principios de necesidad y proporcionalidad, así como su eficiencia en relación con la lucha contra el fraude fiscal. Por último, también la sentencia del TJUE, cuyo litigio principal afecta a Airbnb, será objeto de estudio".



Panel 3. La fiscalidad de la vivienda colaborativa

Abstract nº 4. El rol de las plataformas digitales intermediarias en la cesión de uso de viviendas con fines turísticos en la lucha contra el fraude fiscal

Autor: Sra. Paola Baudino

Universidad/institución: Universidad Rovira i Virgili

Correo electrónico: paoladelvalle.baudino@urv.cat

Resumen: "La presente comunicación realiza un análisis del rol de las plataformas digitales que intervienen en la cesión del uso de viviendas turísticas para evitar el fraude fiscal. Se analizan las medidas tomadas por algunos países europeos, así como la nueva Directiva 2021/514/UE, del Consejo, por la que se modifica la Directiva 2011/16/UE, de 15 de febrero, relativa a la cooperación administrativa en el ámbito de la fiscalidad, que regula el intercambio de información sobre los ingresos en plataformas digitales entre las autoridades nacionales".



Panel 3. La fiscalidad de la vivienda colaborativa

Abstract nº 5. La optimización fiscal en el proyecto Empty Homes Collaborative

Autor: Sra. Maria J. Anitua Trevijano y Sra. Isabel Vera Azagra

Universidad/institución: Presidenta y responsable de I+D+i de la Fundación Arteale

Correo electrónico: mariajose@arteale.org

Resumen: "María José Anitua SL está impulsando un nuevo modelo de negocio centrado en las viviendas vacías y su puesta en uso de forma colaborativa. Se trata de un nuevo proceso basado en el derecho colaborativo y otras innovaciones sociales. Desde la experiencia ya realizada con éxito en colaboración con la Fundación Arteale, los incentivos fiscales son claves en la puesta en uso de las viviendas vacías. Se explicará brevemente el proyecto de Empty Homes Collaborative y como se puede optimizar la fiscalidad".



Panel 3. La fiscalidad de la vivienda colaborativa

Abstract nº 6. Medidas fiscales para evitar la despoblación

Autor: Dra. Estela Rivas Nieto

Universidad/institución: Universidad Rovira i Virgili

Correo electrónico: estela.rivas@urv.cat

Resumen: "El objetivo del presente paper es explicar las herramientas que tiene el Derecho Financiero y Tributario para evitar la despoblación. Partimos del hecho de que existen numerosas viviendas vacías, que existe un problema real de cohesión territorial y que los tributos son un mecanismo que puede ayudar a paliar y corregir esta situación. Por ese motivo se explicarán las medidas tributarias a nivel estatal, autonómico y local que existen, ya que los tributos (como señala el art. 2 de la Ley General Tributaria) podrán servir como instrumentos de la política económica general (política de vivienda) y atender a la realización de los principios y fines contenidos en la Constitución (tales como el art. 47 de la Constitución española)".



Panel 3. La fiscalidad de la vivienda colaborativa

Abstract nº 7. El cohousing senior desde una perspectiva tributaria

Autor: Sra. Nàdia Jardí Sáenz De Pablo

Universidad/institución: Universidad Rovira i Virgili

Correo electrónico: nadia.jardi@estudiants.urv.cat

Resumen: "En este trabajo se analiza los aspectos jurídicos del cohousing para el colectivo de edad avanzada, especialmente enfocado en los aspectos fiscales relativos a los impuestos directos e indirectos, las exenciones y sus beneficios fiscales que se les ofrecen, destinado a los ciudadanos de tercera edad. En marco del estudio se ha introducido un cuestionario a 373 participantes, que ha proporcionado un valor añadido aportando un enfoque real del concepto por parte de la población. Ha permitido conocer el grado de tolerancia de la sociedad acerca del modelo tradicional de las residencias en las tres franjas de edades y la percepción del cohousing senior como una opción al envejecimiento activo. Uno de los principales resultados refleja que más de la mitad de los participantes no conocían el concepto y es clara la aceptación del modelo al hacerles escoger en una de las preguntas sobre el modelo de residencia & cohousing e inclinarse con más del 80% de los votos por el cohousing senior ¿Resultará una nueva forma de envejecimiento activo un punto y aparte para las futuras generaciones?".



Panel 3. La fiscalidad de la vivienda colaborativa

Abstract nº 8. Hogares compartidos e impuestos

Autor: Dra. Milenka Villca Pozo

Universidad/institución: Universidad Rovira i Virgili

Correo electrónico: milenka.villca@urv.cat

Resumen: "La economía colaborativa es una tendencia empresarial compuesta por diferentes modelos de negocios en numerosos sectores. Uno de los sectores que destaca es el sector del alojamiento, por ser el segundo sector que han recibido una mayor inversión a nivel mundial, por contar con un elevado grado de penetración de nuevas empresas y tener más amplia aceptación entre los consumidores y usuarios. El potencial de crecimiento que viene mostrando este sector es tan marcado que varios países comenzaron a regular los nuevos modelos de alojamiento a través de plataformas. En España, recientemente la Comunidad de Cataluña ha regulado la figura de los hogares compartidos como una nueva modalidad de compartir la vivienda habitual con terceros para estancias de corta duración. Se incorpora, por primera vez, una legislación específica para el control administrativo de este tipo de alojamiento turístico que, en realidad, ya se venía practicando en nuestro país tras la irrupción de las plataformas digitales y otros factores como la crisis económica, lo que conlleva a una necesidad de los usuarios de obtener ingresos extras mediante la optimización de sus recursos propios pudiendo, por ejemplo, alquilar parte de su vivienda habitual. En este sentido, el presente trabajo analiza la configuración jurídica de los hogares compartidos y las connotaciones tributarias que se derivan para los titulares propietarios, con hincapié en la tributación de las rentas derivadas del alojamiento en el Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas y la tributación de las estancias en el Impuesto sobre Estancias en Establecimientos turísticos".



Panel 3. La fiscalidad de la vivienda colaborativa

Abstract nº 9. La ineficacia de los poderes públicos para resolver el problema del acceso a la vivienda

Autor: Dra. Sofía Borgia Sorrosal

Universidad/institución: Universidad Francisco de Vitoria

Correo electrónico: s.borgia.prof@ufv.es

Resumen: "El sector inmobiliario fue el elegido, en 1985 por el Estado Español, para sacar a España de la crisis económica que estaba atravesando. En ese momento se aprueba el llamado "Decreto Boyer" que implicaba una fuerte intervención en el mercado inmobiliario con la finalidad de convertirlo en uno de los motores de la recuperación económica.

A partir de ese momento, el sector inmobiliario en España ha estado fuertemente intervenido, no sólo por los planes de vivienda, la Ley del Suelo o la Ley de Arrendamientos urbanos, sino por las decisiones presupuestarias referentes tanto al gasto público como a las medidas de tipo tributario que han sido determinantes en el comportamiento de oferta y demanda. En un contexto de crisis económica y constantes reformas fiscales, el presente estudio pretende analizar la evolución que, en España, ha tenido la política fiscal en relación a la adquisición, tenencia y transmisión de vivienda. Al mismo tiempo, el trabajo realiza un estudio comparado de las políticas fiscales y de gasto llevadas a cabo, en este sentido, por otros seis países de la Unión Europea: Italia, Francia, Alemania, Portugal, Reino Unido y Polonia. Este análisis deja en evidencia el total olvido, en los últimos años, del Derecho a la vivienda en España por parte de las políticas del Estado y muestra cómo los países de nuestro entorno han introducido numerosos incentivos fiscales con la intención, no sólo de facilitar el acceso a la vivienda, sino de avanzar en el cumplimiento de los objetivos comprometidos con Europa en relación a la mejora de la eficiencia energética. Nos encontramos ante un derecho reconocido por nuestra Constitución y los poderes públicos son los responsables de promover las medidas necesarias para su consecución, de tal manera que debería constituir una de las prioridades de las políticas sociales".



Panel 3. La fiscalidad de la vivienda colaborativa

Abstract nº 10. Problemas catastrales en sede judicial: Últimas interpretaciones

Autor: Dra. María Luisa Domínguez Barragán

Universidad/institución: Universidad de Sevilla

Correo electrónico: mdominguez16@us.es

Resumen: "Puede afirmarse que el Catastro es una de las instituciones más desconocidas de todo el panorama nacional y una de las menos tratadas por la doctrina. Sin embargo, es innegable la importancia de su impacto social. Esta comunicación tiene como objetivo mostrar el recorrido de los recursos contencioso-administrativos que se plantean en temas catastrales y poner de manifiesto cuáles son los principales problemas que, en sede judicial, se producen, sobre todo teniendo en cuenta la dualidad gestión tributaria-gestión catastral. Especial atención recibirán las ponencias de valores que ocupan un lugar relevante en los litigios frente a la Administración catastral".



Panel 4a. Cohesión territorial y vivienda

Coordinación y moderación:

Dra. Rosa María García Teruel

**Investigadora postdoctoral, Cátedra UNESCO de vivienda de la
Universidad Rovira i Virgili**

Abstract nº 1. Hacia una mayor presencia y protagonismo del mundo rural

Autor: Dr. Fernando García-Moreno Rodríguez

Universidad/institución: Universidad de Burgos

Correo electrónico: fgmoreno@ubu.es

Resumen: "Resulta indudable que el lograr la debida y necesaria cohesión territorial es hoy en día uno de los objetivos prioritarios de cualquier país avanzado, máxime, si como es el caso de España, la misma se encuentra lejos de alcanzarla. Es cierto que, de un tiempo a esta parte, se han dado pasos significativos para tratar de reducir el enorme distanciamiento y peso que, en todos los órdenes de la vida (dotaciones, equipamientos, servicios, etc...), existe entre el ámbito urbano y el entorno rural, si bien, los mismos, han resultado claramente insuficientes. A mi modo de ver, ello se ha debido a que tales propuestas se han adoptado desde ámbitos ajenos al mundo rural por lo que, ante el desconocimiento real de este último, han terminado siendo poco eficaces y operativas.

Ante la escasa presencia y consideración que, por lo general, se otorga a los diversos representantes y valedores del mundo rural, resulta imperativo dotar de un mayor protagonismo a los mismos, especialmente en todas aquellas decisiones que tienen que ver y afectan a aquel. Tal hecho ocurre, sin ir más lejos, en el urbanismo, en donde de manera sistemática resultan penalizados normativamente los pequeños municipios que integran el mundo ru-

ral al no tener ningún peso, habida cuenta de su atomización, en la elaboración de dichas normas. Ello provoca en muchas ocasiones alejar lo legislado de la realidad sobre la cual precisamente tiene que actuar, lo que genera no pocas disfunciones, problemas y dificultades, entre otras, no contribuir en absoluto a la deseable y necesaria cohesión territorial. Se impone, por tanto, cambiar la forma y el modo de hacer las leyes urbanísticas, si lo que realmente se quiere es reconducir la actual falta o carencia de cohesión social hacía parámetros de racionalidad y eficiencia”.



Panel 4a. Cohesión territorial y vivienda

Abstract nº 2. El acceso a la vivienda contingencia de territorios despoblados

Autor: Dra. Aránzazu Martín y Dra. Ana Velasco

Universidad/institución: Universidad Politécnica de Madrid

Correo electrónico: aranzazumartinp@gmail.com; ana.velasco@upm.es

Resumen: "La reciente pandemia Covid 19 ha cambiado muchos hábitos y el sentido de necesidades en la vida cotidiana propiciando un cambio en los estilos de vida. Una parte de la población se ha replanteado su modo de vida urbano y la posibilidad de habitar espacios más tranquilos y conectados con la naturaleza, no sólo los llamados "nómadas digitales" sino también unidades familiares. Una gran parte del territorio rural cumple estas condiciones y en particular lo que se ha dado en llamar la Siberia Castellana, que cuenta con entornos apacibles atractivos y compatibles con el teletrabajo, lo que al mismo tiempo puede ser una oportunidad para esos territorios ¿pero disponen de hábitat y servicios para recibirles y dar respuestas a los nuevos lugareños? Siempre se ha pensado que en muchos de los pueblos casi deshabitados faltaba gente y sobraban casas, que muchas viviendas estaban vacías y prestas a ocuparse, que el acceso a la vivienda en el medio rural era intangible, nuestro estudio empírico nos dice que no siempre esta premisa forma parte de la realidad, que no en todos los municipios rurales existe la disponibilidad de una vivienda. Por otro lado, aun garantizando la conectividad digital ya que es una prioridad en la política de reconstrucción, la llegada de nuevos residentes a pequeños ayuntamientos, plantea la reconversión del suelo y cambios en los planes de urbanismo, así como repensar su prestación de servicios que, en ocasiones, exigen cambios legislativos. En nuestra comunicación se quiere abordar estas cuestiones a través de la comarca de Santa María La Real de Nieva, en la provincia de Segovia, territorio con densidad de población inferior a 10 habitantes/ Km² y con ganas de atraer a población que ocupe y avive sus pueblos. Para llevar a cabo esta investigación se han priorizado como técnicas de recogida de datos la observación no participante y entrevistas con responsables municipales, completando la observación con datos secundarios de dicho territorio"



Panel 4a. Cohesión territorial y vivienda

Abstract nº 3. Generación de capital social en las políticas públicas de vivienda

Autor: Sr. Pablo Morales Trapp

Correo electrónico: pablo.morales.trapp@gmail.com

Resumen: “Advertimos que todas las políticas públicas – incluso aquellas que no se han planteado como objetivo el fortalecimiento del capital social – tienen un impacto sobre éste” (Güel y Márquez, 2001. Pp.49) La generación de capital social a partir de la implementación de políticas públicas es una temática que ha cobrado importancia en las últimas décadas, debido, principalmente, al rol protagónico que se le ha asignado al capital social dentro del concepto de desarrollo. En la presente propuesta se busca analizar el capital social generado en los beneficiarios del Programa Piloto Habitabilidad Rural 2015 de la comuna de Vilcún, Región de La Araucanía, Chile, el cual tiene la particularidad de no funcionar como comité de vivienda, no existiendo así un conocimiento o experiencias previas entre las personas, pero que si fueron generando confianza, cooperación y reciprocidad durante el proceso de diseño de una vivienda pertinente a la comuna. Así, el objetivo general busca conocer el proceso sociopolítico e institucional de generación de capital social en el diseño e implementación de políticas públicas de vivienda, en el caso de los Comités de Vivienda Urbanos y Rural en la comuna de Vilcún, Chile”.



Panel 4a. Cohesión territorial y vivienda

Abstract nº 4. Retos de la política rural de la Unión Europea y la cohesión territorial

Autor: Dra. Beatriz Llopis Gilabert

Universidad/institución: Universidad de Valencia

Correo electrónico: bellogi19@hotmail.com

Resumen: "El reto europeo de los próximos años, después de la aplicación de más de treinta años de la política de desarrollo rural, consiste en establecer un mayor compromiso de los Estados miembros para avanzar en la cohesión social y económica de las zonas rurales, siendo necesario impulsar el rejuvenecimiento del sector rural y luchar contra la despoblación del medio rural para asegurar su supervivencia y además que sea sostenible, eficiente y competitivo. El largo procedimiento legislativo y las numerosas propuestas sobre la futura PAC, unido a la crisis sanitaria ocasionada por la COVID-19, han impedido a la Comisión Europea y a los 27 Estados miembros coordinar todos los elementos necesarios para poner en marcha el nuevo marco jurídico de la PAC para el periodo 2021-2027.

Mientras se regulan a nivel nacional mediante un Real Decreto los nuevos aspectos jurídicos del próximo programa de la PAC, el Reglamento de transición 2020/2220, que se aplicará durante los años 2021 y 2022, prorroga la mayoría de las normas vigentes durante el periodo de programación 2014-2020. Por tanto, continua en vigor el Reglamento 1305/2013 relativo a la ayuda al desarrollo rural. En dicho Reglamento 1305/2013, se establecen tres objetivos generales a alcanzar que se traducen de forma más concreta en seis prioridades:

a) Fomentar la competitividad de la agricultura. Se considera “un clásico” en la materia que se traduce y enmarca dentro de las siguientes prioridades de desarrollo rural: la primera prioridad, consistente en fomentar la transferencia de conocimientos e innovación en los sectores agrario, forestal y en las zonas rurales; la segunda prioridad, relativa a mejorar la

viabilidad de las explotaciones agrarias y la competitividad de todos los sectores; y, por último, la tercera prioridad que pretende impulsar la organización de la cadena alimentaria y la gestión de riesgos en el sector agrario.

b) Garantizar la gestión sostenible de los recursos naturales y la acción por el clima, que se define a través de la cuarta prioridad, que hace referencia a la restauración, preservación y mejora de los ecosistemas relacionados con la agricultura y la silvicultura; y la quinta prioridad, cuyo objetivo es promover la eficiencia de los recursos y la transición a una economía baja en carbono capaz de adaptarse al cambio climático en los sectores agrario, alimentario y forestal.

c) Y por último, el tercer objetivo del desarrollo rural pretende lograr un desarrollo territorial equilibrado de las economías y comunidades rurales, incluyendo la creación y conservación del empleo. Se trata de un objetivo de carácter social no directamente vinculado al desarrollo rural, entendido como tal en su definición más básica, pero sí necesario e imprescindible para lograr una verdadera política de desarrollo rural. Se concreta a través de la sexta prioridad, encaminada a fomentar la inclusión social, la reducción de la pobreza y el desarrollo económico en las zonas rurales.

Para concluir, es importante recalcar que la nueva hoja de ruta de la Unión Europea en los próximos periodos de programación en materia rural, siguiendo la línea de la actual filosofía de la PAC, apuesta por el desarrollo territorial equilibrado de las economías rurales para evitar su despoblación y procurar su supervivencia, impulsando además un sector agrícola sostenible y competitivo que contribuya al “European Green Deal”. El Green Deal se considera la estrategia y el reto próximo de la Unión Europea para impulsar un sector agrícola sostenible y competitivo, que pretende materializarse con inversiones en tecnologías más respetuosas con el medio ambiente, inversiones para que la industria innove, inversiones en sistemas de transporte más limpios y también en inversiones en viviendas y edificios más eficientes desde el punto de vista energético. Todo ello con el objetivo de aspirar a ser una Unión Europea climáticamente neutra en 2050”.



Panel 4a. Cohesión territorial y vivienda

Abstract nº 5. La vivienda como elemento diferencial: territorio en red y políticas para el equilibrio y la cohesión de la provincia de Tarragona

Autor: Sr. Josep Maria Piñol

Universidad/institución: Universidad Rovira i Virgili

Correo electrónico: josepmaria.pinol@fundacio.urv.cat

Resumen: “El trabajo se plantea a partir de un encuadre territorial y demográfico sintético, considerando que la provincia de Tarragona se define por acusados contrastes, derivados de la mayor o menor proximidad al litoral, al eje Tarragona- Reus y a la región metropolitana de Barcelona. Se pretende identificar aquellos estrangulamientos para el desarrollo que tienen a ver con la realidad de la vivienda, así como los principales componentes de las políticas de vivienda (o su ausencia) y la evolución del mercado. Todo ello, teniendo en cuenta las diversas tipologías de territorios y los respectivos tejidos económicos. Por otro lado, se identificará el potencial de un modelo de equilibrio territorial basado en la orientación a la economía del conocimiento y a una configuración en red, a partir de nodos de diversas características y dimensiones, así como las prioridades y oportunidades a afrontar -desde el punto de vista de la vivienda- para cada una de las realidades. Finalmente, se identificarán nuevas opciones que entroncan con buenas prácticas detectadas en la provincia y, en su caso, en territorios con características equiparables”.



Panel 4a. Cohesión territorial y vivienda

Abstract nº 6. Pandorahub: una red de reactivación rural y repoblación a partir del trabajo en remoto, el emprendimiento con impacto y la vivienda alternativa

Autor: Sra. Diana Moret

Universidad/institución: Pandorahub

Correo electrónico: diana@pandorahub.co

Resumen: “La pandemia ha acelerado decisivamente tanto la normalización del teletrabajo como el proceso de "ruralización" que entidades como [Pandorahub](#) llevamos años promoviendo, un fenómeno patente tanto en España, Europa como el mundo (por ejemplo, el 8% de la población de Barcelona ha decidido dejar la ciudad a raíz de la pandemia y el 10% en París). Sin embargo y como cualquier cambio sociológico-económico abrupto, esta migración urbana reactiva también lleva consigo asociados efectos colaterales adversos para las comunidades locales como la gentrificación rural. Se hacen necesarias acciones coordinadas público-privadas para habilitar vivienda rural en desuso que no únicamente se rija por la oferta y la demanda. En esta charla exploraremos con ejemplos reales, fórmulas combinadas de reactivación socio-económica rural con modelos alternativos de acceso a la vivienda (como el coliving o el cohousing rural), como posibles fórmulas hacia una ruralización más positiva, conectada y colectiva que sea equilibrada y resiliente tanto para locales como para nuevos/as pobladores/as”.



Panel 4b. Cohesión territorial y vivienda

Abstract nº 1. Viviendas turísticas y comunidades en propiedad horizontal: de los problemas de gentrificación a la limitación de las viviendas de uso turístico

Autor: Dra. Beatriz Sáenz de Jubera Higuero

Universidad/institución: Universidad de la Rioja

Correo electrónico: beatriz.saenz-jubera@unirioja.es

Resumen: “En los últimos años se ha evidenciado un gran auge de las viviendas turísticas colaborativas, enmarcado además en un modelo de negocio en el que se pueden observar dos tipos de anfitriones: a) el propio particular propietario de la vivienda que más o menos ocasionalmente y con el fin de obtener recursos económicos extras ofrece su vivienda habitual o segunda vivienda a turistas por determinados períodos de tiempo no muy largos (unos días, un par de semanas o a lo sumo un mes) a cambio de un precio; o b) una empresa, empresario o profesional que dedica su actividad económica habitual a alquilar esos alojamientos a turistas por concretos períodos de tiempo a cambio de un precio, ya sea como propietario de varios alojamientos en el mismo edificio o en varios, ya actuando en ocasiones como gestor e intermediador para los propietarios. Los altos importes y beneficios económicos que tal actividad implica para el anfitrión en comparación con los arrendamientos de larga duración, han sido un gran incentivo para esta actividad, en detrimento de la oferta de esos arrendamientos residenciales de mayor duración; una situación que se ha tornado grave en los centros de las ciudades, especialmente las de gran afluencia y relevancia turística, que han experimentado un fenómeno de gentrificación, cerrando en la práctica los núcleos urbanos al arrendamiento urbano residencial permanente por falta de oferta o por los altos precios (rentas) pedidos, e incluso a la venta como vivienda habitual, para centrar el destino de los alojamientos sólo a turistas; incluso grandes empresarios han adquirido y rehabilitado edificios enteros para destinarlos a viviendas de uso turístico. Un

problema este de gentrificación que requiere de análisis y respuestas tanto desde la perspectiva social como desde la económica y la jurídica.

Pero no sólo la gentrificación afecta a los edificios en régimen de propiedad horizontal (que ven como cada vez son más los turistas y personas que están “de paso” por esa ciudad quienes ocupan los pisos), sino que ese uso turístico afecta también a esa vida en comunidad: uso de elementos comunes, problemas convivenciales, ruidos, actividades molestas... No es la comunidad de propietarios quien decide ofrecer su edificio y sus elementos comunes a los turistas, sino que es un concreto propietario el que ofrece su vivienda a un turista; pero es toda la comunidad la que se ve afectada, y por ello debe darse una solución. Hasta tal punto se han evidenciado esos efectos y problemas en muchas comunidades de propietarios que nuestro legislador ha optado por modificar las leyes de arrendamientos urbanos y de propiedad horizontal para, por un lado, excluir expresamente la cesión de esas viviendas turísticas del ámbito de aplicación de la LAU y, por otro lado, permitir que con una mayoría de tres quintas partes de propietarios y cuotas se pueda limitar o condicionar el ejercicio de la actividad de alojamiento turístico en las comunidades de propietarios, así como para establecer cuotas especiales de gastos

o incremento de la participación de los gastos comunes de la vivienda donde se realice dicha actividad.



Panel 4a. Cohesión territorial y vivienda

Abstract nº 2. Problemática que plantea el arrendamiento turístico en régimen de propiedad horizontal: en particular, los daños a la Comunidad de Propietarios y sus posibles responsables*

Autor: Dra. Cristina Berenguer

Universidad/institución: Universidad de Alicante

Correo electrónico: c.berenguer@ua.es

Resumen: “Las relaciones de vecindad se tornan especialmente conflictivas cuando se tienen que compartir elementos y servicios comunes con personas totalmente ajenas al inmueble como son los turistas. La realidad demuestra que no son pocos los daños acaecidos cuando en un edificio residencial sometido al régimen de propiedad horizontal hay viviendas dedicadas al alquiler turístico. Daños tanto personales como materiales a un vecino concreto, a varios, a la Comunidad en general e incluso a terceros ajenos al edificio. Ello con independencia de los daños que puedan ocasionarse en la propia vivienda arrendada, que implicarán la pertinente responsabilidad contractual frente al propietario. Dentro de la pluralidad de situaciones que pueden generar responsabilidad en este ámbito, este trabajo analiza con especial atención la derivada de los daños y perjuicios causados por los usuarios turísticos a la Comunidad de Propietarios. En estos casos, además de la responsabilidad del autor del daño, es cuestión discutida y discutible si el propietario también debería responder frente a la Comunidad, y en su caso, en base a qué fundamentos y cómo se articularía la responsabilidad entre ambos. Con el fin de esclarecer este asunto, se analizan críticamente las diferentes opiniones al respecto y las vías de que gozan los perjudicados para defender sus intereses, bien para prevenirse frente a daños futuros, bien para evitar que continúen los actuales, bien para reclamar la reparación de los ya acaecidos. Además, se valora si las soluciones que se vienen adoptando para los arrendamientos urbanos tradiciona-

les en materia de responsabilidad civil podrían extrapolarse o no a los turísticos y se proponen una serie de medidas con las que paliar la ineficacia de las herramientas legales existentes, facilitando así que las Comunidades de Propietarios obtengan el resarcimiento de los daños causados por los turistas”.

* Trabajo realizado al amparo del Proyecto «Problemática jurídica actual ante los nuevos modelos de prestación de servicios turísticos en la economía colaborativa y la sociedad digital» - Referencia: DER2017-86897-P, financiado por el Fondo Europeo de Desarrollo Regional (FEDER) «Una manera de hacer Europa» / Ministerio de Ciencia e Innovación (MCI) - Agencia Estatal de Investigación (AEI).



Panel 4b. Cohesión territorial y vivienda

Abstract nº 3. NETLIVING: Una red de apoyos para ciudades inclusivas y sostenibles

Autor: Sr. Andrés Labella Iglesias

Universidad/institución: Universidad Rovira i Virgili

Correo electrónico: andres.f.labella@gmail.com

Resumen: “El artículo 19 de la Convención sobre los derechos de las personas con discapacidad consagra el derecho a la vida independiente y en la comunidad. Este reconocimiento representa la cúspide de los derechos del nuevo paradigma social de la discapacidad, que propugna la supresión de todas las barreras a la plena inclusión y participación social para garantizar el principio de igualdad de oportunidades, descansando sobre la noción dignidad inherente a los seres humanos piedra angular del ordenamiento jurídico de los derechos humanos. A la vista de las múltiples incógnitas que presenta esta ecuación jurídica, la presente contribución pretende despejar los aspectos que entraña el derecho a la vivienda como variable que condiciona la materialización del derecho a la vida en la comunidad y su conexión con el derecho a la ciudad. Los apoyos necesarios para el ejercicio de la capacidad jurídica, la accesibilidad de los inmuebles y del espacio público construido y la diversidad formas accesibles y estables a una vivienda adecuada, son los tres ejes fundamentales sobre los que pondremos el foco, desde una óptica comunitaria y colaborativa, ofreciendo herramientas jurídicas que permitan configurar un escenario de seguridad que garantice la sostenibilidad en el tiempo y permita velar porque no se produzcan situaciones abusivas, de conflicto de intereses o influencia indebida. Se trata de ofrecer una metodología para diseñar planes de vida independiente, con viviendas accesibles que garanticen el derecho a la libre elección de forma de vida en la comunidad, evitando la institucionalización. Para ello se analizan los puntos claves que deben tomarse en consideración durante el proceso de decisión para alcanzar una “elección racional” expresada de forma comprensible y transparente y el diseño de los apoyos necesarios con los ajustes razonables que sean menester”.



Panel 4b. Cohesión territorial y vivienda

Abstract nº 4. Diseño de espacios de convivencia en los vecindarios

Autor: Dr. Alex Mitxelena y Sr. Jorge Martínez

Universidad/institución: Universidad del País Vasco y Consultoría Plena Inclusión

Correo electrónico: alex.mitxelena@ehu.eus

Resumen: “El principal objetivo de esta comunicación consiste en señalar la importancia de los espacios comunitarios, elementos e instalaciones comunes desde la LPH, para la creación/promoción de vecindarios que permitan a las personas disfrutar de una “buena vida”, también fuera del propio domicilio. La idea es poner el foco en la vida cotidiana de personas ordinarias que habitan en un edificio. Como si un fractal se tratara, trabajamos para recuperar/promover vecindad en los edificios alineados con desarrollar la urbanidad de las ciudades. Nuestra propuesta está alineada con la relevancia que se desarrolla en el movimiento de vivienda colaborativa, muchos de estos proyectos contemplan desde su gestación la importancia de los espacios intermedios, además de la creación de lugares de encuentro, de espacios multifuncionales, de integración de actividades productivas y “reproductivas”, de la colectivización de los cuidados. Creemos que el diseño acompañado por la gestión de la participación de las personas que viven en el marco jurídico de la LPH, las/los copropietarias/os, también pueden desarrollar vecindarios cuidadores, respetuosos, tanto con la individualidad como con la radical vulnerabilidad humana. Dependiendo del contexto y las características de cada edificio y comunidad proponemos tener en cuenta el entorno, la comunidad de vecindad; su memoria colectiva, su creciente diversidad e incluso desigualdad, las actividades que se desarrollan en los espacios comunitarios y las características de estos espacios comunitarios. Nos gustaría finalizar señalando que otro diseño de los edificios de viviendas es posible y existe. Un diseño que considera los espacios comunes como una oportunidad no como una “carga”. Un diseño arquitectónico e interiorismo alineado con valores compartidos y normas explícitas que transforma los espacios en lugares para tejer comunidad y generar buena vida. Proponemos una arquitectura que otorga a esos espacios visibilidad, singularidad e importancia y, además, no escatima en recursos para dotarlos”.



Panel 4b. Cohesión territorial y vivienda

Abstract nº 5. Metodología para la gestión social de proyectos de vivienda

Autor: Dra. Laura Salamanca

Universidad/institución: Corporación Responder

Correo electrónico: lsalamanca@corporacionresponder.org

Resumen: “El presente trabajo pretende el diseño de una metodología cuyo objetivo principal es construir un modelo de convivencia urbana, a partir de generar un cambio cultural desde el hábitat de la población vulnerable de los proyectos de vivienda bajo el régimen de propiedad horizontal, con lo cual se puede ayudar en la construcción de conjuntos social, ambiental, económica y administrativamente sostenibles a corto, mediano y largo plazo, bajo el principio de corresponsabilidad. Teniendo en cuenta la necesidad de verificar la hipótesis planteada se decidió utilizar como herramienta estadística y cuantitativa el diagnóstico socioeconómico de 868 familias pertenecientes a dos conjuntos residenciales contruidos para población vulnerable, uno para 100 familias en Lima (Perú) denominado Conjunto Residencial Los Ceibos y otro para 768 familias ubicadas en el municipio de Soacha en Colombia. Los resultados de la aplicación de la metodología fueron exitosos como se demuestra en el presente artículo”.

PARTNERS DE LA CÁTEDRA UNESCO DE VIVIENDA URV (2021)



**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**



**COL·LEGI DE NOTARIS
DE CATALUNYA**



**Registradors
de Catalunya**



**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 el web de la Cátedra.

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

La Revista tiene una periodicidad semestral.

Editores:

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

ISSN: 2386-2068

Cátedra UNESCO de Vivienda de la Universidad Rovira i Virgili

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

Telf. +34-977558724

Correo electrónico: office.housing@urv.cat

Web: housing.urv.cat

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



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