



Organització
de les Nacions Unides
per a l'Educació,
la Ciència i la Cultura



Càtedra UNESCO
pel Dret a l'habitatge,
Universitat Rovira i Virgili



UNIVERSITAT
ROVIRA i VIRGILI
Càtedra d'Habitatge

Informe: “La vivienda compartida en Barcelona y su adecuación a los estándares internacionales”

Autoría: Gemma Caballé Fabra, Rosa Maria Garcia Teruel, Núria Lambea Llop, Sergio Nasarre Aznar y Héctor Simón Moreno

A requerimiento de la Sindicatura de Greuges de Barcelona

- 1. Introducción**
- 2. Metodología**
- 3. Los datos existentes sobre vivienda compartida forzosa**
- 4. El derecho a la vivienda en un contexto de vivienda compartida. Las situaciones de sinhogarismo**
 - 4.1. La regulación del derecho a la vivienda en los ámbitos nacional e internacional**
 - 4.1.1. El derecho a la vivienda en los textos internacionales**
 - 4.1.2. El contenido del derecho a la vivienda**
 - 4.1.3. El derecho a la vivienda en el ámbito europeo**
 - A) La Carta de los derechos fundamentales de la Unión Europea**
 - B) La Carta social europea**
 - C) El Convenio europeo de derechos humanos de 1950**
 - D) El Pilar europeo de derechos sociales del 2017**
 - 4.1.4. El derecho a la vivienda en el derecho español**
 - 4.2. El concepto de *vivienda***
 - 4.3. El sinhogarismo y el sinhogarismo oculto**
- 5. Las diversas realidades del fenómeno de la vivienda compartida. Problemática jurídica y adaptación a los estándares internacionales**
 - 5.1. Las diversas formas de vivienda compartida voluntaria: el *cohousing*, el *coliving* y las cooperativas de vivienda en régimen de cesión de uso**
 - 5.1.1. El *coliving***
 - 5.1.2. El *cohousing* y las cooperativas de vivienda en régimen de cesión de uso**
 - 5.1.3. Adecuación a los estándares internacionales del derecho a la vivienda**
 - 5.2. La vivienda compartida forzosa**
 - 5.2.1. Introducción**
 - 5.2.2. El alquiler de habitaciones**
 - 5.2.3. El subarrendamiento parcial de la vivienda**
 - 5.2.4. Análisis de la adecuación de la vivienda compartida forzosa a los estándares internacionales del derecho a la vivienda**
 - A) La seguridad jurídica en la tenencia**
 - B) La asequibilidad**

C) La habitabilidad

D) La accesibilidad

5.3. Alojamientos “provisionales”: hostales, contenedores marítimos, nichos y entorno familiar

5.4. Los “pisos patera” y las “camas calientes”

6. Soluciones intracomunidad y extracomunidad

6.1. Soluciones intracomunidad

6.1.1. La rehabilitación por renta o masovería urbana y los alquileres a cambio de servicios

A) Contextualización

B) La masovería urbana y la rehabilitación por renta

C) El alquiler a cambio de servicios

6.1.2. La regulación de la convivencia entre los diferentes inquilinos

A) El contrato entre el propietario y los inquilinos

B) La reforma del régimen actual de la Ley de arrendamientos urbanos para adecuarlo a las vicisitudes del alquiler de habitaciones

C) Las relaciones convivenciales de ayuda mutua

6.1.3. Mecanismos intracomunidad en el *coliving* o las cooperativas en régimen de cesión de uso

6.2. Soluciones extracomunidad

7. Conclusiones

Bibliografía

1. Introducción

La Nueva agenda urbana de las Naciones Unidas (Quito, 2016) insiste en la evidencia de que cada vez más personas se concentran en las ciudades: el 55 % hoy y el 68 % en el 2050. Aunque los motivos de este fenómeno pueden ser diversos, la generación de oportunidad y de puestos de trabajo, especialmente los más cualificados (que conllevan y necesitan el resto) y para los más jóvenes, es uno de los determinantes clave.

Pero todo tiene un precio. En estas ciudades se está produciendo un encarecimiento de la vivienda y una sobreocupación de esta, y como consecuencia de ello se dan situaciones de expulsión poblacional,¹ en concreto, de quienes no son propietarios (en España, no obstante, más del 40 % de las familias son propietarias y no tienen deuda hipotecaria, el índice más alto de la Europa occidental), es decir, de los inquilinos, que en los países mediterráneos son, a menudo, quienes no pueden acceder a una vivienda en propiedad, es decir, quienes tienen menos poder adquisitivo.²

Así, hay varias causas que provocan que el acceso a la vivienda en las ciudades motor se complique:

- a) La falta de vivienda asequible (*affordable housing*), incluyendo un indeterminado número de vivienda social de alquiler (actualmente no existe un censo completo en España de cuántas viviendas de este tipo hay en total;³ tiene unos elevados costes que ponen en duda su sostenibilidad;⁴ y también existe controversia estructural sobre su gestión;⁵ en cuanto a Barcelona ciudad, de los 18.500 pisos públicos prometidos en diez años —3.541 en el quinquenio 2016-2020—,⁶ se ha reconocido que estarán terminados 1.500 en el 2019).⁷
- b) Un contexto de paro del 14 %, y de paro juvenil del 33 % (en el 2019 tenemos la tasa de emancipación juvenil más baja desde el 2002, y en Barcelona necesitan más del 40 % de esfuerzo para poder pagar el alquiler, la tasa más alta de España).⁸

1 Véase, por ejemplo, COSANO, R., “Expulsados de BCN a municipios de Tarragona por la burbuja del alquiler”, *Diari de Tarragona*, 13-11-2018 (<https://www.diaridetarragona.com/tarragona/Expulsados-de-BCN-a-municipios-de-Tarragona-por-la-burbuja-del-alquiler-20181113-0010.html>, visitado el 23-12-2019).

2 Véase NASARRE AZNAR, S. *et al.*, “¿Puede ser el alquiler una alternativa real al dominio como forma de acceso a la vivienda? Una comparativa legal Portugal-España-Malta”, *Teoría y Derecho*, 16/2014, pp. 188-217.

3 Teniendo en cuenta que existe en todas las administraciones multinivel (Estado, comunidad autónoma, provincia, consejo comarcal, municipio), además de en un elevado número de ONG y otras entidades e instituciones.

4 Véase el informe de la AVS, “Diagnóstico 2012. La gestión de la vivienda pública de alquiler”, 2012, p. 85. En concreto, la AVS afirma que “esta lógica preconiza el efecto político a corto plazo de ofrecer viviendas sociales con rentas bajas, cuyo nivel depende de los ingresos del adjudicatario, relegando a un segundo plano las consideraciones económicas (equilibrio general del sistema) y su permanencia, es decir, la capacidad de que esta acción pueda realizarse durante mucho tiempo”; y, además, esta lógica “conduce a un callejón sin salida en lo referente a una gestión duradera del parque de viviendas (carencias en el mantenimiento y la rehabilitación debido a la insuficiencia de ingresos)”.

5 Por ejemplo, a mediados del 2017, a la Junta de Andalucía se le debían 93 millones de euros en impagos de alquiler de pisos sociales desde el año 2000, de los cuales ya da por perdidos 50 millones. Véase RECA, M., “La Junta da por perdidos 50 millones en impagos del alquiler de pisos sociales”, *La Razón*, 18-6-2017 (<https://www.larazon.es/local/andalucia/la-junta-da-por-perdidos-50-millones-en-impagos-del-alquiler-de-pisos-sociales-HB15412261/>, visitado el 18-12-2019). Una cuestión generalizada es si se comprueba periódicamente si las personas beneficiarias todavía cumplen requisitos a lo largo del tiempo o se perpetúan en esta forma de tenencia.

6 Véase AYUNTAMIENTO DE BARCELONA, *Plan por el derecho a la vivienda 2016-2025*, p. 301. Disponible en: http://habitatge.barcelona/sites/default/files/documents/pdhub_volum_ii_pla_pel_dret_a_lhabitatge_2016-2025.pdf (visitado el 18-9-2019).

7 GONZÁLEZ, S., “Colau palía con pisos-contenedor el fracaso en la creación de vivienda social”, *El Nacional*.cat, 14-2-2018 (https://www.elnacional.cat/es/bcn-hub/colau-pisos-prefabricados-barcelona_238998_102.html, visitado el 18-8-2019).

8 SOSA TROYA, M., “Los jóvenes deben pagar el 94 % de su sueldo si quieren vivir solos de alquiler”, *El País*, 17-12-2019 (https://elpais.com/sociedad/2019/12/17/actualidad/1576570352_799103.html, visitado el 18-12-2019).

- c) Los salarios bajos: el más habitual es de 17.482 euros en el 2017, lo que dificulta la concesión de hipotecas sostenibles (la tenue recuperación en el 2016 tras el 2007 se ha frenado de nuevo a mediados del 2019, entre otras cosas, por la Ley 5/2019).⁹
- d) El hecho de que se producen alrededor de 100.000 divorcios al año más un número indeterminado de rupturas de parejas de hecho.

A todo ello hay que añadirle lo siguiente:

- a) Las medidas que a menudo se toman en el ámbito político-local no tienen una visión territorial¹⁰ (ninguna autoridad municipal vela por que se creen puestos de trabajo fuera de su ciudad para descongestionarla, ni quiere perder población, sino, de hecho, aumentarla).
- b) Dichas medidas se basan normalmente en la utilización ingente de recursos públicos en épocas, precisamente, en las que estos escasean, es decir, cuando más se necesita la vivienda asequible.
- c) Barcelona se ha visualizado internacionalmente desde 1992, atrayendo a personas de todas partes para trabajar y vivir en ella, incluyendo a personal cualificado y de la industria digital, y ha sido calificada ya como la “Silicon Valley del Mediterráneo”.¹¹
- d) Barcelona está entre las diez ciudades más visitadas por turistas del mundo,¹² con una cifra de 1,9 millones de turistas en 1992 hasta pasar a 9 millones en el 2016.
- e) Los condicionantes geográficos de la ciudad, rodeada de mar, dos ríos y montaña, un hecho que no podemos olvidar y que determina que su población censada esté en torno a 1,5 millones desde mediados de los años cincuenta del siglo pasado.¹³

En este contexto, se tienen que imbricar las medidas aprobadas por el Ayuntamiento de Barcelona que pretenden aumentar el alojamiento disponible, al autorizar¹⁴ sobreelevaciones¹⁵ o promover la construcción de alojamientos con módulos prefabricados y contenedores marítimos, siguiendo a Londres y Ámsterdam, ciudades con importantísimos problemas de acceso a la vivienda.¹⁶ Además, parece no dar resultado el no legalizar

9 Ley 5/2019, de 15 de marzo, reguladora de los contratos de crédito inmobiliario (BOE n.º 65, de 16 de marzo de 2019).

10 Por eso resultan tan necesarias iniciativas como la de “Catalunya Sud: Regió del Coneixement”. Véase F. X. Grau, “Catalunya Sud: Regió del Coneixement”, 2017, URV, disponible en: <http://www.publicacionsurv.cat/catalog/54-coneixement/680-catalunya-sud-regio-del-coneixement> (visitado el 18-12-2019).

11 FENOLLOSA, C., “Barcelona lo ha conseguido: ya es el lugar de referencia de startups de tecnología en el sur de Europa”, Xataka, 10-10-2018 (<https://www.xataka.com/empresas-y-economia/barcelona-ha-conseguido-lugar-referencia-startups-tecnologia-sur-europa>, visitado el 18-12-2019).

12 REDACCIÓN, “Barcelona, única ciudad española en el Top10 de las más visitadas del mundo”, Tecnohotel, 20-3-2018 (<https://www.tecnohotelnews.com/2018/03/barcelona-ciudad-espanola-mas-visitadas-mundo/>, visitado el 18-12-2019).

13 <https://www.bcn.cat/estadistica/castella/dades/anuari/cap02/C020101.htm> (visitado el 18-12-2019).

14 REDACCIÓN, “Con el derecho de vuelo, la construcción en los terrados de Barcelona no cesa”, CatalunyaPress, 14/8/2017 (<https://www.catalunyapress.es/texto-diario/mostrar/785858/derecho-vuelo-no-cesa-construccion-terrados-barcelona>, visitado el 19-12-2019).

15 Véanse algunas externalidades en JESÚS CAÑIZARES, M., “Luces y sombras de la venta de derechos de vuelo en edificios centenarios”, *Crónica Global*, 24-10-2016 (https://cronicaglobal.elespanol.com/vida/como-sacar-rentabilidad-a-los-derechos-de-vuelo_62428_102.html), visitado el 19-12-2019).

16 CASTÁN, P., “Així són els pisos prefabricats tipus Ikea que farà Colau”, *El Periódico*, 11/6/2108 (<https://www.elperiodico.cat/ca/barcelona/20180609/aixi-son-pisos-pisos-socials-prefabricats-que-fara-barcelona-6868225>, visitado el 19-12-2019). Pueden verse ya en <https://www.ccma.cat/324/acabats-els-primers-pisos-socials-fets-amb-contenedors-de-barcelona/noticia/2971878/> (visitado el 19-12-2019).

formalmente los “pisos colmena” o nichos (como ha sucedido en Barcelona o, recientemente, en Madrid),¹⁷ pues existen,¹⁸ y se crea un mercado negro de estos.

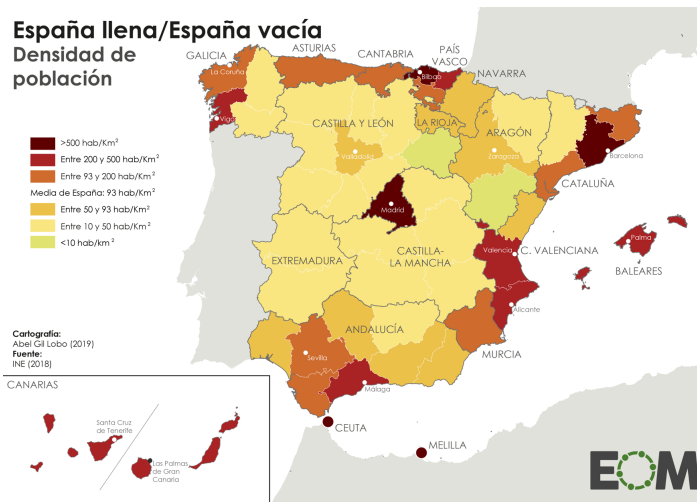


Figura 1. España vacía. Fuente: INE 2018, cartografía Abel Gil Lobo, EOM.

Estos datos contrastan con el fenómeno de la “España vacía” (y de la Cataluña vacía), que no es exclusivo de nuestro país, sino que se está produciendo también en otros países de nuestro entorno, como Francia, Alemania e Italia. Esto nos da a entender que muchas de estas megaciudades han crecido, no especialmente por méritos propios, sino también a costa del territorio que las rodea (migraciones internas). Véase, en este sentido, la figura 1.

2. Metodología

El objetivo de este informe es analizar las diferentes situaciones de vivienda compartida forzada, compararlas con las situaciones de vivienda compartida “voluntaria”, y contrastarlo con los requisitos nacionales e internacionales para que puedan ser consideradas legalmente viviendas o cumplan con los estándares del derecho a la vivienda digna o, por el contrario, sean calificadas como situaciones de sinhogarismo oculto. Así pues, este trabajo no se centrará en fórmulas de cooperativas de vivienda, de *coliving* o de *cohousing* voluntarias, si bien se hará referencia a ellas para diferenciarlas de las situaciones forzadas.

Con la finalidad de presentar un trabajo consistente con la realidad de la ciudad y ordenado sistemáticamente:

- hemos hecho una recopilación de los datos existentes relacionados con estas situaciones;
- hemos analizado qué es y qué no es vivienda según los estándares internacionales y de acuerdo con la Ley catalana 18/2007, de 28 de diciembre, del derecho a la vivienda;¹⁹
- de manera que podemos identificar situaciones de sinhogarismo oculto, es decir, las personas sin hogar que no son sin techo —*roofless*—; de estas, al ser visibles, cada año se contabilizan en la ciudad de Barcelona alrededor de 1.000;²⁰
- para pasar después a distinguirlas, no solo de las situaciones de vivienda compartida *a priori* voluntaria, sino también entre sí, pues cada una de ellas tiene

17 <https://www.elmundo.es/madrid/2019/12/20/5dfbc0aefdddf282a8b466f.html> (visitado el 20-12-2019).

18 CASTÁN, P., “Durmiendo en el primer piso colmena clandestino de Barcelona”, *El Periódico*, 11-2-2019 (<https://www.elperiodico.com/es/barcelona/20190209/durmiendo-primer-piso-colmena-clandestino-barcelona-7294332>, visitado el 17-11-2019).

19 Disponible en: https://portaljuridic.gencat.cat/ca/pjur_ocults/pjur_resultats_fitxa/?documentId=473076&action=fitxa (visitado el 13-12-2019).

20 Fueron 956 en el 2018; véase CONGOSTRINA, A., “Barcelona contabiliza más de 3.500 sin techo en una noche”, *El País*, 18-5-2018 (https://elpais.com/ccaa/2018/05/17/catalunya/1526579826_543383.html, visitado el 19-12-2019).

unos condicionantes y se desarrolla en marcos legales diferentes: **el alquiler de habitaciones y el mercado negro de alquiler, los “alojamientos provisionales” (familia o amigos, contenedores marítimos, hostales y nichos), los “pisos patera” (sobreoocupados) y las “camas calientes”**. Puede verse un resumen en la tabla 6 al final del estudio.

- Finalmente, aportamos algunas soluciones de manera apriorística, pues cada una de ellas implicaría un estudio más detallado, tanto aquellas que pretenden, *ad interim*, aportar algunas reglas para mejorar la convivencia, como aquellas más estructurales y a medio y largo plazo para intentar darles una solución y prevenir que haya más.

3. Los datos existentes sobre vivienda compartida forzosa

Los datos existentes sobre la vivienda compartida forzosa en sus distintas variantes no son demasiado precisos. Esta característica es propia del sinhogarismo oculto, es decir, la situación de “vivienda inadecuada” o de “vivienda insegura” que sufren personas mal alojadas, en terminología de la tabla ETHOS (European Typology on Homelessness and Housing Exclusion), que clasifica las diversas situaciones de sinhogarismo, pero que no son perceptibles públicamente ni están contabilizadas adecuadamente. Todo ello más allá de que, legalmente, la sobreocupación de viviendas sea una situación considerada patológica por la Ley 18/2007, para la que se prevén inspecciones (art. 43.1), declaración de zonas de tanteo y retracto y de rehabilitación (43.2), y la imposición de sanciones y expropiación del usufructo (43.3). Es el artículo 4 del Decreto 141/2012 el que marca el estándar de superficie por persona y umbral máximo de ocupación de las viviendas, y que desarrollamos en este contexto en el punto 5.4.

Algunas de las estadísticas disponibles que debemos tener en cuenta para enmarcar el fenómeno son las siguientes, sin perjuicio de datos más concretos analizados en cada apartado correspondiente:

- Aumento de población en la ciudad de Barcelona.** En conjunto, el año 2018 anota un saldo migratorio y administrativo positivo de 24.428 personas. Las ganancias cuantitativamente más importantes por franjas de edad son las correspondientes a adultos jóvenes de 25 a 29 años (+10.051 personas), a jóvenes de 20 a 24 años (+7.873 personas) y a adultos de 30 a 34 años (+4.038 personas). Por lo tanto, se reafirma aquello a lo que hacíamos referencia más arriba sobre la **necesidad de ir incrementando el alojamiento en Barcelona** a pesar de los condicionantes y el **perfil joven** de quienes van llegando. Del total de altas por **inmigración** (102.314 personas), un 16,3 % tiene origen en el **resto de Cataluña**, un 9 % en el resto de España (se destaca, pues, el crecimiento considerable a costa del resto de Cataluña y del resto de España, lo que denota de nuevo una **falta de política adecuada de cohesión territorial**). Aquí no están contabilizadas las que conmutan del resto de Cataluña hacia Barcelona diariamente; por ejemplo, solo en un radio de 40 km de Barcelona, cada día entran en la ciudad 120.000 coches.²¹ El 74,7 % procede del extranjero (hay que tener en cuenta el factor de concebir Barcelona como **ciudad atractiva en el plano internacional**). Por municipios, los flujos más numerosos con origen en el resto de España son los originarios de L’Hospitalet de Llobregat, Madrid, Badalona, Santa Coloma de Gramenet, Sant Cugat del Vallès y Terrassa. Del extranjero, los principales puntos de origen son Venezuela, Argentina, Colombia, Italia, Honduras, Perú y Francia.²²

21 REDACCIÓN, “Trabajar en Barcelona: ¿cuánto tiempo y dinero nos cuesta (realmente) llegar a la oficina?”, *La Vanguardia*, 27-9-2017 (<https://www.lavanguardia.com/local/barcelona/20170927/431577990750/trabajar-en-barcelona-comparativa-coche-tren-brl.html>, visitado el 23-12-2019).

22 *La població de Barcelona. Lectura del Padró Municipal a 01/01/2019. Síntesi de resultats.*

- b) El **precio por metro cuadrado del alquiler en Barcelona** ha pasado de 13,42 m² a 13,75 m² en el segundo trimestre del 2019, con la distribución por distritos que se representa en la tabla 1:²³

Distritos	Número de contratos			Precio (alquiler medio)					
				€/mes			€/m ² /mes		
	2018	1.º sem. 2019	Var. (%) 1.º sem. 2019 / 1.º sem. 2018	2018	1.º sem. 2019	Var. (%) 1.º sem. 2019 / 1.º sem. 2018	2018	1.º sem. 2019	Var. (%) 1.º sem. 2019 / 1.º sem. 2018
Ciutat Vella	4.607	2.292	-3	914	942	4,7	14,5	14,7	2,3
L'Eixample	11.513	5.221	-9	1.038	1.067	5,8	13,7	14,1	5,3
Sants-Montjuïc	5.769	2.601	-10	804	833	6,0	13,0	13,4	4,8
Les Corts	2.357	1.091	2	1.090	1.121	4,7	14,5	14,6	0,8
Sarrià-Sant Gervasi	5.305	2.548	-1	1.269	1.282	4,0	15,4	15,4	1,8
Gràcia	5.221	2.465	-6	905	939	5,6	14,0	14,5	4,7
Horta-Guinardó	4.511	2.218	-4	746	781	6,2	11,9	12,4	5,9
Nou Barris	3.444	1.656	-6	675	700	5,7	11,2	11,5	4,4
Sant Andreu	3.285	1.527	-6	763	788	5,6	11,7	12,1	4,7
Sant Martí	5.969	2.913	-3	885	928	5,5	13,2	13,6	4,2
Barcelona	53.524	25.299	-5,1	930	956	5,4	13,42	13,75	4,2

Tabla 1. Precio/m² por distritos en la ciudad de Barcelona 2018-2019. **Fuente:** Secretaría de Vivienda y Mejora Urbana de la Generalitat.

El esfuerzo teórico medio de acceso al alquiler en % sobre la renta familiar disponible en Barcelona ha pasado del 17,4 % en el 2004 (en pleno *boom* inmobiliario) al 19,5 % en el 2017 (con un descenso sostenido del 2010 al 2015 y subiendo desde entonces). A este respecto, deben hacerse tres consideraciones:

1. El **36 % de los alquileres en España sigue siendo en negro**, por lo tanto, no declarados, lo que a menudo implica, además del fraude fiscal, desprotección para los inquilinos mediante incumplimientos de normativas civiles (mínimos de duración, renta referenciada) y administrativas (cédulas de habitabilidad, condiciones energéticas, sobreocupación, infravivienda, etc.).
2. Según Eurostat, destinar más del 40 % de la renta familiar al pago de la vivienda y los gastos relacionados deja a las familias en una situación de sobreendeudamiento. En este sentido, el sobreendeudamiento de los **hogares españoles,²⁴ es decir, el número de hogares que destinan más del 40 % de los ingresos al pago de la vivienda, se situaba en el 2017 en un 9,8 %, por debajo de la media de la UE (10,4 %) y de países como Dinamarca (15,7 %), Alemania (14,7 %), el Reino Unido (12,4 %) o Luxemburgo (10 %).**
3. Sin embargo, el Observatorio Metropolitano de la Vivienda de Barcelona da un **porcentaje de esfuerzo familiar más alto**; véase el apartado 5.2.4 B).

c) **Viviendas vacías.** En el 2011, en plena crisis, el INE publicó el censo y aseguró que en España existían **3,5 millones de viviendas vacías**, lo que resultaba impactante²⁵ en un contexto

23 Datos de la Secretaría de Vivienda y Mejora Urbana de la Generalitat procedentes de la explotación de las fianzas de alquiler depositadas en el Incasòl.

24 <https://ec.europa.eu/eurostat/databrowser/view/tespm140/default/table?lang=en> (visitado el 19-12-2019).

25 https://www.ine.es/censos2011_datos/cen11_datos_inicio.htm (visitado el 19-12-2019).

de incremento de los desahucios. Pero esta **cifra se ha ido revelando inexacta y sustancialmente menor** a medida que se van realizando más estudios. Las causas de mantener estas viviendas vacías pueden ser diversas: no están ocupadas porque no están en condiciones de estarlo; están “okupadas”; están alquiladas “en negro” y, por lo tanto, no constan en ningún sitio; o son propiedad de la Administración pública y esta no las pone en uso. Además, hay que añadir que de aquellos supuestos 3,4 millones, solo un 30 % se encuentran en ciudades de más de 100.000 habitantes, y el resto queda en la “España vacía”.²⁶ Un buen ejemplo de esta corrección cuantitativa es que en la ciudad de Barcelona, el censo del INE 2011 determinó que había 88.259 viviendas vacías.²⁷ Pues bien, el propio Ayuntamiento ha ido realizando estudios, que han revelado que en el 2015 había solo 31.202 viviendas vacías, cifra que fue rebajada en el 2018 hasta las 13.000 y que en marzo del 2019²⁸ terminó siendo de **10.052, en una ciudad con un total de 811.521 viviendas.**

d) **Ausencia de datos oficiales sobre la sobreocupación de viviendas** y de otros datos relativos a la tabla ETHOS, como claramente se desprende de la tabla 2.

26 Véase CANO, L., “Las viviendas vacías apenas están en las ciudades con problemas de alquiler”, *ABC*, 21-9-2018 (https://www.abc.es/economia/abci-viviendas-vacias-apanas-estan-ciudades-problemas-alquiler-201809210219_noticia.html), visitado el 19-12-2019).

27 <http://www.ine.es/jaxi/Tabla.htm?path=/t20/e244/viviendas/p06/l0/&file=10mun00.px&L=0> (visitado 19-12-2019).

28 BERMEJO, M., “10.000 habitatges buits a Barcelona”, *Betevé*, 22-3-2019 (<https://beteve.cat/economia/10000-habitatges-buits-barcelona/>), visitado el 19-12-2019).

	Categorías operativas	Número de personas				
		Noviembre del 2011	Marzo del 2013	Marzo del 2015	Mayo del 2017	Mayo del 2019
Sin techo	1. Vivir en un espacio público o a la intemperie.	726	870	693	962	1.027
	2. Pernoctar en un albergue o pasar forzosamente el resto del día en un espacio público.	197	259	252	265	259
Sin vivienda	3. Vivir en albergues o centros para personas sin hogar. Alojamientos temporales.	320	333	511	586	578
	4. Vivir en refugios para mujeres.	ND	4	4	ND	ND
	5. Vivir en alojamientos temporales reservados a personas inmigrantes y demandantes de asilo.	ND	ND	ND	ND	ND
	6. Vivir en una institución residencial o de internamiento con la perspectiva de ser despedido/a en un plazo definido sin una vivienda de acogida disponible.	ND	ND	ND	ND	ND
	7. Vivir en un alojamiento con apoyo sostenido para personas sin hogar.	342	356	481	717	760
Vivienda insegura	8. Vivir en una vivienda con régimen de tenencia inseguro. Sin pagar alquiler.*	399	499	424	438	562
	9. Vivir bajo amenaza de desahucio.	ND	ND	ND	ND	ND
	10. Vivir bajo amenaza de violencia por parte de familia o pareja.	ND	ND	ND	ND	ND
Vivienda inadecuada	11. Vivir en estructuras temporales o no convencionales.	695	595	434	415	498
	12. Vivir en una vivienda no apropiada según la legislación.	ND	ND	ND	ND	ND
	13. Vivir en una vivienda masificada.	ND	ND	ND	ND	ND
TOTAL		2.679	2.916	2.799	3.383	3.684

Tabla 2. El sinhogarismo en Barcelona. Evolución y jóvenes en situación de sinhogarismo. Diagnóstico 2019. **Fuente:** XAPSL y Ayuntamiento de Barcelona.

El Ayuntamiento de Barcelona hizo una estimación al respecto, que se reproduce en la tabla 3.

	Categoría operativa	Número de casos	Fuente
Sin techo	1. Vivir en un espacio público o a la intemperie.	1.542	Departamento de Intervención Social en el Espacio Público del Ayuntamiento de Barcelona. Dato referente al número de personas detectadas a lo largo del año por los equipos de calle.
	2. Pernoctar en un albergue o pasar forzosamente el resto del día en un espacio público.	1.599	Departamento de Intervención Social en el Espacio Público del Ayuntamiento de Barcelona. Dato referente al número de personas atendidas en los centros de primera acogida (CPA) a lo largo del año 2014.
Sin vivienda	3. Vivir en albergues o centros para personas sin hogar. Alojamientos temporales.	1.614	Departamento de Atención a Personas Vulnerables del Ayuntamiento de Barcelona. Dato referente al número de personas acogidas en centros residenciales a lo largo del año.
	4. Vivir en refugios para mujeres.	233	Departamento de Feminismos y LGTBI del Ayuntamiento de Barcelona. Dato referente al número de mujeres atendidas en recursos de acogida de urgencia (144), al número de mujeres atendidas en recursos de acogida de urgencia por tráfico de seres humanos con fines de explotación sexual (25) y al número de mujeres acogidas en pensiones atendidas en el SARA (Servicio de Atención, Recuperación y Acogida de Mujeres) por violencia machista o de género atendidas en pensiones (64).

	5. Vivir en alojamientos temporales reservados a personas inmigrantes y demandantes de asilo.	424	Departamento de Acción Comunitaria del Ayuntamiento de Barcelona. Dato referente al número de personas usuarias de la Oficina del Plan de Asentamientos Irregulares (OPAI) derivadas a recursos residenciales (232) y al número de personas alojadas en pensiones y pensiones sociales (192).
	6. Vivir en una institución residencial o de internamiento con la perspectiva de ser despedido/a en un plazo definido sin una vivienda de acogida disponible.	ND	
	7. Vivir en un alojamiento con apoyo sostenido para personas sin hogar.	401	Departamento de Atención a Personas Vulnerables del Ayuntamiento de Barcelona. Dato referente al número de personas atendidas en viviendas de inclusión municipales del Programa Sin Techo (incluidos los diez del programa "Primero el hogar", <i>Housing First</i>) (333). Departamento de Acción Comunitaria del Ayuntamiento de Barcelona. Dato referente al número de personas alojadas en pisos de inclusión de la Oficina del Plan de Asentamientos Irregulares (OPAI) (68).
Vivienda insegura	8. Vivir en una vivienda con régimen de tenencia inseguro. Sin pagar alquiler.*	3.266	Consorcio de la Vivienda de Barcelona. Dato referente al número de casos o unidades de convivencia en habitaciones realquiladas (2.279) y al número de casos o unidades de convivencia en otros supuestos (987).
	9. Vivir bajo amenaza de desahucio.	1.958	Consorcio de la Vivienda de Barcelona. Dato referente al número de expedientes de emergencia por orden de desahucio (311) y al número de ayudas de especial urgencia para pagos pendientes en la vivienda (1.647).
	10. Vivir bajo amenaza de violencia por parte de familia o pareja.	1.169	Departamento de Feminismos y LGTBI. Dato referente al número de mujeres atendidas por violencia machista en el SARA (Servicio de Atención, Recuperación y Acogimiento a mujeres víctimas de violencia machista o de género) no acogidas en plazas residenciales.
Vivienda inadecuada	11. Vivir en estructuras temporales o no convencionales.	247	Departamento de Intervención Social en el Espacio Público del Ayuntamiento de Barcelona. Dato referente al número de unidades familiares usuarias del Servicio de Inserción Social para Familias del colectivo ROM (82).* Oficina del Plan de Asentamientos Irregulares. Dato referente al número de unidades familiares ocupantes de asentamientos irregulares (165).
	12. Vivir en una vivienda no apropiada según la legislación.	369	Consorcio de la Vivienda de Barcelona. Dato referente al número de casos o unidades de convivencia en viviendas no habitables, no accesibles, con ratio inadecuada o en ruinas.
	13. Vivir en una vivienda masificada.	82	Consorcio de la Vivienda de Barcelona. Dato referente al número de casos o unidades de convivencia.
TOTAL		12.904	

Tabla 3. Estimación de los casos de exclusión residencial en Barcelona según categorías ETHOS. 2014. Plan de lucha contra el sinhogarismo de Barcelona 2016-2020. **Fuente:** Ayuntamiento de Barcelona.

En concreto, con respecto a “vivienda insegura” y “vivienda inadecuada”, la encuesta sobre integración y necesidades sociales de la **Fundación Foessa del 2018 cifra en un 27,9 % la población que sufre la falta de acceso a una vivienda en Cataluña. En la diócesis de Barcelona, este número llega hasta el 36,3 %.**

Esta situación se agrava en el caso de los **extranjeros no comunitarios (afecta a un 71,8 %), las personas en situación de paro (hasta el 69,2 %) y las familias con menores (hasta el 44,2 %)**. La realidad que más les preocupa actualmente es la del **subarrendamiento de habitaciones.**

Son **realidades ocultas** porque esta forma de acceder a la vivienda no se recoge en ningún registro, no suele formalizarse en ningún documento, no ofrece ninguna garantía jurídica que los ampare y no permite solicitar ayudas para el pago del alquiler ni para acceder a la Mesa de Emergencia cuando son expulsados de su alojamiento. A todo ello hay que añadirle la dificultad de empadronarse en estas viviendas.

Los testimonios relatan la **dificultad de convivir** en estos espacios. Los datos que tienen sobre vivienda insegura/inadecuada, ETHOS III y IV (aunque algunas de estas situaciones pueden incluirse en situaciones de sin vivienda, ETHOS II) son los siguientes:

- Subarrendamiento de habitaciones (realquiler) o pensiones: 3.072 hogares (4.145 personas).
- Personas alojadas en viviendas gestionadas por otras entidades sociales: 949 hogares (1.197 personas).
- Personas acogidas en viviendas de familiares, conocidos, amigos, etc.: 946 hogares (1.327 personas).
- Ocupaciones de viviendas sin título habilitante: 190 hogares (330 personas).

Las causas de la sobreocupación y las vías para detectarla las abordaremos en el punto 5.4 más abajo. Si bien la tabla 4 refleja que sí se conocen el número de personas censadas en cada domicilio, lo que **sorprende es que no se compare este dato con los metros cuadrados de cada vivienda, lo que mostraría claramente si una vivienda está realmente sobreocupada**. En cualquier caso, de la tabla 4 se observa que es en **Ciutat Vella donde se concentra un mayor número de domicilios con más personas censadas, seis o más**, lo que no implica necesariamente que vivan allí.

Distritos	TOTAL	1 persona	2 personas	3 personas	4 personas	5 personas	6 personas	7 personas	8 personas	9 personas o más
Ciutat Vella	100,0 %	38,0 %	27,6 %	14,4 %	9,3 %	4,6 %	2,4 %	1,4 %	0,8 %	1,5 %
L'Eixample	100,0 %	33,6 %	29,1 %	17,5 %	12,8 %	4,1 %	1,4 %	0,7 %	0,4 %	0,4 %
Sants-Montjuïc	100,0 %	31,3 %	29,4 %	18,6 %	12,7 %	4,1 %	1,8 %	0,9 %	0,5 %	0,7 %
Les Corts	100,0 %	29,5 %	29,5 %	18,8 %	14,8 %	4,8 %	1,5 %	0,6 %	0,2 %	0,4 %
Sarrià-Sant Gervasi	100,0 %	30,0 %	25,7 %	16,8 %	15,9 %	7,4 %	2,3 %	0,9 %	0,5 %	0,6 %
Gràcia	100,0 %	34,9 %	29,0 %	17,9 %	12,4 %	3,6 %	1,1 %	0,5 %	0,2 %	0,3 %
Horta-Guinardó	100,0 %	29,6 %	30,3 %	19,5 %	14,1 %	3,8 %	1,4 %	0,6 %	0,3 %	0,4 %
Nou Barris	100,0 %	28,5 %	30,0 %	19,0 %	13,9 %	4,6 %	2,1 %	1,0 %	0,5 %	0,6 %
Sant Andreu	100,0 %	27,7 %	30,1 %	20,2 %	14,9 %	4,1 %	1,4 %	0,7 %	0,3 %	0,5 %
Sant Martí	100,0 %	28,5 %	29,4 %	19,8 %	15,0 %	4,1 %	1,6 %	0,7 %	0,3 %	0,5 %

Tabla 4. Distribución porcentual de los domicilios según número de personas. Por distritos 2019. Fuente: Departamento de Estadística y Difusión de Datos. Ayuntamiento de Barcelona. **Fuente:** Ayuntamiento de Barcelona. Padrón Municipal de Habitantes de los años 1991 y 1996. Instituto Nacional de Estadística. Censo de Población y Viviendas. 2001. Ayuntamiento de Barcelona. Lecturas del Padrón Municipal de Habitantes a 30 de junio del 2006 al 2015 y a 1 de enero del 2016 al 2019.

4. El derecho a la vivienda en un contexto de vivienda compartida. Las situaciones de sinhogarismo

4.1. La regulación del derecho a la vivienda en los ámbitos nacional e internacional

4.1.1. El derecho a la vivienda en los textos internacionales

El artículo 25 de la Declaración universal de los derechos humanos de 1948²⁹ fue el primer convenio internacional en afirmar que **la vivienda forma parte del derecho a un nivel de vida adecuado**. Una aproximación similar adoptó posteriormente el artículo 11.1 del Pacto internacional de derechos económicos, sociales y culturales de 1966 (en adelante, *PIDESC*).³⁰ Además, otros convenios o tratados internacionales reconocen de forma expresa el

²⁹ Disponible en: <http://www.un.org/en/documents/udhr/index.shtml> (visitado el 13-12-2019).

³⁰ Adoptado y abierto a la firma, ratificación y adhesión por la Asamblea General en su resolución 2200 A (XXI), de 16 de diciembre de 1966. Entrada en vigor: 3 de enero de 1976, de conformidad con el artículo 27. Ratificado por

derecho a la vivienda en beneficio de determinados grupos o colectivos, por ejemplo los siguientes:

a) La **Convención sobre el Estatuto de los refugiados** de 1951,³¹ que busca proteger a aquellas personas que se encuentran fuera del país de su nacionalidad y que no puedan o no quieran, a causa de fundados temores de ser perseguidas por motivos de raza, religión, nacionalidad, pertenencia a un determinado grupo social u opiniones políticas, acogerse a la protección de dicho país (art. 1.2). Los Estados contratantes tienen la obligación de conceder a las personas refugiadas que se encuentran legalmente en sus territorios el trato más favorable posible y, en cualquier caso, no menos favorable que el concedido generalmente en las mismas circunstancias a las personas extranjeras (art. 21); al tiempo que tienen el derecho a escoger el lugar de residencia en este territorio y a viajar libremente por él (art. 26).

Los principales problemas para el colectivo refugiado **en el ámbito de la vivienda** son los siguientes:³² 1) **la escasez de viviendas sociales**; 2) la **discriminación** por la comunidad receptora, en particular por parte de los propietarios; y 3) los **esquemas de asignación de viviendas**, incluyendo la falta de elección, la dispersión y el hecho de estar lejos de otras instalaciones (educación, atención sanitaria, etc.). La vivienda, pues, tiene una importancia primordial en la integración del colectivo refugiado,³³ ya que incide en su inclusión social, su salud y sus oportunidades de empleo.

Las Naciones Unidas³⁴ recomendaban dos medidas concretas respecto a la **provisión de vivienda a este colectivo**: a) ofrecerles apoyo para que puedan encontrar una vivienda asequible y adecuada y evitar, así, que puedan caer en una situación de sinhogarismo; y b) adoptar medidas para concienciar e informar adecuadamente a las personas propietarias de vivienda y a las autoridades públicas sobre la realidad de los refugiados y evitar, así, conductas discriminatorias.

Con respecto a la situación en nuestro país, España³⁵ ocupó el sexto lugar entre los países de la UE que más solicitantes atendió en el 2017 (31.120) sobre la base de la Ley 12/2009, de 30 de octubre, reguladora del derecho de asilo y de la protección subsidiaria.³⁶ Aunque España otorgó el estatuto de refugiadas a 595 personas en el 2017 (la cifra más alta desde 1994), el porcentaje de personas que recibieron algún tipo de protección internacional en el 2017 cayó casi a la mitad con respecto al 2016, al pasar del 67 % al 35 %, un porcentaje claramente por debajo de la media europea (45 %).

La Comisión Española de Ayuda al Refugiado³⁷ propone, por una parte, **adaptar las**

España por Instrumento de 27 de abril de 1977 (BOE n.º 103, de 30 de abril de 1977, p. 9343). En el ámbito español, se puede destacar el Dictamen del Comité de Derechos Económicos, Sociales y Culturales de la ONU (que monitoriza la implementación del PIDESC por los Estados contratantes) en el caso “MBD y otros contra España” (comunicación n.º 5/2015, 21-7-2017), que propuso a España una serie de recomendaciones para tener en cuenta tanto en los procesos judiciales de desahucio iniciados contra inquilinos como, en general, en los desahucios que afecten a personas sin recursos. También se puede destacar el Dictamen de este Comité 11-10-2019 (comunicación n.º 37/2018), que consideró que el desahucio de una familia y de sus hijos sin un examen previo de la proporcionalidad de dicha medida por parte de las autoridades constituía una violación de su derecho a una vivienda adecuada. En este caso, la unidad familiar ocupaba una vivienda sin título legal que les habilitara a poseerla.

31 BOE n.º 252, de 21 octubre 1978, p. 24310.

32 De acuerdo con ECRE TASK FORCE ON INTEGRATION, *Good Practice Guide on the Integration of Refugees in the European Union*, European Council on Refugees and Exiles, setiembre de 1999, pp. 11 y ss.

33 De acuerdo con UN Refugee Agency, *A new beginning. Refugee Integration in Europe*, setiembre de 2013, pp. 66 y ss., que provee información sobre la política hacia los refugiados de algunos Estados miembro de la Unión Europea. Disponible en: <https://www.unhcr.org/52403d389.pdf> (visitado el 13-12-2019).

34 *Ibidem*, p. 126.

35 COMISIÓN ESPAÑOLA DE AYUDA AL REFUGIADO, *Informe 2018: Las personas refugiadas en España y Europa*, 2018, pp. 73 y ss. Disponible en: <https://www.cear.es/wp-content/uploads/2018/06/Informe-CEAR-2018.pdf> (visitado el 13-12-2019).

36 BOE n.º 263, de 31 de octubre de 2009, p. 90860.

37 COMISIÓN ESPAÑOLA DE AYUDA AL REFUGIADO, cit., p. 138.

medidas de acceso a la vivienda a las características específicas de cada familia y, por otra, mejorar la coordinación entre las administraciones local, autonómica y estatal para facilitar el acceso de estas personas a viviendas de protección pública. En este sentido, el artículo 13 de la Ley orgánica 4/2000, de 11 de enero, sobre derechos y libertades de los extranjeros en España y su integración social,³⁸ establece que el colectivo extranjero **puede acceder al sistema público de subsidios de vivienda en las mismas condiciones que el español.**

b) La **Convención internacional sobre la eliminación de todas las formas de discriminación racial**, de 21 de diciembre de 1965.³⁹ En su artículo 5.e.iii), prevé **la vivienda como un ámbito en el que cada estado contratante se compromete a prohibir y eliminar la discriminación racial en todas sus formas**, y a garantizar el derecho de toda persona a la igualdad ante la ley, sin distinción de raza, color ni origen nacional o étnico. En el mismo sentido, la Convención sobre la eliminación de todas las formas de **discriminación contra la mujer**, de 18 de diciembre de 1979,⁴⁰ establece que los Estados parte tienen que adoptar las medidas necesarias tanto para evitar la discriminación contra la mujer en el mundo rural, incluyendo el derecho a disfrutar de condiciones de vida adecuadas, particularmente en **la esfera de la vivienda** (art. 14.2.h), como para promover su igualdad de derechos para firmar contratos y administrar bienes, como el bien inmueble que tiene la condición de domicilio familiar (art. 15.2). El Gobierno español ha reconocido los derechos de las mujeres con respecto a la vivienda a través de la Ley orgánica 3/2007, de 22 de marzo, para la igualdad efectiva de mujeres y hombres,⁴¹ que reconoce la igualdad en el acceso a la vivienda y el acceso de las mujeres en situación de necesidad o en riesgo de exclusión (art. 31).

c) La Convención sobre los **derechos del niño**, de 20 de noviembre de 1989.⁴² Los Estados parte tienen que proporcionar asistencia material y **programas de apoyo a la infancia, principalmente en relación con la nutrición, la ropa y la vivienda** (art. 27.3). La vivienda, pues, forma parte del derecho a un nivel de vida adecuado (art. 27.1). En el plano interno, se puede destacar el Auto del Juzgado de Primera Instancia n.º 39 de Madrid, de 6 de marzo de 2013,⁴³ que suspendió el lanzamiento de una arrendataria con tres hijos menores de edad a su cargo sobre la base tanto del mencionado convenio como del vínculo existente entre el derecho a la vivienda y el principio de dignidad de la persona (art. 10.1 de la Constitución española, en adelante, *CE*),⁴⁴ y de otros derechos constitucionales como la intimidad personal y familiar (art. 18 de la *CE*), la libertad de residencia (art. 19 de la *CE*), el derecho a la educación (art. 27 de la *CE*) o el derecho a la salud (art. 45 de la *CE*).

d) La **Convención internacional sobre la protección de los derechos de todos los trabajadores migratorios y de sus familiares**, de 18 de diciembre de 1990,⁴⁵ **no ratificada por España**. El artículo 43.1.d) de esta convención prevé que **los trabajadores y trabajadoras migrantes disfrutarán de igualdad de trato respecto a los nacionales del Estado de destino en relación con el acceso a la vivienda**, incluyendo los planes sociales de vivienda y la protección contra la explotación en los arrendamientos.

³⁸ *BOE* n.º 10, de 12 de enero de 2000, p. 1139.

³⁹ Al que se adhirió España por Instrumento de 23 de abril de 1969 (*BOE* n.º 118, de 17 de mayo de 1969, p. 7462).

⁴⁰ Ratificado por España por Instrumento de 16 de diciembre de 1983 (*BOE* n.º 69, de 21 de marzo de 1984, p. 7715).

⁴¹ *BOE* n.º 71, de 23 de marzo de 2007, p. 12611.

⁴² Ratificado por España por Instrumento de 30 de noviembre de 1990 (*BOE* n.º 313, de 31 de diciembre de 1990, p. 38897).

⁴³ AC 2013\726.

⁴⁴ Constitución española, 1978 (*BOE* n.º 311, de 29 de diciembre de 1978).

⁴⁵ Disponible en: <https://www.ohchr.org/sp/professionalinterest/pages/cmw.aspx> (visitado el 13-12-2019).

e) La **Convención sobre los derechos de las personas con discapacidad**, de 13 de diciembre de 2006.⁴⁶ Los Estados parte se comprometen a adoptar las medidas necesarias para asegurar el acceso de las personas con discapacidad, en igualdad de condiciones que las demás personas, a los edificios, vías públicas, transporte y otras instalaciones exteriores e interiores como escuelas, viviendas, instalaciones médicas y puestos de trabajo (art. 9.1.a). Además, la vivienda se considera un elemento necesario para disfrutar de un nivel de vida adecuado (art. 28.1). En el mismo sentido, el Comité de Derechos Económicos, Sociales y Culturales reafirmó en su Observación general n.º 5 (1994)⁴⁷ que el derecho a una vivienda adecuada incluye la accesibilidad para las personas con discapacidad. Hay que tener presente que, en el peor de los casos, **la prevalencia de viviendas inadecuadas y la falta de viviendas accesibles y asequibles son factores que llevan a las personas con discapacidad a sufrir un mayor riesgo de caer en el sinhogarismo**.⁴⁸ De hecho, un informe del Comité Español de Representantes de Personas con Discapacidad (CERMI)⁴⁹ denuncia el suspenso en la accesibilidad de las viviendas en virtud del estudio “La accesibilidad en las viviendas de España” (2018), elaborado por la Fundación Mutua de Propietarios en colaboración con la Cátedra UNESCO de Vivienda de la Universidad Rovira i Virgili (al que haremos referencia en el apartado 5.2.4), y recomienda la adopción de varias medidas, como por ejemplo que los ayuntamientos puedan destinar parte de su superávit presupuestario a mejorar la accesibilidad universal en los pueblos y las ciudades, y que se lleve a cabo una evaluación de las medidas de accesibilidad previstas en el Plan de vivienda estatal 2018-2021. Por su parte, en su informe⁵⁰ sobre una vivienda adecuada, la relatora especial de las Naciones Unidas Leilani Farha hace una serie de recomendaciones sobre el reconocimiento y la protección de los derechos de las personas con discapacidad respecto a la vivienda.

Por último, es relevante que la Sentencia del Tribunal Supremo (en adelante, *TS*) de 10 de octubre de 2013⁵¹ se ampare en este convenio, en el artículo 49 de la CE y en las leyes nacionales que protegen a las personas con discapacidad⁵² para obtener un **principio general de derecho: la protección del discapacitado**; en el caso concreto, se utiliza para aplicar el abuso del derecho (art. 7.1 del Código Civil) un acuerdo adoptado en la junta de propietarios que denegaba obras de accesibilidad.

4.1.2. El contenido del derecho a la vivienda

Con respecto al **contenido del derecho a la vivienda**, el Comité de las Naciones Unidas sobre Derechos Económicos, Sociales y Culturales (Comité DESC) publicó la

46 Ratificado por España por Instrumento de 23 de noviembre de 2007 (*BOE* n.º 96, de 21 de abril de 2008, p. 20648).

47 Disponible en: <http://www.derechos.org/nizkor/ley/doc/obgen1.html> (visitado el 13-12-2019).

48 HOUSING RIGHTS WATCH, *Homelessness and disabilities: the impact of recent Human Rights developments in Policy and Practice*, 2018. Disponible en: <https://www.housingrightswatch.org/content/homelessness-and-disabilities-impact-recent-human-rights-developments-policy-and-practice%E2%80%8B> (visitado el 13-12-2019).

49 COMITÉ ESPAÑOL DE REPRESENTANTES DE PERSONAS CON DISCAPACIDAD, *Derechos humanos y discapacidad*. Informe España 2018. Ediciones cinco, 2019, pp. 121 y ss. Disponible en: https://www.cermi.es/sites/default/files/docs/colecciones/Informe%202018_12062019.pdf (visitado el 13-12-2019).

50 “Informe de la relatora especial sobre una vivienda adecuada como elemento integrante del derecho a un nivel de vida adecuado y del derecho de no discriminación en este contexto”, de 13 de julio de 2017, A/72/128, disponible en: https://ap.ohchr.org/documents/dpage_s.aspx?si=A/72/128 (visitado el 13-12-2019).

51 ECLI:ES:TS:2013:5301.

52 Estas normas son la Ley 15/1995, de 30 de mayo, sobre límites del dominio sobre inmuebles para eliminar barreras arquitectónicas a las personas con discapacidad (*BOE* n.º 129, de 31 de mayo de 1995, p. 15801), y el Real decreto legislativo 1/2013, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley general de derechos de las personas con discapacidad y de su inclusión social (*BOE* n.º 2013, de 3 de diciembre de 2013, p. 95635).

Observación general 4.^a sobre el derecho a una vivienda adecuada en 1991,⁵³ de manera que este derecho implica el derecho a vivir en seguridad, paz y dignidad, y queda integrado por una pluralidad de elementos, como la seguridad jurídica de la tenencia (lo que se traduce en la protección legal contra desalojos forzosos; en este sentido, el Comentario general 8.^o sobre los desalojos forzosos de 1997⁵⁴ establece que la protección contra los desalojos forzosos y la destrucción o demolición arbitrarias de la vivienda es una libertad incluida en el mencionado derecho), la disponibilidad en la vivienda de servicios, materiales, facilidades e infraestructuras mínimas, los gastos o costes de la vivienda, la habitabilidad, la accesibilidad, la ubicación y la adecuación cultural, que se analizarán con mayor profundidad en el apartado 4.2.2.

Por su parte, la Oficina del Alto Comisionado para los Derechos Humanos de las Naciones Unidas publicó un folleto informativo (n.º 21/rev. 1) sobre el derecho a una vivienda adecuada en el año 2010,⁵⁵ y puso de relieve que **este derecho no impone a los Estados parte la obligación de construir viviendas para toda la población, de manera que las personas sin vivienda no pueden exigir una vivienda al Estado**, sino la aplicación de las medidas necesarias para prevenir la falta de vivienda, prohibir los desalojos forzosos y la discriminación, potenciar el enfoque en las personas más vulnerables y los grupos marginados, y garantizar la seguridad de la tenencia. Con todo, sí que es un objetivo programático para alcanzar a largo plazo. Por lo tanto, los Estados parte tienen que reconocer, promover, proteger y garantizar el derecho de toda persona a un nivel de vida adecuado, incluida la vivienda, a través de las políticas y la legislación necesarias con el máximo de recursos disponibles.⁵⁶

4.1.3. El derecho a la vivienda en el ámbito europeo

La Unión Europea (en adelante, *UE*) no tiene competencia en materia de vivienda: no se encuentra recogida ni en los tratados constitutivos ni en la legislación promulgada por las instituciones europeas, si bien la UE se ha adherido al Convenio europeo de derechos humanos (art. 6.2 del Tratado de la Unión Europea, en adelante, *TUE*)⁵⁷ y cuenta con algunas normas que se refieren directa o indirectamente al derecho a la vivienda, que se analizan a continuación.

A) La Carta de los derechos fundamentales de la Unión Europea

La Carta de los derechos fundamentales de la Unión Europea⁵⁸ (en adelante, *CDFUE*) se promulgó para contribuir a la preservación y el desarrollo de los valores sobre los cuales se fundamentó la fundación de la UE (dignidad humana, libertad, igualdad y solidaridad), y actualmente tiene el mismo valor legal que los tratados constitutivos (art. 6.(1) TUE). A pesar de ser considerado derecho primario de la UE, **la carta no contiene ninguna disposición relacionada directamente con el derecho a la vivienda**. Solo reconoce la protección de la seguridad social y de la ayuda social en el artículo 34. Su apartado 3.^o prevé lo siguiente:

“Con el fin de combatir la exclusión social y la pobreza, la Unión reconoce y respeta el derecho a una ayuda social y a una ayuda de vivienda para garantizar una existencia digna a todos aquellos que no dispongan de recursos suficientes, según las modalidades establecidas por el Derecho comunitario y las legislaciones

53 Disponible en: <https://www.eschr-net.org/es/recursos/observacion-general-no-4-derecho-una-vivienda-adecuada-parrafo-1-del-articulo-11-del-pacto> (visitado el 13-12-2019).

54 Disponible en: <https://www.refworld.org/es/pdfid/5d7fbd4ba.pdf> (visitado el 13-12-2019).

55 Disponible en: http://www.ohchr.org/Documents/Publications/FS21_rev_1_Housing_en.pdf (visitado el 13-12-2019).

56 KENNA, P., *Housing Law, Rights and Policy*. Clarius Press, 2011, pp. 517 y ss.

57 BOE n.º 286, de 27 de noviembre de 2009.

58 Disponible en: <http://www.europarl.europa.eu/spain/barcelona/resource/static/files/Publicacions/cartadretsfonamentals.pdf> (visitado el 13-12-2019).

y prácticas nacionales.”

De la redacción del artículo 34.3 de la CDFUE se puede concluir que la UE no tenía la intención de ir más allá de lo que actualmente está regulado en el ámbito de la seguridad social y la asistencia social,⁵⁹ aunque la UE tiene la posibilidad de aprobar acciones en este ámbito en virtud del artículo 153.1.j) del Tratado sobre el funcionamiento de la Unión Europea (TFUE).⁶⁰ De hecho, **el artículo 34.3 de la CDFUE está redactado como principio y no como un derecho**, lo que implica que no da derecho a poder reclamar una acción positiva por parte de las instituciones de la UE o las autoridades de los Estados miembro.⁶¹ El derecho a la asistencia social y a la vivienda, al menos, sí que debe tenerse en cuenta a la hora de interpretar la legislación de la UE, como hizo el Tribunal de Justicia de la Unión Europea (en adelante, *TJUE*) en el caso *Kamberaj* (2012).⁶²

Por último, se puede destacar que la CDFUE reconoce el derecho a la vida privada y familiar (art. 7), que incluye dentro de su contenido el derecho a un “alojamiento” (*right to accommodation*) gracias a la Sentencia *TJUE* 10-9-2014,⁶³ aunque su aplicación depende de la existencia de una relación jurídica regida por el derecho comunitario, por ejemplo, una relación de consumo, como ocurrió en el caso objeto de litigio.

B) La Carta social europea

El artículo 31 de la Carta social europea (en adelante, *CSE*) de 1961 (revisada en el año 1996)⁶⁴ prevé que, para garantizar el ejercicio efectivo del derecho a la vivienda, las partes se comprometen a adoptar medidas destinadas a: “1. favorecer el acceso a la vivienda de un nivel suficiente; 2. prevenir y paliar la situación de falta de hogar con vistas a eliminar progresivamente esta situación; 3. hacer asequible el precio de las viviendas a las personas que no disponen de recursos suficientes”.

Como resultado, los Estados parte deberían tomar varias medidas con el fin de hacer efectivo o más tangible el derecho a la vivienda. El Comité Europeo de los Derechos Sociales (CEDS), el órgano del Consejo de Europa encargado de controlar la implementación de la CSE por los Estados parte, ha mantenido que el derecho a la vivienda incluye los siguientes deberes:

a) **Promover el acceso a una vivienda adecuada.** Así, unas condiciones de vida adecuadas incluyen una vivienda segura desde un punto de vista sanitario, **una vivienda no demasiado ocupada** y una **seguridad en la tenencia** (protección contra el desalojo forzoso). También se tienen en consideración la seguridad de la estructura, la adecuación cultural y la ubicación.

b) **Prevenir y reducir el número de personas sin hogar**, con vistas a su eliminación gradual, lo que significa que los Estados parte deben adoptar los medios legales, financieros y operativos necesarios para garantizar un progreso constante hacia la consecución de este objetivo, mantener estadísticas significativas sobre las necesidades, los recursos y los resultados, y ofrecer una vivienda a las personas sin hogar como una solución de emergencia.

59 Véase WHITE, R., “Art. 34 - Social Security and Social Assistance”, en Steve Peers, Tamara Hervey, Jeff Kenner y Angela Ward (eds.), *The EU Charter of Fundamental Rights. A commentary*. Hart Publishing, 2014, p. 937.

60 OJ C 326, 26.10.2012, pp. 47-390. Este artículo prevé que “para alcanzar los objetivos del artículo 151, la Unión da apoyo a la acción de los Estados miembro y la complementa en los siguientes ámbitos: la lucha contra la exclusión social”.

61 CHEREDNYCHENKO, O., “Fundamental Rights, European Private Law, and Financial Services”, en Hans Micklitz (ed.), *Constitutionalization of European Private Law: XXII/2*, 2014, p. 183.

62 Caso C-571/10, “*Servet Kamberaj contra Istituto per l’Edilizia sociale della Provincia autonoma di Bolzano (IPES)*, Junta de la Provincia Autónoma de Bolzano, provincia autónoma de Bolzano”, párr. 92. ECLI:EU:C:2012:233.

63 Caso “*Monika Kušionová contra SMART Capital a.s.*”, párr. 65.

64 Disponible en: <https://rm.coe.int/168047e013> (visitado el 13-12-2019).

c) Procurar que el **precio de la vivienda sea accesible** para quienes no tienen recursos suficientes o para personas más vulnerables. Con respecto a la vivienda asequible, los hogares tienen que poder pagar los costes iniciales (depósito o alquiler por adelantado), alquiler u otros gastos relacionados con la vivienda (por ejemplo, tasas de servicios, mantenimiento y gestión) sin dejar de ser capaces de mantener un mínimo nivel de vida, de acuerdo con los estándares definidos por la sociedad en la que se encuentra la vivienda.

La CSE, pues, requiere que los Estados parte emprendan las acciones legales necesarias, incluyendo los recursos y los procedimientos necesarios, para dar plena efectividad a los derechos contemplados en la carta, incluyendo la previsión que establece el artículo 31.⁶⁵ **Sin embargo, no todos los países europeos han ratificado la versión revisada de la CSE (la que incluyó el art. 31), como España o Alemania,⁶⁶ lo que limita su aplicación y efectividad.**

En definitiva, se puede concluir que el derecho a la vivienda se considera un derecho social tanto en la CDFUE como en la CSE y, lo que es más importante, como una cuestión de competencia nacional, por lo que debe entenderse como una obligación moral y no como obligación de resultado o como un derecho judicialmente exigible⁶⁷.

C) El Convenio europeo de derechos humanos de 1950

El CEDH no se refiere específicamente al derecho a la vivienda. No obstante, en su artículo 8 regula el derecho al **respeto de la vida privada y familiar** al prever que “toda persona tiene derecho al respeto de su vida privada y familiar, de su domicilio y de su correspondencia”. El interés protegido por este artículo es la privacidad de la persona o la familia en su hogar contra la injerencia ilegal de una autoridad pública, **pero no proporciona a la ciudadanía derechos subjetivos para exigir la provisión de vivienda a los poderes públicos** (lo que es una cuestión política, no judicial).⁶⁸ Esto significa que los individuos solo podrán presentar quejas contra el Estado, que solo podrían ser responsables indirectamente de la violación de la convención. Además, el Tribunal Europeo de Derechos Humanos (en adelante, *TEDH*) solo podrá tratar un asunto después de haberse agotado todos los recursos internos (art. 45.1 de la CEDH).

Pese a la ausencia de cualquier referencia en la convención al derecho a la vivienda, la jurisprudencia del TEDH **lo ha vinculado con el derecho al respeto de la vida privada y familiar** en el caso “Cessay contra Cessay”,⁶⁹ en que el TEDH detuvo con una medida cautelar un desahucio de un edificio propiedad de la Sareb⁷⁰ en octubre del 2013.

D) El Pilar europeo de derechos sociales del 2017

El Pilar europeo de derechos sociales del 2017,⁷¹ firmado conjuntamente por el Parlamento Europeo, el Consejo y la Comisión, pretende ofrecer derechos más efectivos a la ciudadanía en tres categorías, siendo la tercera la “protección e inclusión social”, donde se incluyen disposiciones específicas relativas a la vivienda y asistencia para personas sin hogar (principio n.º 19): “Debe proporcionarse a las personas necesitadas acceso a viviendas sociales o ayudas a la vivienda de buena calidad. Las personas vulnerables tienen derecho a una

65 International Movement ATD Fourth World (ATD) contra Francia. N.º reclamación 33/2006, 5 de diciembre de 2007.

66 Fuente: http://www.coe.int/t/dghl/monitoring/socialcharter/Presentation/SignatureRatificationIndex_en.asp (consultado el 13-12-2019).

67 KENNER, J., “Economic and Social Rights in the EU Legal Order”, en T. Herevey y J. Kenner (eds.), *Economic and Social Rights under the EU Charter of Fundamental Rights. A legal perspective*, Oxford-Portland, Oregon, 2003, p. 23.

68 Véase el caso “Chapman contra el Reino Unido” (2001), n.º 27238/95, párr. 99.

69 http://www.housingrightswatch.org/sites/default/files/Diligencia-PAH-jutjat_ARAFIL20131016_0002.pdf (visitado el 13-12-2019).

70 La Sociedad de Gestión de Activos Procedentes de la Reestructuración Bancaria (<https://www.sareb.es>).

71 Disponible en: https://ec.europa.eu/commission/priorities/deeper-and-fairer-economic-and-monetary-union/european-pillar-social-rights/european-pillar-social-rights-20-principles_es (visitado el 13-12-2019).

asistencia y una protección adecuadas frente a un desalojo forzoso. Deben **facilitarse a las personas sin hogar un alojamiento** y los servicios adecuados con el fin de promover su inclusión social”. Además, el principio n.º 20 también hace referencia **al acceso a servicios esenciales** para las personas necesitadas, como **el agua, el saneamiento y la energía**, que dependen mucho de tener un refugio adecuado.

El Pilar europeo de derechos sociales está controlado por un marcador social,⁷² que evalúa su cumplimiento por parte de los países europeos. A fecha de hoy, todavía no hay información disponible sobre la implementación de los citados principios, pero sí hay información de interés en el apartado “Living conditions and poverty (04)” [condiciones de vida y pobreza]. Así, es relevante que en el apartado “Severe housing deprivation (% of owners, with mortgage or loan) (2018)” [privación severa de vivienda (% de propietarios con hipoteca o préstamo)] **solo el 1,1 % de los propietarios esté en esta situación, lo que contrasta con la situación de los inquilinos** —“Severe housing deprivation (% of tenants, with rent at market price (2018)” [privación severa de vivienda (% de inquilinos con hipoteca o préstamo)]—, entre quienes el **porcentaje llega hasta el 4,2 %**.⁷³

El Pilar europeo de derechos sociales va más allá del actual artículo 34.3 de la CDFUE, al **reconocer el acceso a la vivienda social para quienes lo necesitan**. Hay que tener presente, sin embargo, que dicho documento es un **instrumento soft law** adoptado por la Comisión Europea (sobre la base del art. 292 del TFUE) y que, por lo tanto, no tiene ninguna fuerza vinculante para los Estados miembro (art. 288 del TFUE). Con todo, puede ofrecer información relevante (gracias al marcador social) en materia de vivienda e influir en las políticas nacionales de vivienda de los Estados.

4.1.4. El derecho a la vivienda en el derecho español

El artículo 47 de la CE establece que “todos los españoles tienen derecho a disfrutar de una vivienda digna y adecuada. Los poderes públicos promoverán las condiciones necesarias y establecerán las normas pertinentes para hacer efectivo este derecho, regulando la utilización del suelo de acuerdo con el interés general para impedir la especulación. La comunidad participará en las plusvalías que genere la acción urbanística de los entes públicos”.

Atendiendo a la ubicación de este precepto (dentro del capítulo 3 del título 1.º de la CE, titulado “De los principios rectores de la política social y económica”), **el derecho a la vivienda no es un derecho fundamental** (arts. 10 a 29 de la CE) y, por lo tanto, es un principio programático que informa la legislación positiva, la práctica judicial y la actuación de los poderes públicos (art. 47.3 de la CE). Así, **no genera por sí mismo un derecho judicialmente exigible** —es decir, subjetivo— ni ante los tribunales ordinarios⁷⁴ ni ante el Tribunal Constitucional,⁷⁵ a pesar de los intentos de los estatutos de autonomía de atribuirle específicamente este carácter (ello se desprende de la STC 28-6-2010,⁷⁶ relativa al Estatuto de

72 Disponible en: <https://composite-indicators.jrc.ec.europa.eu/social-scoreboard/#> (visitado el 13-12-2019).

73 De acuerdo con Eurostat (https://ec.europa.eu/eurostat/statistics-explained/index.php/Glossary:Severe_housing_deprivation_rate, visitado el 13-12-2019), la tasa de privación severa de vivienda se define como el porcentaje de población que vive en una vivienda que se considera sobreocupada, al tiempo que también presenta al menos una medida de privación de vivienda, que se calcula en referencia a los hogares cuya vivienda tiene goteras, no dispone de baño/ducha ni de lavabo interior, o cuya vivienda se considera demasiado oscura.

74 Sentencias TS 31-1-1984 (RJ 1984/495) y 19-4-2000 (RJ 2000/2963).

75 Autos TC 20-7-1983 (RTC 1983/359) y TS 4-7-2006 (JUR 2006/190875).

76 Disponible en: https://boe.es/diario_boe/txt.php?id=BOE-A-2010-11409 (visitado el 13-12-2019). Se ha afirmado en este sentido que los derechos previstos en los estatutos de autonomía no son “auténticos derechos subjetivos alegables ante los tribunales ordinarios. El derecho de acceso a una vivienda digna se debe considerar, a la luz de lo legislador en los distintos estatutos, más como un principio o derecho de naturaleza prestacional” (BIEDMA FERRER, J. M., “Capítulo 41. Reflexiones sobre el derecho a la vivienda: posibilidades de la realización efectiva”, en CASCAJO

autonomía de Cataluña de 2006, que concluyó que los estatutos no pueden establecer derechos subjetivos en sentido estricto, sino solo directrices, objetivos o mandatos a los poderes públicos). Tampoco disfruta del derecho a la vivienda de protección vía recurso de amparo constitucional o de un contenido esencial (art. 53.3 de la CE).⁷⁷ En definitiva, el derecho a la vivienda es un principio programático de naturaleza social (STS 18-2-2002)⁷⁸ cuyo contenido y alcance dependerán de la actuación de los poderes públicos (así lo indica el propio art. 47 de la CE).

Por lo tanto, el derecho a la vivienda puede ser invocado ante los tribunales ordinarios en el marco de las **disposiciones legales que lo desarrollen en los ámbitos nacional y autonómico**. Así, el artículo 53.3 de la CE afirma que los principios sociales “solo podrán ser alegados ante la jurisdicción ordinaria de acuerdo con lo que dispongan las leyes que los desarrollen”. En este sentido, Cataluña promulgó la Ley 18/2007, con base en la previsión del artículo 148.1.3 de la CE (“1. Las comunidades autónomas podrán asumir competencias en las siguientes materias: 3.ª. Ordenación del territorio, urbanismo y vivienda”).

El derecho a una vivienda digna y adecuada incluye varios elementos,⁷⁹ como el derecho **de acceso** a la vivienda (dirigido a quienes no disponen de recursos suficientes); el derecho a la **conservación** de la vivienda por parte de aquellos que no tienen medios suficientes para acceder de nuevo al mercado por sí mismos (que hay que tener en consideración, por ejemplo, en el caso de desahucios por impago de deudas); y el **derecho al mercado de la vivienda**, es decir, este mercado debería funcionar, ya que esto constituye un *príus* necesario para proteger el derecho de acceso a la vivienda.

En el apartado de conclusiones (véase especialmente la tabla 6) se analiza la adecuación de las diversas tipologías de alojamiento identificadas en el presente trabajo (agrupadas según si existe una vivienda compartida voluntaria o forzosa) a los estándares nacionales e internacionales.

4.2. El concepto de vivienda

El artículo 47 de la CE no define qué es una vivienda, sino que únicamente reconoce el derecho de todas las personas a acceder a una vivienda digna y adecuada. Sin embargo, ¿qué debemos entender por esta vivienda digna y adecuada? Según la ONU,⁸⁰ los criterios que nos ayudan a determinar qué es una vivienda digna son los siguientes:

- a) **Seguridad jurídica de la tenencia:** existen diferentes tenencias para poder disponer de una vivienda (arrendamiento, propiedad, tenencias intermedias...), pero sea cual sea, todas las personas deben beneficiarse de la protección legal contra los desahucios y otras amenazas que afecten a la pérdida de la vivienda.
- b) **Gastos soportables o asequibilidad:** los gastos relacionados con la vivienda no tienen que impedir poder satisfacer el resto de las necesidades básicas o derechos humanos como la comida, la ropa, la educación, etcétera.
- c) **Habitabilidad:** la vivienda no es adecuada si no comprende seguridad física, espacio suficiente y protección contra el frío, la lluvia, la humedad y otros elementos externos.
- d) **Disponibilidad de los servicios, materiales e infraestructuras:** los habitantes deben tener acceso a agua potable, luz eléctrica o gas, gestión de residuos, etcétera.

CASTRO, J. L., *et al.*, *Derechos sociales y principios rectores: Actas del IX Congreso de la Asociación de Constitucionalistas de España*, Tirant lo Blanch, Valencia, 2012, p. 803).

77 GONZÁLEZ MORENO, B., *El estado social. Naturaleza jurídica y estructura de los derechos sociales*, Civitas, Madrid, 2002, p. 128.

78 RJ 2002\4826.

79 LÓPEZ RAMÓN, F. L., “El derecho subjetivo a la vivienda”, *Revista Española de Derecho Constitucional*, n.º 102, 2014, pp. 74 y ss.

80 Observación general n.º 4 sobre el derecho a una vivienda adecuada, citada en el apartado 2.1. Para una explicación más detallada de cada uno de estos criterios, véase HOHMAN, J., *The Right to Housing Law, Concepts, Possibilities*, Hart Publishing, Oxford-Portland, Oregón, 2013, pp. 21 y ss.

- e) **Accesibilidad:** la vivienda debe tener en cuenta las necesidades específicas de los grupos desfavorecidos o marginados.
- f) **Lugar o ubicación:** hace referencia a la ubicación de la propia vivienda, que debe permitir la facilidad de acceso a la atención sanitaria, educación, servicios sociales, etcétera, y evitar la proximidad con los focos de contaminación.
- g) **Adecuación cultural:** la vivienda debe respetar y tener en cuenta la expresión de la identidad cultural.

Si tenemos en cuenta, pues, todos estos criterios, podemos concluir que el concepto de *vivienda digna* va mucho más allá de tener “cuatro paredes y un techo”, tal como manifestó el primer relator especial de vivienda de la ONU, Millon Kothari (2000-2008), ya que es **el derecho de toda mujer, hombre, joven y niño a adquirir y conservar una vivienda y una comunidad protegida y segura para vivir en paz y dignidad.**⁸¹

En **Cataluña**,⁸² la Ley 18/2007 define la vivienda en su artículo 3.a) como “toda edificación fija destinada a que residan en ella personas físicas o utilizada con este fin, incluidos los espacios y servicios comunes del inmueble en el que está situada y los anexos que están vinculados al mismo, si acredita el cumplimiento de las condiciones de habitabilidad que fija la presente ley y la normativa que la desarrolle y cumple la función social de aportar a las personas que residen en ella el espacio, las instalaciones y los medios materiales necesarios para satisfacer sus necesidades personales ordinarias de habitación”.

Por lo tanto, de esta definición podemos destacar tres requisitos básicos que debe cumplir una vivienda en Cataluña:

a) Ser una edificación fija, es decir, un inmueble. En el libro 5.º del Código Civil de Cataluña⁸³ (en adelante, CCC) el reconocimiento de los bienes que tienen la consideración de inmuebles se encuentra en el artículo 511-2.2. También encontramos la definición de *edificación* en el artículo 2.1 de la Ley de ordenación de la edificación de 1999 (en adelante, LOE).⁸⁴ La edificación implica que tiene un carácter permanente o enclavado en la superficie y que no es fácilmente transportable. Sin embargo, ni la ONU⁸⁵ ni el artículo 47 de la CE concretan si una vivienda tiene que ser necesariamente un bien inmueble o mueble. Del concepto *edificación* que se recoge en el artículo 41bis del Reglamento del impuesto sobre la renta de las personas físicas⁸⁶ **se excluye cualquier automóvil o embarcación**. Por ejemplo, una **caravana** no puede considerarse “edificación”,⁸⁷ de modo que **ya no entraría dentro de la definición de vivienda** prevista por la Ley catalana 18/2007. No obstante, **sí podría servir de**

81 Naciones Unidas - Derechos Humanos. Oficina del Alto Comisionado para los Derechos Humanos. *Caja de herramientas sobre el derecho a una vivienda adecuada*. Disponible en: <http://www.ohchr.org/SP/Issues/Housing/toolkit/Pages/RighttoAdequateHousingToolkit.aspx> (visitado el 17-11-2019).

82 Hay que tener en cuenta que cada comunidad autónoma define qué es una vivienda de forma distinta, ya que pueden tener competencia en materia de vivienda (148.1.3 de la CE). Por ejemplo, en los artículos 2 y 3 de la Ley 1/2010, de 8 de marzo, reguladora del derecho a la vivienda en Andalucía (BOJA n.º 54 de 19 de marzo de 2010 y BOE n.º 77, de 30 de marzo de 2010) se diferencia, por una parte, el concepto de vivienda y, por otra, el de vivienda digna y adecuada; en el artículo 3 de la Ley 3/2015, de 18 de junio, de vivienda del País Vasco (BOPV n.º 119, de 26 de junio de 2015), se diferencia la vivienda, la vivienda digna y la vivienda adecuada; y en el artículo 4 de la Ley 5/2018, de 19 de junio, de la vivienda de las Illes Balears (BOIB n.º 78, de 26 de junio de 2018 y BOE n.º 169, de 13 de julio de 2018) se distingue entre vivienda y vivienda adecuada.

83 Ley 5/2006, de 10 de mayo, del libro 5.º del Código Civil de Cataluña, relativo a los derechos reales (DOGC n.º 4640, de 24 de mayo de 2006 y BOE n.º 148, de 22 de junio de 2006).

84 Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de ordenación de la edificación (BOE n.º 266, de 6 de noviembre de 1999).

85 En la Observación general n.º 4: el derecho a una vivienda adecuada.

86 Real decreto 439/2007, de 30 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento del impuesto sobre la renta de las personas físicas y se modifica el Reglamento de planes y fondos de pensiones, aprobado por el Real decreto 304/2004, de 20 de febrero (BOE n.º 78, de 31 de marzo de 2007).

87 Consulta tributaria general n.º 1262-04 (fecha de salida: 19-5-4).

alojamiento a las personas y también puede tener la consideración de domicilio en el sentido del artículo 18 de la CE, e incluso las personas se pueden empadronar si esta se encuentra en un sitio fijo, ya que la Resolución de 16-3-2016 del Instituto Nacional de Estadística⁸⁸ reconoce que **las personas se pueden empadronar en cualquier espacio aunque no tenga la consideración de vivienda**, como por ejemplo cuevas, chozas o cualquier estructura. De hecho, se establece que la inscripción en el padrón es completamente independiente de las controversias jurídico-privadas sobre la titularidad de la vivienda, así como de las circunstancias físicas, higiénico-sanitarias o de otra índole que afecten al domicilio. **En consecuencia, las infraviviendas (chabolas, caravanas, cuevas e, incluso, ausencia total de techo) también pueden figurar como domicilios válidos en el padrón, lo que no los califica en ningún caso de viviendas propiamente dichas.** Una edificación inscrita en el Registro de la Propiedad como local de negocio puede ser considerada como vivienda habitual, siempre que esté adaptada para la residencia de las personas.⁸⁹ Asimismo, también podría tener la consideración de edificación una casa prefabricada fija en un terreno propiedad del contribuyente.⁹⁰

b) Cumplir los requisitos de habitabilidad. Esta edificación o bien inmueble no puede tener unas características físicas cualesquiera, sino que debe cumplir unos determinados requisitos técnicos que garanticen su habitabilidad. Estos vienen determinados por la LOE, el Código técnico de la edificación⁹¹ (en adelante, *CTE*) y el Decreto 141/2012.⁹² Esta normativa nos permite conocer los requisitos físicos que deben cumplir las viviendas, por lo que aquella vivienda que no cumpla estos requisitos de habitabilidad tendrá la consideración de **infravivienda**, tal como se establece en el artículo 3.f) de la Ley 18/2007 y, por lo tanto, no podrá considerarse vivienda.

c) Satisfacer las necesidades personales ordinarias de habitación. Es decir, tiene que servir de residencia para las personas. Las personas deben poder residir en ella y crear un hogar.

Además de los requisitos que la Ley catalana 18/2007 concreta que debe cumplir una vivienda, hay que tener en cuenta que el **concepto de vivienda** está formado por **cinco dimensiones**.⁹³

1. **La vivienda como activo económico:** representa la vivienda como un bien de capital, de inversión o financiero, es decir, con un valor patrimonial (*commodity of housing o financialization of housing*).⁹⁴
2. **La vivienda como estructura física:** ofrece refugio material, un techo bajo el que protegerse, y debe cumplir unos requisitos físicos determinados.
3. **La vivienda como territorio para las personas:** ofrece seguridad y control, un lugar en el espacio, que transmite permanencia, continuidad y privacidad.

88 Véase el apartado 3.3 de la Resolución de 16 de marzo de 2015, de la Subsecretaría, por la que se publica la Resolución de 30 de enero de 2015, de la Presidencia del Instituto Nacional de Estadística y de la Dirección General de Coordinación de Competencias con las Comunidades Autónomas y las Entidades Locales, sobre instrucciones técnicas a los Ayuntamientos sobre gestión del padrón municipal (*BOE* n.º 71, de 24 de marzo de 2015).

89 Consulta tributaria general n.º 1481-01 (fecha de salida: 17-7-2001).

90 Consulta tributaria general n.º 0103-02 (fecha de salida: 28-1-2002) y consulta tributaria general n.º 0275-01 (fecha de salida: 13-2-2002).

91 Real decreto 314/2006, de 17 de marzo, por el que se aprueba el Código técnico de la edificación (*BOE* n.º 74, de 28 de marzo de 2006).

92 Decreto 141/2012, de 30 de octubre, por el que se regulan las condiciones mínimas de habitabilidad de las viviendas y la cédula de habitabilidad (*DOG* n.º 6245, de 2 de noviembre de 2012).

93 FOX, L., *Conceptualising Home Theories, Laws and Policies*, Hart Publishing, 2006, pp. 23 y 24.

94 FOLLAIN, J. y JIMENEZ, E., "Estimating the demand for housing characteristics: A survey and critique", *Regional Science and Urban Economics*, vol. 15, n.º 1, febrero 1985, pp. 77-107. Véase también: Naciones Unidas, *Financialization of housing*, disponible en: <https://www.ohchr.org/EN/Issues/Housing/Pages/FinancializationHousing.aspx> (visitado el 17-11-2019).

4. **La vivienda como identidad para sus ocupantes:** ofrece un reflejo de las ideas y valores de cada uno y actúa como un indicador de la condición personal.
5. **La vivienda como unidad social y cultural:** actúa como un lugar para las relaciones con familiares y amigos, y como centro de actividades.

Las dimensiones 3.^a, 4.^a y 5.^a se agrupan bajo la dimensión que concibe la vivienda como “**elemento simbólico**”. Se trata de la relación más espiritual o moral que surge gracias a la relación simbólica entre las personas y la vivienda en la que residen. En relación con esta vertiente más simbólica, el **Tribunal Constitucional** (TC) lo ha reconocido en varias ocasiones afirmando que la vivienda es “el espacio donde el individuo vive sin estar sujeto necesariamente a los usos y convenciones sociales y ejerce su libertad más íntima” (STC 17-2-1984⁹⁵ o STC 4-11-2013),⁹⁶ de modo que es aquel espacio donde la persona puede desarrollarse libremente y tener su **intimidad y privacidad** (art. 18 de la CE).

Por este motivo, dentro del concepto de *sinhogarismo*, en la **clasificación de la tabla ETHOS** (European Typology on Homelessness and Housing Exclusion)⁹⁷ se observa que **no solo se incluyen aquellas personas que no tienen un techo o refugio** (refugios, alojamientos temporales, centros penitenciarios, hospitales, etc.), **sino también aquellas que, pese a tener refugio, no lo sienten como su “hogar”**, entendiendo como refugio las caravanas, las viviendas móviles, las chabolas, los “pisos colmena” o las viviendas que no cumplen los parámetros de habitabilidad, que tienen la consideración de “**viviendas inadecuadas**” y se incluyen en la situación de **exclusión residencial**. Por lo tanto, **no pueden tener la consideración de viviendas**.

Así, teniendo en cuenta lo anteriormente expuesto y las dimensiones estudiadas, por **vivienda** entendemos “aquella **edificación fija** que cumple los requisitos **de habitabilidad y adecuación**, donde los seres humanos pueden **vivir de forma habitual, desarrollarse** plenamente en **libertad e intimidad**, formar una **familia** y, en definitiva, pueden crear una **hogar**”. En general y de manera objetiva, **ninguna de las situaciones de alojamiento compartido forzoso que se describen en este trabajo cumplirían con los estándares internacionales** (los fijados por la ONU) y nacionales (art. 47 de la CE y Ley 18/2007) **de lo que debe considerarse una vivienda digna**, aunque sería necesario un estudio más específico, caso por caso.

4.3. El sinhogarismo y el sinhogarismo oculto

El sinhogarismo, es decir, la situación en la que se encuentran todas aquellas personas que no disponen de un hogar como acabamos de definir, es el fenómeno más visible del fracaso de las políticas de vivienda, una problemática en crecimiento que se extiende no solo a los ámbitos local o estatal, sino también a los ámbitos europeo y mundial. **El sinhogarismo ha aumentado en toda Europa, menos en Finlandia.**⁹⁸

Los números de los que disponemos⁹⁹ difícilmente muestran la magnitud real de la problemática. Así, existe toda una vertiente de **sinhogarismo oculto**, mucho más complicado de detectar, formado por todas aquellas personas que viven en instituciones públicas o que están a punto de dejarlas, sin título sobre la vivienda o con familiares o amigos de manera

95 RTC 1984\22.

96 RTC 2013\188.

97 Disponible en: <https://www.feantsa.org/en/toolkit/2005/04/01/ethos-typology-on-homelessness-and-housing-exclusion> (visitado el 17-11-2019).

98 FEANTSA y la Fundación Abbé Pierre, *Third Overview of Housing Exclusion in Europe 2018*, p. 11. No obstante, el informe de FEANTSA y la Fundación Abbé Pierre del 2019 (*Fourth Overview of Housing Exclusion in Europe 2019*) reconoce la incapacidad de contabilizar a las personas sin hogar en la UE (p. 110), por falta de conceptos comunes y por dificultades a la hora de contabilizar determinados colectivos considerados sin hogar.

99 Por ejemplo, unas 22.938 personas fueron atendidas en España (4.888 en Cataluña) en alojamientos y servicios de comedor para personas sin hogar (INE 2012).

forzosa (de hecho, la solidaridad familiar ha salvado muchos casos tras la crisis del 2007), con riesgo de desahucio, en situaciones de violencia doméstica, de sobreocupación, en estructuras temporales o no convencionales (espacios móviles, de estructura semipermanente como chozas o cabinas, etc.) o en una vivienda sin condiciones de habitabilidad. Todos estos casos se incluyen en las definiciones de *sin hogar* y *exclusión residencial* que FEANTSA (Federación Europea de Asociaciones Nacionales que Trabajan con Personas Sin Hogar) desarrolla a través de la tabla ETHOS y que tienen en cuenta la dimensión física, social y legal de la vivienda. Como vemos, esta clasificación aceptada como marco común en Europa va más allá de la persona sin techo.¹⁰⁰

Los **jóvenes y las mujeres son claros grupos de sinhogarismo oculto** (por ejemplo, de las personas encuestadas en el censo de personas sin hogar de Barcelona 2019, las mujeres solo representaban el 11 %, mientras que la media de edad era de 42,3 años). En el caso de los jóvenes, la **dificultad para acceder a una vivienda asequible** (no solo por sus precios sino también por las altas tasas de paro juvenil y la precariedad e inestabilidad laborales, entre otros, lo que ya se ha puesto de manifiesto en el apartado introductorio), los **lleva a convivir con familiares o amigos, a compartir piso con desconocidos o incluso al couchsurfing¹⁰¹ o a otras situaciones de “economía colaborativa”**. Por su parte, los **jóvenes extutelados**, ante el proceso de desinstitucionalización, se encuentran con una falta de redes de apoyo familiares o sociales.¹⁰² En el caso de las **mujeres**, incluso pueden llegar a superar en número a los hombres en el conjunto de situaciones de sinhogarismo y exclusión residencial,¹⁰³ pero en muchos casos son **situaciones invisibilizadas o de difícil contabilización: su presencia en las calles es mucho menor**, debido a razones de seguridad o también por tener acceso a servicios de pernoctación para personas sin hogar o alojamiento temporal, sobre todo si se encuentran con hijos a su cargo; porque suelen recurrir a servicios sociales únicamente ante el fracaso de las redes de apoyo de amigos y familiares; y, finalmente, debido a la gran dificultad para poder contabilizar los casos de violencia y acoso.¹⁰⁴

Barcelona en concreto intenta acercarse a este **sinhogarismo oculto**. Como hemos visto en el apartado 3 (tabla 2), en las 3.684 personas contabilizadas como “sin techo” en el 2019 (aumento del 85 % en el transcurso de once años)¹⁰⁵ se incluyen no solo las personas sin techo (que duermen al raso o en albergues u otros servicios de pernoctación para personas sin hogar, 1.286 personas), sino también las que viven en centros residenciales temporales y alojamientos con apoyo social para los sin hogar (“sin vivienda”, 1.338 personas), las que viven en pensiones y habitaciones de realquiler como recurso de emergencia antes de que se le asigne una plaza en un alojamiento (“vivienda insegura”, 562 personas) y las que viven en estructuras temporales o no convencionales (“vivienda inadecuada”, 498 personas).¹⁰⁶ Aun así,

100 Clasificación disponible en: <https://www.feantsa.org/en/toolkit/2005/04/01/ethos-typology-on-homelessness-and-housing-exclusion> (visitado el 5-12-2019).

101 DYB, E. “Counting Homelessness and Politics: The Case of Norway”, *European Journal of Homelessness*, vol. 11, n.º 2, 2017, pp. 15-37, p. 17; y DE INÉS, A. et al. *Diagnosi 2019. El sinhogarismo en Barcelona. Evolució i joves en situació de sensellarisme*. Barcelona: Red de Atención a Personas Sin Hogar de Barcelona, 2019. p. 17.

102 *Ibidem* p. 85.

103 BRETHERTON, J. y PLEACE, N. *Women and rough sleeping. A critical review of current research and methodology*. University of York, Centre for Housing Policy, 2018. pp. 9 y 12.

104 Véase, por ejemplo, SALES, A. y GUIJARRO, L. “Dones sense llar: la invisibilització de l'exclusió residencial femenina”. *Barcelona Societat. En profunditat*, pp. 81-89, p. 82; y BIRCAN, T., SCHOCKAERT, I. y NICAISE, I. “More Than a Roof: A Statistical Profile of Homeless People in Belgium”, *European Journal of Homelessness*, vol. 12, n.º 2, 2018, pp. 35-57.

105 DE INÉS, A. et al. *Diagnosi 2019. El sensellarisme a Barcelona. Evolució i joves en situació de sensellarisme*, cit. p. 83. La cifra total que exponemos dista de la del informe oficial, pues creemos que en esta última existe un error del cálculo total (en la diagnosis se habla de 3.696 personas).

106 DE INÉS, A. et al. *Diagnosi 2019. El sensellarisme a Barcelona. Evolució i joves en situació de sensellarisme*, cit. p. 15.

solo se llegan a cubrir seis de las trece categorías de la tabla ETHOS, y algunas de estas no engloban todos los casos contemplados en las categorías. Por ejemplo, en la categoría 8, referente a vivienda en régimen de tenencia insegura, solo se contemplan los casos de personas que se alojan en pensiones y habitaciones de realquiler como recurso de emergencia antes de que se les asigne una plaza en un alojamiento, mientras que en esta categoría también entrarían todas aquellas personas que viven con familiares y amigos o conocidos de manera forzosa, así como las ocupaciones sin título habilitante y todos los casos de (sub)arrendamiento ilegal en el ámbito privado.

A pesar de este esfuerzo, del **ejercicio de aproximación** de los datos de la tabla ETHOS en Barcelona realizado en el 2014 (tabla 3 de este informe) con todos los casos de exclusión habitacional conocidos por las diferentes administraciones públicas, y donde se intentaron cubrir doce de las trece categorías de la tabla ETHOS (no se cubre la categoría 6, referente a personas que se encuentran en proceso de salir de instituciones como centros penitenciarios, de salud o de menores), **se extrajo la cifra de 12.904 personas en alguna de las categorías de la tabla,¹⁰⁷ lejos, pues, de las 3.684 mencionadas.** El VIII Informe de la **Fundación Foessa** (2019) estima en **1.210.279 las personas que se encuentran en una situación de vivienda inadecuada en Cataluña** (con diferencia, la comunidad autónoma con la cifra más elevada, mientras que en el ámbito español se estiman 4.641.562 personas) y en 304.966 las que se encuentran en una vivienda insegura (la segunda comunidad autónoma después de la Comunidad Valenciana, y 2.107.419 en toda España),¹⁰⁸ incluyendo como vivienda inadecuada las situaciones **de infravivienda** (chabolas, barracones o similares), **de hacinamiento grave** (más de 15 m²/persona), **de entornos muy degradados**, las de viviendas que no cuentan con los **suministros o equipamientos básicos** (agua corriente, agua caliente, energía eléctrica, evacuación de aguas sucias, etc.) o con **deficiencias graves de construcción**, o incluso en estado de ruina, y también los casos en los que existan barreras arquitectónicas para personas con discapacidad. Por *vivienda insegura* se entienden las formas de tenencia de vivienda en precario (facilitada gratuitamente por otras personas o instituciones, realquilada u ocupada ilegalmente), los casos donde se experimenta **riesgo de pérdida de la vivienda por problemas de impago** y las situaciones en que alguno de los miembros de la familia ha sufrido (en el último año) o sufre **maltratos físicos o psicológicos.**¹⁰⁹

5. Las diversas realidades del fenómeno de la vivienda compartida. Problemática jurídica y adaptación a los estándares internacionales

5.1. Las diversas formas de vivienda compartida voluntaria: el *cohousing*, el *coliving* y las cooperativas de vivienda en régimen de cesión de uso

5.1.1. El *coliving*

El *coliving* es una manera de compartir una vivienda que se basa en el uso exclusivo o compartido de habitaciones individuales, por una parte, y en el uso compartido de amplias zonas comunes (que ocupan entre el 25 % y el 30 % del espacio), como por ejemplo salas de cine y juegos (con ping-pong, billar, etc.), bibliotecas, gimnasios, restaurantes y piscinas, etcétera, por otra. Algunos medios¹¹⁰ se han hecho eco del interés de algunas empresas en

107 Ayuntamiento de Barcelona. *Plan de lucha contra el sinhogarismo de Barcelona 2016-2020*, 2017, p. 30.

108 Fernández Maíllo, G. (coord.) *VIII Informe sobre exclusión y desarrollo social en España*. Madrid: Fundación Foessa y Cáritas Española Editores, 2019, p. 252; y Arrondo Segovia, M. y Bosch Meda, J. *VIII Informe FOESSA. Documento de trabajo 3.3. La exclusión residencial en España*. p. 29

109 Arrondo Segovia, M. y Bosch Meda, J. *VIII Informe FOESSA. Documento de trabajo 3.3. La exclusión residencial en España*. p. 12.

110 CUSTODIO PAREJA, I., "Barcelona se prepara para el *coliving*: estudia las primeras licencias en el barrio de La Marina", *Idealista*, 29-1-2019 (<https://www.idealista.com/news/inmobiliario/vivienda/2019/01/28/771263-barcelona-se-prepara-para-el-coliving-estudia-las-primeras-licencias-en-el-barrio-de>, visitado el 16-12-2019).

poner en marcha proyectos de *coliving* profesionalizado en la ciudad de Barcelona, y publicaciones más recientes¹¹¹ apuntan a que esta forma de tenencia es ya una realidad que presenta dos características esenciales:

a) que el *target* son principalmente estudiantes (en su mayoría, de entre 25 y 30 años) y profesionales autónomos que no quieren adquirir una vivienda en propiedad sino que quieren disfrutar de su uso (un cambio de valores asociado a la generación *millennial*); y

b) que en Barcelona, a diferencia de Madrid, el modelo está enfocado a alquilar habitaciones con las zonas comunes ubicadas en el mismo piso, no en el edificio.¹¹² Barcelona¹¹³ se considera una ciudad atractiva para el desarrollo de este fenómeno, atendiendo a los altos precios por metro cuadrado de la vivienda, el peso importante de estudiantes matriculados en las universidades catalanas (un total de 208.511 en el curso 2017-2018),¹¹⁴ las grandes oportunidades laborales y el margen de crecimiento (es un nicho de mercado por explotar).

Pero lo que nos planteamos es qué forma de tenencia se utiliza en estos proyectos *coliving*. Atendiendo a sus características, no puede tener amparo en la LAU, puesto que no se alquila toda la vivienda (art. 2 de la LAU)¹¹⁵; también se plantean dudas sobre si se trata de un contrato de **hospedaje** (STS 21-6-1995). Así pues:

- a) **Arrendamientos de habitaciones del Código Civil.** Según Laia Comas,¹¹⁶ fundadora de Inèdit¹¹⁷ (una empresa emergente que ofrece alojamiento a estudiantes, jóvenes profesionales y nómadas digitales que trabajan remotamente desde su ordenador, lo que les posibilita desplazarse a otros sitios y ciudades), el *coliving* se basa en **un contrato de alquiler con una duración máxima de un año** que ofrece una serie de servicios incluidos como la limpieza, recogida en el aeropuerto, provisión de información previa sobre visados, etcétera. Otras empresas, como Coworkation,¹¹⁸ ofrecen zonas de meditación, yoga, BBQ y bar, zona de relajación y espacio de trabajo, con eventos sociales (por ejemplo, excursiones) y de trabajo (por ejemplo, días de *coworking* en la ciudad). Por lo tanto, se **configuran como alquileres de habitaciones** que permiten el uso de un amplio abanico de servicios comunes. Estos contratos, como trataremos posteriormente, **se regulan por el Código Civil.**
- b) **Contrato de hospedaje.** La doctrina defiende que en este último contrato lo que persigue el usuario no se centra en la cesión de un bien inmueble —que es lo que sucede con el arrendamiento—, sino en la **prestación de unos servicios** al ser constantes las intervenciones que el prestatario de los mismos ejerce sobre la habitación.¹¹⁹ Pero hay que **advertir de la posibilidad de que esta práctica pueda**

111 FERNÁNDEZ DE CASTRO, X., “El *coliving* esclata a Barcelona: l’ experiència de compartir pis per 650 euros”, *TOT Barcelona*, 17-9-2019 (https://www.totbarcelona.cat/habitatge/el-coliving-esclata-a-barcelona-l-experiencia-de-compartir-pis-per-650-euros_2072046102.html, visitado el 16-12-2019).

112 Véase, en este sentido, LÓPEZ LETÓN, S., “El *coliving* asalta el alquiler: vivir como en un colegio mayor de lujo hasta los 40”, *El País*, 27-7-2019 (https://elpais.com/economia/2019/07/25/actualidad/1564063729_205023.html, visitado el 16-12-2019).

113 Fuente: VIVINDEX, “El *coliving* en Barcelona como nueva oportunidad de negocio”, 13-3-2019 (<https://info.vivindex.com/es/el-coliving-en-barcelona-negocio-inmobiliario>, visitado el 16-12-2019).

114 Fuente: <https://www.idescat.cat/pub/?id=aec&n=753&lang=es>.

115 Véase, en este sentido, el apartado 3.2 correspondiente al alquiler forzoso de habitaciones.

116 Entrevista en *La Vanguardia* (20-11-2018). Disponible en: <https://whiterabbit.es/laia-comas-de-inedit-barcelona-en-la-vanguardia/>, visitado el 16-12-2019).

117 <https://www.ineditbarcelona.com/es>.

118 <https://coworkation.com/es/details/coliving/>.

119 Se ha defendido en este sentido que “la causa del contrato de hospedaje no coincide con la del arrendamiento, puesto que la satisfacción del interés del huésped no se circunscribe al uso de la cosa. La prestación

enmascarar una prestación de servicios turísticos disfrazada de economía colaborativa.¹²⁰

En cualquier caso, el *coliving* es una **forma de tenencia que no busca ofrecer *prima facie* una residencia en la vivienda de forma permanente**. Aplicando de forma analógica la doctrina del **arrendamiento de temporada**, la calificación de un arrendamiento como tal (SAP Cádiz 18-7-2006¹²¹) no tiene lugar según la duración pactada del contrato, sino el **uso pactado**. Por lo tanto, quien ocupa un arrendamiento por temporada **tiene otra vivienda donde satisface su necesidad “permanente” de vivienda**,¹²² lo mismo que sucede con el *coliving*. El **problema puede surgir si no tiene dicha vivienda y algo temporal se convierte en permanente** o de larga duración.

5.1.2. El *cohousing* y las cooperativas de vivienda en régimen de cesión de uso

La vivienda colaborativa engloba una **variedad de supuestos** (*community-led, resident-led, participative housing* o *cohousing*) en los que una pluralidad de personas se organizan autónomamente para la provisión de vivienda.¹²³ Un ejemplo de vivienda colaborativa es el ***cohousing***, que se caracteriza por una serie de notas comunes:¹²⁴

- a) En primer lugar, existen, por una parte, **espacios privados** de carácter residencial sobre los cuales los residentes ostentan un derecho de naturaleza real u obligacional y, por otra, **espacios e instalaciones comunes** (por ejemplo, cocina, comedor, lavandería, sala de reuniones, biblioteca o espacio de juego infantil) que dependen de las preferencias de sus integrantes y de su capacidad financiera.
- b) En segundo lugar, existen **normas de naturaleza privada** (por ejemplo, unos estatutos) que garantizan el funcionamiento ordinario de la comunidad, que cuenta con la participación y el compromiso activo de sus miembros.

de un servicio puede comportar la transferencia de un bien; sin embargo, lo que verdaderamente satisface el interés del cliente no es la habitación de la que se le hace entrega, sino la actuación del deudor, siendo lo esencial la prestación de la actividad, esto es, el hacer del establecimiento” (CASTAÑOS CASTRO, P., *Derechos y deberes de los consumidores en los hoteles*, Dykinson, Madrid, 2015, pp. 36 y ss.). Además, los servicios prestados no implicarían, como pasa en el contrato de alojamiento, ni una presencia constante del arrendador ni continuas prestaciones de hacer a su cargo.

¹²⁰ En relación con el *coliving*, se ha defendido que “esta nueva figura se puede interpretar desde distintas perspectivas jurídicas: por ejemplo, como un arrendamiento de habitación normal y corriente o como una prestación de servicios de alojamiento que podría quedar sujeta a la normativa turística” y que “no existe una ley concreta, sino muchas que dependen de los tipos de contratos de los espacios, de la actividad que desempeñen y de la comunidad autónoma o provincia en la que estén situados”. Es la opinión del abogado Pelayo de Salvador en una entrevista realizada por Lucía El Asri en elDiario.es, “Un *coliving* descafeinado llega a España para engatusar a los turistas extranjeros”, 14-9-2015 (https://www.eldiario.es/hojaderouter/coliving-Espana-turismo-empredimiento_0_428357426.html), visitado el 16-12-2019).

¹²¹ JUR 2007\63427.

¹²² Véase, en este sentido, el razonamiento de la Sentencia TS 4/4/2011 (RJ 2011\3142): “Nuestro Tribunal Supremo ha venido señalando que la nota esencial que caracteriza a los arrendamientos de temporada es, como sucede en el caso que nos ocupa, que no satisfacen la necesidad permanente que el arrendatario tiene de ocuparla para que le sirva de residencia habitual de la familia, sino para desarrollar de una manera accidental, en épocas determinadas, actividades distintas de aquellas que vienen pautadas por los cotidianos hábitos de vida, responsabilidades y exigencias laborales, siendo indiferente la mayor o menor frecuencia de su utilización, así como la duración del arriendo, ya que el requisito de temporalidad de la ocupación guarda relación, no con el plazo de vigencia cronológico, sino con la finalidad a la que va encaminado el arrendamiento determinante de su ocupación”.

¹²³ CZISCHKE, D., “Collaborative housing and housing providers: towards an analytical framework of multi-stakeholder collaboration in housing co-production”, *International Journal of Housing Policy*, vol. 18, n.º 1, 2018, pp. 55-81.

¹²⁴ LÓPEZ DE LA CRUZ, L. y SÁNCHEZ, J. A., “Las viviendas colaborativas para mayores como modelo habitacional para la promoción del envejecimiento activo. Aspectos sociales y jurídicos”, en López de la Cruz, L. y Sánchez Medina, J. A. (eds.), *Soluciones habitacionales para el envejecimiento activo: viviendas colaborativas o cohousing. Respondiendo a los cambios demográficos desde la innovación social*, Valencia, Tirant lo Blanch, 2017, pp. 121-150.

- c) En tercer lugar, los propios **integrantes de la comunidad son quienes deciden** qué personas físicas o jurídicas (que pueden tener una naturaleza privada o pública) **pueden acceder a formar** parte de la misma.
- d) Por último, tienen importancia una serie de **valores, como la solidaridad, la inclusión y el activismo social, el apoyo mutuo o la sostenibilidad ambiental.**

El *cohousing* se ha impulsado en **Barcelona** (y de forma general, en España) siguiendo el modelo **cooperativista**. Estas cooperativas mantienen la propiedad de las viviendas y ceden su uso a los miembros o socios que las integran. En Barcelona¹²⁵ encontramos tres ejemplos de *cohousing* intergeneracional en funcionamiento: Princesa 49,¹²⁶ La Borda¹²⁷ y Pomaret,¹²⁸ lo que implica que no es un fenómeno, hoy por hoy, generalizado en la ciudad, pese al impulso público que recibe.

5.1.3. Adecuación a los estándares internacionales del derecho a la vivienda

El *coliving*, bien se utilice para su público objetivo natural (como los jóvenes y profesionales liberales dinámicos), bien para “encubrir” situaciones de vivienda permanente, **no otorga la seguridad jurídica necesaria a las partes, dado que no existe una regulación jurídica específica de este fenómeno** y, por lo tanto, los problemas que se pueden presentar en relación con el cumplimiento de los derechos y obligaciones derivados del contrato celebrado se tienen que resolver de acuerdo con las disposiciones contractuales más semejantes de acuerdo con su naturaleza, por ejemplo el alquiler de habitaciones, que presenta problemas de asequibilidad, estabilidad y seguridad jurídica, como veremos más adelante.

Además, **la experiencia *coliving* no es económica o asequible**: en zonas céntricas de Barcelona se pueden pagar 400 euros al mes por una habitación compartida y 650 euros por una individual. En Coworkation la habitación compartida cuesta 500 euros al mes, y la estándar (individual), 900 euros al mes. Aunque los datos estadísticos oficiales se centran principalmente en la vivienda en alquiler, veremos, al tratar el alquiler de habitaciones, que esta forma de tenencia (y, por extensión, el *coliving*) no es realmente asequible para sus destinatarios.

En cuanto a **las cooperativas de vivienda en régimen de cesión de uso**, su presencia en la ciudad de Barcelona es residual, todavía **otorgan una mayor estabilidad en la tenencia que el alquiler** (gracias a su carácter vitalicio), pero inferior a la propiedad, que tiene ordinariamente una naturaleza perpetua; una **flexibilidad similar al alquiler** (ya que el usuario puede darse de baja de la cooperativa, aunque tenga que esperar un plazo de tiempo de, por ejemplo, seis meses), y una mayor que en la vivienda en propiedad (por las mayores dificultades en esta modalidad de tenencia a la hora de vender la vivienda a terceros). Además, parece que ofrecen (a falta de estudios económicos al respecto) una **asequibilidad similar a la propiedad en el corto plazo** (por los requisitos económicos iniciales requeridos para formar parte de la cooperativa), pero una **mayor asequibilidad que el alquiler** en el largo plazo (una vez que se amortiza el préstamo hipotecario por parte de la cooperativa, lo que implica una reducción de las cuotas que deben satisfacer los socios).

No obstante, este modelo ofrece una seguridad jurídica inferior que la propiedad y el alquiler, por **la ausencia de un régimen jurídico específico de referencia**. Es cierto que el artículo 122.3 de la Ley 12/2015, de 9 de julio, de cooperativas,¹²⁹ prevé que “las cooperativas

125 Fuente: Mapa *cohousing* vivienda colaborativa en España. Disponible en: <http://ecohousing.es/red-cohousing/mapa-cohousing-vivienda-colaborativa-en-espana/>, visitado el 16-12-2019).

126 <https://sostrecivic.coop/projectes/princesa49/>.

127 <http://www.laborda.coop/es/>.

128 <https://sostrecivic.coop/projectes/pomaret/>.

129 Disponible en: <http://portaldogc.gencat.cat/utillsEADOP/PDF/6914/1434848.pdf>, visitado el 16-12-2019).

de viviendas también pueden tener por objeto la rehabilitación de viviendas, locales y edificaciones e instalaciones complementarias para destinarlos a sus socios, así como la construcción de viviendas para cederlas a los socios mediante el régimen de uso y disfrute, bien para uso habitual y permanente, bien para descanso o vacaciones, o destinadas a residencias para personas mayores o con discapacidad”. **Pero no regula los aspectos civiles, por ejemplo la naturaleza jurídica del derecho de uso ni unos contenidos mínimos de las reglas de convivencia y régimen de ordenación de los espacios, como sí lo hace la normativa aplicable a la propiedad horizontal** (mientras que el artículo 122 de la Ley 12/2015 no prevé nada al respecto, el artículo 553-12 del CCC establece el reglamento de régimen interior, que contiene las reglas internas referentes a las relaciones de convivencia y buena vecindad entre los propietarios y a la utilización de los elementos de uso común y las instalaciones).

Además, tanto en el *coliving* como en las cooperativas de vivienda en régimen de cesión de uso **se puede llegar a imponer a sus miembros la manera de habitar**,¹³⁰ hecho que los compromete a participar en una serie **de interrelaciones altamente sociables**, incluso obstaculiza el uso de los espacios comunes, por ejemplo el uso de una cocina comunitaria, de modo que todo lo que se cocina, cuándo y cómo puede quedar supeditado a lo que decida la comunidad. Lo mismo puede suceder con otros elementos y espacios, lo que contraviene la naturaleza espontánea y voluntaria que precisamente quieren proyectar estas experiencias. Podemos cuestionarnos, pues, dónde queda la **libertad individual** y la posible evolución de los espacios que la vivienda debe proporcionar a sus habitantes.

Finalmente, los problemas de accesibilidad en las viviendas (por ejemplo, por parte de las personas con movilidad reducida o personas mayores) se analizan en el apartado 5.2.4 *infra*.

5.2. La vivienda compartida forzosa

5.2.1. Introducción

Del análisis estadístico que hemos introducido en el apartado 3 se puede concluir lo siguiente en relación con las **viviendas compartidas**:

a) **Ausencia de estadísticas oficiales sobre los precios de las viviendas compartidas**. La Generalitat de Catalunya ofrece estadísticas basadas en las fianzas de alquiler del Incasòl relacionadas con el número de alquileres constituidos y la renta media mensual en Barcelona,¹³¹ pero **no recoge los contratos de alquiler de viviendas compartidas** (la estadística se basa en el número de contratos de alquiler de viviendas enteras).¹³² Por su parte, el Observatorio Metropolitano de la Vivienda de Barcelona ofrece anualmente datos actualizados de los alquileres de viviendas (completos, no compartidos) obtenidos de varias fuentes,¹³³ pero es consciente de la **necesidad de incorporar datos sobre los nuevos formatos de oferta emergentes, como el alquiler de habitaciones**. Y el Anuario estadístico de la ciudad de Barcelona 2019¹³⁴ ofrece información sobre los contratos de alquiler, la superficie media y el precio de las viviendas por distritos, así como de la accesibilidad familiar a la vivienda, pero no

130 RODRÍGUEZ LIÉVANO, M. P. y GALIANA SAURA, A., “El *cohousing* como modelo de vivienda colaborativo: riesgos derivados de la determinación de espacios y usos, y el carácter dogmático del propósito”, comunicación presentada en el Congreso Internacional de Alojamiento Colaborativo, organizado por la Universidad de Almería y la Universidad de las Islas Baleares, en Almería, el 22 de noviembre de 2019.

131 Fuente: http://habitatge.gencat.cat/ca/dades/estadistiques_publicacions/indicadors_estadistiques/estadistiques_de_construccio_i_mercat_immobiliari/mercat_de_lloguer/lloguers-barcelona-per-districtes-i-barris/ (visitado el 16-12-2019).

132 Fuente: http://habitatge.gencat.cat/web/.content/home/dades/estadistiques/01_Estadistiques_de_construccio_i_mercat_immobiliari/03_Mercat_de_lloguer/01_Nota_metodologia/Nota_metodologica_lloguer.pdf (visitado el 16-12-2019).

133 Su último informe es “L’habitatge a la metròpoli de Barcelona”, 2018, disponible en: https://www.ohb.cat/wp-content/uploads/2019/07/Habitatge_metropolis_2018.pdf (visitado el 16-12-2019).

134 Fuente: <https://www.bcn.cat/estadistica/catala/dades/anuari/index.htm> (visitado el 16-12-2019).

ofrece información específica sobre el alquiler de habitaciones.

b) **El alquiler de habitaciones va en aumento.** Las dificultades para acceder a una vivienda en propiedad han cuestionado el mercado privado del alquiler en la ciudad de Barcelona. En cuanto al alquiler de viviendas, en el año 2018 se formalizaron 53.524 contratos de alquiler, lo que representó un incremento de un 7,1 % respecto al año anterior.¹³⁵ La renta media mensual del año 2018 creció un 6,6 % en el conjunto de Cataluña, y se situó en una media de 929,57 euros/mes en Barcelona ciudad, lo que supone un incremento del 6 % con respecto al año anterior. De hecho, la renta media ha aumentado de forma sostenida desde el 2014 (cuando se situó en 688,23 euros/mes). En la figura 2 se puede ver esta evolución.

Evolució del lloguer d'habitatge a la ciutat de Barcelona. 1984-2018

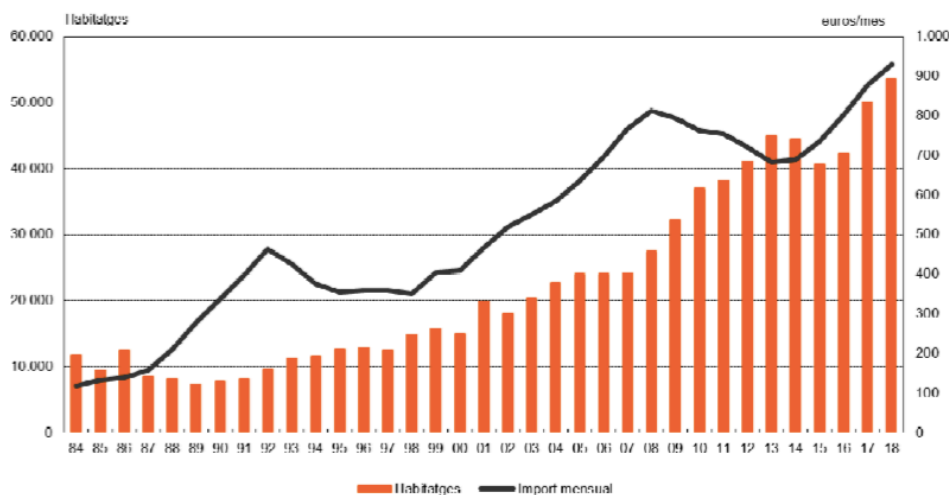


Figura 2. Evolución del precio del alquiler en la ciudad de Barcelona 1984-2018.

Fuente: Generalitat de Catalunya.

En el ámbito estatal, portales inmobiliarios como Fotocasa¹³⁶ **enfatan que Barcelona es el municipio español donde resulta más caro alquilar una vivienda desde el 2015**. El número de contratos de alquiler también ha aumentado. Así, la ciudad de Barcelona ha pasado del 30,1 % en el 2011 al 35 % en el 2017. En el resto del área metropolitana, a pesar de que la cifra del régimen de alquiler es menor, también ha crecido del 16,1 % al 20 %. El incremento generalizado de los hogares que viven en alquiler es especialmente destacable entre los hogares más jóvenes.¹³⁷

Según fuentes no oficiales,¹³⁸ **en la ciudad de Barcelona, donde el alquiler de toda una vivienda ha aumentado un 3 % interanual, el alquiler de habitaciones se ha encarecido un 2,9 % en el 2019**. En este sentido, **se ha afirmado que Barcelona es la ciudad con las habitaciones más caras del país**, ya que se solicitan 442 euros mensuales por término medio

135

Fuente: [http://habitatge.gencat.cat/web/.content/home/dades/estadistiques/03 Informe sobre el sector de l habitatge a Catalunya/informe sobre el sector de l habitatge a catalunya/docs/Informe_2018.pdf](http://habitatge.gencat.cat/web/.content/home/dades/estadistiques/03_Informe_sobre_el_sector_de_l_habitatge_a_Catalunya/informe_sobre_el_sector_de_l_habitatge_a_catalunya/docs/Informe_2018.pdf), pp. 7 y 63 (visitado el 16-12-2019).

136 Fuente: <https://prensa.fotocasa.es/wp-content/uploads/2019/01/InformeAnualAlquiler2018.pdf>, p. 15 (visitado 16-12-2019).

137 Fuente: [https://www.ohb.cat/wp-content/uploads/2019/07/Habitatge metropolis_2018.pdf](https://www.ohb.cat/wp-content/uploads/2019/07/Habitatge_metropolis_2018.pdf), p. 21 (visitado el 16-12-2019).

138 Fuente: Idealista, "Compartir piso en España es un 2,9 % más caro que hace un año y se dispara la oferta", 12-8-2019 (<https://www.idealista.com/news/inmobiliario/vivienda/2019/08/09/777048-compartir-piso-en-espana-es-un-2-9-mas-carro-que-hace-un-ano-y-se-dispara-la-oferta?gallery-item=0>, visitado el 16-12-2019).

para alquilarlas. Y según el estudio de Housing Anywhere,¹³⁹ se pagan 507 euros al mes por término medio, cifra que representa un incremento del 7,8 % del tercer trimestre del 2019 con respecto al segundo y, por pocas décimas, es el municipio de Europa donde más sube el precio del alquiler de habitaciones amuebladas. La figura 3 muestra esta realidad con perspectiva europea.

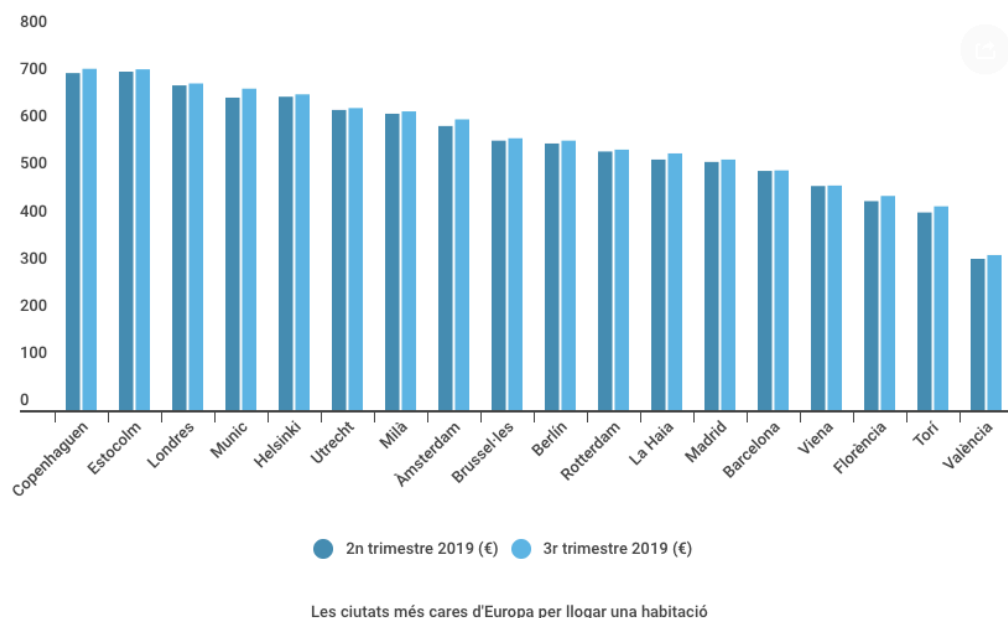


Figura 3. Precio del alquiler de habitaciones en algunas ciudades europeas. Fuente: Housing Anywhere.

Por lo tanto, **el encarecimiento en los últimos años del alquiler de un piso entero en Barcelona ha llevado a muchas personas y familias a tener que alquilar solo una habitación.** También ha contribuido a la generalización de este tipo de alquiler la reciente reforma de los alquileres por el RDL 7/2019, pues la **mayor protección del inquilino y la menor flexibilidad incentivan al propietario a evitar la aplicación de la LAU** (por ejemplo, duración mínima de cinco o siete años y renta referenciada en el IPC durante ese tiempo) mediante el alquiler de la vivienda por habitaciones en lugar de alquilarla entera, una opción que resulta más lucrativa y que no conlleva dichas restricciones.¹⁴⁰

c) **El alquiler de habitaciones ha dejado de ser una tenencia dirigida básicamente a estudiantes y a jóvenes.** Algunos estudios muestran que actualmente el 70 % de los estudiantes y jóvenes profesionales comparten piso en Barcelona.¹⁴¹ La mayoría de las personas propietarias **son personas físicas**¹⁴², como muestra la figura 4 para el tipo de parte propietaria que pone su vivienda en alquiler.

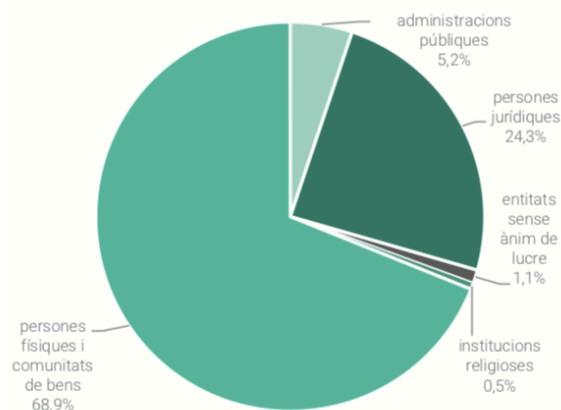
139 ESCOBAR MARTÍ, M. "Les ciutats més cares d'Europa per llogar un pis", *VIA Empresa*, 28-10-2019 (https://www.viaempresa.cat/ranking/ciutats-cares-europa-llogar-pis_2077141_102.html, visitado el 16-12-2019).

140 Véase, por ejemplo, GARCÍA, B., "Alquiler por habitaciones, un negocio en auge", *Libre Mercado*, 2-11-2013 (<https://www.libremercado.com/2013-11-02/alquiler-por-habitaciones-un-negocio-en-auge-1276503197/>, visitado el 23-12-2019).

141 Fuente: REDACCIÓN, "El 70 % de los jóvenes extranjeros que viven en Barcelona comparten piso", *Idealista*, 9-9-2019 (<https://www.idealista.com/news/inmobiliario/vivienda/2019/09/09/777415-el-70-de-los-jovenes-extranjeros-que-viven-en-barcelona-comparten-piso>, visitado el 16-12-2019).

142 Fuente: https://www.ohb.cat/wp-content/uploads/2019/07/Habitatge_metropolis_2018.pdf (visitado el 16-12-2019).

Figura 2.3. Estructura de la propietat del parc d'habitatges de lloguer de Barcelona. 2018.



Font: Elaboració pròpia a partir de la Direcció General del Cadastre i l'Enquesta Sociodemogràfica de Barcelona 2017.

Figura 4. Estructura de la propiedad del parque de vivienda de alquiler en Barcelona en el año 2018. **Fuente:** Observatorio Metropolitano de la Vivienda de Barcelona.

Además, la ausencia de una normativa sobre el alquiler de habitaciones con finalidades turísticas conlleva que el Plan especial urbanístico de alojamientos turísticos de la ciudad de Barcelona,¹⁴³ el instrumento para ordenar y controlar la implantación de alojamientos turísticos en la ciudad y garantizar los derechos fundamentales de la ciudadanía, no pueda abordar determinadas situaciones que escapan del marco legal. En efecto, el **Proyecto de decreto de reglamento de turismo de Cataluña** (última versión de 23-7-2019)¹⁴⁴ **regula el "hogar compartido" como un alojamiento turístico** que es la vivienda principal y residencia efectiva del titular, y que se comparte como servicio de alojamiento con terceras personas, a cambio de contraprestación económica, y para una estancia de temporada. El titular tiene que residir en la vivienda mientras dura la estancia (art. 241.1). Hasta que esta normativa no se apruebe, únicamente se regula el alquiler de viviendas de uso turístico (por lo que se ceden en alquiler enteros) en los artículos 66 y siguientes del Decreto 159/2012, de 20 de noviembre, de establecimientos de alojamiento turístico y de viviendas de uso turístico.¹⁴⁵ Pues bien, **esta falta de regulación está siendo aprovechada por las personas propietarias, que ofrecen habitaciones individuales a turistas, quienes, en cambio, acaban disfrutando de toda la vivienda.** Esto es un **fraude de ley** (art. 6.3 de la CC). De hecho, **ya se anuncian más habitaciones que viviendas enteras**, como se puede ver en la figura 5. De las más de 9.000 habitaciones, solo entre 2.000 y 2.500 propietarios conviven realmente con los turistas. Toda esta problemática fomenta la aparición **de alojamientos ilegales a turistas.**

143 <http://ajuntament.barcelona.cat/pla-allotjaments-turistic/ca/>.

144 Disponible en: http://empresa.gencat.cat/web/.content/001-departament/05-transparencia/01-normativa-organitzacio/03-normativa/normativa-tramit/projectes-decret/reglament-turisme/arxius/10-20190729_PD.pdf.

145 Disponible en: <https://portaljuridic.gencat.cat/ca/pjur ocults/pjur resultats fitxa?action=fitxa&documentId=622795>.

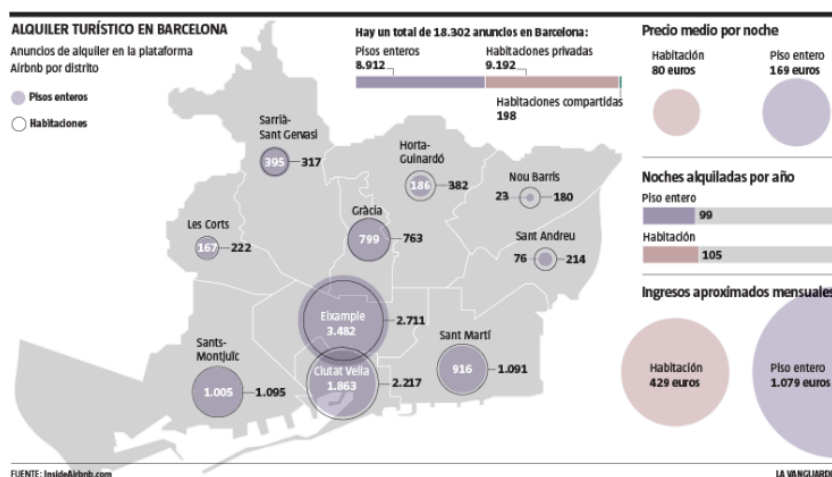


Figura 5. El alquiler turístico en Barcelona. Fuente: *La Vanguardia*, 18 de agosto de 2019, haciéndose eco de una información de Inside Airbnb.¹⁴⁶

d) **La vivienda compartida presenta situaciones de inseguridad jurídica**, pues a menudo las habitaciones se alquilan sin que la parte arrendadora tenga realmente poder de disposición. De eso se hace eco un informe de Cáritas en el último año, que pone de manifiesto no solo que la **ocupación** de pisos ha crecido un 28 % del 2016 al 2017 y el alquiler de habitaciones un 18 %, sino también que la **ocupación ilegal de viviendas y su alquiler posterior a familias vulnerables** también es una realidad aunque no figuren en las estadísticas oficiales. Son los denominados “**desahucios silenciosos**”.¹⁴⁷ En el mismo sentido, también proliferan los casos en que las personas arrendatarias **subarriendan las habitaciones de la vivienda sin tener el consentimiento de la parte arrendadora**.¹⁴⁸

e) **La vivienda compartida puede presentar varias manifestaciones: el alquiler de habitaciones, los subarrendamientos de habitaciones** (con o sin el consentimiento del propietario) **y el derecho real de habitación**. Empezando por esta última, según las estadísticas que ofrece el Centro de Información Estadística del Notariado,¹⁴⁹ **solo se constituyeron 208 derechos reales de uso y de habitación** con carácter oneroso ante notario en el año 2018, sin que el número sea superior a 300 desde el año 2014. En la constitución de estos derechos rige el principio de libertad de forma, y también se pueden constituir con un carácter gratuito (*vid. infra*). Estas estadísticas, sin embargo, son un indicativo de la **poca presencia de este derecho real en comparación con el alquiler de habitaciones**. La explicación puede tener que ver con que los contratos se celebran para dinamizar la riqueza, mientras que los derechos reales, gracias a su vocación de permanencia, tienen que ver con un aprovechamiento estable de la riqueza y, por lo tanto, no es la vía preferida para obtener rendimientos en el corto plazo y adaptar las condiciones pactadas a los ciclos económicos. Además, el derecho real de habitación tiene naturalmente una finalidad alimentaria o asistencial en el CCC, lo que implica que no tiene una regulación jurídica pensada para que las personas propietarias puedan obtener frutos de su constitución.

146 BENBENUTY, L. y GUERRERO, D., “El alquiler de habitaciones turísticas se dispara en Barcelona”, *La Vanguardia*, 18-8-2019 (<https://www.lavanguardia.com/local/barcelona/20190818/464131737753/alquiler-habitaciones-turisticas-barcelona-crecimiento-ilegales-pisos.html>), visitado el 16-12-2019).

147 PÉREZ, T., “Retratos de miseria de la vida en un cuartucho de alquiler en Barcelona”, *El Periódico*, 27-5-2018 (<https://www.elperiodico.com/es/sociedad/20180527/la-vida-en-un-zulo-de-alquiler-en-barcelona-6827253>), visitado el 16-12-2019).

148 De esta práctica se hace eco MARTÍNEZ, E. G., “La locura del alquiler llega a los pisos compartidos”, *El Mundo*, 15-9-2017 (<https://www.elmundo.es/economia/vivienda/2017/09/15/59ba7400e2704e3e738b45b8.html>), visitado el 16-12-2019).

149 Fuente: <http://www.notariado.org/liferay/web/cien/estadisticas-al-completo>.

5.2.2. El alquiler de habitaciones

La primera cuestión que debemos analizar es si el contrato de alquiler de habitaciones se regula por la LAU o por el CC, pues ninguno de ellos prevé expresamente este contrato.¹⁵⁰ Para determinar la aplicación de la LAU o del CC al contrato de alquiler de habitaciones, creemos que es relevante la interpretación del artículo 2 de la LAU, en el que se establece que “se considera arrendamiento de vivienda aquel arrendamiento que recaer sobre una edificación habitable cuyo destino primordial sea satisfacer la necesidad permanente de vivienda del arrendatario”. Esto nos plantea la siguiente cuestión: ¿el alquiler de una habitación se puede entender como un espacio o “edificación habitable” y, por lo tanto, resultar de aplicación la LAU al contrato de arrendamiento de habitaciones?

Sobre este punto tenemos en la jurisprudencia menor tres opiniones distintas:

1) La **primera posición considera que el contrato se rige por la LAU**, en particular por las disposiciones aplicables al contrato de arrendamiento destinado a vivienda (arts. 6 a 28). En efecto, la SAP de Álava de 18-1-2008¹⁵¹ argumenta con respecto al artículo 2 de la LAU que no dice nada “sobre si el contrato ha de recaer sobre una vivienda íntegra o solo parte de ella”. En el mismo sentido se pronuncian las SSAP de Zaragoza de 26-10-2006¹⁵² y de Asturias de 7-9-2005.¹⁵³ Por su parte, la AP de Palencia de 4-9-2007¹⁵⁴ entiende aplicable la LAU, pues esta era la voluntad de las partes tal como se puede concluir de la lectura de las cláusulas contractuales. También se pronuncia en el mismo sentido la Consulta vinculante V4837-16, de 10 de noviembre de 2016, de la Subdirección General de Impuestos sobre la Renta de las Personas Físicas (a efectos de aplicar una reducción)¹⁵⁵.

2) Una **segunda postura es la que defiende que se trata de un contrato que se somete a la LAU, pero a las disposiciones que regulan específicamente el arrendamiento para uso distinto del de vivienda** (arts. 29 a 35). En la SAP de Barcelona de 1-2-2010¹⁵⁶ se trataba el siguiente caso: la inquilina reclamaba la aplicación de la prórroga forzosa del artículo 9 de la LAU a un arrendamiento temporal que tenía como objeto una estancia dotada únicamente de un dormitorio y un baño. La AP concluye que no se puede considerar un arrendamiento de vivienda sino un arrendamiento de temporada, de acuerdo con el artículo 3.2 de la LAU, sometido, por lo tanto, a las disposiciones que los artículos 29 y siguientes establecen para los arrendamientos para uso distinto del de vivienda. Por su parte, en la SAP de Madrid de 13-12-2006¹⁵⁷ se pacta el uso de una habitación con el derecho a utilizar de forma compartida la cocina y el baño, fijando una renta fija más un tercio de los gastos de agua, electricidad y gas. La AP argumenta que se trata de un “arrendamiento concertado para uso distinto del de vivienda”, y aplica en cuanto a la resolución del contrato el artículo 1581 del CC, dado que los arrendamientos para uso diferente del de vivienda se regulan en primer lugar por la voluntad de las partes, en segundo lugar por las disposiciones de la LAU (que no contemplan expresamente la resolución del contrato) y, en último lugar, por las disposiciones del CC.

3) Finalmente, la **tercera línea jurisprudencial** entiende que **para la aplicación de la LAU la edificación tiene que servir para satisfacer las necesidades de residencia de la**

150 En otro punto ya pusimos de manifiesto esta circunstancia: véase SIMÓN MORENO, H., “Propuestas de regulación para habitar parcialmente una vivienda”, en Nasarre Aznar, S. (dir.), *El acceso a la vivienda en un contexto de crisis*, Edisofer, Madrid, 2011, pp. 227 y ss; y SIMÓN MORENO, H., “Capítulo 22. El lloguer d’habitacions”, en Nasarre Aznar, S., Simón Moreno, H. y Molina Roig, E., *Un nou dret d’arrendaments urbans per a afavorir l’accés a l’habitatge*, Atelier, 2018, pp. 293-310.

151 JUR 2008\168079.

152 JUR 2006\285424.

153 JUR 2006\108101.

154 JUR 2008\70428.

155 Disponible en: <https://petete.minhafa.gob.es/consultas/>.

156 ECLI:ES:APB:2010:819.

157 JUR 2007\116895.

persona, donde esta desarrolla la intimidad de su existencia, constituyendo su domicilio o sede de su vida doméstica. Este requisito no se cumpliría en el alquiler de habitaciones, que no ofrecería los servicios mínimos y esenciales para la parte arrendataria (por ejemplo, la cocina o el comedor), ya que solo tiene acceso a ellos gracias a la concesión de un derecho de uso sobre las dependencias comunes (pero no por las facultades que el derecho le otorgaría desde un primer momento). Por lo tanto, el contrato se regiría **por las normas generales previstas en el CC** en cuanto al contrato de arrendamiento de cosas (arts. 1542 y ss. del CC). De esta opinión son la STSJ de Castilla y León de 2-2-2018¹⁵⁸ y las SSAP de Madrid de 19-3-2019¹⁵⁹ y de 26-9-2017;¹⁶⁰ de Ciudad Real de 14-9-2017;¹⁶¹ de Valladolid de 15-12-2015;¹⁶² de Barcelona de 7-6-2012;¹⁶³ de Burgos de 20-12-2011;¹⁶⁴ de Madrid de 4-10-2011¹⁶⁵ (no se pronuncia expresamente pero aplica respecto a un alquiler de una habitación el art. 1554 CC); de las Islas Baleares de 20-5-2010;¹⁶⁶ de Barcelona de 8-5-2008;¹⁶⁷ de Vizcaya de 21-7-2007¹⁶⁸ (en relación con la LAU de 1964); y de Madrid de 10-7-2007¹⁶⁹ y de 2-4-2004¹⁷⁰ (en relación con la LAU de 1964). En definitiva, el contrato de arrendamiento sometido a la LAU no puede limitarse a una parte de la vivienda arrendada (SAP de Barcelona de 18-5-2005).¹⁷¹

Pues bien, a nuestro parecer, la tercera postura jurisprudencial (la que defiende que se aplica el CC en el contrato de alquiler de habitaciones) es la más adecuada desde un punto de vista jurídico, ya que el concepto de **edificación habitable no se puede predicar del arrendamiento de una habitación, que individualmente no puede satisfacer todas las necesidades de vivienda de la persona** de acuerdo con las SSTS de 15-6-2000 y de 10-2-1986.¹⁷² En caso de duda entre aplicar una u otra legislación (el CC o la LAU), se debe aplicar la legislación general del CC;¹⁷³ y una interpretación finalista y sistemática de la LAU (según el art. 3.1 del CC) permite deducir la exclusión del contrato de alquiler de habitaciones de su ámbito de aplicación. En efecto, si nos fijamos en el articulado de la LAU, sus disposiciones están pensadas para el arrendamiento de una vivienda en su totalidad. Son ejemplos de ello la referencia al subarrendamiento parcial (art. 8.2 de la LAU), lo que presupone que el arrendatario ocupa una vivienda completa; la compraventa de la vivienda a un tercero (art. 14 de la LAU); la obligación del arrendador de llevar a cabo las reparaciones necesarias para mantener las condiciones de habitabilidad de la vivienda (art. 21 de la LAU); la posibilidad del arrendatario de solicitar una reducción de la renta en proporción a la parte de la vivienda de la

158 ECLI:ES:TSJCL:2018:64.

159 ECLI:ES:APM:2019:2936.

160 ECLI:ES:APM:2017:12601.

161 ECLI:ES:APCR:2017:891.

162 ECLI:ES:APVA:2015:1306.

163 ECLI:ES:APB:2012:7857.

164 ECLI:ES:APBU:2011:1083.

165 ECLI:ES:APM:2010:15496.

166 ECLI:ES:APIB:2010:1022.

167 JUR 2008\196063.

168 JUR 2007\95912.

169 JUR 2007\307742.

170 AC 2004\1598.

171 JUR 2005\169610.

172 RJ 2000\5287 y RJ 1986\517, respectivamente.

173 El razonamiento es que “en los supuestos en los que exista duda acerca de si la normativa aplicable a un contrato es la general del Código Civil, o la especial, representada en este caso por la Ley de arrendamientos urbanos, es obvio que debe concluirse la aplicabilidad de la legislación general dictada para la mayoría de los casos, en lugar de seguir el criterio de la especialidad que representa la aplicación de las normas sociales que componen la Ley de arrendamientos urbanos”.

que se haya visto privado debido a las reparaciones de mejora (art. 22.3 de la LAU); la posibilidad por parte del arrendatario de llevar a cabo obras que modifiquen la configuración de la vivienda o una disminución de su estabilidad o seguridad (art. 23 de la LAU); y el derecho de adquisición preferente (art. 25 de la LAU). Es decir, si todos estos artículos presuponen que el objeto del arrendamiento es una vivienda completa (incluyendo los dormitorios, baño, cocina, comedor, etc.) y no parcial.

En consecuencia, entendemos que resultaría de aplicación en el contrato de alquiler de habitaciones la regulación prevista en el CC. En el mismo sentido se ha posicionado la doctrina al afirmar que el contrato de alquiler de habitaciones “no reúne las condiciones mínimas exigidas para considerarse edificación habitable, por tanto, no podrá ser destinada a un uso de vivienda, ya sea de forma temporal o permanente, en el sentido en que establece la LAU”.¹⁷⁴

El hecho de que se aplique el CC y no la LAU tiene una serie de connotaciones en cuanto a la protección de la parte arrendataria, que se analizan en profundidad en el apartado 5.2.4.A.

5.2.3. El subarrendamiento parcial de la vivienda

Otra vía para terminar en una vivienda compartida es alquilar parcialmente varias habitaciones de forma independiente a través la figura del **subarrendamiento**. En este caso, es necesario el consentimiento de la parte propietaria para que la arrendataria de la vivienda entera pueda hacerlo, según la LAU. Si este no fuera el caso, la propietaria puede resolver el contrato de arrendamiento (art. 27.2 de la LAU; véanse las sentencias AP de Soria de 24-7-2009 y de Barcelona de 26-3-2009).¹⁷⁵

El problema que se plantea es el siguiente: ¿podría la parte arrendataria alquilar parcialmente la vivienda a terceras personas distribuyendo todas sus habitaciones? **El artículo 8 de la LAU prevé que una vivienda solo se puede subarrendar de forma parcial.** Por lo tanto, si bien en los arrendamientos para una finalidad de vivienda tenemos opiniones contrapuestas,¹⁷⁶ se debe entender que no cabe esa posibilidad, ya que la parte arrendataria dejaría de residir de forma permanente en la vivienda, como requiere el artículo 2 de la LAU. Es decir, el artículo 2 de la LAU exige que la arrendataria tenga en la vivienda su residencia permanente, lo que no podría tener lugar si subarrenda todas las habitaciones a terceras personas y deja, por lo tanto, de residir efectivamente en la vivienda alquilada.

Del artículo 8 de la LAU también podemos destacar que **el precio del subarrendamiento no podrá exceder, en ningún caso, de lo que corresponda al arrendamiento**, y que en general el subarrendamiento se regirá por las disposiciones previstas en la LAU para los arrendamientos de uso residencial.

174 Véanse las conclusiones de BOTELLO HERMOSA, J. M., “El contrato de arrendamiento de habitación: la problemática de su regulación. ¿Ley de Arrendamientos Urbanos o Código Civil?”, *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario*, n.º 754, marzo 2016, pp. 1034 y ss.

175 JUR 2009\399703 y JUR 2009\395611, respectivamente.

176 La *primera* defiende que es posible el subarrendamiento total de la vivienda (que permitía la anterior LAU de 1964) aunque el arrendatario se ausente de la misma; véase GUILARTE ZAPATERO, V., “Arts. 1 a 8 y DT 1.ª”, en O’Callaghan, X. (coord.), *Comentarios a la Ley de Arrendamientos Urbanos*, Edersa, 1995, p. 99. Y la *segunda postura* entiende que el arrendamiento total dificulta que el arrendatario pueda satisfacer su necesidad de vivienda. Por lo tanto, no sería posible mediante la suma de varios subarrendamientos parciales cuyo resultado fuera equivalente a un subarrendamiento total; véase FUENTES-LOJO LASTRES, A. y FUENTES LOJO, J. V., *Novísima suma de arrendamientos urbanos*, tomo I, 1.ª parte, Bosch Editor, Barcelona, 2007, p. 72. En un sentido parecido estaría VÁZQUEZ BARROS, que argumenta que en caso de subarrendamientos parciales de la totalidad de la vivienda “estaríamos ante lo que se puede denominar una cesión completa del inmueble, lo cual está expresamente prohibido por este artículo, el cual exige que la subrogación sea parcial, por lo que si la novación subjetiva del contrato es completa, el arrendatario incurriría en posible causa de resolución contractual en base a lo dispuesto en el art. 27 de esta ley especial”; véase VÁZQUEZ BARROS, S., *Comentarios a la Ley de Arrendamientos Urbanos*, editorial vLex, 2009.

5.2.4. Análisis de la adecuación de la vivienda compartida forzosa a los estándares internacionales del derecho a la vivienda

A) La seguridad jurídica en la tenencia

Según la ONU, la vivienda no es adecuada si sus ocupantes no cuentan con cierto grado de seguridad en la tenencia que les garantice protección jurídica contra el desalojo forzoso, el hostigamiento y otras amenazas. En cuanto al arrendamiento, un informe de la relatora especial sobre una vivienda adecuada sobre la seguridad de la tenencia¹⁷⁷ se formulaba algunas cuestiones: “Tampoco están claras las obligaciones de los Estados con respecto a los arrendamientos. ¿Deberían adoptar los Estados un marco de protección de los inquilinos? ¿Debería buscarse un equilibrio entre los derechos de los arrendatarios y los derechos de los propietarios? ¿Dentro de qué límites pueden garantizarse los derechos de los inquilinos o los derechos de los titulares de otras formas de tenencia?”. **A nuestro entender, el contrato de alquiler, sea cual sea la forma jurídica que adopte, tiene que dar estabilidad suficiente al arrendatario.**

A continuación analizamos la seguridad jurídica en las diferentes manifestaciones de vivienda compartida en la ciudad de Barcelona.

a) En el alquiler de habitaciones

De aplicarse la LAU en su modalidad de arrendamiento de vivienda, el régimen del alquiler de habitaciones que, como hemos dicho, mayoritariamente se entiende que se rige por el CC, cambiaría sustancialmente, tal como se desprende de la tabla 5.

Posible aplicación de la LAU o del CC en el contrato de alquiler de habitaciones (donde se lee “vivienda” debería entenderse “habitación”)		
	Aplicación de la LAU ¹⁷⁸	Aplicación del CC
Régimen aplicable	Se aplican, en primer lugar, las disposiciones de la LAU ; en segundo lugar, la voluntad de las partes; y, finalmente, el CC (art. 4.2 de la LAU).	Primacía de la autonomía de la voluntad (art. 1255 del CC). El régimen general del arrendamiento de cosas (arts. 1542 y ss. del CC) se aplica subsidiariamente.
Duración del contrato	Si no se pacta lo contrario, el contrato se entiende formalizado por un año (art. 9 de la LAU). Se puede pactar cualquier duración.	Duración de pacto libre (art. 1565 del CC), si bien en ausencia de pacto, el CC prevé un tiempo determinado (art. 1581 del CC).
Prórroga forzosa del contrato	Hasta los cinco años , si la parte propietaria es persona física; y siete años si es jurídica (art. 9 de la LAU), potestativa para la arrendataria y obligatoria para la arrendadora.	No existe . Llegado el periodo pactado, el contrato se extingue (arts. 1569 y 1581 del CC).
Desistimiento del contrato	La parte arrendataria puede desistir del contrato una vez que han transcurrido los primeros seis meses (art. 11 de la LAU).	No se prevé expresamente.

177 “Informe de la relatora especial sobre una vivienda adecuada como elemento integrante del derecho a un nivel de vida adecuado y sobre el derecho de no discriminación a este respecto”, Raquel Rolnik, A/HRC/22/46, 24 de diciembre de 2012, p. 15. Disponible en: https://www.ohchr.org/Documents/HRBodies/HRCouncil/RegularSession/Session22/A.HRC.22.46_sp.pdf (visitado el 15-12-2019).

178 Después de la última reforma por el Real decreto ley 7/2019, de 1 de marzo, de medidas urgentes en materia de vivienda y alquiler (BOE n.º 55, de 5 de marzo de 2019).

Resolución del contrato en caso de compraventa del bien inmueble	La parte arrendataria queda protegida durante los primeros cinco o siete años , con independencia de si el contrato está inscrito en el Registro de la Propiedad (art. 14.1 de la LAU). Además, se mantiene subsistente la relación contractual en el caso de existir una sustitución fideicomisaria, la alienación forzosa derivada de una ejecución hipotecaria o el ejercicio de un derecho de opción de compra, al menos hasta el cumplimiento del periodo de cinco o siete años (art. 13 de la LAU).	El contrato se extingue (art. 1571 del CC), excepto pacto en contrario. Ninguna previsión respecto al resto de las causas previstas en el artículo 13 de la LAU.
Derecho de adquisición preferente	Derecho renunciable de la parte arrendataria (art. 25 de la LAU).	No se prevé expresamente.
Subarrendamiento	Posibilidad de subarrendar parcialmente la vivienda, con el consentimiento de la parte propietaria (art. 8.2 de la LAU).	Es posible subarrendar la vivienda, incluso sin el consentimiento de la parte propietaria, si no hay pacto en contrario (art. 1550 del CC).
Situaciones de separación, divorcio o nulidad del matrimonio	Se contemplan las situaciones de separación, divorcio o nulidad del matrimonio en las que se puede atribuir al cónyuge no arrendatario el uso de la vivienda (art. 15.1 de la LAU).	No se contemplan expresamente.
Obras de conservación	Se distribuyen las obligaciones entre las partes arrendadora y arrendataria (arts. 21 a 23 de la LAU). En el caso de que la arrendadora deba llevar a cabo obras de conservación urgentes en la vivienda, la arrendataria tiene en la LAU el derecho a la disminución de la renta en proporción a la parte de la vivienda de la que se ha visto privada si la obra dura más de veinte días (art. 21.2 de la LAU).	La parte arrendadora tiene la obligación de llevar a cabo las obras necesarias con el fin de conservar la cosa para el uso convenido en el contrato (art. 1554.1 del CC). En cuanto al hecho de que la arrendadora tenga que realizar obras de conservación urgentes, el periodo para reclamar una disminución de la renta es de cuarenta días en el CC (art. 1558).
Subrogación mortis causa	Es posible que su cónyuge o descendientes se subroguen en el mismo (art. 16.1 de la LAU).	No se prevé expresamente.
Fianza	Una mensualidad, y el valor de cualquier garantía adicional que pacten las partes no puede exceder de dos mensualidades de la renta (art. 36 de la LAU).	No existe ninguna previsión con respecto a la fianza.
Registro	Posibilidad de inscribir el arrendamiento en el Registro de la Propiedad (art. 2.5 de la Ley hipotecaria).	Posibilidad de inscribir el arrendamiento en el Registro de la Propiedad (art. 2.5 de la Ley hipotecaria), con una interpretación extensiva de la normativa aplicable. ¹⁷⁹

179 El apartado 5.º del artículo 2 de la Ley hipotecaria prevé la inscripción de “los contratos de arrendamiento de bienes inmuebles, y los subarrendos, cesiones y subrogaciones de los mismos”. Por lo tanto, podemos entender incluido tanto el subarrendamiento como el alquiler de habitaciones. De hecho, la doctrina argumenta que “la disposición adicional 2.ª de la Ley de arrendamientos urbanos de 1994 dio nueva redacción al artículo 2.5.º de la Ley hipotecaria. Tal redacción afecta, obviamente, no solo a los arrendamientos sujetos a la Ley de arrendamientos urbanos de 1994, sino a toda clase de arrendamientos de bienes inmuebles, incluso a los sujetos al Código Civil”;

Tabla 5. Posible aplicación de la LAU y del CC al contrato de alquiler de habitaciones.**Fuente:** Elaboración propia.

La conclusión que podemos extraer es que **el arrendamiento sujeto a la LAU tiene un régimen jurídico que busca encontrar un equilibrio entre los derechos y las obligaciones de las partes**. Además, su régimen es imperativo para las partes, es decir, no pueden modificarlo a no ser que la ley lo permita expresamente (art. 6 de la LAU).¹⁸⁰ La conclusión a la que hemos llegado, es decir, que el alquiler de habitaciones se regula por las disposiciones del CC, conlleva que **el arrendatario de habitación no tiene la posibilidad de prorrogar forzosamente el contrato y que la renta se establece y se actualiza libremente**. La duración del contrato es determinante, puesto que una vez llegado el periodo pactado, este se extingue (véase un caso sobre arrendamiento de una habitación por un año, SAP de Barcelona de 1-2-2010). Además, aunque teóricamente es posible que el contrato de alquiler de habitaciones se inscriba en el Registro de la Propiedad, creemos que no es una realidad en la práctica. Esto deja a la parte arrendataria desprotegida frente a la transmisión de la vivienda a una tercera persona (no se prevé expresamente en el CC un derecho de tanteo y retracto a favor de la parte arrendataria, a diferencia del artículo 25 de la LAU, que otorga este derecho a la arrendataria, aunque la LAU permite su renuncia en su artículo 25.8) y a sus familiares, ya que no podrán subrogarse en el contrato. Tampoco está protegido el arrendatario con respecto a la fianza que puede pedirle la parte propietaria o ante posibles casos de desistimiento del contrato.

De hecho, esta ausencia de seguridad jurídica en la tenencia respecto al alquiler de habitaciones no es exclusiva de la ciudad de Barcelona. Teniendo en cuenta las dificultades para acceder a la propiedad de una vivienda, los jóvenes buscan otras alternativas, por ejemplo, en el Reino Unido. Es por esta razón por la que a los menores de treinta años se les llama *generation rent*.¹⁸¹ Pero este segmento de población aspira no solo a vivir en su casa, sino también a vivir con el mismo nivel de seguridad que sus padres. Estudios empíricos¹⁸² en el Reino Unido demuestran al respecto que las personas jóvenes están frustradas al vivir en el sector del alquiler privado, ya que no pueden considerar el lugar donde viven un “hogar” (la vivienda como identidad para sus ocupantes, a lo que ya hemos hecho referencia en el apartado 4.2) por falta de seguridad en la tenencia, principalmente porque los alquileres solo garantizan una estabilidad a muy corto plazo (6 meses), lo que se ha convertido en una de las razones subyacentes del aumento del *sinhogarismo* en el Reino Unido. Esto **pone en duda si la juventud tiene realmente una elección en cuanto a la forma de tenencia en el Reino Unido, reflexión que también podría trasladarse a la ciudad de Barcelona**.

b) En el subarrendamiento

Hay que tener presente que el contrato de subarrendamiento **se extingue siempre y en cualquier caso cuando se extinga el contrato de arrendamiento, ya que el subarrendamiento está subordinado al arrendamiento principal**. Véase, en este sentido, la SAP de Madrid de 28-10-2010¹⁸³ relativa a un arrendamiento destinado a vivienda. Dado el carácter imperativo de este precepto, no hay ninguna excepción, y se puede dar el caso de extinción del contrato de arrendamiento por voluntad propia de la parte arrendataria. En ese caso, la parte subarrendataria puede exigir a la arrendataria la pertinente indemnización por

véase LUCAS FERNÁNDEZ, F., “Artículo 1549”, en *Comentarios al Código Civil*, tomo XX, vol. 1-A: artículos 1542 a 1553 del Código Civil, EDESA, 2004.

180 “Son nulas, y se tendrán por no puestas, las estipulaciones que modifiquen en perjuicio del arrendatario o subarrendatario las normas del presente título, salvo los casos en que la propia norma expresamente lo autorice.”

181 MCKEE, K. “Young People, Homeownership and Future Welfare”, *Housing Studies*, 27:6, 2012, p. 854.

182 HOOLACHAN, J., MCKEE, K., MOORE, T. Y SOAIT, A. M., “‘Generation rent’ and the ability to ‘settle down’: economic and geographical variation in young people’s housing transitions”, *Journal of Youth Studies*, 20-1, 2017, pp. 69-70.

183 AC 2010\2060.

daños y perjuicios, ya sea por incumplimiento de sus compromisos o por ser el causante de la resolución del contrato principal que determina la del subarrendamiento con el que venía ligado. El problema en cuanto a la seguridad jurídica de la tenencia lo encontramos principalmente en los **subarrendamientos no consentidos**, que pueden dar lugar a la resolución del contrato por la parte propietaria (art. 27.2.c) de la LAU), lo que deja a la subarrendataria en una posición jurídica débil.

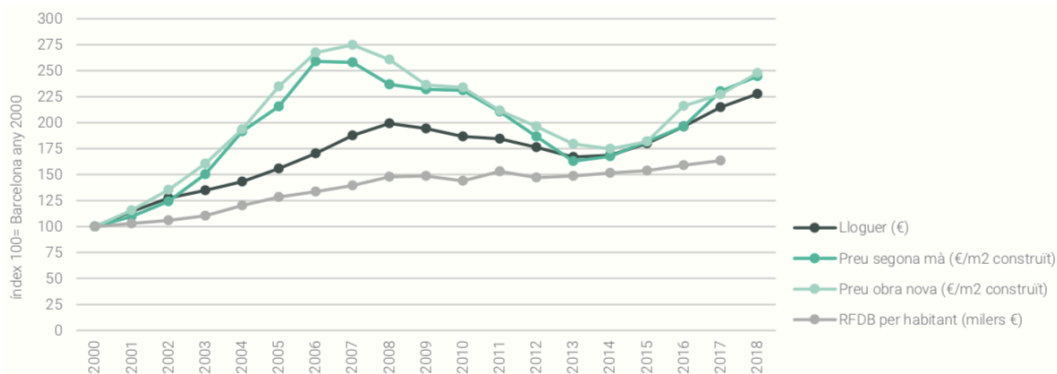
c) El arrendamiento sin título habilitante

Además, debemos tener presentes los “alquileres” que se celebran **sin que la parte arrendadora tenga un título habilitante**. La situación de estos arrendatarios es similar a un **precario**, pues no tienen un título válido que les legitime a poseer la vivienda. Estas situaciones vulneran los estándares internacionales sobre el derecho a la vivienda, y se consideran internacionalmente una forma más de **sinhogarismo**, ya que las tipologías europeas de “sin hogar” y “exclusión residencial” (tabla ETHOS elaborada por FEANTSA, a la que ya se ha hecho referencia)¹⁸⁴ no solo identifica como sinhogarismo la situación de las personas sin techo o que viven en alojamientos temporales, sino también la de aquellas que residen en una vivienda inadecuada o insegura. **En este último supuesto se incluye a aquellas personas necesitadas de una vivienda que habitan en una sin un contrato de arrendamiento.**

B) La asequibilidad

Según las Naciones Unidas, la vivienda no es asequible **si su coste pone en peligro o dificulta el disfrute de otros derechos humanos para sus ocupantes**. En la ciudad de Barcelona, el informe del Observatorio Metropolitano de la Vivienda de Barcelona¹⁸⁵ (figura 6) muestra la evolución dispar entre la renta familiar disponible bruta y el precio medio del alquiler en el periodo 2000-2018.

Figura 5.1. Evolució de la Renda familiar disponible bruta per habitant i dels preus mitjans de l'habitatge. 2000-2018. Barcelona (2000=100)



Font: Elaboració pròpia a partir de: Renda Familiar Disponible Bruta 2000-2015 de l'Idescat i Estimació 2016-2017 Gabinet Tècnic de Programació. Ajuntament de Barcelona; Preu mitjà de lloguer: Secretaria d'Hàbitat i Millora Urbana, a partir de fiances dipositades a l'INCASÒL; Preu mitjà de compravenda 2000-2013: Secretaria d'Hàbitat i Millora Urbana; Preu mitjà de compravenda 2013-2018: Secretaria d'Hàbitat i Millora Urbana, a partir del Col·legi de Registradors

Figura 6. Evolución dispar entre la renta familiar disponible bruta y el precio medio del alquiler en el periodo 2000-2018. **Fuente:** Observatorio Metropolitano de la Vivienda de Barcelona.

Consecuentemente, el Observatorio Metropolitano de la Vivienda de Barcelona¹⁸⁶ concluye que **un hogar con unas remuneraciones de 2,5 SMI tendría que destinar en el año 2018 el 41,2 % de estas asignaciones para pagar el alquiler medio** (sin contar los gastos de los

184 Fuente: https://www.feantsa.org/download/ethos_spain-24518105836657575492.pdf.

185 https://www.ohb.cat/wp-content/uploads/2019/07/Habitatge_metropolis_2018.pdf, p. 40.

186 Fuente: https://www.ohb.cat/wp-content/uploads/2019/07/Habitatge_metropolis_2018.pdf, p. 43.

suministros), y los hogares con un SMI de 3,5 tenían que destinar casi un 30 %. Como media, los hogares que viven de alquiler son los que deben destinar un porcentaje más elevado de sus ingresos, en concreto, un 43,5 %.

En cuanto al **alquiler de habitaciones**, ya se ha comentado que esta ha dejado de ser una tenencia inmobiliaria destinada principalmente a estudiantes. Así, un informe de Badi (una empresa que actúa de intermediaria entre partes propietarias y futuras arrendatarias) y de la inmobiliaria Savills Aguirre Newman del 2019¹⁸⁷ concluye que **el alquiler de habitaciones es ya más rentable que el alquiler tradicional de viviendas** (hasta un 40 % más rentable para propietarios e inversores), lo que provoca que después de la burbuja inmobiliaria y de la burbuja del alquiler privado, ahora las empresas busquen un nuevo nicho de negocio en el alquiler de habitaciones. Esta empresa ofrece viviendas entre los 200 y los 900 euros, y **solo el 10 % de los usuarios de la plataforma son estudiantes**. No obstante, precisamente un estudio del Consejo de la Juventud de España¹⁸⁸ muestra que las personas jóvenes (con unos ingresos medios) tendrían que destinar más del 40 % de su renta disponible para acceder al alquiler de una habitación en la provincia de Barcelona. Además, que no sea de aplicación la LAU no obsta para que las personas propietarias no exijan una fianza a las arrendatarias, que puede ser incluso de dos meses de renta.¹⁸⁹

En cuanto al **subarrendamiento**, teóricamente —lo que no significa que suceda realmente a la práctica en negro— la renta exigible al subarrendatario no puede exceder de la que corresponde pagar al arrendatario (art. 8.2.3 de la LAU). En caso de que **concurran varios subarrendamientos parciales al mismo tiempo (diferentes habitaciones y familias), se debe entender que los precios sumados de todos ellos no pueden sobrepasar la renta que las personas arrendatarias tienen que satisfacer a las propietarias**. Además, esta limitación teórica y legal de la renta del subarrendamiento no existe en los arrendamientos no consentidos y en los precarios que hemos mencionado.

C) La habitabilidad

Sobre este punto, hay que tener en cuenta que la Ley catalana de vivienda 18/2007 entiende que una situación anómala de la vivienda es la **sobreocupación** (art. 41.1.b), que incluye aquella vivienda “en la que se alojan un número excesivo de personas, en consideración a los servicios de la vivienda y a los estándares de superficie por persona fijados en Cataluña como condiciones de habitabilidad” (art. 3.1.e) de la Ley 18/2007). Por lo tanto, el Ayuntamiento de Barcelona debería asegurarse de cumplir este requisito (ya mencionado en el apartado 2.2), además de los otros que se puedan requerir por vía administrativa, por ejemplo, la cédula de habilidad exigida por el Decreto 141/2012. Esto tiene especial interés, dado que algunos informes confirman que los **inmigrantes** que llegan por primera vez a España suelen vivir en régimen de alquiler mediante el subarrendamiento de habitaciones en situación de **hacinamiento o sobreocupación**.¹⁹⁰ De hecho, el propio artículo 4 del Decreto 141/2012 prevé el número máximo de ocupantes por vivienda en función del número de habitaciones y de su superficie.¹⁹¹

D) La accesibilidad

187 Del que se hace eco SELVA ORTIZ, S. en “El alquiler de habitaciones, nuevo objetivo de los fondos de inversión”, Cadena Ser, 1-6-2019 (https://cadenaser.com/ser/2019/06/01/economia/1559370326_431102.html, visitado el 16-12-2019).

188 CONSEJO DE LA JUVENTUD DE ESPAÑA, “Observatorio de Emancipación del Consejo de la Juventud de España”, 1.º trimestre 2019, p. 10. Disponible en: <http://www.cje.org/descargas/cje7577.pdf> (visitado el 16/12/2019). El estudio toma como base los informes de pisos.com sobre las viviendas compartidas.

189 PÉREZ, T. *El Periódico*, cit.

190 ONRUBIA FERNÁNDEZ, J., “Vivienda e inmigración en España: situación y políticas públicas”, *Presupuesto y Gasto Público*, 61, 2010, pp. 282 y ss.

191 Este precepto fija una serie de parámetros que se tratarán en el apartado 3.2.3.

La accesibilidad es una cuestión transversal a todas las formas de tenencia. El informe “La accesibilidad de las viviendas en España” de marzo del 2018,¹⁹² que analizaba la accesibilidad universal en las comunidades de propietarios españolas, ponía de manifiesto que **solo el 0,6 % de las viviendas españolas eran universalmente accesibles desde la calle a la puerta de la misma**, aunque todos los edificios residenciales existentes a diciembre del 2017 debían cumplir obligatoriamente con las condiciones básicas de accesibilidad previstas en el CTE (Real decreto 314/2006). Puesta en contexto europeo, la situación de las comunidades de propietarios españolas en materia de accesibilidad tampoco queda en mejor situación.¹⁹³

El Real decreto estatal 173/2010 incorporó con carácter de normativa básica estatal las condiciones de accesibilidad y no discriminación de las personas con discapacidad para el acceso a los edificios y su utilización. Por lo tanto, las condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación son condiciones básicas para toda España, de manera que las comunidades autónomas y las ordenanzas urbanísticas de ámbito municipal tendrán que respetar los criterios o exigencias básicos consagrados en el Código Técnico de la Edificación, aunque, si lo desean, pueden mejorar esos mínimos.¹⁹⁴ En este sentido, Cataluña tiene legislación propia sobre accesibilidad (Ley 13/2014, de 30 de octubre, de accesibilidad).¹⁹⁵ Esta norma se integra en el marco normativo de Cataluña sobre las condiciones básicas de accesibilidad, de acuerdo con las directrices internacionales y estatales, y fija condiciones de accesibilidad en referencia a espacios de uso público, los edificios, los medios de transporte, los productos, los servicios y los procesos de comunicación.

5.3. Alojamientos “provisionales”: hostales, contenedores marítimos, nichos y entorno familiar

El uso de **alojamientos provisionales**, siempre con unas condiciones mínimas de habitabilidad y dignidad, supone una buena medida para evitar que las personas sin hogar o en exclusión residencial acaben durmiendo en la calle, y evitar también problemas mayores (de agresiones, de salud física y mental, entre otros) derivados de dicha situación.

Son ejemplos de ello los **albergues u otros servicios de pernoctación** y la recientemente finalizada promoción de los “alojamientos de proximidad provisional” (APROP), la primera en Barcelona, **módulos prefabricados** con contenedores de transporte marítimo en los que está previsto que entren a vivir hasta 32 personas a partir del 2020.¹⁹⁶

Estos últimos se plantean inicialmente como equipamientos comunitarios que suponen un recurso temporal para personas que han sido desahuciadas o que están a punto de serlo, pues no cuentan con la cédula de habitabilidad para poder ser considerados como vivienda.¹⁹⁷ Aun así, el propio consistorio ha adelantado que las personas o familias podrán

192 Este informe fue elaborado por la Cátedra UNESCO de Vivienda a petición de la Fundación Mutua de Propietarios, y se puede encontrar en abierto en https://www.fundacionmdp.org/wp-content/uploads/2018/04/201803-Accesibilidad-viviendas-espana_FundacionMdp-min.pdf (visitado el 16-12-2019).

193 Se puede encontrar una comparativa entre España, Suecia y Alemania en NASARRE AZNAR, S. y SIMÓN MORENO, H., “Housing not for all: the lack of universal accessibility to housing in multi-unit buildings in Spain, Sweden and Germany”, *Journal of Property, Planning and Environmental Law*, en prensa.

194 DE LA CERDA BALLESTEROS, J. A. M. y FLORES RODRÍGUEZ, J., “Accesibilidad universal y no discriminación en inmuebles residenciales de uso privado”, *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario*, n.º 737, mayo del 2013, pp. 1539 y ss.

195 BOE n.º 281, de 20 noviembre de 2014,

196 GARCIA, M., “Els primers inquilins dels pisos prefabricats APROP, passat festes”, Betevé, 16-12-2019 (<https://beteve.cat/politica/primers-inquilins-dels-lotjaments-temporals-aprop-2020/>, visitado el 20-12-2019).

197 C. M., “Listos los primeros pisos públicos de Barcelona en contenedores”, *20 minutos*, 16-12-2019 (<https://www.20minutos.es/noticia/4090304/0/listos-pisos-publicos-prefabricados-contenedores-barcelona-aprop/>, visitado el 20-12-2019); y CASTÁN, P., “Los nuevos pisos-contenedor de Barcelona alojarán también a

quedarse en ellos por un **periodo de hasta cinco años**. Precisamente este periodo es el que la Ley de arrendamientos urbanos (LAU), con la modificación del RDL 7/2019, de 1 de marzo, prevé como duración mínima de los arrendamientos de vivienda cuando la parte arrendadora es una persona física (art. 9). En el ámbito europeo, este tipo de construcciones existen desde hace tiempo, por ejemplo, en pisos de estudiantes en los Países Bajos y también en pisos sociales en Inglaterra, y **en algunos de ellos ya han advertido de problemas, sobre todo con respecto a los materiales de construcción** (frío en invierno y calor en verano, insonorización) o a la **falta de espacio** en el caso de que en el piso haya menores.¹⁹⁸

En el extremo de la precariedad habitacional encontramos los llamados **“pisos cápsula”, “pisos colmena” o nichos**. Así, ya existe **una empresa que ofrece habitáculos de 2,6 metros cuadrados en Barcelona**, según ellos, como “solución” al problema de acceso a la vivienda en la ciudad.¹⁹⁹ Esta práctica, a nuestro criterio y al margen de su uso circunstancial o temporal, **no cumple ni con las condiciones de habitabilidad necesarias**²⁰⁰ ni con el espacio necesario para desarrollarse individualmente como persona (derecho a la intimidad y privacidad, art. 18 de la CE) o para poder prever unos planes de vida a corto, medio y largo plazo.²⁰¹ Tampoco cumple con las **dimensiones mínimas** para poder considerarse un alojamiento turístico (por ejemplo, las pensiones requieren 6 m² de superficie útil, los mismos para las habitaciones individuales de hotel y de hotel apartamento).²⁰² Aun así, su **persecución por el Ayuntamiento de Barcelona**²⁰³ (y ahora también por el Ayuntamiento de Madrid)²⁰⁴ **conduce a su desarrollo de forma clandestina y en el marco de un mercado negro y de economía sumergida** que afecta directamente a la protección de los consumidores y usuarios.²⁰⁵

En cuanto al **entorno familiar**, el 40,4 % de las personas mayores ayudaron, entre el 2010 y el 2012, a familiares o amigos con sus pensiones,²⁰⁶ mientras que el 27,9 % vivían en el

jóvenes y mayores”, *El Periódico*, 16-12-2019 (<https://www.elperiodico.com/es/barcelona/20191216/barcelona-termina-edificio-pisos-contenedor-7776831>, visitado el 20-12-2019).

198 <https://www.bbc.com/news/education-49412835>, <https://www.standard.co.uk/news/uk/shipping-containers-being-used-to-house-children-as-more-than-200000-go-without-homes-report-says-a4217871.html> y <https://qz.com/1542887/london-provides-low-income-housing-in-modular-shipping-containers/> (visitado el 20-12-2019). En este caso, en Barcelona se ha trabajado con la calidad de los acabados: aislamiento interior y exterior, fachada recubierta, obra en cocinas y baños; BLANCHAR, C., “Barcelona estrena los primeros pisos sociales fabricados con contenedores de barco”, *El País*, 16-12-2019 (https://elpais.com/ccaa/2019/12/16/catalunya/1576490911_461954.html, visitado el 26-12-2019).

199 Véanse JORRO, I., “Casi un millar de barceloneses hacen cola por un ‘piso colmena’”, *Crónica Global*, 4-1-2019 (https://cronicaglobal.elespanol.com/vida/millar-barceloneses-cola-piso-colmena_211446_102.html, visitado el 20-12-2019), y ARNAU, R., “Los pisos ‘colmena’ de Haibu ‘burlan’ a Colau: crean sociedad y operarán con licencia de ‘hostel’”, *EjePrime*, 28-3-2019 (<https://www.ejeprime.com/empresa/las-casas-colmena-de-haibu-burlan-a-colau-crean-sociedad-y-operaran-con-licencia-de-hostel.html>, visitado el 20-12-2019), entre otros.

200 Véanse los estándares de superficie por persona en el apartado de pisos sobreocupados *supra*.

201 Véanse los apartados sobre el concepto de vivienda y el derecho a la vivienda *supra* en este informe.

202 Anexo I del Decreto 159/2012, de 20 de noviembre, de establecimientos de alojamiento turístico y de viviendas de uso turístico. *DOG* n.º6268, de 5 de diciembre de 2012.

203 REDACCIÓN, “El Gobierno de Colau amenaza con una respuesta ‘contundente’ contra los ‘pisos colmena’”, *Crónica Global*, 18-2-2019 (https://cronicaglobal.elespanol.com/business/gobierno-colau-amenaza-pisos-colmena_223206_102.html, visitado el 20-12-2019).

204 ROCES, P. R., “El Ayuntamiento de Madrid veta la llegada de los ‘pisos colmena’ de poco más de un metro de altura”, *El Mundo*, 20-12-2019 (<https://www.elmundo.es/madrid/2019/12/20/5dfbc0aefdddff282a8b466f.html>, visitado el 20-12-2019).

205 CASTÁN, P., “Durmiendo en el primer piso colmena clandestino de Barcelona”, *El Periódico*, 11-2-2019 (<https://www.elperiodico.com/es/barcelona/20190209/durmiendo-primer-piso-colmena-clandestino-barcelona-7294332>, visitado el 20-12-2019).

206 Fundación Encuentro. *Informe España 2013. Una interpretación de su realidad social*. Madrid: Fundación Encuentro, 2013, p. 227.

2010 con hijos en su propia casa, es decir, los acogían.²⁰⁷ Hay que tener presente también que el 53,1 % de los jóvenes de entre 25 y 29 años viven en casa de sus padres.²⁰⁸ **Respecto a los jóvenes, sería importante, a fin de determinar cuándo nos encontramos ante un caso de exclusión residencial y cuándo no, poder distinguir entre los jóvenes no emancipados legal o económicamente y también entre los que no tienen la voluntad de buscar una vivienda fuera de la actual con su familia**, pues estos serían casos donde podemos hablar de vivienda. Por otra parte, Nasarre²⁰⁹ recuerda **la obligación de prestar alimentos** entre parientes contemplada en los arts. 143 y 144 del CC y en los arts. 237-1 y ss. del CCC).

En conclusión, **todos los casos mencionados en este apartado se encuentran en alguna de las categorías de la tabla ETHOS de FEANTSA** de situaciones de sin hogar o de exclusión residencial: “sin vivienda” (por ejemplo, alojamientos temporales para personas sin hogar o con problemas de exclusión residencial, personas inmigrantes o que han sufrido violencia de género), “vivienda insegura” (por ejemplo, vivir de manera forzosa con familiares, amigos o conocidos) o “vivienda inadecuada” (por ejemplo, alojamientos que no cumplen con requisitos técnicos y la cédula de habitabilidad). Por lo tanto, su **uso tendría que estar restringido a situaciones de clara temporalidad y emergencia habitacional**, como recurso de transición para encontrar una solución habitacional que cumpla con todas las garantías establecidas. **En consecuencia, se debe velar por que la estancia en un alojamiento provisional**, en un hostel y, sobre todo, en estos pisos nuevos del programa APROP, **no se alargue en el tiempo y por que se busque una solución para resolver la problemática de acceso a una vivienda digna y adecuada (art. 47 de la CE) para cada persona en concreto, ya que estas prácticas no suponen una solución al problema**. En este punto es importante reflexionar sobre las propuestas que se mencionan más abajo cuando se habla de soluciones intracomunidad y extracomunidad.

5.4. Los “pisos patera” y las “camas calientes”

El artículo 3.e) de la Ley catalana 18/2007 define la vivienda sobreocupada como aquella “en la que se alojan un número excesivo de personas, en consideración a los servicios de la vivienda y a los estándares de superficie por persona fijados en Cataluña como condiciones de habitabilidad. Se exceptúan las unidades de convivencia vinculadas por lazos de parentesco, si el exceso de ocupación no supone incumplimientos manifiestos de las condiciones exigibles de salubridad e higiene ni genera problemas graves de convivencia con el entorno”. Precisamente estos estándares de superficie por persona son los que vienen establecidos en el artículo 4 del Decreto 141/2012, y son los siguientes:

- 1 persona por habitación $\geq 5 \text{ m}^2$
- 2 personas por habitación $\geq 8 \text{ m}^2$
- 3 personas por habitación $\geq 12 \text{ m}^2$
- 2 personas en viviendas sin habitaciones y únicamente con espacio de uso común (sala de estar, comedor, sala de estar-comedor o sala de estar-comedor-cocina).

Como puede observarse en la definición de *vivienda sobreocupada* de la Ley catalana 18/2007, en principio, **no se considera sobreocupación si esta está justificada por vínculos de parentesco, excepto si el número de personas que conviven repercute en las condiciones de salubridad e higiene y supone problemas de convivencia con el entorno**.

207 Fundación Encuentro. *Informe España 2013. Una interpretación de su realidad social*, cit. p. 228.

208 Instituto Nacional de Estadística. *Encuesta continua de hogares (ECH) año 2018. Notas de prensa*, 2-4-2019, p. 6.

209 NASARRE AZNAR, S., “La vivienda en propiedad como causa y víctima de la crisis hipotecaria”, *Teoría y Derecho*, n.º 16, 2014, pp. 10-37, p. 25.

En general, los **motivos o las causas que motivan la sobreocupación de las viviendas** son las siguientes:²¹⁰ la **provisionalidad o la inestabilidad jurídica** derivada de una situación administrativa que conlleva inseguridad y precariedad laboral; también la **precariedad económica** derivada del endeudamiento para hacer posible el movimiento migratorio y el envío de dinero a familiares que se encuentran en otro país; **analfabetismo o desconocimiento del idioma, las leyes, la cultura y las costumbres; ausencia de familia y redes primarias de protección social; racismo; y desarraigo.**

Como puede observarse, estas causas suelen estar **vinculadas a la inmigración**. Por este motivo, los pisos sobreocupados por inmigrantes se suelen conocer también como “**pisos patera**”. Se atribuye a aquellas viviendas en las que **residen inmigrantes ilegales y cuyos pasillos y espacios disponibles** (no salubres e inhabitables) se transforman en sitios donde pernoctar.²¹¹

Otro fenómeno relacionado con la sobreocupación es el que se conoce como “**camas calientes**”. Se trata de aquella situación en que las personas comparten **una misma cama no de forma simultánea, sino por turnos.**²¹²

Por ello, a la hora de llevar a cabo políticas para afrontar la sobreocupación se deben tener en cuenta no solo aspectos relacionados con la vivienda, sino también con la inmigración, el empleo y las estancias ilegales, entre otros.

En Barcelona, en concreto, **las principales causas de la sobreocupación** son las siguientes:²¹³

- a) Por el afán de lucro de las personas propietarias o arrendatarias que las subarriendan.
- b) Por la “solidaridad” de los propios residentes que acogen temporalmente a personas de su país de origen que se encuentran en una situación irregular.
- c) Por la relación familiar de los propios residentes.
- d) Porque forma parte de la retribución económica, es decir, las personas trabajadoras que reciben alojamiento como parte de contraprestación económica de su trabajo.
- e) Porque se trata de personas con pocos recursos que comparten los gastos.

Del estudio realizado hemos visto que el **saldo migratorio** en Barcelona en el año 2018 es positivo, y la procedencia de los inmigrantes se distribuye de la siguiente manera: Cataluña (16,3 %), resto de España (9 %) y extranjero (74,7 %). Como se observa, pues, la cifra de extranjeros es notoriamente más elevada que las de nacionalidad española. Los principales puntos de origen de los extranjeros son: Venezuela, Argentina, Colombia, Italia, Honduras, Perú y Francia. No obstante, hasta ahora no se dispone de datos sobre el perfil socioeconómico de las personas migrantes en Barcelona. Pero atendiendo a las causas generales de la sobreocupación, en general, el perfil de **las personas que sobreocupan las viviendas son inmigrantes en situación jurídica y laboral irregular, y normalmente las personas que residen en viviendas sobreocupadas están en régimen de alquiler.**²¹⁴

Del análisis estadístico del punto 3 podemos concluir que, en general, del año 1991 al 2019 ha aumentado progresivamente el número de **personas que viven solas**, pero en cuanto a la **sobreocupación** (tomando como referencia los pisos de seis personas o más), al menos

210 MADARIA RUVIRA, J., “Problemática y soluciones a la multicupación de viviendas: los denominados pisos-patera”, *Revista de la Facultad de Ciencias Sociales y Jurídicas de Elche*, vol. I, n.º 3, enero 2008, p. 58.

211 MADARIA RUVIRA, J., cit., p. 57.

212 Véase, por ejemplo, VIVIENDOSINVIVIENDA, *Las ‘camas calientes’ del Raval* (22-4-2015), disponible en: <https://viviendosinvivienda.wordpress.com/2015/04/22/el-precario-mundo-de-las-camas-calientes-del-ral/> (visitado el 17-11-2019).

213 GENERALITAT DE CATALUNYA, AYUNTAMIENTO DE BARCELONA y CONSORCIO DE LA VIVIENDA DE BARCELONA, *La sobreocupación a la ciutat de Barcelona*, disponible en: https://www.diba.cat/documents/479934/487011/hua-descarrega-gerard_capo-pdf.pdf (visitado el 17-11-2019).

214 MADARIA RUVIRA, J., cit., p. 53.

formalmente, no ha aumentado de forma sustancial. Hay que decir que al inicio de la crisis (entre el 2008 y el 2009) los pisos ocupados por nueve o más personas experimentaron un repunte importante, al situarse en torno a las 5.000 personas, mientras que en el año 2019 la cifra ha sido de 3.686. En este sentido, el distrito donde se concentra la sobreocupación más destacada durante el 2019 es Ciutat Vella y, por barrios, el Raval.

Sin embargo, las cifras disponibles no recogen toda la realidad, ya que las **fuentes** de detección de la situación de sobreocupación en Barcelona en general son las siguientes:²¹⁵

- a) **El padrón de habitantes.** Si bien hay que decir que en Barcelona solo se inicia la inspección correspondiente a partir de quince empadronamientos en una misma vivienda.²¹⁶
- b) **Catastro.**²¹⁷
- c) **Comunicaciones y quejas vecinales.** Esta es la fuente más habitual y la más fiable,²¹⁸ ya que la convivencia de un gran número de personas puede generar suciedad, molestias, ruidos, olores y desperfectos.²¹⁹ No obstante, esto también evidencia que en aquellos casos en que no hay quejas del vecindario pese a haber sobreocupación, el problema habitacional queda oculto o invisibilizado.
- d) **Inspecciones por reagrupación familiar.** Efectuadas por el Gabinete Técnico de Inmigración.

Cuando una vivienda está sobreocupada estamos ante un incumplimiento de la función social de la vivienda (art. 5 de la Ley 18/2007), y también ante un incumplimiento del derecho de las personas a disponer de una vivienda digna y adecuada (art. 47 de la CE). De acuerdo con el artículo 43 de la Ley 18/2007, las **actuaciones** que se prevén para evitar la sobreocupación son las siguientes:

1. **Programas de inspección.** En este sentido, teniendo en cuenta que la práctica habitual en Barcelona es iniciar la inspección a partir de quince empadronamientos,²²⁰ consideramos que este parámetro no es del todo adecuado, ya que la situación de sobreocupación puede existir incluso con menos personas empadronadas según los metros cuadrados de la vivienda. Por lo tanto, habría que tener en cuenta la relación entre el número de personas empadronadas y los metros cuadrados de las viviendas.
2. En el caso de zonas con una alta concentración de viviendas sobreocupadas, las administraciones competentes pueden delimitarlas y **declararlas áreas de tanteo y retracto**, de acuerdo con lo que establece el artículo 15 de la Ley 18/2007, y pueden **declararlas áreas de conservación y rehabilitación**, de acuerdo con lo que establecen los artículos 36 y 37 de dicha ley.
3. La imposición de **sanciones** a las personas responsables de la sobreocupación. No obstante, hay que tener en cuenta que la vertiente sancionadora solo resulta adecuada para desanimar el afán de lucro a través de las sobreocupaciones, no para hacer frente a situaciones de necesidad de vivienda.²²¹

215 GENERALITAT DE CATALUNYA, AYUNTAMIENTO DE BARCELONA y CONSORCIO DE LA VIVIENDA DE BARCELONA, *La sobreocupació a la ciutat de Barcelona*, cit.

216 Véase, en este sentido, "Detenido por empadronar a más de 60 personas en una misma casa de Los Alcázares", *La Verdad*, 4-11-2017 (<https://www.laverdad.es/murcia/otros-municipios/detenido-empadronar-personas-20170904145504-nt.html>), visitado el 17-11-2019).

217 Véase <http://www.sedecatastro.gob.es>.

218 GENERALITAT DE CATALUNYA, AYUNTAMIENTO DE BARCELONA y CONSORCIO DE LA VIVIENDA DE BARCELONA, *La sobreocupació a la ciutat de Barcelona*, cit.

219 MADARIA RUVIRA, J., cit., p. 59.

220 GENERALITAT DE CATALUNYA, AYUNTAMIENTO DE BARCELONA y CONSORCIO DE LA VIVIENDA DE BARCELONA, *La sobreocupació a la ciutat de Barcelona*, cit.

221 *Ibidem*.

4. Las **administraciones pueden expropiar temporalmente el usufructo** de las viviendas sobreocupadas para alquilarlas posteriormente en las condiciones adecuadas. Se trata del derecho real de uso y disfrute de bienes ajenos salvando su forma y sustancia (art. 561-2 del CCC).
5. Las personas propietarias **de viviendas sobreocupadas pueden solicitar la ayuda de la Administración** competente, la cual, en el proceso de comprobación correspondiente, puede obtener del padrón de habitantes la información sobre las personas empadronadas.
6. Para controlar mejor las situaciones de sobreocupación, se pueden establecer **acuerdos de colaboración** con las asociaciones y los colegios profesionales que actúen en el mercado inmobiliario. En este sentido, consideramos que los **administradores de fincas**, por ejemplo, podrían tener un rol en este en aquellas comunidades de propietarios que administren o incluso del mismo barrio comunicando la situación de sobreocupación a la Administración correspondiente.

En caso de que las personas ocupantes de la vivienda o algunas de ellas estén con un contrato de **arrendamiento**, hay que tener en cuenta que el artículo 27 de la LAU²²² prevé que la parte arrendadora puede resolver el contrato de arrendamiento si resulta que:

- a) Tiene lugar un subarrendamiento o una cesión no consentida.
- b) Se producen daños causados dolosamente a la finca u obras no consentidas por la parte arrendadora cuando el consentimiento sea necesario.
- c) En la vivienda se desarrollan actividades molestas, insalubres, nocivas, peligrosas o ilícitas.
- d) La vivienda deja de estar destinada a satisfacer la necesidad de vivienda del arrendatario o de quien efectivamente esté ocupándola.

Así, si se dieran estas causas en el piso sobreocupado, el arrendador podría resolver el contrato.

Asimismo, en el régimen de la **propiedad horizontal** también se prevé, en el artículo 553-40 del CCC, que no se pueden realizar actividades contrarias a la convivencia normal en la comunidad o que dañen o hagan peligrar el inmueble, y si se realizan, la presidencia de la comunidad tiene que requerir fehacientemente a quien las haga que deje de hacerlas. Si a pesar de ello, la persona requerida persiste en su actividad, la junta de propietarios puede ejercer contra los propietarios y los ocupantes del elemento privativo la acción judicial para hacerla cesar, es decir, **la acción de cese** que tiene como objetivo **poner fin a la actividad que genera un perjuicio** (ruidos, suciedad, daños en el inmueble, etc.), y si persiste, al propietario se le puede **privar del uso y disfrute de la vivienda hasta dos años, o si hay arrendatarios, desalojarlos**.

De conformidad con el artículo 43 de la Ley 18/2007, en las actuaciones para corregir situaciones de sobreocupación, las administraciones públicas tienen que prever las medidas adecuadas para acoger a las personas afectadas por esta circunstancia en la medida en que puedan y que lo permitan los recursos disponibles. Precisamente ese es el principal problema de la sobreocupación, es decir, el ofrecimiento de una vivienda alternativa o el realojamiento de las personas afectadas una vez identificada la situación de sobreocupación.

6. Soluciones intracomunidad y extracomunidad

Dadas las situaciones descritas hasta el momento, pasamos a continuación a desarrollar una serie de herramientas que pueden contribuir a paliarlas o a resolverlas. Sistemáticamente las hemos dividido en intracomunidad (es decir, que son útiles para organizar internamente la situación de sobreocupación, sin necesidad de grandes políticas o de

²²² Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de arrendamientos urbanos (BOE n.º282, de 25 de noviembre de 1994).

intervención pública; algunas de ellas son herramientas útiles en una transición hacia una solución definitiva) y extracomunidad (aquellas que van más allá de cada situación en concreto y que se refieren a políticas generales de prevención, tratamiento y reacción a las viviendas forzosamente compartidas).

6.1. Soluciones intracomunidad

6.1.1. La rehabilitación por renta o masovería urbana y los alquileres a cambio de servicios

A) Contextualización

Como ya se ha visto en el punto 3, de datos sobre la vivienda inadecuada en Barcelona, el alquiler medio en la ciudad se ha incrementado en estos últimos años, hasta sobrepasar los 1.000 euros mensuales en determinados distritos, como L'Eixample o Les Corts. Si se contextualiza el precio del alquiler con el salario mínimo interprofesional (de 900 euros en 14 pagas para el 2019), **las familias con pocos recursos tienen claramente dificultades para acceder a una vivienda adecuada** en la ciudad de Barcelona: por ejemplo, familias monoparentales con hijos a cargo con los ingresos mínimos, los jóvenes que no encuentran un trabajo cualificado o incluso personas de la tercera edad que solo reciben una pensión de jubilación o de viudedad reducida.

Consecuentemente, cuanto **más inasequible sea la vivienda, más posibilidades tendrá de ser sobreocupada para poder asumir los costes entre varias familias** o personas sin relación de parentesco. Pero como ya se ha visto en el apartado 4.3, vivir en un **inmueble sobreocupado** puede considerarse, según la tabla ETHOS, una **situación de sinhogarismo**, además de suponer un potencial incumplimiento de la normativa de habitabilidad en cuanto a la ocupación máxima (art. 4 del Decreto 141/2012),²²³ existiendo la posibilidad de que se abra un expediente administrativo con la consecuente sanción.²²⁴ Asimismo, **a esta falta de asequibilidad de la vivienda en alquiler se le añade el mal estado de esta**. De acuerdo con Eurostat, el 16 % de la población total de nuestro país reside en viviendas con varios problemas de habitabilidad, como goteras, humedad, puertas y ventanas en mal estado, entre otros.²²⁵

Para poder hacer frente a esta falta de asequibilidad y, por lo tanto, evitar la sobreocupación de las viviendas, **se deben prever varios tipos de tenencia dependiendo de las necesidades de las familias, es decir, diversificar las formas de tenencia** (por ejemplo, para aquellas con ingresos moderados, la propiedad compartida y la propiedad temporal del CCC) **y fomentar mecanismos para que las personas que no cuentan con ingresos regulares también tengan una alternativa habitacional**. Dos opciones para hacer la vivienda asequible serían la **masovería urbana y la rehabilitación por renta y la sustitución de la renta a cambio de servicios**.

B) La masovería urbana y la rehabilitación por renta

La masovería urbana es un tipo de tenencia cuyo objetivo es favorecer el acceso a la vivienda de aquellas familias que cuentan con **unos ingresos limitados pero que tienen habilidades constructivas o de rehabilitación**. En efecto, tras la crisis financiera internacional del 2007 muchos trabajadores del sector de la construcción se quedaron en paro (unos 800.000 en el 2010),²²⁶ y en muchos casos sobreendeudados con préstamos hipotecarios a los que no pudieron hacer frente (unos 210.000 deudores hipotecarios fueron desahuciados en el

223 Por ejemplo, si hay tres personas por habitación, esta debe tener un mínimo de 12 m².

224 De acuerdo con el artículo 43 de la Ley 18/2007.

225 EUROSTAT, *Total population living in a dwelling with a leaking roof, damp walls, floors or foundation, or rot in window frames of floor*, 2016.

226 INSTITUTO NACIONAL DE ESTADÍSTICA, *Encuesta de población activa*, 2010.

periodo 2010-2015).²²⁷ Este sector de la población, que en muchos casos no ha conseguido un trabajo estable y con ingresos regulares, podría con la masovería urbana acceder a una vivienda sin pagar una renta en dinero, pero comprometiéndose a rehabilitar el inmueble alquilado.

Así, la legislación permite que la parte arrendadora y la arrendataria pacten que esta última se obligue a realizar una mejora de la vivienda, a cambio de reducir la renta que debe satisfacer. Esta posibilidad se puede llevar a cabo tanto desde un punto de vista privado, sin intervención del sector público, como desde una perspectiva de las políticas públicas de vivienda.

Desde un punto de vista privado, la Ley 4/2013²²⁸ introdujo un nuevo artículo 17.5 en la LAU con el siguiente texto: “En los contratos de arrendamiento podrá acordarse libremente por las partes que, durante un plazo determinado, la obligación del pago de la renta pueda reemplazarse total o parcialmente por el compromiso del arrendatario de reformar o rehabilitar el inmueble en los términos y condiciones pactadas. Al finalizar el arrendamiento, el arrendatario no podrá pedir en ningún caso compensación adicional por el coste de las obras realizadas en el inmueble. El incumplimiento por parte del arrendatario de la realización de las obras en los términos y condiciones pactadas podrá ser causa de resolución del contrato de arrendamiento y resultará aplicable lo dispuesto en el apartado 2 del artículo 23”.²²⁹

De acuerdo con este artículo, se permite que **la parte arrendataria, después de llegar a un acuerdo con la arrendadora, pueda vivir en la vivienda alquilada sin satisfacer una renta en dinero**. A cambio, se compromete a mejorar el estado de la vivienda realizando obras de rehabilitación o reforma. El artículo 17.5 de la LAU no excluye, sin embargo, que la sustitución de la renta pueda ser “parcial”, de manera que la parte arrendataria también se comprometa a satisfacer una renta reducida dependiendo de la duración del contrato y de las obras asumidas por esta. En cualquier caso, el alquiler se hace más asequible.

La forma de **funcionamiento** de este contrato será idealmente la siguiente:

- a) La parte arrendadora y la arrendataria acordarán cuál tendría que ser la renta de aquella vivienda, aunque no se pague en dinero. Para calcularla, y de forma orientativa, pueden utilizar el índice de referencia de los precios del alquiler,²³⁰ que ya tiene en consideración el estado de la vivienda al calcular la renta media.
- b) Ambas partes también deberán pactar, preferiblemente, las obras que se deben llevar a cabo, a efectos de poder llevar un control suficiente de las obras y periodificarlas, elaborando un presupuesto. Dentro de este tipo de obras se podrían incluir aquellas cuya finalidad es devolver las condiciones de habitabilidad, seguridad y funcionalidad a la vivienda (por ejemplo, reparación o instalación del sistema eléctrico, cambio de revestimiento de la pared), o cualquier tipo de reforma que pacten las partes, aunque no sea para recuperar las condiciones de habitabilidad (por ejemplo, cambio de la cocina y el baño).²³¹
- c) Las partes decidirán la duración del contrato y el periodo sin satisfacer renta en dinero, según el coste de las obras y la renta media de ese alquiler. Por ejemplo, si la parte arrendataria tuviera que efectuar obras por valor de 2.000 euros, y la renta media de ese alquiler fueran 200 euros al mes, la parte arrendataria podría residir en la vivienda sin pagar ninguna renta durante diez meses; o bien vivir en

227 NASARRE-AZNAR, S. y GARCIA TERUEL, R. M., “Evictions and homelessness in Spain 2010-2017”, en Kenna, P., Nasarre-Aznar, S., Sparkes, P. y Schmid, C. (eds.), *Loss of homes and evictions across Europe*. Cheltenham, Edward Elgar, 2018, p. 321.

228 Ley 4/2013, de 4 de junio, de medidas de flexibilización y fomento del mercado del alquiler de viviendas. *BOE* n.º 134, de 5 de junio de 2013.

229 Traducción propia.

230 Disponible en: <http://agenciahabitatge.gencat.cat/indexdelloguer/>.

231 GARCIA TERUEL, R. M., *La sustitución de la renta por la rehabilitación o reforma de la vivienda en los arrendamientos urbanos*. Valencia, Tirant lo Blanch, 2019, pp. 250-251.

ella durante veinte meses a cambio de efectuar estas obras y satisfacer 100 euros al mes. Transcurrido este periodo, y como el contrato puede quedar sujeto a las disposiciones protectoras de la LAU, la arrendataria podría seguir utilizando la vivienda a cambio de la renta pactada de 200 euros al mes, si así lo desea, hasta un máximo de cinco años (o siete, si la parte arrendadora es persona jurídica).

La posibilidad de pagar el alquiler haciendo obras de rehabilitación es una figura que, si bien se daba en la práctica, no estaba reconocida en la legislación. **Así, el artículo 17.5 de la LAU regula por primera vez en la normativa especial de arrendamientos urbanos los arrendamientos *ad meliorandum***, que habían sido excluidos de la normativa especial de alquileres de viviendas por los tribunales (véase, a título de ejemplo, la SAP de las Islas Baleares de 27-10-2000²³² y la STSJ de Cataluña de 12-6-1997).²³³ De esta forma, los arrendatarios que paguen con obras desde el 2013 también estarán protegidos por las disposiciones de la LAU, por ejemplo, en cuanto a la prórroga obligatoria del contrato (por cinco o siete años, art. 9 de la LAU) o en cuanto al derecho de desistimiento (art. 11 de la LAU).

Como se ve, este contrato **no requiere inicialmente de intervención o inversión pública, más allá de la posible promoción e intermediación administrativa**. Véanse más detalles *infra*.

Por otra parte, desde un punto de vista de las **políticas públicas de vivienda**, el artículo 3.k) de la Ley 18/2007 prevé también la posibilidad de que las partes pacten que la renta en dinero se sustituya por obras a través de la figura de la masovería urbana.

De acuerdo con la definición del artículo 3.k) de la Ley 18/2007, la masovería urbana es “el contrato oneroso en virtud del cual el propietario de un inmueble lo cede al masovero urbano para que haga las obras de reparación, mantenimiento y mejora necesarias para que el inmueble sea habitable o para mantenerlo en condiciones de habitabilidad. Se rige por lo que hayan convenido las partes y, en defecto de pacto, la duración del contrato es de cinco años. Las obras deben constar en el contrato y el propietario puede resolverlo si el masovero no las lleva a cabo en el plazo acordado, que, en defecto de pacto, es de cinco años”. Asimismo, el artículo 42.3 de la Ley 18/2007 prevé que las administraciones públicas deben impulsar políticas de fomento de la rehabilitación de las viviendas que estén en mal estado para ser alquiladas, dando apoyo público a los contratos de masovería urbana.

La rehabilitación por renta del artículo 17.5 de la LAU y la masovería urbana tienen la misma **finalidad**: hacer más asequible el acceso a la vivienda a la vez que se fomenta la rehabilitación de las que están en mal estado, hecho que el artículo 3.k) de la Ley 18/2007 destaca al especificar que las obras del masovero serán para hacer el inmueble habitable o para mantenerlo en condiciones de habitabilidad. No obstante, y al margen de que la masovería urbana se regula esencialmente como una figura para las políticas de vivienda, habría **algunas diferencias entre ellas**: la rehabilitación por renta puede aplicarse tanto en arrendamientos de vivienda como de uso diferente (por ejemplo, para locales de negocio o alquileres asistenciales), mientras que la masovería urbana se prevé únicamente para los arrendamientos de vivienda. Además, la rehabilitación por renta prevé que las obras puedan ser de “rehabilitación o reforma”, pudiendo incluir cualquier tipo de actuación sobre el inmueble siempre que no se comprometa la seguridad (art. 23 de la LAU), mientras que el artículo 3.k) de la Ley 18/2007 hace explícitamente referencia a obras que tienen como objetivo conseguir las condiciones de habitabilidad o mantenerlas.

La rehabilitación por renta y la masovería urbana podrían contribuir a hacer el alquiler más asequible, sobre todo para aquellas arrendatarias con habilidades constructivas, pero ya se han detectado **algunas limitaciones de estas figuras en otras ocasiones**.²³⁴

232 JUR 2001\27151.

233 JT 1997\1169.

234 DIPUTACIÓN DE BARCELONA, *Guía metodològica de masoveria urbana*, febrero del 2017, p. 19.

- a) En primer lugar, el **desconocimiento** de la figura por parte de la ciudadanía, que puede conllevar cierta desconfianza.
- b) La **dificultad para garantizar la calidad final de las obras realizadas** por personas no profesionales.
- c) Como consecuencia de las anteriores, pueden aparecer **dificultades para captar viviendas desocupadas y en mal estado para alquilarlas por esta vía**.

Estas limitaciones ponen de manifiesto la necesidad de que **la Administración realice un acompañamiento** en estos contratos, teniendo más o menos implicación según los recursos municipales disponibles.²³⁵ Así, la Administración (en este caso, la local) podría actuar, en primer lugar, como **facilitadora**, dando apoyo al proyecto en términos de bonificaciones en el impuesto sobre bienes inmuebles, haciendo difusión de la figura, o permitiendo el uso de las bolsas públicas para localizar las partes interesadas en este contrato. En segundo lugar, la actuación de la Administración también podría ser como **colaboradora**, prestando apoyo técnico a los particulares que llevan a cabo una masovería urbana (por ejemplo, de las brigadas municipales o de arquitectos adscritos al Ayuntamiento). Y, en tercer lugar, si la Administración hace una clara apuesta por estas figuras, también puede asumir un rol de **impulsora**, por ejemplo, suscribiendo contratos de masovería sobre el parque público de viviendas, o ejecutando ella misma las obras de rehabilitación para posteriormente poner esos pisos en alquiler social.

Ya ha habido diversos **casos de éxito** de promoción de la masovería urbana por parte de la Administración, como es el caso del Ayuntamiento de Manresa, que inició una colaboración con una entidad del tercer sector y una empresa constructora, en la que se seleccionaron pisos vacíos de la localidad, y los inquilinos hicieron las obras con apoyo de la empresa y de ayuda técnica municipal.²³⁶

C) El alquiler a cambio de servicios

Otra modalidad para favorecer la vivienda asequible, y evitar así que la ciudadanía se vea obligada a residir en viviendas sobreocupadas, es el **alquiler a cambio de servicios**. En este supuesto, la parte arrendataria no se estaría obligando a llevar a cabo unas obras, sino a prestar un determinado servicio a favor de la parte arrendadora o de un tercero. Podrían entrar, por ejemplo, alquileres **a cambio de servicios de limpieza u otros, o de cuidado de menores o personas mayores**. Esta última posibilidad sería interesante, además, para hacer frente a una problemática de la ciudad: casi 90.000 personas de la tercera edad viven solas en Barcelona.²³⁷

El alquiler a cambio de un servicio puede desarrollarse en el marco de una relación **laboral**: por ejemplo, cuando se contrata a alguien para cuidar a una persona dependiente y parte del pago se hace en especie —ofreciendo alojamiento— sin tener que pagar una renta. El uso de la vivienda, en este caso, estaría expresamente excluido de la LAU (art. 5.a), ya que el alojamiento depende de la relación laboral. Pero también podría articularse **al margen de una relación laboral**, cuando el elemento preponderante es residencial, o de forma voluntaria (sin ninguna prestación exigible).²³⁸

²³⁵ *Ibidem*, pp. 55-56.

²³⁶ Véase más información en: <https://www.vilaweb.cat/noticies/caritas-i-lajuntament-de-manresa-rehabiliten-sis-pisos-per-a-persones-amb-risc-dexclusio-social/>.

²³⁷ Muñoz, O. "Barcelona tiene casi 90.000 mayores de 64 años que viven solos", *La Vanguardia*, 11-12-2019. Disponible en: <https://www.lavanguardia.com/local/barcelona/20191211/472180454438/barcelona-personas-mayores-solos-informe-salud.html> (visitado el 27-12-2019).

²³⁸ Véanse más detalles en GARCIA TERUEL, R. M., *La sustitución de la renta por la rehabilitación o reforma de la vivienda en los arrendamientos urbanos*, cit. pp. 162 y 163.

En Barcelona ya se han iniciado programas piloto de este tipo, como “**Vivir y convivir**”,²³⁹ que consiste en proporcionar alojamiento a estudiantes matriculados en una universidad en viviendas en propiedad de personas mayores que están solas. La idea sería, pues, ampliar el objeto de este programa a personas que tienen dificultades para acceder a una vivienda asequible, como familias monoparentales, a la vez que se evitaría que personas de la tercera edad sufran soledad. O también se podría plantear el **alojamiento a cambio de servicios comunitarios**, como ha propuesto Zaragoza Vivienda en el Programa de alojamiento para universitarios solidarios, en el que los estudiantes pagan por una habitación 40 euros al mes con el compromiso de dedicar 4 horas semanales a programas de colaboración que faciliten la integración y la mejora de la calidad de vida de las personas.²⁴⁰

6.1.2. La regulación de la convivencia entre los diferentes inquilinos

A) El contrato entre el propietario y los inquilinos

Una posible vía para **regular la convivencia entre los diferentes inquilinos** sería potenciar la redacción del contrato entre la parte propietaria (sea pública o privada) y la arrendataria (o, *mutatis mutandis*, uno que regule las relaciones entre los inquilinos), de modo que se puedan contemplar estas particularidades. En el momento de redactar, hay que tener en cuenta que la voluntad de las partes es esencial en este supuesto (no se aplican, pues, las normas que imperativamente prevé la LAU). A este respecto debemos considerar lo siguiente:

a) Es relevante que **en el contrato de arrendamiento se especifique claramente la habitación objeto de arrendamiento**, así como la renta que individualmente se debe satisfacer. La ausencia de ambos elementos puede llevar a la autoridad judicial a considerar la existencia de un único contrato de arrendamiento con diferentes partes arrendatarias solidarias (SAP de Madrid de 8-10-2010).²⁴¹ Además, hay que prever expresamente que la arrendataria tiene derecho a usar las demás dependencias de la vivienda necesarias para vivir en ella.

b) La **duración del contrato** es determinante, puesto que una vez llegado el periodo pactado, este se extingue (véase un caso sobre arrendamiento de una habitación por un año, SAP de Barcelona de 1-2-2010). Por lo tanto, se debe prever expresamente qué sucede cuando se llega al periodo pactado. Esta afirmación se puede predicar, en general, por todas aquellas cuestiones que prevé la LAU y que no resultan de aplicación en el contrato de alquiler de habitaciones.

c) Otra repercusión es que cada contrato solo tiene efectos jurídicos entre las partes (art. 1257 del CC). El corolario de esta afirmación es que **los derechos y las obligaciones originados de cada contrato solo serán exigibles a cada familia de forma independiente**. Por ejemplo, habrá que pactar expresamente si los gastos derivados del uso de las dependencias comunes se incluyen en el precio del alquiler o se reparten de forma proporcional entre las diferentes arrendatarias. Además, se deberían determinar unas **reglas de convivencia**. En este sentido, una opción de interés es que la parte arrendadora facilite una “**guía de convivencia**” que deben respetar todos los arrendatarios, y vincular su desobediencia al mantenimiento del contrato de arrendamiento. Ello facilitaría el respeto de unas normas mínimas de convivencia que sería difícil de implementar si se dejara su elaboración y su respeto a los propios arrendatarios. En cuanto a los posibles daños en las zonas comunes, habrá que determinar el causante del daño que se responsabilizará individualmente de los mismos.

Finalmente, debemos tener presente que la disposición adicional primera de la LAU

239 Ver Véase más información al respecto en: <https://ajuntament.barcelona.cat/personesgrans/ca/canal/programa-viure-i-conviure>.

240 Véase más información al respecto en: <https://www.zaragoza.es/ciudad/sectores/jovenes/cipaj/publicaciones/alquiler16.htm>.

241 JUR 2011\23662.

prevé el “régimen de las **viviendas de protección oficial en arrendamiento**”, lo que puede tener **repercusiones en el redactado del contrato**. Así, en el arrendamiento de una **vivienda de protección oficial** posterior a la Ley 18/2007, el apartado 7.º de la disposición adicional primera de la LAU prevé lo siguiente: “Lo dispuesto en los apartados anteriores será de aplicación general en defecto de legislación específica de las comunidades autónomas con competencia en la materia”. Por lo tanto, entendemos que serán de aplicación tanto la Ley 18/2007 como el Decreto 13/2010, del Plan para el derecho a la vivienda de 2009-2012,²⁴² y el Decreto 75/2014, de 27 de mayo²⁴³ (que deroga el anterior), a las viviendas que se califiquen de protección oficial a partir de la entrada en vigor de la Ley 18/2007 (28 de marzo de 2008). La aplicación de esta normativa implica algunas prohibiciones, por ejemplo, el artículo 19 del Decreto 75/2014 prevé una renta anual máxima para las viviendas de protección oficial de alquiler, y el artículo 78 de la Ley 18/2007 contempla un régimen común (por ejemplo, las viviendas deben destinarse a residencia habitual de los propietarios u ocupantes, se sujetan a los derechos de adquisición preferente de la Administración y no se puede disfrutar del uso de las viviendas de protección oficial ni de elementos anexos protegidos antes de haber formalizado el correspondiente contrato de compraventa o cesión de uso, por cualquier título). A nuestro entender, estas disposiciones están pensadas para el alquiler total de la vivienda, si bien habría que adaptarlas al alquiler de habitaciones (por ejemplo, la renta total de todos los arrendatarios no tendría que superar el umbral máximo).

Además, el artículo 78.3 de la Ley 18/2007 prevé expresamente que “las viviendas de protección oficial no se pueden realquilar o alquilar parcialmente, salvo que sean propiedad de administraciones públicas, de sus entes instrumentales o de entidades sin ánimo de lucro cuyo objeto sea el alojamiento de colectivos vulnerables que necesitan una tutela especial”. Por lo tanto, **se acepta expresamente que los poderes públicos, como propietarios de una vivienda, puedan alquilar parcialmente una vivienda de protección oficial de alquiler**.

B) La reforma del régimen actual de la Ley de arrendamientos urbanos para adecuarlo a las vicisitudes del alquiler de habitaciones

Hay que tener presente que la Cátedra UNESCO de Vivienda estuvo trabajando desde julio del 2016 y hasta enero del 2017, por encargo de la Secretaría de Vivienda de la Generalitat de Catalunya, con el objetivo de diseñar un nuevo marco de arrendamientos urbanos de vivienda (primera residencia) para Cataluña, de acuerdo con unos principios disruptivos en cuanto a la tradición jurídica española sobre la materia y tomando como base mercados de alquiler europeos funcionales. Esto dio como resultado unas conclusiones que se publicaron (el 17-1-2017) tras las discusiones mantenidas en el seno de la Comisión para la elaboración de unos criterios para un derecho de arrendamientos urbanos a Cataluña, asistida por la Secretaría de Vivienda de la Generalitat de Catalunya (Consejería de Gobernación) a lo largo de siete sesiones (dos de ellas asamblearias), desde septiembre del 2016 hasta enero del 2017.

Entre las innovaciones se encontraba una **incipiente propuesta de regulación del alquiler de habitaciones**, con el propósito de dignificarla y de que no sirviera de vía de fuga de la LAU para la parte arrendadora. La propuesta contenía lo siguiente:²⁴⁴

a) La parte arrendataria de una habitación estará **facultada para usarla en exclusiva**, pero a nuestro entender no tendría la facultad de disfrutarla ni de obtener sus frutos, es decir, **no podría subarrendar la habitación a una tercera persona**. Con todo, la arrendataria debería

242 DOGC n.º 5565, de 11 de febrero de 2010, p. 9379.

243 Disponible en: https://portaljuridic.gencat.cat/ca/pjur_ocults/pjur_resultats_fitxa/?action=fitxa&mode=single&documentId=663379&language=ca_ES (visitado el 27-12-2019).

244 Véase más detalles en SIMÓN MORENO, H., “Capítol 22. El lloguer d’habitacions”, cit., pp. 293-310. Véase, *in toto*, NASARRE AZNAR, S., SIMÓN MORENO, H. y MOLINA ROIG, E., *Un nou dret d’arrendaments urbans per a afavorir l’accés a l’habitatge*, Atelier, 2018.

utilizar de forma privativa la habitación prevista en el contrato, así como el derecho inseparable a utilizar los elementos comunes, como los baños, la cocina y el comedor.

b) Todas las arrendatarias tendrían que **destinar la habitación de forma exclusiva** a primera residencia.

c) Se fijaba un **periodo mínimo de seis meses** para garantizar una mínima estabilidad a la arrendataria.

d) El contrato de alquiler de habitaciones formalizado en **escritura pública también se podría inscribir (optativamente) en el Registro de la Propiedad** para dar publicidad del contrato a terceros (aunque la inscripción del contrato no sería necesaria para que fuera vinculante a terceros gracias a la aplicación de la regla *emptio non tollit locatum*, tal como se prevé en la LAU vigente).

e) En cuanto al régimen de **gastos de la vivienda**, se tendrá que ver de qué forma se han distribuido en los distintos contratos de alquiler.

f) La parte arrendadora podría **resolver** el contrato de alquiler de habitaciones por las mismas causas que prevé actualmente la LAU, que también se regularían en una legislación de arrendamientos urbanos catalana y se aplicarían *mutatis mutandis*. Entre estas causas encontramos, por ejemplo, el impago de la renta.

g) El arrendatario o arrendatarios podrían disfrutar del **derecho de tanteo y retracto si la parte propietaria vende la vivienda a un tercero**, pues si bien es un derecho que por su naturaleza se ejerce ordinariamente por el arrendatario que tiene el uso de toda la vivienda, nada obsta para otorgar este derecho a la arrendataria de una habitación.

h) La arrendataria también debería tener el **derecho a desistir del contrato**. En las conclusiones de la comisión, este derecho de desistimiento se puede ejercer sin causa y sin ningún tipo de compensación, pero con la necesidad de preavisar a la parte arrendadora con tres meses de antelación.

i) Finalmente, en cuanto a los **derechos legales de subrogación**, se aplicarán al alquiler las mismas disposiciones *mutatis mutandis*. Con todo, en el arrendamiento de habitaciones es preferible limitar las personas que pueden tener derecho a subrogarse en el contrato para evitar la sobreocupación de la vivienda.

C) Las relaciones convivenciales de ayuda mutua

Para aquellas personas que no tengan más opción que compartir la vivienda o una habitación de esta, el libro segundo del CCC²⁴⁵ les da la posibilidad de suscribir acuerdos para su organización, así como de disponer de unos determinados derechos, por ejemplo, en el supuesto de defunción de uno de los convivientes: las **relaciones convivenciales de ayuda mutua**.

Las relaciones convivenciales de ayuda mutua, que se regulan por el artículo 240-1 del CCC y que fueron creadas para poner remedio a las dificultades propias de las personas mayores, tal como mencionaba el preámbulo de la derogada Ley 19/1998,²⁴⁶ se definen del siguiente modo: “dos o más personas que conviven en una misma vivienda habitual y que comparten, sin contraprestación y con voluntad de permanencia y de ayuda mutua, los gastos comunes o el trabajo doméstico, o ambas cosas, constituyen una relación de convivencia de ayuda mutua, que se rige por los acuerdos que hayan estipulado o, en su defecto, por lo establecido por el presente título”.

De esta definición y de los artículos 240-2 y 240-3 se pueden extraer las siguientes características:

- Debe constituirse por **dos o más personas** que sean mayores de edad. Estas **no podrán estar unidas por un vínculo matrimonial o haber formado pareja estable con otra persona con la que convivan**.

245 Ley 25/2010, de 29 de julio. DOGC n.º 5686, de 5 de agosto de 2010.

246 BOE n.º 35, de 10 de febrero de 1999.

- Las personas que constituyen una relación convivencial de ayuda mutua pueden tener un vínculo de parentesco colateral sin límite de grado (por ejemplo, hermanas, primas, sobrinas, tías, etc., pero no directo: progenitores, abuelos, hijos, nietos...) o bien **una simple relación de amistad o compañerismo** (art. 240-2 del CCC). Así pues, dentro de las relaciones convivenciales de ayuda mutua se pueden incluir varias realidades: dos hermanas que conviven con dos amigos más, tres primos que comparten la vivienda habitual, etcétera. Cuando la relación entre los miembros es de mera amistad, el CCC establece que el número máximo de convivientes es de cuatro (art. 240-2.2 del CCC).
- La **convivencia de estas personas tiene que darse en su vivienda habitual y estas deben compartir, sin contraprestación, los gastos comunes o el trabajo doméstico**. Así pues, no podrían constituirse en relación convivencial de ayuda mutua un grupo de cuatro estudiantes cuya vivienda no fuese la habitual (por ejemplo, su vivienda habitual es la de los padres), aunque la compartan; ni una persona con discapacidad y su cuidador, con el que convive y al que satisface una contraprestación.
- De igual forma que sucede con las parejas estables (art. 234-1 del CCC), las relaciones convivenciales de ayuda mutua **se constituyen o bien por escritura pública otorgada ante notario, o bien automáticamente por el transcurso de un periodo de dos años de convivencia.**²⁴⁷

Una vez que estos “compañeros de vivienda” se han constituido en una relación convivencial de ayuda mutua, el CCC prevé que puedan llevar a cabo una serie de pactos y tengan ciertos derechos. Así, los **convivientes pueden pactar los derechos y deberes respectivos durante la convivencia**. Por ejemplo, en cuanto a la contribución a los gastos comunes (pueden pactar, dado el caso, que si uno de ellos tiene más ingresos, se haga cargo de más gastos) o al trabajo doméstico, entre otros. También pueden pactar qué sucederá en caso de que se extinga esa relación: si uno de ellos debe obtener algún tipo de compensación o el tiempo máximo para abandonar la vivienda. Estos pactos se pueden hacer con libertad de forma (art. 240-4 del CCC), de manera que incluso los acuerdos verbales serían válidos, sin perjuicio de su dificultad probatoria en caso de conflicto.

Además, el CCC regula diversos **derechos ex lege** para los convivientes en el supuesto de extinción de dicha relación (arts. 240-6 y 7 del CCC):

- Si se extingue esta relación en vida de todos los convivientes (por ejemplo, por acuerdo o por voluntad unilateral de uno de los miembros), **quienes no sean titulares de la vivienda deben abandonarla en tres meses**. Así, aquellas personas que no tuvieran ningún tipo de título para utilizar la vivienda (por ejemplo, la propiedad o un contrato de alquiler), sino que la utilizasen por una mera tolerancia de uno de los convivientes (precario), tendrán tres meses para encontrar un nuevo hogar. Hay que tener en cuenta que, por el contrario, si alguien estuviera utilizando la vivienda por mera tolerancia fuera de una relación convivencial de ayuda mutua, tendría que abandonarla inmediatamente (SAP de Lérida de 18-2-2019).²⁴⁸
- Si se extingue esta relación por la defunción de uno de los miembros, los demás **podrán seguir ocupando durante seis meses la vivienda, si el causante era el propietario y salvo pacto en contrario**. Este derecho está pensado para cuando uno de los convivientes fuera propietario y los otros estuvieran viviendo allí por mera tolerancia. Así pues, haberse constituido en relación convivencial les da incluso más

247 En principio, este sería un sistema *opt-out* de creación de la relación convivencial de ayuda mutua, de manera que se constituiría de forma automática por el transcurso de dos años. Sin embargo, el TC ya determinó que esta constitución automática para las parejas estables en Navarra puede ir contra el derecho al libre desarrollo de la personalidad (art. 10 de la CE). Véase la STC 93/2013 (BOE n.º 123, de 23 de mayo de 2013).

248 JUR 2019\1355.

derechos que en otros tipos de tenencias, como los alquileres temporales (que duran solo una temporada).

- Si se extingue esta relación por la defunción del miembro de la relación convivencial que era titular único del contrato **de arrendamiento**, los demás convivientes, que inicialmente podían vivir allí por mera tolerancia, **tendrán derecho a subrogarse en el contrato por el plazo de un año** o por el tiempo que falte para la expiración del contrato, si es inferior. Se seguirían en este caso las previsiones del artículo 16 de la LAU.
- Como medida de protección de los convivientes sin recursos, el artículo 240-7 del CCC prevé que, si se produce la defunción de uno de los convivientes, los demás miembros que eran mantenidos total o parcialmente por el premuerto, al menos, durante el año previo a la defunción, **tienen derecho a una pensión alimenticia a cargo de los herederos, por un periodo máximo de tres años**. La cuantía de esta pensión dependerá del coste del mantenimiento, del tiempo en que los convivientes supervivientes fueron mantenidos, y del valor del caudal relicto.
- Si una de las personas convivientes fuera heredera o legataria en caso de defunción de uno de los miembros de la relación convivencial de ayuda mutua (por ejemplo, porque la causante otorgó testamento a favor de uno de los convivientes), **a esta adquisición mortis causa se le aplicarán las reducciones en el impuesto de sucesiones y donaciones** establecidas por los familiares del grupo II, es decir, el conviviente se asimila a efectos de este impuesto a los cónyuges, a los hijos mayores de 21 años, a los descendientes y a los ascendientes (arts. 2 y 36 de la Ley 19/2010).²⁴⁹

Así pues, las relaciones convivenciales de ayuda mutua **pueden servir para aumentar la seguridad en la tenencia de la vivienda y para pactar una mejor organización de la vida en común**, ante aquellas situaciones en las que no se tiene mejor opción que compartir la vivienda (por necesidad económica o incluso por necesidad de acompañamiento).

Mientras que la sobreocupación, como situación anómala de la vivienda, suele crearse a partir de contratos no declarados (alquileres “en negro”), no autorizados (por ejemplo, subarrendamientos no consentidos por el arrendador) o de precarios (situaciones de mera tolerancia entre los compañeros) —que otorgan inseguridad en la tenencia—, las **relaciones convivenciales de ayuda mutua**, que recordamos que se pueden constituir automáticamente con dos años de convivencia, en caso de extinción, dan **margen de tiempo a los convivientes para poder encontrar un nuevo hogar** (hasta seis meses en caso de defunción del conviviente que era propietario) o incluso el derecho a obtener una pensión de alimentos para poder subsistir.

Pero tal como sucede en la rehabilitación por renta, que es una figura de derecho privado desconocida o infrautilizada, **las relaciones convivenciales de ayuda mutua se pueden fomentar por la Administración pública con mayor o menor intensidad para que los convivientes dejen de encontrarse en una situación habitacional precaria**. Además, sería necesario un estudio más profundo para ver su utilidad real en casos de sobreocupación forzosa.

6.1.3. Mecanismos intracomunidad en el *coliving* o las cooperativas en régimen de cesión de uso

Se necesita una reforma legislativa que dé seguridad jurídica a las partes implicadas tanto en el *coliving* como en el modelo de cooperativas en régimen de cesión de uso. Por ejemplo, en el *coliving* es necesario **clarificar la naturaleza jurídica del contrato** para evitar situaciones que puedan disfrazar casos de vivienda permanente o de uso turístico

249 Ley 19/2010, de 7 de junio, de regulación del impuesto sobre sucesiones y donaciones. DOGC n.º 5648, de 11 de junio de 2010.

(aprovechando la falta de regulación legal del alquiler de habitaciones para uso turístico). Y en cuanto a las **cooperativas en cesión de uso**,²⁵⁰ sería necesaria una **regulación específica de este modelo en la legislación de cooperativas que clarificara no solo la naturaleza civil del derecho de uso sino también las relaciones entre los socios usuarios de la vivienda** y la cooperativa, que acaban resolviéndose, en algunos casos, por vía estatutaria ante la ausencia de una normativa de referencia. La indeterminación de la naturaleza jurídica del derecho puede implicar la “recalificación” judicial de la cesión en un derecho de naturaleza real o personal en función de lo que se haya acordado en los contratos formalizados al efecto con el socio.

Además, **algunas cuestiones sin resolver** por la legislación vigente son, por ejemplo:

a) Si podría exigir al usuario alguna caución o garantía (real o personal) que garantizara el pago de la cuota mensual para tener derecho a utilizar la vivienda.

b) Cómo podría articularse la inscripción del derecho del usuario en el Registro de la Propiedad y qué supondrían entonces, en primer lugar, la distribución de responsabilidad hipotecaria del préstamo hipotecario que graba primero la totalidad del edificio (propiedad de la cooperativa) y luego las diversas fincas (viviendas) resultantes cuyo uso se adjudica posteriormente a cada socio, y, en segundo lugar, el potencial embargo del derecho de uso y posterior adjudicación a terceros ajenos a los intereses de la cooperativa.

c) Quién debería hacerse cargo de los impuestos y del coste de los seguros asociados a la vivienda.

d) Si podría prohibirse la realización de determinadas actividades en la vivienda además de no poder utilizarla con finalidades empresariales, o qué pasaría si el usuario no utilizara efectivamente la vivienda como residencia permanente.

e) Si el usuario debería hacerse cargo de todas las reparaciones ordinarias y extraordinarias, como se extrae de algunos estatutos, si únicamente tiene la condición de usuario.

f) Si el socio cooperativista podría exigir la realización de obras de accesibilidad en el edificio, como sí está habilitado para hacerlo el propietario en una comunidad de vecinos de acuerdo con el artículo 10.1 de la LPH.

g) Si las mejoras útiles que incrementan el valor de la vivienda o las suntuarias realizadas por el usuario son o no reembolsables cuando se da de baja de la cooperativa.

h) Cómo podrían articularse las relaciones entre los diferentes usuarios de la vivienda y la cooperativa en determinados supuestos, por ejemplo, si se atribuye el uso de la vivienda a uno de ellos como consecuencia de una separación, divorcio o nulidad de matrimonio (arts. 90 y 96 del CC y art. 233-20 del CCC), con lo cual el otro cónyuge se ve obligado a abandonar la vivienda.

i) A todo esto hay que añadir que si bien la Ley catalana de cooperativas establece que los socios de la cooperativa solo responderán por sus aportaciones, es posible que los socios adopten, por unanimidad, la decisión de realizar aportaciones adicionales si la cooperativa no puede hacer frente a las deudas pendientes.

Todas estas cuestiones deberían tratarse en una regulación específica de las cooperativas en régimen de cesión de uso.

6.2. Soluciones extracomunidad

En cuanto a medidas que tomar en el ámbito público, podemos destacar las siguientes:

²⁵⁰ SIMÓN MORENO, H., “Las cooperativas de viviendas en régimen de cesión de uso: ¿una alternativa real a la vivienda en propiedad y en alquiler en España?”, *REVESCO: Revista de Estudios Cooperativos*, en prensa.

1. El **incremento del parque de vivienda social de alquiler** (de titularidad tanto pública como privada) en la ciudad de Barcelona, así como la búsqueda de modelos de gestión eficientes de este parque. El aumento de este parque puede venir a través de:

a) Nueva construcción, con ayudas a la construcción de parque que, sobre todo, permita conservar las viviendas en el sector social, así como las reservas de suelo para vivienda protegida, que también se quieren incrementar con el nuevo Decreto ley de medidas urgentes para mejorar el acceso a la vivienda.²⁵¹ Con respecto a evitar la pérdida de parque social, resulta interesante la propuesta de calificación permanente que hace el nuevo Decreto ley pero que ya preveía el derogado Decreto ley 5/2019, de 5 de marzo, de medidas urgentes para mejorar el acceso a la vivienda, para viviendas que integran el patrimonio público de suelo y vivienda y también mientras el planeamiento urbanístico las reservara al uso de vivienda de protección pública.²⁵²

b) Captación de vivienda privada vacía hacia el sector social. Esta se puede lograr por medio de incentivos negativos y positivos. Entre los primeros encontramos instrumentos legales que permiten la expropiación temporal de pisos vacíos o de pisos no rehabilitados (y procedentes de procesos de ejecución hipotecaria o mediante compensación o pago de deuda con garantía hipotecaria), los alquileres sociales forzosos en casos de ejecuciones hipotecarias de colectivos en circunstancias de emergencia social e incluso de desahucios por impago de alquiler, aunque en este segundo caso tiene un carácter excepcional y transitorio, de un máximo de tres años (que se cumple ahora, a finales de diciembre del 2019), y las penalizaciones económicas por mantener pisos vacíos, como el impuesto de pisos vacíos o el recargo del IBI en algunos municipios.²⁵³ Pese a que se trata de instrumentos legales que están en vigor, resultan costosos para la Administración, tanto en recursos económicos como en recursos humanos y técnicos, por lo que es interesante insistir en los incentivos positivos. Entre estos, tenemos las bolsas de mediación de alquiler social y otras cesiones de privados, y para su éxito es importante la oferta de garantías a las personas propietarias o arrendadoras, de cobro del alquiler, de conservación de la vivienda, de protección frente a impagos, etcétera (por ejemplo, el artículo 18 del Decreto 75/2014, de 27 de mayo, del Plan para el derecho a la vivienda). Además, es interesante acompañar estos incentivos de ayudas a la rehabilitación del inmueble. Un ejemplo muy gráfico de esta última propuesta es la evolución de la red de mediación para el alquiler social, ya que obtuvo los mejores resultados de captación entre el 2007 y el 2010 (llegó a captar más de 3.500 viviendas por año),²⁵⁴ coincidiendo este último con el año en que se dejaron de otorgar ayudas a los propietarios para rehabilitar sus viviendas

251 <https://govern.cat/salaprensa/notes-premsa/380951/govern-aprova-decret-llei-mesures-urgents-millorar-acces-habitatge> (visitado el 29-12-2019).

252 Algunas comunidades autónomas ya regulan vivienda protegida de protección permanente, como por ejemplo las Islas Baleares (art. 66 de la Ley 5/2018, de 19 de junio, de la vivienda de las Islas Baleares, *BOE* n.º 169, de 13 de julio de 2018), el País Vasco (art. 29 de la Ley 3/2015, de 18 de junio, de vivienda, *BOE* n.º 166, de 13 de julio de 2015) y la Región de Murcia (art. 45 de la Ley 6/2015, de 24 de marzo, de la vivienda de la Región de Murcia, *BOE* n.º 103, de 30 de abril de 2015, para las viviendas de promoción pública o social).

253 Instrumentos que se encuentran en la Ley 24/2015, de 29 de julio, de medidas urgentes para afrontar la emergencia en el ámbito de la vivienda y la pobreza energética (arts. 5 y 7); en la Ley 4/2016, de 23 de diciembre, de medidas de protección del derecho a la vivienda de las personas en riesgo de exclusión residencial (arts. 15 y 16); en el Decreto ley 1/2015, de 24 de marzo, de medidas extraordinarias y urgentes para la movilización de las viviendas provenientes de procesos de ejecución hipotecaria (art. 4); en la Ley 14/2015, de 21 de julio, del impuesto sobre las viviendas vacías, y de modificación de normas tributarias y de la Ley 3/2012 (*BOE* n.º 195, de 15 de agosto de 2015); y en el Real decreto legislativo 2/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley reguladora de las haciendas locales (art. 72.4, *BOE* n.º 59, de 9 de marzo de 2004).

254 Se puede ver la evolución y la posterior caída en picado en el 2011 en Generalitat de Catalunya, *Informe sobre el sector de l'habitatge a Catalunya 2015* (2016), y el cierre de convocatorias para ayudas a la rehabilitación en Generalitat de Catalunya, *Informe sobre el sector de l'habitatge a Catalunya 2011* (2012), disponibles en: http://habitatge.gencat.cat/ca/dades/estadistiques_publicacions/indicadors_estadistiques/informe-sobre-el-sector-de-lhabitatge-a-catalunya/ (visitado el 28-12-2019).

antes de ponerlas a disposición de la red. La problemática del mal estado de las viviendas se ha puesto de manifiesto al hablar de las soluciones intracomunidad, y muchos propietarios no pueden, por sí solos, hacer frente al mantenimiento o a la rehabilitación de sus inmuebles, al no tener capacidad económica para hacerlo.²⁵⁵

Por otra parte, el artículo 2 del Decreto ley 1/2015, de 24 de marzo, de medidas extraordinarias y urgentes para la movilización de las viviendas provenientes de procesos de ejecución hipotecaria,²⁵⁶ regula los derechos de tanteo y retracto de la Administración de la Generalitat, a su favor, del municipio, de otras entidades vinculadas, de sociedades públicas o de entidades sin ánimo de lucro en la transmisión de viviendas adquiridas en un proceso de ejecución hipotecaria o mediante compensación o pago de deuda con garantía hipotecaria que estén situadas en áreas de demanda residencial fuerte y acreditada y que hayan sido adquiridas después de la entrada en vigor de la Ley 18/2007, de 28 de diciembre, del derecho a la vivienda. El nuevo Decreto ley de medidas urgentes para mejorar el acceso a la vivienda aprobado por el Gobierno en diciembre del 2019 pretende ampliar estos derechos hasta el 2027 (la DF 1 del Decreto ley 1/2015 lo limita a seis años desde su entrada en vigor) y aumentar su ámbito de aplicación. Además, existe la posibilidad de acceder a una línea de préstamos bonificados (con el Instituto Catalán de Finanzas) para ayuntamientos, entidades municipales y entidades sin ánimo de lucro, siempre que constituyan una propiedad temporal sobre la vivienda adquirida y transmitan su titularidad sucesiva a la Agencia de la Vivienda de Cataluña.²⁵⁷

Junto con el incremento del parque y el perfeccionamiento de estructuras de gestión eficientes, es importante tener presentes dos aspectos más. El primero es la necesidad de que la oferta de vivienda social responda a la demanda real existente (por ejemplo, según la tipología de unidad familiar o de convivencia y la localización de la vivienda), por lo que se requiere un estudio exhaustivo de esta demanda.²⁵⁸ El segundo consiste en la necesidad de dar cierta rotación a un parque por el momento escaso.²⁵⁹ Así, habría que revisar periódicamente si los beneficiarios de vivienda social siguen cumpliendo con los requisitos para acceder a dicha vivienda o si, por el contrario, han mejorado su situación y podrían pasar a una vivienda todavía social o asequible o a una del mercado privado. Para este paso, no obstante, habría que apoyar a esa persona o familia beneficiaria en el proceso de búsqueda y acceso a otra vivienda, para asegurar que este cambio no lleve a una situación de riesgo de exclusión residencial otra vez.

2. Para casos de personas en riesgo de exclusión residencial o personas que se encuentran ya en una situación de sin hogar, y siguiendo el censo de junio del 2019:²⁶⁰

255 GARCIA TERUEL, R. M., *La sustitución de la renta por la rehabilitación o reforma de la vivienda en los arrendamientos urbanos*, cit. p. 22.

256 DOGC n.º 6839, de 26 de marzo de 2015.

257 Convenio de colaboración entre la Agencia de la Vivienda de Cataluña y el Instituto Catalán de Finanzas para la creación de una línea de préstamos bonificados para la adquisición de viviendas en ejercicio del derecho de tanteo y retracto previsto en el DL 1/2015 para destinar a alquiler social, Barcelona, 18-6-2018, y Acuerdo marco para la adhesión de ayuntamientos con demanda fuerte y acreditada, y la homologación de entidades sociales con interés en la adquisición de viviendas provenientes del tanteo y retracto mediante una línea de préstamos bonificados, 29-5-2019.

258 El OHB ya ha iniciado estudios al respecto, aunque en relación con el mercado de alquiler en general, como el documento "Demanda d'habitatge de lloguer. Balanç 2019", de diciembre del 2019.

259 Según SANZ CINTORA, A. (coord.) *Diagnóstico 2012. La gestión de la vivienda pública de alquiler*. Asociación Española de Promotores Públicos de Vivienda y Suelo (AVS), 2013, pp. 75 y 76, solo el 2,3 % del parque de viviendas de titularidad pública estudiadas en el informe del 2012 entran en rotación.

260 <https://www.arrelsfundacio.org/resultatscens2019/> (visitado el 20-12-2019).

- **Trabajo en red** de las instituciones para ofrecer los diferentes servicios que pueden requerir las personas vulnerables (un 78 % de las personas presentan una situación de vulnerabilidad y un 46 % presentan problemas de salud).
- **Comunicación de los juzgados a servicios sociales de la existencia de procedimientos de desahucio** por impago de la renta o expiración del plazo contractual o legal, con el objeto de poder detectar casos de vulnerabilidad social o económica, poder suspender el proceso durante uno o tres meses, dependiendo de si la persona demandante es persona física o jurídica, respectivamente, y poder buscar una alternativa habitacional (obligatorio con el art. 3.3 del RDL 7/2019, que introduce un apartado 5 en el art. 441 de la Ley 1/2000, de 7 de enero, de enjuiciamiento civil).²⁶¹
- **Rapid rehousing**. El 59,4 % de las personas llevan un año o más durmiendo en la calle.
- **Proactividad de la Administración** a la hora de **detectar los casos de personas sin hogar** (también los ocultos) y poder ofrecerles las necesidades y servicios que requieran (el 44 % afirman no haber sido atendidas por ningún trabajador/a social o similar en los últimos seis meses).

En este punto, el censo del 2019 también refleja cómo el uso de los servicios de salud de emergencia ha aumentado respecto al año anterior. Hay más personas que afirman haber recibido atención médica en urgencias (35,4 %), más personas que han sido ingresadas en el hospital (21,9 %) y más personas que han necesitado una ambulancia (17,8 %). El 38 % de las personas entrevistadas afirman haber sido víctimas de violencia física o verbal; eso significa casi un 8 % más que en el año pasado. En el caso de las mujeres, la cifra llega hasta el 43 %. **Por lo tanto, es importante dotarse de recursos paliativos y de medidas de reacción ante situaciones de exclusión residencial y de personas sin hogar**; aun así, el coste de la calle es muy alto, tanto para las personas que lo sufren como para la propia Administración.²⁶² Por eso, no se pueden obviar las medidas estructurales y de tratamiento, entre las que se encuentran las mencionadas anteriormente.

3. Tanto la Administración pública como las entidades del tercer sector deben tener presente, y poder reclamarlo cuando sea necesario, **la obligación de prestación de alimentos entre parientes, que en el ámbito estatal se encuentra en los artículos 143 y 144 del CC, y en el ámbito catalán, en los artículos 237-1 y siguientes del CCC**. Así, están obligados a prestar alimentos (se incluye todo lo indispensable para el mantenimiento, la vivienda, la ropa, la asistencia médica y los gastos para la formación) los cónyuges, los descendientes, los ascendientes y los hermanos. Además, el artículo 237-4 del CCC establece concretamente que puede reclamar los alimentos **no solo la persona que los necesite sino también su representante legal y la entidad pública o privada que la acoja**, y el artículo 237-11 del CCC contempla que en caso de que la prestación de alimentos la realice una **entidad pública o privada** (o cualquier otra persona que preste alimentos) ante el incumplimiento de la persona obligada a hacerlo, la primera **podrá “repetir contra esta última o sus herederos** las pensiones correspondientes al año en curso y al año anterior, con los intereses legales, y subrogarse de pleno derecho, hasta el importe señalado, en los derechos que el alimentado tiene contra la

²⁶¹ BOE n.º 7, de 8 de enero de 2000.

²⁶² Eurofound estima en 194.000 millones de euros el coste total anual de la exclusión residencial en Europa. Transformar viviendas inadecuadas o, al menos, ponerlas a niveles de calidad aceptables costaría unos 295.000 millones de euros (calculado sobre precios del 2011). Por lo tanto, “si todas las obras de mejora se llevaran a cabo inmediatamente, el coste para las economías europeas se podría reembolsar en 18 meses por medio de los ahorros estimados (ganancias en la asistencia sanitaria y mejora de los beneficios sociales). En otras palabras, por cada tres euros invertidos, se recuperarían dos euros en un año”. Informe del 2019 de FEANTSA y la Fundación Abbé Pierre. *Fourth Overview of Housing Exclusion in Europe 2019*. Traducción propia.

persona obligada a prestarlos, a menos que conste que se dieron desinteresadamente y sin ánimo de reclamarlos”.

7. Conclusiones

1. En un proceso mundial imparable de **crecimiento urbano** y en un contexto de **paro elevado y sueldos bajos**, de **escasez de vivienda asequible** y de **falta de una política de cohesión territorial** a medio y largo plazo, Barcelona, además, se posiciona como una ciudad que **atrae a población de sus alrededores** (tanto la fija como la que conmuta diariamente) e **internacional** al ofrecer oportunidades laborales, especialmente a los más jóvenes, que está **condicionada geográficamente** y que tiene un **indudable atractivo turístico**. Estos factores han condicionado un incremento de la **vivienda inasequible**, del **esfuerzo familiar** y de la **vivienda compartida forzosa**, pese a la promoción de alojamientos temporales y de tipos de viviendas inusuales. Sin embargo, **solo existen datos aproximados** sobre la sobreocupación de viviendas, viviendas inseguras y viviendas inadecuadas, que anuncian un grupo considerable de personas que viven en una situación de **sinhogarismo oculto**.
2. Así pues, pueden ser constitutivas de situaciones de **sinhogarismo oculto**:
 - a. Las situaciones de **alquiler de habitaciones y el mercado negro de alquiler, los “alojamientos provisionales” (familia o amigos, contenedores marítimos, hostales y nichos) y los “pisos patera” (sobreocupados) y las “camas calientes”**. Es decir, no cumplen los requisitos del **Comité DESC** para ser consideradas propiamente viviendas, pues el **derecho a la vivienda** implica el derecho a vivir en seguridad, paz y dignidad y queda integrado por una pluralidad de elementos, como la seguridad jurídica de la tenencia, la disponibilidad en la vivienda de servicios, materiales, facilidades e infraestructuras mínimas, los gastos o costes de la vivienda, la habitabilidad, la accesibilidad, la ubicación y la adecuación cultural. Tampoco se ajustarían muchas de ellas a lo que **nosotros entendemos por vivienda**: aquella edificación fija que cumple los requisitos de habitabilidad y adecuación, donde los seres humanos pueden vivir de forma habitual, desarrollarse plenamente en libertad e intimidad, formar una familia y, en definitiva, crear un hogar.
 - b. Tampoco **pueden considerarse viviendas** las **infraviviendas (chabolas, caravanas, cuevas)**, aunque pueden figurar como **domicilios válidos en el padrón**.
 - c. **Jóvenes y mujeres** son dos grupos clave en el “sinhogarismo oculto”: los primeros, porque la falta de vivienda asequible en Barcelona y en otras ciudades los **lleva a convivir con familiares o amigos, a compartir piso con desconocidos o incluso al couchsurfing o a otras situaciones de “vivienda colaborativa”**; las segundas, porque aunque tienen menor presencia en las calles, son víctimas de violencia y de acoso.
 - d. Se debe prestar especial atención a la situación de las personas **inmigrantes** y la accesibilidad **universal**.
3. El **coliving** y las **cooperativas de vivienda en régimen de cesión de uso** son dos formas de tenencia inmobiliaria incipientes en la ciudad de Barcelona, que implican compartir la vivienda o el alojamiento, pero de manera voluntaria. No obstante, su marco legal está lejos de ser el adecuado. Así:
 - a) Respecto al **coliving**, sus destinatarios (estudiantes y profesionales) no tienen la voluntad de residir en la vivienda de forma permanente, pero los poderes públicos deben tener presente la posibilidad de que **esta tenencia pueda enmascarar en la práctica o bien una prestación de servicios turísticos** (disfrazada de economía colaborativa gracias a que todavía no se

ha aprobado el decreto que debería regular el arrendamiento de habitaciones de viviendas para uso turístico), o bien situaciones en que las personas usuarias **residen de forma permanente** en dicha vivienda, posiblemente porque no tienen otra alternativa. En este último caso, las personas usuarias no cuentan con seguridad jurídica en la tenencia ni con la necesaria asequibilidad ni habitabilidad a pesar de celebrarse un contrato de alquiler de habitaciones con un amplio abanico de servicios comunes, puesto que no disfrutan de los derechos reconocidos en la Ley de arrendamientos urbanos. Ante esta situación, los poderes públicos tendrían que dotar esta práctica de una regulación jurídica *ad hoc* para ofrecer seguridad jurídica en la tenencia a los potenciales usuarios y operadores jurídicos.

- b) En cuanto a las **cooperativas de vivienda en régimen de cesión de uso**, creemos que también **debería aprobarse una regulación jurídica específica para clarificar los aspectos civiles de esta forma de tenencia**, desde la naturaleza jurídica del derecho de uso de los socios respecto a la vivienda propiedad de la cooperativa, hasta en qué situación queda la libertad individual en una vivienda en régimen de cooperativa de uso. Esta reflexión también es aplicable a las experiencias de *coliving*.
4. Las diferentes situaciones de **vivienda compartida forzosa** que hemos analizado son las siguientes:
- a. **El alquiler de habitaciones.** Los problemas de asequibilidad del alquiler de viviendas enteras en Barcelona y el aumento de la protección del arrendatario por el RDL 7/2019 han contribuido a un incremento sostenido del alquiler de habitaciones (comparativamente más lucrativo para el arrendador —pero más asequible para el arrendatario— y menos regulado), que ha dejado de ser una tenencia dirigida básicamente a estudiantes y jóvenes. Esta forma de tenencia presenta problemas de **seguridad jurídica y de estabilidad** (dado que **se aplican las disposiciones del Código Civil y no las previsiones de la LAU**, más protectoras de los intereses del arrendatario), **de asequibilidad** (por ejemplo, los jóvenes destinan más del 30% de su salario a satisfacer los gastos asociados a este contrato) y **de habitabilidad** (situaciones de vivienda sobreocupada). Además, la falta de regulación favorece que se anuncien alquileres de habitaciones a turistas sin ninguna regulación ni permiso y que se les alquile realmente la vivienda entera.
 - b. La vulneración de los estándares internacionales del derecho a una vivienda digna y adecuada también tiene lugar en el **subarrendamiento no consentido de la vivienda**, que coloca a la parte subarrendataria en una posición jurídica débil (debido a la potencial resolución del contrato por la parte propietaria), y, en particular, en **el arrendamiento de viviendas sin título habilitante** (los denominados “**desahucios silenciosos**”), cuyos arrendatarios se encuentran en una situación de **precario** y de **sinhogarismo** de acuerdo con la normativa ETHOS.
 - c. Los **albergues, pensiones y hostales** para personas sin hogar permiten evitar que la persona sin hogar duerma al raso, con todas las implicaciones negativas que ello conlleva; aun así, son **alojamientos provisionales** y temporales, que no pueden sustituir la necesidad de fomentar la disponibilidad de vivienda social, asequible, digna y adecuada. Lo mismo sucede con los “**alojamientos de proximidad provisional**” (APROP), **contenedores marítimos** pensados para dar respuesta a situaciones de emergencia habitacional de forma temporal, **pero que ya se encuentran diseñados para estancias de cinco años**, por lo tanto, igualando el periodo mínimo de arrendamientos de vivienda de la LAU, es

decir, como si fueran viviendas. Se percibe el riesgo de que una solución transitoria se pueda convertir en permanente por falta de alternativas.

- d. Los “**pisos cápsula**”, “**pisos colmena**” o **nichos** suponen el extremo de la precariedad habitacional; espacios que difícilmente cumplen alguna de las características de una vivienda digna y adecuada. Aun así, son una realidad con una demanda creciente, y su persecución por la Administración está comportando **prácticas clandestinas dentro del mercado negro**, las cuales afectan directamente a la protección de los consumidores.
 - e. La **familia** ha sido un agente importante en la mitigación de los efectos de los desahucios. Pese a la dificultad de abarcar todos los supuestos, es un hecho que el 53,1 % de los jóvenes de entre 25 y 29 años viven todavía en casa de sus padres (a menudo se señala el precio de la vivienda como factor para no emanciparse); que el miembro de la pareja o matrimonio que se separa o divorcia que ha de dejar la vivienda familiar suele volver a vivir con sus padres ante la imposibilidad de hacer frente al pago de una segunda vivienda o de una primera a solas; y que volver a casa de los padres tras un desahucio del propio hogar no parece ser una solución definitiva. Es decir, hay situaciones en las que **vivir con la familia no es necesariamente una solución querida** y, por lo tanto, también se puede llegar a tratar de un supuesto de vivienda insegura, más allá de la obligación legal de prestarse alimentos entre parientes.
 - f. Los “**pisos patera**” están a menudo (aunque no exclusivamente) vinculados a **la inmigración** y son consecuencia de la provisionalidad o inestabilidad jurídicas, la precariedad económica, el analfabetismo (idioma, ley y cultura locales), la ausencia de familia, el racismo y el desarraigo. Una versión todavía más precaria, en la que no se dispone ni tan solo de una cama propia sino “compartida”, son las “**camas calientes**”, que se utilizan por turnos. **Las fuentes para detectar la sobreocupación no son muy fiables** (aun pudiendo cruzarse los datos del padrón con los metros cuadrados de cada piso): únicamente se inicia inspección con más de quince personas empadronadas en un solo piso, o solo se actúa si hay quejas del vecindario. Las medidas previstas para resolver las situaciones de sobreocupación van especialmente destinadas a castigar al propietario que se lucra con ella (sanciones, expropiación del usufructo), a evitar que el vecindario sufra molestias por este motivo (art. 553-40 del CCC) o a que la parte arrendadora pueda recuperar su posesión (por ejemplo, ayuda del padrón o art. 27 de la LAU), pero no necesariamente a resolver la cuestión de manera temporal (por ejemplo, mínimo contenido de pactos de convivencia) o definitiva (por ejemplo, búsqueda de vivienda alternativa derivada de inspecciones regulares).
5. Finalmente, hemos **propuesto una serie de actuaciones** para paliar estas situaciones, teniendo en cuenta el marco legal y constitucional tanto nacional como europeo e internacional, unas de carácter coyuntural y otras más estructurales:
- a. Recomendamos una **regulación específica del alquiler de habitaciones** en la LAU, **que garantice unos mínimos de protección** (de la duración, la renta, los derechos) a los inquilinos, de modo que este tipo de contrato no se utilice por determinadas personas arrendadoras como una manera de evitar la aplicación de la LAU. Entre otras cuestiones, se propone que se reconozca por ley el derecho de uso en exclusiva de la habitación pero no de disfrute (imposibilidad de subarrendarla); la obligación de destinar la habitación a primera residencia; una duración mínima de seis meses del contrato; la posibilidad de inscribirla en el Registro de la Propiedad para protegerla en caso de venta de la vivienda; un régimen de contribución a los gastos de la vivienda; el derecho de tanteo y

- retracto de la parte arrendataria de la habitación en caso de venta de la vivienda; y derechos de desistimiento y de subrogación.
- b. También es necesario un marco legal *ad hoc* para el *coliving* y para las cooperativas en régimen de cesión de uso de los espacios privativos, para su adecuado funcionamiento. Especialmente en cuanto a las segundas, es necesario para determinar cuestiones clave como las garantías que deben proveer los usuarios del pago de sus cuotas, efectos de mal uso de los elementos privativos o comunes, régimen de gastos ordinarios y extraordinarios, régimen de las mejoras y relaciones entre cooperativa y socios, entre otros.
 - c. Recomendamos la celebración de **contratos entre personas propietarias y las diversas arrendatarias de habitaciones**, así como **la elaboración y potenciación de las guías de convivencia** que permitan establecer unas pautas de convivencia entre las arrendatarias, sea la propiedad de naturaleza pública o privada.
 - d. La regulación de las **relaciones convivenciales de ayuda mutua** en el CCC pueden ser de utilidad en algunos casos para garantizar la continuidad en la vivienda de los convivientes: pueden alargar su estancia en caso de disolución de la relación (tres meses) o en caso de muerte del conviviente que era el arrendatario (en este caso, incluso se pueden subrogar en el contrato de alquiler) o el propietario (seis meses). Si la persona que muere mantenía a las demás, estas tienen derecho a una pensión alimenticia a cargo de los herederos.
 - e. **Fomentar la rehabilitación por renta y la masovería urbana, o bien el arrendamiento a cambio de servicios.** Estos contratos permiten que una persona pueda acceder a una vivienda en alquiler sin pagar una renta en dinero, pero comprometiéndose a rehabilitarla o a prestar unos determinados servicios (por ejemplo, cuidar de personas mayores). Si bien estas figuras pueden funcionar de forma autónoma, con un mero pacto entre particulares, el **desconocimiento por parte de la población y la incertidumbre sobre el cumplimiento de la prestación de obra o de servicios hace que sea recomendable cierto fomento por parte de la Administración local.** Por ejemplo, **Barcelona podría liderar un plan de masovería urbana**, otorgando beneficios fiscales a los propietarios, financiando el coste de los materiales y proveyendo apoyo técnico a los masoveros; o diseñar programas de alquiler a cambio de servicios, actuando como punto de contacto entre propietarios y personas necesitadas de vivienda, en la línea del programa “Vivir y convivir”. Este programa, que pone en contacto a estudiantes universitarios y personas de la tercera edad, se podría ampliar a otros tipos de arrendatarios (por ejemplo, familias) y a otros tipos de arrendadores (como familias monoparentales que necesitan a alguien que cuide de sus hijos).
 - f. Para evitar la sobreocupación de viviendas, es preciso que la ciudadanía disponga de alguna **alternativa habitacional asequible**. Esto se puede lograr por varias vías, algunas de las cuales ya están presentes en las políticas de vivienda de Barcelona. A nuestro criterio, no obstante, es necesario hacer primero una **diagnóstico exhaustiva** que permita identificar todas las situaciones de exclusión residencial existentes en Barcelona, sobre todo haciendo hincapié en el **sinhogarismo oculto**. A partir de ahí, se debe **identificar todo el parque de vivienda pública y vivienda social existente** para, posteriormente, invertir en fomentar ese parque social de alquiler no solo a través de su promoción, sino haciendo uso de todos los instrumentos legales que permiten captar vivienda vacía del mercado privado (preferentemente por medio de incentivos

positivos). Este parque es necesario para dar respuesta a la problemática de acceso a la vivienda de los colectivos más vulnerables, para que estos no tengan que recurrir a prácticas consideradas como sinhogarismo. **Las medidas más estructurales pueden ser más costosas a corto plazo, pero acaban resultando menos costosas a medio y largo plazo, ya que permiten abordar gastos en recursos y servicios paliativos de pernoctación y habitaciones, y también el coste de los servicios de salud; todo ello sin mencionar el coste para la salud física y mental de la persona que sufre esta situación.** Por último, debemos destacar el **trabajo en red** de todas las instituciones, actores y servicios y la actividad de la Administración para responder de manera rápida y eficiente a problemas de exclusión residencial y de sinhogarismo. Están por ver, de convalidarse, los efectos sobre el aumento de la vivienda asequible de las medidas previstas en el RDL catalán 17/2019, de 23 de diciembre, de medidas urgentes para mejorar el acceso a la vivienda.²⁶³

Finalmente, la tabla 6 refleja **si cada una de las situaciones de vivienda compartida** que hemos analizado a lo largo del informe **cumple los requisitos para ser considerada vivienda, atendiendo a los estándares internacionales.**

263 DOGC n.º 8032, de 30 de diciembre de 2019. Véase un resumen de su contenido en: <https://web.gencat.cat/ca/actualitat/detall/Decret-llei-de-mesures-urgents-per-millorar-lacces-a-lhabitatge-00002> (visitado el 23-12-2019).

LA VIVIENDA COMPARTIDA EN BARCELONA Y SU ADECUACIÓN A LOS ESTÁNDARES INTERNACIONALES

	Vivienda compartida voluntaria		Vivienda compartida forzosa							
	<i>Coliving</i>	<i>Cohousing</i>	Alquiler de habitaciones	Subarrendamiento parcial de vivienda	Vivir con familia	Contenedores marítimos	Albergues o pensiones	Nichos	“Pisos patera”	“Camas calientes”
<p>Concepto de vivienda según el art. 3.a) de la Ley 18/2007:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Edificación fija - Requisitos habitabilidad - Satisfacer las necesidades personales ordinarias de habitación 	<p>Depende de cada caso. Es vivienda si cumple estos tres requisitos establecidos en la Ley 18/2007. Hay que tener en cuenta que, pese a ser una edificación fija y cumplir los requisitos de habitabilidad, no será vivienda si afecta a las necesidades personales ordinarias de habitación. Por ejemplo, si quien vive con la familia ya está emancipado legal o económicamente.</p>		<p>No es vivienda. No cumple los requisitos establecidos en la Ley 18/2007.</p>			<p>Depende de cada caso. Es vivienda si cumple estos tres requisitos establecidos en la Ley 18/2007. Hay que tener en cuenta que, pese a ser una edificación fija y cumplir los requisitos de habitabilidad, no será vivienda si afecta a las necesidades personales ordinarias de habitación.</p>		<p>No son vivienda. No cumplen los requisitos establecidos en la Ley 18/2007 en cuanto a habitabilidad y a la satisfacción de las necesidades personales ordinarias de habitación.</p>		
Tabla ETHOS	Categoría 8, “vivienda insegura”.	Es vivienda.	Categoría 8, “vivienda insegura”.	Categoría 8, “vivienda insegura”, si el subarrendamiento no es consentido por el propietario.	Categoría 8, “vivienda insegura”.	Categoría 12, “vivienda inadecuada”.	Categorías 2 y 3, “sin techo” o “sin vivienda”.	Categorías 12 y 13, “vivienda inadecuada”.	Categorías 12 y 13, “vivienda inadecuada”.	Categorías 12 y 13, “vivienda inadecuada”.

Tipos de tenencia		Arrendamiento CC.	Propiedad vertical de los edificios + derecho de uso.	Arrendamiento CC.	Subarrendamiento LAU (con consentimiento propietario). Precario (sin consentimiento propietario).	Alimentos, comodato.	Tipos de cesiones de uso.	Hospedaje, comodato, precario.	Hospedaje o arrendamiento CC.	Hospedaje o arrendamiento CC.	Hospedaje o arrendamiento CC.
"Vivienda digna" según las Naciones Unidas	Seguridad jurídica de la tenencia (alta, mediana, baja)	Baja, si no tienen una alternativa habitacional estable.	Mediana (ausencia de una regulación civil de referencia).	Baja, en comparación con la prevista en la LAU.	Alta (con consentimiento del propietario); débil (sin consentimiento del propietario).	Media.	Media (pese a ser de carácter temporal, diseñados para satisfacer las necesidades habitacionales mientras se busca el acceso a una vivienda digna y adecuada).	Baja (son alojamientos provisionales y transitorios).	Baja, perseguidos por la Administración pública.	Baja.	Baja.
	Asequibilidad	Entre 650 € y 900 € por término medio.	Aportación inicial de 15.000 € euros (La Borda) más una aportación	Coste del alquiler de una habitación de entre 450 € y 500 € mensuales por término medio. Los jóvenes (con unos ingresos medios) deben	Coste del alquiler de una habitación de entre 450 € y 500 € mensuales por término medio.	Sí.	Sí, pagar en función de los ingresos.	Sí, dependiendo del servicio se puede no pagar nada o pagar algunos	Entre 125 € y 250 € mensuales.	Se requiere estudio empírico y analizar caso por caso.	Se requiere estudio empírico y analizar caso por caso.

LA VIVIENDA COMPARTIDA EN BARCELONA Y SU ADECUACIÓN A LOS ESTÁNDARES INTERNACIONALES

			mensual (se intenta equiparar a la renta mínima de inserción, 426 € mensuales).	destinar más del 40 % de su renta disponible para acceder al alquiler de una habitación en la ciudad de Barcelona (Consejo de la Juventud de España).	Los jóvenes (con unos ingresos medios) deben destinar más del 40 % de su renta disponible para acceder al alquiler de una habitación en la ciudad de Barcelona (Consejo de la Juventud de España). Si no hay consentimiento del propietario, la renta puede exceder de la que paga el inquilino al propietario (art. 8.2.3 de la LAU).			gastos.			
	Habitabilidad	Si no tienen una alternativa habitacional estable, potenciales situaciones de sobreocupación por concurrencia de varias causas: a)	No es una forma de tenencia que fomente la sobreocupación (por ejemplo, por el control desde la cooperativa de las personas que viven en la	Potenciales situaciones de sobreocupación por concurrencia de varias causas: a) ánimo de lucro (es un negocio en aumento en la ciudad); b) personas con pocos recursos; y c) solidaridad familiar (los inmigrantes, cuando llegan por primera vez a España, suelen vivir en régimen de	Si no hay consentimiento del propietario, potenciales situaciones de sobreocupación por concurrencia de varias causas: a) ánimo de lucro (es un negocio en aumento en la	Sí, siempre que no se produzcan situaciones de hacinamiento y la vivienda cumpla con las condiciones de	No cumplen todos los requisitos para obtener la cédula de habitabilidad.	Generalmente, no (comprobar y estudiar caso por caso).	No cumplen los requisitos para obtener la cédula de habitabilidad.	No.	No.

	ánimo de lucro (es un negocio en aumento en la ciudad); b) personas con pocos recursos; y c) solidaridad familiar (los inmigrantes, cuando llegan por primera vez a España, suelen vivir en régimen de alquiler).	vivienda).	alquiler).	ciudad); b) personas con pocos recursos; y c) solidaridad familiar (los inmigrantes, cuando llegan por primera vez a España, suelen vivir en régimen de alquiler)	habitabilidad.						
Servicios, instalaciones y suministros	Se requiere estudio empírico y analizar caso por caso.										
Accesibilidad	Se requiere estudio empírico y analizar caso por caso. El 0,6 % de las viviendas son inaccesibles, independientemente de cómo estén organizadas										
Ubicación	Se requiere estudio empírico y analizar caso por caso.										
Adecuación cultural	Si no tienen alternativa habitacional estable, no es la preferencia deseada por la mayor parte de la sociedad (solo el 14 % de los españoles quiere vivir de alquiler, mientras que el 68 % quiere hacerlo en una vivienda en propiedad —Fotocasa, 2015—), pues el alquiler no es una alternativa real a la vivienda en propiedad.	Preferencia deseada por los integrantes de la cooperativa como alternativa a las tenencias inmobiliarias tradicionales.	No es la preferencia deseada por la mayor parte de la sociedad (solo el 14 % de los españoles quiere vivir de alquiler, mientras que el 68 % quiere	Tanto si existe el consentimiento del propietario como si no, no es la preferencia deseada por la mayor parte de la sociedad (solo el 14 % de los españoles quiere vivir de alquiler, mientras que el 68 % quiere hacerlo en una vivienda en propiedad —	En general, sí, aunque puede haber casos particulares de inadecuación cultural.	Generalmente, no. Pisos ideados para responder a emergencias habitacionales y transitorias.	Generalmente, no.	No. La normativa de convivencia es estricta y contiene muchas restricciones. Espacios generalmente no acondicionados para responder a las necesidades culturales de quien accede a	Se requiere estudio empírico y analizar caso por caso.	Se requiere estudio empírico y analizar caso por caso.	

				<p>hacerlo en una vivienda en propiedad — Fotocasa, 2015—), pues el alquiler no es una alternativa real a la vivienda en propiedad.</p>	<p>Fotocasa, 2015—), pues el alquiler no es una alternativa real a la vivienda en propiedad.</p>				ellos.		
--	--	--	--	---	--	--	--	--	--------	--	--

Tabla 6. Las situaciones de vivienda compartida en relación con el tipo de alojamiento y de tenencia y cumplimiento de los estándares internacionales.
Fuente: elaboración propia.

