



**MEMORIA PROYECTO INNOVACIÓN DOCENTE (2016-1-4003)**

**LABORATORIO JURÍDICO SOBRE DESAHUCIOS**

**(DERECHO A LA VIVIENDA Y A LA ESPERANZA)**

**CURSO 2016/2017**

**Asignatura: Derechos reales (3º Grado en Derecho)**

**Coordinador: Prof. Dr. Antonio Manuel Rodríguez Ramos (UCO)**

**Palabras clave: Vivienda, Derechos Humanos, Cooperación, Tenencias parciales, Tenencias conjuntas, Transferencia, Parlamento de Andalucía, Defensor del Pueblo Andaluz, Congreso de los Diputados, Carta Social Europea**

**1. Introducción: ¿Qué es el Laboratorio Jurídico sobre Desahucios?**

El Laboratorio Jurídico sobre Desahucios se ha consolidado como uno de los Proyectos de Innovación Docente y Divulgación Científica con mayor proyección de la Universidad de Córdoba, tanto en el éxito de la idea y de sus herramientas docentes (estudiadas en Congresos internacionales y ahora utilizadas en otras Universidades de España y Europa), así como por la asunción de sus soluciones jurídicas sobre la defensa del derecho a la vivienda por instituciones públicas como el Congreso de los Diputados, Parlamento de Andalucía o Defensor de Pueblo Andaluz, llegando a organizar junto con la Universidad de Huelva la primera sesión local del Tribunal Internacional de Desalojos con repercusión en el Foro Social Mundial.

La experiencia es pionera y rabiosamente innovadora al proporcionar al alumnado de Derecho un acercamiento a la realidad social, conociendo personalmente a las personas afectadas y a los agentes implicados en el derecho a la vivienda; generando una dinámica colaborativa para estudiar la normativa interna e internacional que regula el problema; convertirse en investigadores mediante cauces creativos que despiertan su pensamiento crítico y constructivo; emplear nuevas tecnologías como vídeos, RRSS, incluso como instrumento docente en el aula; y por último, son ellas y

ellos mismos quienes terminan defendiendo sus conclusiones y propuestas directamente ante las instituciones competentes en la resolución de la cuestión, visualizando y potenciando sus competencias en foros académicos y medios de comunicación. Como reconocimiento a esta labor, han recibido los Premios Aula Abierta (2013), Historias de Luz (2014) y Universidad y Sociedad del IAJ (2015).

### **¿Cuál es su línea de trabajo?**

El fracaso del modelo especulativo obsesionado en la construcción y la mala praxis hipotecaria, culpables de generar millones de casas vacías en manos de entidades financieras y a la vez de un insuficiente parque público de vivienda social, nos obliga a considerar un cambio de paradigma que tenga como horizonte la innovación jurídica y el empoderamiento ciudadano. Los Estados más avanzados de Europa hace tiempo que desecharon la inflación de cemento como única salida y optaron por incorporar el I+D jurídico y la participación democrática en el marco de soluciones preferentes para restablecer el equilibrio entre el exceso de inmuebles deshabitados y el indignante número de familias sin vivienda.

En este sentido, nuestra aportación no pretende ser un vademécum infalible y exhaustivo de herramientas jurídicas que se limite a suspender los lanzamientos y de esta forma mantener intactos los cimientos normativos que han generado esta emergencia habitacional. Nuestras propuestas pretenden cambiar la mirada sobre el concepto de vivienda como bien jurídico y plataforma de derechos fundamentales, acompañado de un planteamiento genérico de alternativas jurídicas, estructurales y de futuro, que informen la actuación y el control de las administraciones en sus políticas públicas de vivienda. Atendiendo a las necesidades concretas, competencias y medios disponibles, podremos desarrollar en una segunda fase los textos normativos que se precisen para llevarlas a la práctica. Quizá de esta forma pasemos del “más ladrillo” (y más crédito hipotecario), a otro modelo sostenible que garantice la función “ecosocial” de la vivienda fundado en más derechos humanos y más democracia.

## **2. Objetivos**

- Tomar conciencia en el aula de la realidad social sobre los desahucios;
- Realizar un diagnóstico jurídico de la normativa causante de las situaciones injustas vinculadas a los lanzamientos de vivienda;
- Planteamiento de nuevos materiales y métodos de enseñanza-aprendizaje para acercar el Derecho en formación a las aulas;
- Combinación de trabajos de campo e investigación adaptados a los distintos roles

individuales o grupales;

- Aportación de distintos sistemas de evaluación para fomentar una mayor y plural asunción de competencias;
- Promover el pensamiento crítico entre el alumnado a partir de la búsqueda de soluciones prácticas;
- Diseñar instrumentos de simbiosis entre la participación ciudadana y la Universidad;
- Divulgar los resultados científicos producidos por los propios estudiantes convertidos en investigadores y ciudadanos comprometidos.

### 3. METODOLOGÍA

#### **Visualización del problema con nuevos formatos audiovisuales: el cortometraje “La navaja”**

*La navaja* es un cortometraje escrito por el coordinador del proyecto y realizado para tomar conciencia de un problema capaz de provocar el suicidio por desahucio. Es una forma distinta y original de plantear la situación, empleando lenguajes audiovisuales más cercanos al alumnado y a la sociedad en general, permitiendo la presentación compartida en otros foros divulgativos. Lo llamamos así porque una navaja, como un desahucio, puede ser útil para echar de su casa a quien pudiendo no quiere pagar, pero es asesino con quien de buena fe no puede hacerlo.

#### **Marco social del proyecto**

El proceso de enseñanza-aprendizaje debe ser permeable a la realidad social, sobre todo cuando demanda soluciones urgentes y necesarias a una problemática de la magnitud dramática de los desahucios. De ahí que en la metodología del proyecto sea imprescindible la relación directa con los agentes sociales directamente implicados, desde afectados a políticos, pasando por plataformas, asociaciones, juristas, empleados de banca o técnicos de la administración.

#### **Marco académico del proyecto**

El proyecto se destina a dos aulas completas (Derechos Reales, Grado en Derecho, Grupos 1 y 2), preferentemente en el marco de los grupos medianos. En total, casi doscientos estudiantes implicados. A cada clase se le asignó inicialmente un proyecto de investigación: Tenencias Parciales (Grupo 1) y Tenencias Conjuntas (Grupo 2).

Después de tomar contacto directo con el problema, se procede a la asunción y

consolidación de competencias en el marco académico mediante la formación de unos primeros grupos de trabajo, compuestos por cuatro miembros (microgrupo). El profesor establece los temas de investigación para realizar un diagnóstico socio-jurídico sobre la cuestión, asegurando que cada uno de ellos pueda ser analizado por dos grupos en 5 láminas PPT.

Después, los grupos con la misma temática deben unirse en un “macrogrupo” de ocho componentes. Habrán de convenir un planteamiento común que expondrán oralmente con PPT durante 10 minutos máximo, llevada a cabo por dos miembros (uno por microgrupo), evaluada en ítems por el aula anónimamente, para favorecer la percepción global de la problemática.

Durante la exposición, todos los alumnos y alumnas de clase deben redactar al menos tres tweets por cada tema expuesto. El resultado es espectacular: no sólo no pierden la atención respecto a lo que expone un compañero o compañera, sino que analiza, comparte y se hace públicamente en RRSS generando una enorme visualización.

El Grupo 1 (Tenencias parciales) han estudiado la propiedad horizontal, derechos de uso y habitación, alquiler de habitaciones, derecho de aprovechamiento por turnos para uso turístico, tenencias intermedias, los fenómenos de gentrificación y turistificación, apartamentos turísticos, concepto de vivienda y habitación en la legislación comparada y autonómica...

El Grupo 2 (Tenencias conjuntas) han estudiado las comunidades romana y germánica, los patrimonios autónomos, el trust en el derecho anglosajón, canadiense y catalán, el fideicomiso, los derechos de superficie, la enfiteusis, la división del dominio en el derecho comparado, las community land trust, las sociedades inmobiliarias en Francia y Bélgica...

La tercera fase de trabajo cooperativo consiste en la redacción por otros dos miembros de cada uno de los grupos de 4 de un resumen (4 páginas máximo) sobre cada una de sus áreas de investigación, supervisado como material didáctico en la plataforma virtual. El resultado es de enorme utilidad para la clase por lo que supone de asunción de contenidos y competencias, compiladas en dos documentos (uno por clase) de aproximadamente 40 páginas cada uno.

A continuación, se abre un proceso de debate en cada grupo, compartido después en clase para un primer planteamiento de soluciones. Otros dos miembros redactarán unas propuestas provisionales sobre sus iniciativas. Por último, se cierra el proceso con otro debate en el aula sobre cada una de ellas para acordar una sola propuesta común por clase, que será redactada de forma colaborativa por los dos últimos miembros de cada grupo.

Por último, la clase escoge un grupo de representantes que serán quienes expongan y defiendan técnicamente sus propuestas legislativas en el Parlamento de Andalucía, recibidos por el Presidente del Parlamento y después por todos los grupos

parlamentarios. En esta ocasión, además, fuimos recibidos por el Defensor del Pueblo Andaluz a quien solicitamos que intercediera en apoyo de nuestra propuesta presentada el año pasado sobre la ratificación por España de la Carta Europea, ahora en proceso de aprobación en el Congreso de los Diputados.

Sin lugar a dudas, el viaje al Parlamento de Andalucía y Defensor del Pueblo Andaluz es crucial y determinante en el proyecto de innovación docente. Este año viajamos 15 alumnos y alumnas (9 del Grupo 1 y 6 del Grupo 2, de Derechos reales de tercero de Grado en Derecho), el día 29 de mayo de 2017. Salimos a las 8 de la mañana de la Facultad de Derecho. A las 10 de la mañana nos recibió el Presidente del Parlamento y todos los estudiantes expusieron encadenadamente las dos proposiciones de ley que hemos trabajado durante el cuatrimestre: Tenencias Conjuntas y Parciales. Se nos concedió para ello y en exclusiva la Sala de Comisiones 1. El Presidente del Parlamento siempre ha mostrado colaboración activa con el Proyecto y recogió las propuestas con la intención de trasladarlas al resto de los grupos parlamentarios. Aún así, después de esta recepción, los estudiantes expusieron y defendieron sus propuestas legislativas al resto de Grupos Parlamentarios de forma sucesiva.

A las 13h tomamos de nuevo el autobús para viajar a la Oficina del Defensor del Pueblo Andaluz que nos recibió a partir de las 13.30h. Fue una acogida excepcional. Al Defensor trasladaron los alumnos y alumnas la necesidad de que el Estado español ratifique la Carta Social Europea. Esta iniciativa ya fue presentada por el Laboratorio en el Parlamento de Andalucía y actualmente se encuentra pendiente de aprobación por el Pleno del Congreso de los Diputados. La recepción se prolongó hasta las 15.45h de la tarde. El autobús llegó definitivamente a Córdoba, después de una parada de avituallamiento, sobre las 16.15h.

#### **4. Resultados obtenidos**

En esta edición del Laboratorio Jurídico sobre Desahucios, hemos obtenido más resultados de los esperados inicialmente, derivados de varias experiencias paralelas en las que hemos incorporado el conocimiento y aplicación comparada de normativa internacional y defensa de los derechos humanos:

1.- El diseño y puesta en práctica de un proceso de enseñanza-aprendizaje para la potenciación de las competencias propias de la asignatura, de manera colaborativa e innovadora, concluyendo con sendas propuestas legislativas redactadas y defendidas por los propios alumnos y alumnas en el Parlamento de Andalucía, relativas a tenencias conjuntas y tenencias parciales de vivienda.

- Tenencias Conjuntas: estructuras organizativas sin personalidad jurídica ni ánimo de lucro, creadas para detentar y gestionar democráticamente un patrimonio en

beneficio de una comunidad y de los individuos que la componen.

- Tenencias Parciales: fórmulas legales que permitan considerar la habitación como bien jurídico con sustantividad propia y de esta manera ser objeto de derechos para habitar parcialmente la vivienda.

2.- La petición al Defensor del Pueblo Andaluz para que interceda en la ratificación por el Estado Español de la Carta Social Europea, actualmente en fase de aprobación en pleno por el Congreso de los Diputados, derivada de la iniciativa presentada por el Laboratorio Jurídico sobre Desahucios en el Parlamento de Andalucía.

3.- La presencia en la Jornada de Intercambio Internacionales en San Juan de Puerto Rico desde el 12 al 17 de febrero de 2017, por invitación de la prestigiosa Building and Social Housing Foundation (BSHF) con sede en Reino Unido, junto con otros expertos internacionales e interdisciplinarios sobre la defensa del derecho a la vivienda, con el compromiso de investigar y replicar el modelo del Fideicomiso del caño Martín Peña, un paradigma de acceso universal al Derecho a la Vivienda, desde el respeto al ecosistema, la memoria colectiva y el empoderamiento ciudadano.

4.- Participación activa en el Informe elaborado por la Asociación Pro Derechos Humanos de Andalucía (APDHA) para la Delegación de Asuntos Sociales y Oficina Municipal de la Vivienda del Ayuntamiento de Córdoba, con un artículo científico denominado: "EL DERECHO DE ACCESO A LA VIVIENDA: NECESIDAD DE NUEVAS PERSPECTIVAS DESDE EL DERECHO PRIVADO".

5.- Preparación con los componentes del Grupo de Innovación Docente de un seminario internacional donde poner en valor las distintas experiencias llevadas a cabo desde la innovación docente por los estudiantes en relación al Derecho Internacional y Derechos Humanos.

6.- Invitación por el Parlamento de Andalucía para participar como expertos en la Comisión Legislativa del Proyecto de Ley de Retracto de Viviendas en Andalucía.

## **5. Utilidad**

Todos los proyectos de innovación del Laboratorio Jurídico sobre Desahucios realizados hasta la fecha han tenido un enorme éxito a efectos académicos, sociales y

políticos, tanto para los estudiantes, como para las instituciones que toman nuestras propuestas y colectivos que se benefician de ella. El año pasado, por su doble virtualidad, supuso su consolidación definitiva, no sólo por su expansión a otras Universidades como Granada, Huelva o Sapienza de Roma, sino por su reconocimiento internacional a raíz de la organización por primera vez de la Sesión Local del Tribunal Internacional de Desalojos.

Pero en esta edición, sin duda, se ha convertido en un referente en la innovación docente por la vanguardia de sus iniciativas y por el nivel de compromiso académico que se consigue en el alumnado. El hecho de que experiencias en el aula alcancen a ser TT en RRSS, el enorme grado de conocimiento y reconocimiento internacional por agentes dedicados a la defensa del derecho a la vivienda, que se convierta en órgano emisor de informes especializados sobre la materia y, sobre todo, que sean los propios alumnos y alumnas quienes se conviertan en investigadores de materias de rabiosa actualidad, con un altísimo grado de conocimiento de derecho comparado, y que sean capaces de convertir sus propuestas en textos legislativos que defienden ante las administraciones, convierten a este Proyecto en una de las herramientas docentes de mayor utilidad y en un paradigma del modelo de enseñanza-aprendizaje.

Un año más, nuestras propuestas han sido aplaudidas y asumidas por el Parlamento de Andalucía, con el compromiso de crear una canal estable de comunicación, ya iniciado con la inclusión del Laboratorio Jurídico sobre Desahucios en el Observatorio andaluz de la vivienda.

Así pues, nuestro proyecto no sólo es útil para los propios estudiantes, sin duda los principales protagonistas de las experiencias docentes, sino de la sociedad misma en la medida que sus propuestas son difundidas por todos los medios de comunicación y RRSS, aprobadas por las instituciones competentes para hacerlas revertir sobre las familias afectadas.

Para comprobar las numerosas utilidades conseguidas con este proyecto de innovación docente, véase resumen en el documento que acompaña las evidencias.

## **6. Observaciones y comentarios**

Creemos de especial interés recordar que en este proyecto de innovación docente son los alumnos y alumnas los verdaderos protagonistas. Desde que comenzó esta aventura en 2013, el Laboratorio Jurídico sobre Desahucios ha recibido el reconocimiento de instituciones públicas y privadas, centros culturales y académicas, habiéndole concedido numerosos premios. Este año, concretamente, el Premio Universidad que concede el Insituto Andaluz de la Juventud.

Igualmente ha conseguido exportar su método y su filosofía de trabajo a otras

Universidades, como la Universidad de Granada con la que implementamos soluciones de Derecho Comparado y especialmente la de Huelva que ha celebrado conjuntamente la primera sesión del Tribunal Internacional de Desalojos. En esta edición, como ocurrió en el año anterior, también fuimos invitados al Master de Derechos Humanos que organiza la Universidad Pablo de Olavide.

Además, hemos sido invitados por el propio Parlamento de Andalucía para informar sobre la próxima Ley de Retracto, o por el BSHF para implantar experiencias internacionales en España.

## 7. Mecanismos de difusión

Es realmente impresionante la proyección académica, social y mediática del Laboratorio Jurídico sobre Desahucios, en las experiencias citadas.

Los resultados del Laboratorio Jurídico sobre Desahucios tienen varias vías de difusión:

1.- MEDIOS DE COMUNICACIÓN: Acompañamos sólo algunos enlaces del resultado de las propuestas presentadas en el Parlamento de Andalucía.

[http://www.lainformacion.com/educacion/ensenanza-y-aprendizaje/profesores/Laboratorio-Desahucios-UCO-Parlamento-Andaluz\\_0\\_1029498593.html](http://www.lainformacion.com/educacion/ensenanza-y-aprendizaje/profesores/Laboratorio-Desahucios-UCO-Parlamento-Andaluz_0_1029498593.html)

<http://cordopolis.es/2017/05/26/el-laboratorio-sobre-desahucios-presentara-sus-ideas-al-parlamento-andaluz/>

<http://www.uco.es/servicios/comunicacion/actualidad/item/123877-los-estudiantes-del-laboratorio-sobre-desahucios-de-la-uco-apuestan-por-la-innovaci%C3%B3n-jur%C3%ADdica-para-defender-el-derecho-a-la-vivienda?tmpl=component>

<http://www.20minutos.es/noticia/3047298/0/laboratorio-sobre-desahucios-uco-presentara-sus-iniciativas-parlamento-andaluz/>

[http://www.eldiadicordoba.es/cordoba/Laboratorio-Desahucios-UCO-propuestas-Parlamento\\_0\\_1139286389.html](http://www.eldiadicordoba.es/cordoba/Laboratorio-Desahucios-UCO-propuestas-Parlamento_0_1139286389.html)

[http://www.lavanguardia.com/vida/20170525/422915914430/el-laboratorio-sobre-desahucios-de-la-uco-presentara-sus-iniciativas-en-el-parlamento-andaluz.html?utm\\_campaign=botones\\_sociales&utm\\_source=twitter&utm\\_medium=twitter](http://www.lavanguardia.com/vida/20170525/422915914430/el-laboratorio-sobre-desahucios-de-la-uco-presentara-sus-iniciativas-en-el-parlamento-andaluz.html?utm_campaign=botones_sociales&utm_source=twitter&utm_medium=twitter)



[um=social](#)

[http://cadenaser.com/emisora/2017/05/29/radio\\_cordoba/1496036098\\_320731.html](http://cadenaser.com/emisora/2017/05/29/radio_cordoba/1496036098_320731.html)

<http://www.20minutos.es/noticia/3049393/0/laboratorio-sobre-desahucios-uco-presenta-sus-iniciativas-este-lunes-parlamento-andaluz/>

[http://www.diariocordoba.com/noticias/cordobaandalucia/duran-destaca-ideas-laboratorio-juridico-desahucios-uco\\_1149680.html](http://www.diariocordoba.com/noticias/cordobaandalucia/duran-destaca-ideas-laboratorio-juridico-desahucios-uco_1149680.html)

[http://www.parlamentodeandalucia.es/webdinamica/portal-web-parlamento/actualidad/comunicadosdeprensa.do?id=121095&desc=noticias&utm\\_campaign=comunicado&utm\\_medium=rss&utm\\_source=sindicacion&utm\\_content=com\\_121095](http://www.parlamentodeandalucia.es/webdinamica/portal-web-parlamento/actualidad/comunicadosdeprensa.do?id=121095&desc=noticias&utm_campaign=comunicado&utm_medium=rss&utm_source=sindicacion&utm_content=com_121095)

<http://cordobabuenasnoticias.com/2017/05/25/los-estudiantes-del-laboratorio-sobre-desahucios-de-la-uco-apuestan-por-la-innovacion-juridica-para-defender-el-derecho-a-la-vivienda/>

<http://www.europapress.es/andalucia/noticia-laboratorio-desahucios-uco-presenta-iniciativas-lunes-parlamento-andaluz-20170529055133.html>

[http://www.diariocordoba.com/noticias/cordobalocal/laboratorio-desahucios-pide-reformas\\_1149571.html](http://www.diariocordoba.com/noticias/cordobalocal/laboratorio-desahucios-pide-reformas_1149571.html)

<http://www.parlamentodeandalucia.es/webdinamica/portal-web-parlamento/actualidad/comunicadosdeprensa.do?id=121095>

[http://www.diariocordoba.com/noticias/cordobaandalucia/duran-destaca-ideas-laboratorio-juridico-desahucios-uco\\_1149680.html](http://www.diariocordoba.com/noticias/cordobaandalucia/duran-destaca-ideas-laboratorio-juridico-desahucios-uco_1149680.html)

2.- WEB Y RRSS PROPIAS: El Laboratorio Jurídico sobre Desahucios dispone de web propia que se actualiza cada año, además de cuenta de Twitter y página de FB que se mantienen en funcionamiento todo el año, con un gran impacto y difusión.

3.- CONFERENCIAS Y PUBLICACIONES: Tal como hemos descrito anteriormente, de manera somera, y que se detallan en el documento de las Evidencias.

## 8. **Bibliografía.**

- “Suspensión humanitaria del Desahucio (Propuesta de reforma hipotecaria del

- Laboratorio Jurídico de la Universidad de Córdoba”, en España y la implementación de los principios rectores de las Naciones Unidas sobre empresas y Derechos Humanos: oportunidades y desafíos, coord. Carmen Márquez Carrasco, Huygens editorial, Barcelona, 2014. pp. 493-508.
- “La vivienda como derecho humano y bien jurídico: propuestas de reforma hipotecaria del laboratorio jurídico sobre desahucios de la Universidad de Córdoba”, en La protección de los consumidores en tiempo de cambio, dirig. Luis María Miranda Serrano, Iustel, Córdoba, 2015, pp. 529-545.
  - “La defensa del derecho a la vivienda desde la Universidad: Laboratorio Jurídico sobre desahucios de la Universidad de Córdoba”, en Estudios jurídicos sobre viviendas y desahucios: Análisis crítico y propuestas alternativas, Coord. Francisco Javier Arellano y Manuel Jesús Díaz, Junta de Andalucía, Consejería de Fomento y Vivienda, 2015, pp. 195-298.
  - “Laboratorio jurídico sobre desahucios: innovación docente y divulgación científica” en Evaluación de la Calidad de la Investigación y de la Educación Superior: Libro de resúmenes XI FECIES, M<sup>a</sup> Teresa Ramiro y Tamara Ramiro-Sanchez (Comp.), Universidad de Deusto, Bilbao, 2014, p. 359
  - Corona, E. “Sí, se puede! Viaggio nel Andalucía Della speranza oltre la crisi” (Il laboratorio di studenti dell’Università di Córdoba”, Roma, 2013.
  - El Derecho de Acceso a la vivienda: Necesidad de nuevas perspectivas desde el Derecho Privado (Antonio Manuel Rodríguez Ramos), en Informe del Estado Actual de la Vivienda (elaborado por APDHA), Córdoba, 2017.

En Córdoba, a 20 de junio de 2017



Fdo:  
Antonio Manuel Rodríguez Ramos  
Coordinador